

Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 30 d'octubre de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

arku^{urban}3

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

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

DEL SECTOR SUR-10 "LES BÒVILES BORDETA 1"

Situació:

Sector SUR-10 "LES BÒVILES BORDETA 1"
LLEIDA. EL SEGRIÀ

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓ SUR 10 DE LLEIDA

Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

MARÇ 2025

Els documents que integren el present **PLA PARCIAL URBANÍSTIC** del sector **SUR-10 “Les Bòviles Bordeta 1”** del municipi de Lleida, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

0 ANTECEDENTS

- 0.1 Tràmit Consulta Ambiental
 - 0.1.1 Informe de l'Oficina Tècnica de gestió de Secans
 - 0.1.2 Informe de Protecció Civil
 - 0.1.3 Informe del Departament de Cultura
 - 0.1.4 Informe del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica
 - 0.1.5 Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua
 - 0.1.6 Informe de la *Confederación Hidrográfica del Ebro*
 - 0.1.7 Proposta i Resolució Informe Ambiental Estratègic

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Objecte del document
- 1.2 Emplaçament de l'actuació
 - 1.2.1 Emplaçament
 - 1.2.2 Preexistències
- 1.3 Estructura de la propietat
- 1.4 Planejament general vigent
- 1.5 Marc legal aplicable

2 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- 2.1 Objectiu i justificació de la conveniència del Pla
- 2.2 Criteris i objectius
 - 2.2.1 Criteris generals de l'ordenació
 - 2.2.2 Mesures de sostenibilitat adoptades
- 2.3 Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1 Els Sistemes
 - 2.3.2 Les Zones
 - 2.3.3 L'aprofitament del sector
- 2.4 Justificació i compliment del marc legal aplicable
 - 2.4.1 Paràmetres normatius
 - 2.4.2 Ajust de l'àmbit del sector

- 2.4.3 Edificabilitat del sector i reserva de sostre per habitatges de protecció pública
- 2.4.4 Nombre màxim d'habitatges lliures i de protecció pública
- 2.4.5 Cessió de l'aprofitament urbanístic
- 2.4.6 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments
- 2.5 Justificació Estudis complementaris
 - 2.5.1 Memòria social i Estudi d'impacte de gènere
 - 2.5.2 Avaluació ambiental
 - 2.5.3 Viabilitat econòmica
 - 2.5.4 Mobilitat

3 GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

- 3.1 Delimitació Poligonal
- 3.2 Sistema d'actuació
- 3.3 Pla d'etapes
- 3.4 Determinació de la cessió corresponent a l'Aprofitament urbanístic
- 3.5 Les càrregues d'urbanització i cessió de les obres d'urbanització
- 3.6 Garanties d'urbanització
- 3.7 Projecte de Reparcel·lació

4 NORMES URBANÍSTIQUES

- TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
- TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT
- TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.
 - CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS
 - CAPÍTOL SEGON SISTEMES
 - CAPÍTOL TERCER ZONES DE L'ORDENACIÓ
 - CAPÍTOL QUART NORMATIVA SECTORIAL

5 PLA D'ETAPES

- 5.1 Pla d'etapes

6 QUADRES RESUM

- 6.1 Comparativa paràmetres normatius i proposta PPU
- 6.2 Zonificació i Ordenació PPU

DOCUMENTS ANNEXES

ANNEX I	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (inclou INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA)
ANNEX II	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEX III	DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ANNEX IV	ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA
ANNEX V	MEMÒRIA SOCIAL I ESTUDI D'IMPACTE DE GÈNERE

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Situació
- I.2** Ortofotomapa
- I.3** Topogràfic i Preexistències
- I.4a** Planejament vigent: PGLL
- I.4b** Planejament vigent: àmbit
- I.5** Estructura de la propietat

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1** Zonificació
- O.2** Ordenació - Gàl·lib
- O.3** Imatge indicativa

0.1 Tràmit Consulta Ambiental

0.1.1 Informe de l'Oficina Tècnica de Gestió de secans



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica
Serveis Territorials a Lleida

SEC2024147

Identificació de l'expedient

Títol: Informe ambiental estratègica de la Modificació del Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya en l'itinerari comarcal de Flix a Les Borges Blanques
Número d'expedient: XN-165-2024 – SEC2024147 – U24/121-OTAALL20240239
Terme municipal: Lleida

Objecte

Emetre informe, a petició a l'OTAA de Lleida en relació al Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la plana de Lleida (PEPMNP) envers el Pla Parcial Urbanístic del sector SUR10, "Les Bòbiles Bordeta 1" al terme municipal de Lleida.

L'OTAA comunica, de conformitat amb el que preveu l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada, que s'ha iniciat la tramitació de l'expedient referenciat i demana un pronunciament sobre els possibles efectes sobre el medi ambient que pot comportar el pla en relació amb les nostres competències.

Informe

Descripció del projecte

L'actuació es descriu en el *Document Ambiental Estratègic. Pla Parcial Urbanístic del sector sur-10 "Les Bòviles - Bordeta 1" (Lleida)*, redactat per La Llena ambiental SCL.

Aquest PPU s'elabora amb l'objectiu d'establir una ordenació del sector SUR 10 en base als paràmetres definits en el planejament vigent de Lleida. Afecta un espai contigu a la trama urbana de Lleida, al barri de la Bordeta.



Ciut de les Monges, 6-8, 4a planta
25007 Lleida
Tel. 973 03 18 00



Consideracions tècniques

El desenvolupament del PPU no afecta cap espai natural protegit, cap àrea d'interès florístic i faunístic, cap hàbitat d'interès comunitari, cap espai de l'inventari de zones humides, ni cap altre àmbit definit per a la protecció dels components de biodiversitat i medi natural. Afecta bàsicament espai periurbà de camps de conreu abandonats i actius en els quals no s'hi identifica cap element singular de biodiversitat.

Conclusions

D'acord amb l'exposat i en resposta a les qüestions plantejades en la consulta de la OTAA es conclou que el *Pla Parcial Urbanístic del sector sur-10 "Les Bòviles - Bordeta 1" (Lleida)* no comporta cap afecció als espais naturals protegits ni als elements de biodiversitat i del medi natural.

Xavier Massot Castelló
Oficina Tècnica de Gestió de Secans

Signat electrònicament

L' Informe del **Departament de l'Oficina Tècnica de Gestió de secans**, emès en data 18 d'octubre de 2024, és favorable sense condicionants.



Identificació de l'expedient

Assumpte:

Informe relatiu als riscos de protecció civil referent al Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòbiles Bordeta 1" al terme municipal de Lleida (U24/121-OTAALL20240239).

Demanda de l'informe:

Serveis Territorials de Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
Número de TEU: 2024 / 084683 / L

Registre d'entrada:

Per eValisa, número d'assentament 9032/427686/2024
Data: 03/10/2024

Fets i antecedents

En data 3 d'octubre de 2024 els Serveis Territorials de Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació sol·liciten al Departament d'Interior i Seguretat Pública, mitjançant e-Valisa (registre d'entrada 9032/427686/2024), l'emissió de les consideracions de la Direcció General de Protecció Civil (DGPC en endavant) en relació amb els riscos que afecten el al Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòbiles Bordeta 1" al terme municipal de Lleida.

La documentació del planejament es troba disponible a la web de "Tramitació Electrònica d'Urbanisme" (TEU) del Departament de Territori amb el número 2024 / 084683 / L.

L'àmbit del Pla està format pel sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1; el qual té una superfície de 207.819,35 m². Aquest àmbit té forma irregular i limita:

- al nord-oest, amb el barri de la Bordeta.
- Al nord-est, amb el sector SUR-24, pendent de desenvolupar.
- Al sud-est, amb la variant sud C-13.
- I a l'oest, amb l'avinguda d'Artesa.

En la següent imatge es pot veure la zona on es situa el sector SUR-10.



Imatge 1. Situació del Sector Sur-10 al municipi de Lleida. Font: Cartografia del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòbiles Bordeta 1" al terme municipal de Lleida.

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 té com objectiu ordenar el sector definit en el PGLL a través de desenvolupar una ordenació coherent amb les preexistències del lloc.

Per assolir aquest objectiu es proposen les següents consideracions:

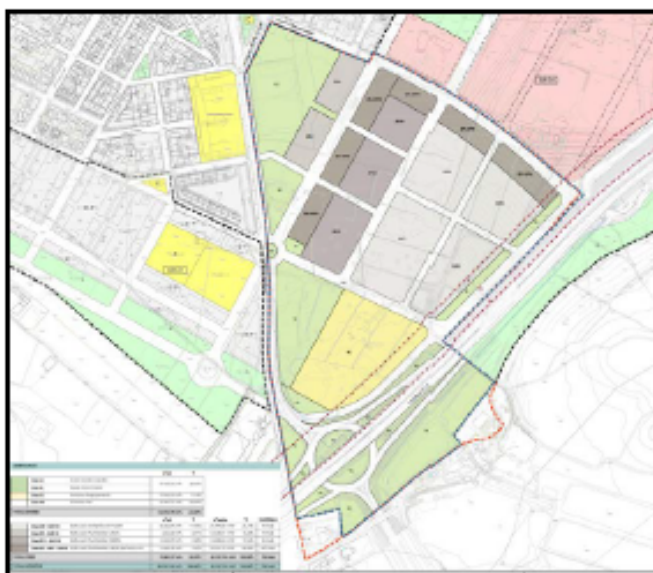
- Reconeixement de les preexistències dels terrenys inclosos dins de l'àmbit.
- Continuïtat de la trama urbana consolidada adjacent, existent i futura..
- Correcta connexió del sector amb les infraestructures existents en l'entorn, i les noves infraestructures previstes en el PGLL.
- Adaptació de la tipologia del sector a les necessitats actuals de demanda de sòl.
- Ocupació racional del territori.

A partir de les premisses i objectius anteriors el Pla Parcial Urbanístic dedica:

- El 28,60% de la seva superfície al sistema d'Espais Lliures, la qual es divideix en dues zones:
 - o Zones verdes o jardins (clau VJ), les quals configuren dos grans parcs.
 - o Espais lliures lineals (clau VL), que comprèn un seguit de franges de zones verdes entorn de la C-13 i el seu encreuament amb la carretera L-702 i que prolonga l'eix verd que marca la vialitat principal del sector SUR-21.
- El 9,16% de la seva superfície al sistema d'equipaments (Clau EC). Tot l'equipament es concentra en una peça situada al sud del sector, la qual es preveu que pugui destinar-se a usos destinats a les necessitats esportives del barri.
- El 26,69% de la seva superfície al sistema de zones viàries (clau VB).
- El 35,55% de la superfície al sòl destinat a Zones. En aquesta tipologia de sòl es proposen les següents claus urbanístiques.
 - o Clau EUF-SUR 10: Edificació unifamiliar en filera.
 - o Clau EPL- SUR 10. Edificació plurifamiliar lineal.
 - o CLAU EPO-SUR 10. Edificació plurifamiliar oberta.
 - o Clau EPL-HPP-SUR 10. Edificació plurifamiliar lineal de protecció.



En la següent imatge es pot veure la distribució de les diferents claus urbanístiques en el sector SUR-10.



Imatge 2. Distribució de les diferents claus urbanístiques en el sector SUR-10. Font: Cartografia del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòbiles Bordeta 1ª" al terme municipal de Lleida.

Fonaments de dret

- Article 132.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya, en concret els articles 13 i 14.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- [Resolució IRP/971/2010, de 31 de març](#), per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil.
- Resolució INT/2330/2013 de 29 d'octubre, del Conseller d'Interior per la qual es deixa sense efecte l'apartat 1 i el punt 5 de l'annex A de la Resolució IRP/971/2010 de 31 de març referent al risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.
- [Instrucció tècnica de la DGPC](#), de data 2 d'abril de 2019, relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (ITMP en endavant).

Anàlisi de riscos

La Direcció General de Protecció Civil posa a disposició dels organismes i del públic en general el [Mapa de Protecció Civil de Catalunya \(MPPC\)](#) com a eina per identificar i analitzar els riscos de protecció civil que afecten un territori concret i que cal tenir en compte en el

tràmit ambiental i urbanístic. En concret, cal analitzar els efectes sobre el planejament de riscos naturals com les inundacions, les nevades, els incendis forestals, les ventades i els riscos geològics, així com els riscos tecnològics, com el risc químic en establiments industrials, el risc químic per transport de mercaderies perilloses, el risc per conductes de substàncies perilloses, el risc nuclear i radiològic i el risc aeronàutic.

Una vegada examinada la documentació, i consultat el Mapa de Protecció Civil de Catalunya, es conclou que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP.

Conclusions

Atès que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, es considera que el Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòbiles Bordeta 1" al terme municipal de Lleida és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.

El tècnic del Servei de Gestió del Risc i Planificació

Jordi Torrell Casanovas

L' Informe de **Protecció Civil**, emès en data 4 de novembre de 2024, és favorable sense condicionants.



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Secretaria General
Serveis Territorials a Lleida

INFORME: AFECTACIÓ AL PATRIMONI CULTURAL EN PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Expedient número: **43/2024**
Referència: **CU00464 N-AA**
Assumpte: **Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles de la Bordeta 1. OTAALL20240239**
Municipi: **Lleida**
Comarca: **Segrià**
Promotor: **Junta de Compensació SUR 10 de Lleida**
Tècnic: **ARKU 3 URBAN, SLP**

Fets

En data 3 d'octubre de 2024, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental a Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació registra als Serveis Territorials del Departament de Cultura a Lleida sol·licitud d'informe d'afectació al Patrimoni Cultural segons estableix l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada.

Descripció de l'activitat

L'objectiu del present document és establir una ordenació del sector SUR 10 en base als paràmetres definits en el planejament vigent, que afavoreixi el seu desenvolupament i en garanteixi la seva viabilitat econòmica.

Per assolir aquest objectiu es proposen les següents consideracions:

- Reconeixement de les preexistències dels terrenys inclosos dins de l'àmbit.
- Continuïtat de la trama urbana consolidada adjacent, existent i futura.
- Correcta connexió del sector amb les infraestructures existents en l'entorn, i les noves infraestructures previstes en el PGLL.
- Adaptació de la tipologia del sector a les necessitats actuals de demanda de sòl.
- Ocupació racional del territori.

El sector, de 207.819,35 m² segons aixecament topogràfic, es troba situat al límit sud del casc del municipi de Lleida.

En aquest Pla Parcial Urbanístic es definirà la disposició dels diferents espais d'aprofitament, de la vialitat, i dels sistemes urbanístics de zones verdes i equipaments; així com la previsió tipològica plantejada, coordinant-ho tot en base a l'orientació i topografia del sector.

D'acord amb el que s'indica en el document aportat, a l'interior de l'àmbit (finca 19) es troba un antic niu de metralladores de la Bordeta, objecte de catalogació en el planejament en tràmit aprovat inicialment, Pla especial de protecció del patrimoni i



Catàleg de béns de Lleida com a zona d'interès etnològic, BPU amb nivell 3 - parcial. Pel que fa a aquesta construcció la normativa del Pla regula el següent:

Art. 29 Protecció del niu de metralladores

S'haurà de tenir en compte allò que estableixi el Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, pel que fa al BPU – 001.BSE amb protecció Nivell 3-parcial, corresponent al Niu de Metralladores de La Bordeta.

La normativa del Pla Parcial Urbanístic consta de 29 articles.

Fonaments de dret

- . Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- . Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- . Llei 9/1993, del 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- . Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Consideracions i conclusions

Referent a l'informe sol·licitat, per tal de donar compliment a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada referent a la possible afectació al Patrimoni Cultural que pot comportar l'esmentat Pla Parcial Urbanístic, informem el següent:

A partir de la planimetria aportada i un cop consultat l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya (IPAC), cap element arquitectònic protegit resta afectat directament pel planejament objecte d'estudi.

En relació al patrimoni arqueològic i paleontològic i un cop consultat l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya es constata que s'afecta de forma parcial el jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inv. 152).

Es recorda que les dades dels inventaris són públiques i consultables al [Geoportal del Patrimoni Cultural](#).

Caldrà doncs que ens els plànols del Pla parcial Urbanístic que ara s'informa, es dibuixi la delimitació d'aquest element, seguint els límits que s'estableixen en els polígons del [Geoportal del Patrimoni Cultural](#). També en la normativa del Pla parcial Urbanístic caldrà fer constar que qualsevol afectació al subsòl en aquest jaciment i en el seu entorn immediat de 50 metres caldrà dur-la a terme sota control arqueològic per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Pel que fa a la protecció, recuperació i posada en valor del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola, es valora positivament. També es valora positivament que la proposta aportada qualifiqui el sòl on està ubicat el niu de metralladores de sistema urbanístic de titularitat pública d'equipament comunitari, clau EC, d'interès públic o d'interès social.



De tota manera, la regulació de protecció del niu de metralladores que es fa en la present proposta (article 29), fa referència a unes condicions de protecció d'una fitxa d'un Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, encara no vigent.

En conseqüència caldria que aquestes consideracions de protecció es desvinculessin d'aquesta normativa no vigent. Per tant, caldrà que la regulació de l'article 29 faci referència al següent:

El niu de metralladores està ubicat en sòl qualificat de sistema urbanístic de titularitat pública d'equipament comunitari.

Caldrà preveure la identificació, protecció i posada en valor del niu de metralladores.

Tots els treballs que s'hi duguin a terme per la recuperació de l'element, tant en ell mateix com en el seu entorn immediat, s'hauran de realitzar sota control arqueològic, per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Finalment, es recorda el següent:

- Qualsevol obra / actuació que es dugui a terme, fruit del present Pla parcial urbanístic, i que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament de Cultura, això és: en els elements declarats BCIN, descatalogacions de BCIL i en la totalitat dels jaciments arqueològics i/o paleontològics inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, haurà de ser informada prèviament pel Departament de Cultura on es valorarà la idoneïtat de cada proposta en concret.
- Si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual ha de donar trasllat d'aquesta comunicació a l'Ajuntament (article 52.1, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i article 21.1, del Decret 78/2002, de 5 de març, de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic).

Per tant s'informa favorablement el Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles de la Bordeta 1, OTAALL20240239, condicionat a que en els plànols i normativa del Pla Parcial Urbanístic s'inclogui l'indicat en aquest apartat.

Arqueòloga territorial

Arquitecta territorial

L' Informe del **Departament de Cultura**, emès en data 5 de novembre de 2024, és favorable i estableix les següents consideracions:

Consideracions

- *"En relació al patrimoni arqueològic i paleontològic i un cop consultat l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya es constata que s'afecta de forma parcial el jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inv.152). (...)Caldrà doncs que ens els plànols del Pla parcial Urbanístic que ara s'informa, es dibuixi la delimitació d'aquest element, seguint els límits que s'estableixen en els polígons del Geoportal del Patrimoni Cultural."*

També en la normativa del Pla parcial Urbanístic caldrà fer constar que qualsevol afectació al subsòl en aquest jaciment i en el seu entorn immediat de 50 metres caldrà dur-la a terme sota control arqueològic per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya."

- *"Pel que fa a la protecció, recuperació i posada en valor del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola, es valora positivament. També es valora positivament que la proposta aportada qualifiqui el sòl on està ubicat el niu de metralladores de sistema urbanístic de titularitat pública d'equipament comunitari, clau EC, d'interès públic o d'interès social."*

De tota manera, la regulació de protecció del niu de metralladores que es fa en la present proposta (article 29), fa referència a unes condicions de protecció d'una fitxa d'un Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, encara no vigent. En conseqüència caldria que aquestes consideracions de protecció es desvinculessin d'aquesta normativa no vigent. Per tant, caldrà que la regulació de l'article 29 faci referència al següent:

El niu de metralladores està ubicat en sòl qualificat de sistema urbanístic de titularitat pública d'equipament comunitari.

Caldrà preveure la identificació, protecció i posada en valor del niu de metralladores.

Tots els treballs que s'hi duguin a terme per la recuperació de l'element, tant en ell mateix com en el seu entorn immediat, s'hauran de realitzar sota control arqueològic, per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya."

- *"Finalment, es recorda el següent:*
 - o *Qualsevol obra / actuació que es dugui a terme, fruit del present Pla parcial urbanístic, i que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament de Cultura, això és: en els elements declarats BCIN, descatalogacions de BCIL i en la totalitat dels jaciments arqueològics i/o paleontològics inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, haurà de ser informada prèviament pel Departament de Cultura on es valorarà la idoneïtat de cada proposta en concret.*
 - o *Si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual ha de donar trasllat d'aquesta comunicació a l'Ajuntament (article 52.1, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i article 21.1, del Decret 78/2002, de 5 de març, de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic)."*
- S'incorporaran les consideracions anteriors en la **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA** i en l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCULL/00385/2024 / 084650 / L4420932

CU: 11

Expedient: 2024 / 084650 / L

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 6 de novembre de 2024, vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Ajuntament de Lleida ha tramès a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida el Pla parcial urbanístic del sector-10 Les Bòviles - Bordeta 1, per tal de sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica simplificada.

D'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'òrgan ambiental consultarà a les Administracions Públiques afectades per tal que posteriorment pugui formular l'informe ambiental estratègic.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

Objecte

Desenvolupar un sector residencial de 207.819,35 m² de superfície, amb 724 habitatges nous.

Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla parcial urbanístic és el sòl inclòs en el sector SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1, de 20,8 ha de superfície, ubicat al límit sud del nucli urbà de Lleida, al sud-oest del barri de la Bordeta, en contacte amb la carretera C-13. Limita al nord-oest amb el barri de la Bordeta; al nord-est amb el sector SUR-24, pendent de desenvolupar; al sud-est amb la variant sud C-13 que connecta la carretera LL-11 amb la carretera L-12; i a l'oest amb l'avinguda d'Artesa.

Segons la delimitació del planejament general vigent, la superfície del sector és de 213.733 m², però el Pla parcial urbanístic justifica una superfície de 207.819,35 m² deguda a la precisió dels límits per ajustos.

El sector SUR-10 es caracteritza per una topografia amb pendents inferiors al 5% en el 81% de la superfície de l'àmbit. Només s'assoleixen pendents entre el 5-10% en alguns marges i talussos propers a la franja de contacte amb la carretera C-13 i els pendents superiors al 15% existents dins l'àmbit es troben directament relacionats amb la construcció de la carretera C-13 i la rotonda d'enllaç situada al sud del propi sector.

Actualment en l'interior de l'àmbit es troben les següents preexistències:

- Edificacions i construccions: una edificació amb ús de magatzem, una edificació d'ús agrícola i residencial, una plataforma de formigó en ruïna, un camp de futbol i una bassa.
- Instal·lacions i infraestructures de servei: línies aèries de mitjana i alta tensió (amb un total de 7 torres elèctriques), línies de telefonia aèries i canalització d'aigua que abasteix els habitatges disseminats de la Torre de Vallverdú.

1

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		Pàgina 1 de 15
	 01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA		



- Elements catalogats: dins l'àmbit es troba l'element BPU-001.BSE. Niu de metralladores de la Bordeta, objecte de catalogació del *Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida* aprovat inicialment l'any 2023 i amb una protecció Nivell 3-parcial.
- Camins: en l'àmbit destaquen dos camins, un situat al nord i que és la prolongació del carrer d'Extremadura fins a els finques agrícoles i un altre situat més al sud, paral·lel a la C-13.
- Plantacions.

El sector té accés rodat des de la intersecció tipus rotonda de la connexió de la carretera L-702 amb la variant sud de Lleida C-13.

L'estructura de la propietat la conformen 19 finques i 12 propietaris, de les quals el 12% consisteixen en sòls públics propietat de l'Ajuntament de Lleida i gairebé el 18% es correspon als sistemes viaris existents de la carretera C-13 i el carrer d'Extremadura, propietat de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Lleida, respectivament.

Planejament vigent. Antecedents

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4982 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

- La totalitat del sector SUR-10 es troba inclòs dins de la delimitació de nuclis històrics i les seves extensions.

Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 23.12.1998 i publicat al DOGC núm. 2895 de 25.5.1999.

Text refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 16.1.2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14.7.2003, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2002/89/L).

Revisió del programa d'actuació urbanística del Pla general de Lleida 1995-2015, aprovat definitivament el 5.02.2003 i publicat al DOGC núm. 4100 de 26.03.2004, per a la seva executivitat immediata (exp. 2002/33/L).

- Sòl urbanitzable programat SUR-10, clau 12C. Segon quadrienni.

Modificació del Pla general municipal de Lleida 1995/2015 en l'àmbit del SUR 10, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 30.6.2009 i publicada al DOGC núm. 5425 de 21.7.2009, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2009/036353/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació, relativa als articles 11 i 15, aprovada definitivament pel conseller el 22.11.2005 i publicada al DOGC núm. 4522 de 1.12.2005, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2005/018778/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació, relativa als articles 136 i 138 del sistema d'equipaments, aprovada definitivament pel conseller el 19.6.2008 i publicada al DOGC



Doc original signat per:
Anadria Carriona Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 2 de 15



núm. 5197 de 19.8.2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2007/030122/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació, relativa als articles 143 i 146 per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins, aprovada definitivament pel conseller el 18.12.2007 i publicada al DOGC núm. 5060 de 31.1.2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2007/029158/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació, relativa al sector SUR 32 i a l'article 15, aprovada definitivament pel conseller el 22.2.2011 i publicada al DOGC núm. 5833 de 9.3.2011, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2010/043286/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació urbana per la incorporació de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, aprovada definitivament pel conseller el 10.6.2015 i publicada al DOGC núm. 6918 de 22.7.2015, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054736/L).

Expedients relacionats:

En data 20.04.2005, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques reconeix a l'Ajuntament de Lleida la competència per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 79.1 de la Llei 2/2002, en la redacció donada per la Llei 10/2004, que es promoguin d'acord amb les determinacions del programa d'actuació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida vigent (expedient 2005/016853/L).

D'acord amb el planejament i les modificacions vigents:

Article 197. Zona d'urbanització residencial tipus 3 –Clau 12C.

1. Definició de la zona: correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb comptabilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.
2. Objectius generals: aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.
3. Determinacions de l'ordenació:
 - El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla parcial urbanístic en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'actuació urbanística i Pla parcial urbanístic en els sols urbanitzables no programats.
 - El Pla parcial urbanístic i/o Programa d'actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla general.
 - Estàndards urbanístics:
 - o Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos pemesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla general. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos pemesos en el Pla general



Doc original signat per:
Ariadna Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web cgv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 3 de 15



- o Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab./ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab./ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.
 - o Cessions obligatòries per a sistemes:
 - Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació.
 - Sistemes locals.
 - Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector.
 - Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge.
 - Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.
 - o Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local.
 - o Aparcament. El Pla parcial urbanístic preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.
 - o Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
4. Determinacions de l'edificació.
- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla parcial urbanístic a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.
 - El Pla parcial urbanístic complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m² i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².
 - Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB+ 1 PP, i alçada reguladora màxima segons art. 44 de les normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons art. 44 de les normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons art. 44 de les normes.
5. Condicions particulars d'ús. L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).
- (...)
9. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1.



Doc original signat per:
Ariadna Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 4 de 15



- L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.
- Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab./ha. L'increment de 20 hab./ha, que consisteix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats establertes.
- El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.
- Es reservarà un mínim del 40% de sòstre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.
- L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.
- El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).
- El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors als 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC).

Descripció de la proposta

El Pla parcial urbanístic té com a objecte desenvolupar el sector SUR-10 que es situa al límit sud del nucli urbà de Lleida, al sud-oest del barri de la Bordeta, en contacte amb la carretera C-13 i en contigüitat dels sectors pendents de desenvolupar SUR-24 i SUR-21.

L'avanç del Pla parcial urbanístic proposa una ordenació prèvia que permeti avaluar les condicions de delimitació del sector SUR-10 i la seva correcta integració en la trama urbana de la ciutat.

En el document ambiental es preveuen tres alternatives d'actuació:

- Alternativa 0. No actuar.
- Alternativa 1. Delimitació del sector previst en el Pla general de Lleida, de 213.733 m² de superfície, sense precisar els seus límits per ajustos topogràfics. Aquesta ordenació preveu una superfície per al sistema d'espais lliures i zones verdes de 62.418,24 m² (exp. 2009/036353/L).
- Alternativa 2. Delimitació del sector SUR-10 amb precisió dels límits de l'àmbit per ajustar-lo a la topografia, reduint la superfície del sector fins als 207.819,35 m². Les superfície destinada al sistema d'espais lliures i zones verdes és de 59.428,42 m².

S'escull l'alternativa 2 perquè aquesta opció contempla la ubicació d'una franja lineal d'espais lliures entre la carretera C-13 i l'espai residencial, la qual permetrà esmortir l'impacte acústic i visual d'aquesta infraestructura mitjançant una pantalla vegetal. També es justifica l'elecció de l'alternativa 2 en base a la possibilitat de donar continuïtat a l'eix verd a l'entorn de l'avinguda d'Artesa, amb el qual es millorarà el paisatge urbà tant d'entrada a la ciutat com de contacte amb la zona residencial.



Doc. original signat per:
Ariadna Carmona Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 5 de 15

La proposta d'ordenació del Pla parcial urbanístic (alternativa 2) respecte a la prevista pel PGL (alternativa 1) fixa paràmetres que suposen una reducció de la superfície del sistema d'espais lliures i zones verdes (passant del 29,20% al 28,60%) i l'exclusió de tres habitatges existents situats sobre sòl no urbanitzable.

L'ajust de la delimitació de l'àmbit del sector SUR-10 suposa un diferencial del 2,77% respecte l'àmbit del planejament vigent. Es justifica aquest ajust pel reconeixement de la realitat existent dels espais intersticials dels marges de la carretera C-13, els quals passen a formar part del sistema viari.

La proposta es basa en els següents objectius:

- Reconeixement de les preexistències dels terrenys inclosos dins de l'àmbit.
- Continuitat de la trama urbana consolidada adjacent, existent i futura.
- Correcta connexió del sector amb les infraestructures existent en l'entorn, i les noves infraestructures previstes en el PGL.
- Adaptació de la tipologia del sector a les necessitats actuals de demanda de sòl.
- Ocupació racional del territori.

Per tant, i amb la voluntat de donar compliment als objectius i paràmetres establerts per al sector SUR-10 en el PGL vigent, la proposta desenvolupa la següent ordenació:

- La xarxa viària proposada reconeix els dos nous vials estructuradors previstos en el planejament vigent i dona continuïtat a l'avinguda d'Artesa i al carrer d'Extremadura, i en la part sud es proposa un nou vial que es connectarà amb el vial principal del sector adjacent SUR-21 (actual carrer Artur Vives) a través d'una nova rotonda prevista sobre la carretera L-702.

A partir d'aquests tres nous vials es genera la quadrícula secundària de trànsit de baixa intensitat que donarà accés a les parcel·les d'aprofitament privat.

- El sistema d'espais lliures públics s'organitza en diferents peces funcionals:
 - o Parc urbà situat al nord del sector sobre la pista esportiva existent i en contigüitat de l'eix de l'avinguda d'Artesa. Aquest parc es configura en dues peces separades per un nou vial que dona continuïtat al carrer Ludovicus Pius.
 - o Parc urbà situat més al sud de l'àmbit, també sobre l'eix de l'avinguda d'Artesa i al costat dels terrenys destinats al sistema d'equipaments.
 - o Espai lliure lineal entre el nou vial paral·lel a la carretera C-12 i les il·les residencials.
 - o Franges lineals de zones verdes entorn de la carretera C-13 i el seu encreuament amb la carretera L-702.
 - o Dues zones verdes o jardins de petites dimensions situats a la nova rotonda prevista sobre la carretera L-702 i a la cantonada de l'illa residencial confrontant amb la rotonda.
- El sistema d'equipaments públics s'agrupa en una sola peça amb l'objectiu de construir-hi instal·lacions esportives o altres usos similars. Se situa en la intersecció entre la carretera C-13 i l'avinguda d'Artesa, amb façana al ramal de sortida de la carretera C-13 i a un vial de nova creació, i pel perímetre sud i oest es troba envoltat

	Doc. original signat per: Anaïs Camóna Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA		Pàgina 6 de 15



per sòls qualificats de sistema d'espais lliures i equipaments. Els terrenys queden afectats per la línia d'edificació de 50 m de la carretera C-13 i en ells s'hi emplaça l'element pendent de catalogació del niu de metralladores.

- En relació a les zones d'aprofitament privat, la proposta d'ordenació preveu la creació de 4 tipologies de zones residencials:
 - o Zones plurifamiliars lineals de protecció pública, les quals marquen la linealitat dels dos eixos perpendiculars del carrer d'Extremadura i del nou vial estructurant que limita amb el parc urbà situat més al nord de l'àmbit (475 habitatges).
 - o Zones plurifamiliars lineals lliures sobre potencial sòcol terciari, situades al nord del sector i adjacents a un dels parcs urbans (70 habitatges).
 - o Zones plurifamiliars lliures en illa oberta, situades a les illes centrals de l'àmbit com a zona de transició entre les zones plurifamiliars lineals i la zona d'habitatges unifamiliars en filera (86 habitatges).
 - o Zona unifamiliars en filera, situades a les illes de gran dimensió en contacte amb la carretera C-13 (93 habitatges).

El present PPU SUR-10 preveu una densitat de 34,86 hab./ha i un nombre màxim de 724 habitatges, el 40% del sostre dels quals es destinarà a habitatges de protecció pública.

Per a la determinació del nombre màxim d'habitatges de protecció pública s'aplica el rati de 70 m² de sostre per habitatge establert a la Disposició addicional vint-i-quatre del TRLU, obtenint així un total de 475 habitatges de protecció.

En aplicació de l'article 57.8 del TRLU, per als habitatges de protecció pública s'estableix la qualificació genèrica que permet l'accés a habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Es fixa una cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

S'adjunta a continuació el quadre resum de superfícies i aprofitaments proposats:

	Doc original signat per: Ariadna Camóns Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CÓDI SEGUR DE VERIFICACIÓ  01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA	

4.1 Comparativa paràmetres normatius i proposta PPU

	Planejament Vigent PGLL adaptat a l'opa	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	207.819,35 m ² 100,00%	207.819,35 m ² 100,00%
I.E.B.	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s
Sostre màxim	83.127,74 m ² st	83.127,74 m ² st
Sostre residencial LLUIRE (60%)	49.876,64 m ² st	49.876,64 m ² st
Sostre residencial HPP (40%)	33.251,10 m ² st	33.251,10 m ² st
Densitat d'habitatges	40,00 hab/ha	34,86 hab/ha
Inicial (lliure i HPP)	20,00 hab/ha	20,00 hab/ha
Adicional (HPP)	20,00 hab/ha	14,86 hab/ha
Nº màx. habitatges	831 habitatges	724 habitatges
LLUIRE: 60% densitat inicial	249 habitatges	249 habitatges
HPP: 40% inicial + addicional	582 habitatges	475 habitatges
Cessió aprofit. Urbanístic	10,00%	10,00%

4.2 Zonificació i Ordenació PPU

Zonificació

		m ² sòl	%
Clau VJ	Zones verdes o jardins	59.428,42 m ²	28,60%
Clau VL	Espais lliures lineals		
Clau EC	Sistema d'equipaments	19.042,15 m ²	9,16%
Clau VB	Sistema viari	55.467,21 m ²	26,69%
TOTAL SISTEMES		133.937,78 m ²	64,45%
		m ² sòl	%
Clau EUP - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	38.262,96 m ²	17,45%
Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.642,32 m ²	3,21%
Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	15.535,90 m ²	7,48%
Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	15.420,39 m ²	7,42%
TOTAL ZONES		75.861,57 m ²	36,56%
TOTAL SUPERFÍCIE		207.819,35 m ²	100,00%



Doc. original signat per:
Ariadna Corroina Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 8 de 15



Sobre:

		m ² sòl	%	habitatges
Clau RUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en Filera	21.390,00 m ²	25,73%	93 hab
Clau IFL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar UNIAL	12.658,41 m ²	15,23%	70 hab
Clau IFO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	15.825,24 m ²	19,04%	86 hab
Clau IFL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar UNIAL de Protecció	33.251,10 m ²	40,00%	675 hab
TOTAL ZONES		83.127,74 m ²	100,00%	724 hab

El Pla parcial urbanístic incorpora una normativa amb les següents disposicions:

Títol I. Disposicions de caràcter general (article 1 al 7).

Títol II. Gestió i execució del planejament (article 8 al 16).

Títol III. Règim urbanístic del sòl.

- Capítol I. Disposicions generals (sobre la classificació i qualificació del sòl, article 17 al 18).
- Capítol II. Sistemes (article 19 al 22). Es remeten a les condicions d'ordenació dels articles 135 a 147 del planejament general vigent.
- Capítol III. Zones de l'ordenació (articles 23 al 28).
- o Art. 25. Clau EUF- Edificació unifamiliar en Filera (PPU SUR-10).
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada segons el subtipus d'edificació en filera.
 - Tipologia: residencial unifamiliar agrupat amb espai lliure privat.
 - Parcel·la mínima:
 - EUF1: 340 m².
 - EUF2: 340 m².
 - EUF3: 430 m².
 - EUF4: 500 m².
 - Front mínim de parcel·la: 7 m.
 - Índex d'edificabilitat neta.
 - EUF1: 0,68 m²st/m²s (35 habitatges).
 - EUF2: 0,68 m²st/m²s (24 habitatges).
 - EUF3: 0,53 m²st/m²s (19 habitatges).
 - EUF4: 0,45 m²st/m²s (15 habitatges).
 - Densitat d'habitatges: 1 habitatge cada parcel·la mínima.
 - Nombre màxim de plantes: PB+1PP.
 - Alçada reguladora màxima: segons article 44 del PGL.
 - Ocupació: 50% de la parcel·la sobre rasant, 80% de la parcel·la sota rasant. Com a mínim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la s'ha de destinar a jardí, sobre terreny natural o com a coberta enjardinada.
 - Gàlils: a tots els límits 3 m (excepte en la mitgera entre habitatges de la mateixa agrupació. Mínim 3 metres entre agrupacions dins la mateixa parcel·la.
 - Agrupació màxima: 8 habitatges.
 - Cobertes: inclinades o planes, però de manera unitària per a cada conjunt.



Doc original signat per:
Araceli Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web cav.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 9 de 15

- Espai lliure: totes les parcel·les disposaran d'Espai Lliure Privat, i les agrupacions d'habitatges podran disposar d'Espais Lliures Comunitaris.
 - Us: habitatge unifamiliar. La resta d'usos es consideren incompatibles.
 - Condicions de projectes: els projectes d'edificació han d'incloure un estudi de la composició volumètrica i dels materials de façana de tota l'agrupació, i justificar que l'agrupació proposada permetrà que la resta de parcel·les de la subzona compleixin amb els paràmetres tipològics de la clau, sense deixar mitgeres vistes.
- o Art. 26. Clau EPL- Edificació plurifamiliar Lineal (PPU SUR-10).
- Tipus d'ordenació: edificació en línia reculada del vial.
 - Tipologia: residencial plurifamiliar en blocs aïllats seguint la direcció del front de vial.
 - Parcel·la mínima: 1.800 m².
 - Front mínim de parcel·la: 40 m.
 - Índex d'edificabilitat neta: 1,90 m²st/m²s (70 habitatges).
 - Nombre màxim de plantes: PB+4PP+àtic. La planta àtic s'ha d'enretirar, com a mínim, 4 m respecte de la façana amb front a vial.
 - Alçada reguladora màxima: segons article 44 del PGL, entenent l'àtic com una planta pis.
 - Ocupació: segons gàlils sobre rasant, 100% de la parcel·la sota rasant.
 - Gàlils: 4 m a vials, 4 m a parcel·les d'una altra clau.
 - Alineació façana: els edificacions s'hauran d'alinejar en el seu front a vial al gàlib edificable.
 - Espai lliure: l'espai lliure de la parcel·la es podrà vincular als usos i activitats de la planta baixa i/o plantes pis.
 - Us: habitatge plurifamiliar com a ús general. S'admeten com a usos compatibles el comercial, terciari, educatiu, sanitari-assistencial, socio-cultural, esportiu, públic-administratiu i religiós.
- o Art. 27. Clau EPO- Edificació plurifamiliar Oberta (PPU SUR-10).
- Tipus d'ordenació: edificació oberta.
 - Tipologia: residencial plurifamiliar en blocs d'ordenació flexible sobre parcel·la, envoltats d'espai lliure.
 - Parcel·la mínima: 1.000 m².
 - Front mínim de parcel·la: 35 m.
 - Índex d'edificabilitat neta: 1,02 m²st/m²s (86 habitatges).
 - Nombre màxim de plantes: PB+3PP+àtic. La planta àtic s'ha d'enretirar, com a mínim, 4 m respecte de la façana amb front a vial.
 - Alçada reguladora màxima: segons article 44 del PGL, entenent l'àtic com una planta pis.
 - Ocupació: 50% sobre rasant, 80% de la parcel·la sota rasant. El 50% de l'espai lliure de la parcel·la s'ha de destinar a jardí, sobre terreny natural o com a coberta enjardinada.
 - Gàlils: 4 m a vials, 6 m entre blocs d'una mateixa parcel·la.

	Doc original signat per: Ariadna Comóns Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA		Pàgina 10 de 15



- Espai lliure: es podrà destinar a espai lliure privat, vinculat directament als habitatges de la planta baixa i d'ús exclusiu de les mateixes, i a espai lliure comunitari d'un o més blocs d'habitatges.
- Ús: habitatge plurifamiliar lliure. La resta d'usos es consideren incompatibles.
- o Art. 28. Clau EPL-HPP- Edificació plurifamiliar lineal de protecció (PPU SUR-10).
 - Tipus d'ordenació: edificació en línia reculada del vial.
 - Tipologia: residencial plurifamiliar en blocs aïllats seguint la direcció del front de vial.
 - Parcel·la mínima: 900 m².
 - Front mínim de parcel·la: 30 m.
 - Índex d'edificabilitat neta: 2,40 m²st/m²s i 1,75 m²st/m²s (475 habitatges).
 - Nombre màxim de plantes: PB+3PP i PB+4PP.
 - Alçada reguladora màxima: segons article 44 del PGL.
 - Ocupació: segons gàlils sobre rasant, 100% de la parcel·la sota rasant.
 - Gàlils: 4 m a vials, 4 m a parcel·les d'una altra clau.
 - Alineació façana: les edificacions de les subzones EPL-HPP1, EPL-HPP2 i EPL-HPP3 s'hauran d'alinejar en el seu front a vial al gàlib edificable.
 - Ús: habitatge plurifamiliar de protecció de qualificació genèrica. La resta d'usos es consideren incompatibles.
- o Determinacions de l'edificació (articles 25, 26, 27, 28). Les 4 zones tenen en comú les següents determinacions:
 - Tanques: màxim 1,80 m i poden ser opaques en la seva totalitat. El material de la part opaca serà d'obra de totxo de color siena o similar, i per sobre s'admetran elements vegetals. Les portes seran de xapa metàl·lica pintada del mateix color del maó ceràmic.
 - Els amaris tècnics que s'hagin de situar en el límit de la parcel·la s'integraran a la tanca i podran ultrapassar l'alçada de la part opaca per condicions tècniques justificades.
 - Les cobertes i instal·lacions tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
 - Materials i acabats: els tractaments dels materials serà lliure tot i que s'haurà de dotar d'una certa uniformitat totes les edificacions d'una mateixa subzona.
- Capítol IV. Elements de protecció del patrimoni.
 - o Article 29. Protecció del niu de metralladores. S'haurà de tenir en compte allò que estableixi el Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida.

Pel que fa a la gestió urbanística, es preveu la delimitació d'un únic polígon d'actuació urbanística, el sistema d'actuació del qual serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es determina una sola etapa d'execució de la urbanització, tot i que aquesta es podrà desenvolupar per fases. El calendari previst és de 3 anys per iniciar la primera fase



Doc original signat per:
Ariadna Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 11 de 15



d'urbanització, a comptar des de l'aprovació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, i 10 anys per iniciar la darrera fase.

Pel que fa a l'execució dels habitatges de protecció pública, es preveu un termini d'inici de la construcció dels habitatges de 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a finalitzar-los, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

S'aporten com a annexos:

- Annex 1. Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica.
 - o L'avaluació econòmica estima unes despeses d'urbanització, gestió i costos financers d'uns 18,6 M € i un valor del sòl estimat de 26,05 M €, fet que garanteix la seva viabilitat amb un valor del sòl abans d'urbanitzar de 22 €/m² sòl.
 - o L'informe de sostenibilitat econòmica garanteix que els ingressos són superiors a les despeses de manteniment dels serveis públics i, per tant, són assumibles per les finances municipals.
- Annex 2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - o L'estudi planteja la modificació del recorregut de la línia d'autobús L8 i la creació d'una nova parada, entre altres propostes.
 - o Es presenta un pressupost per adaptar el sector a una mobilitat segura i sostenible de 135.285,32 €.
- Annex 3. Document ambiental estratègic.
- Annex 4. Estudi d'urbanització bàsica.
 - o S'estima un pressupost d'execució material de 14 M €.
 - o El projecte d'urbanització contempla una secció per als vials estructurants de doble camí de circulació, una franja d'aparcament i camí bici (seccions de 20 a 15 m), i els vials interiors del sector es resolen amb plataforma única. També es contempla la construcció de diversos SUDS per emmagatzemar i filtrar l'aigua de pluja generada al sector. Totes les instal·lacions es soterraran.
- Annex 5. Memòria social i estudi d'impacte de gènere.

Consideracions

La proposta es justifica en base a la necessitat d'urbanitzar sòl amb destí residencial, en tipologies de baixa i mitja densitat, per donar resposta a les demandes de mercat i permetre l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes de zones verdes i equipaments per donar serveis al barri.

- Aspectes d'ordenació del territori

La proposta no intervé en l'estructura territorial supramunicipal i és conforme amb les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent en relació al sistema d'espais oberts i infraestructures de mobilitat i transport.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial reconeix a Lleida el paper territorial de polaritat regional i li assenyala una estratègia de desenvolupament de creixement potenciat.



Doc original signat per:
Ariadna Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



01ZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 12 de 15



El Pla parcial urbanístic delimita un sector d'ús residencial en sòl urbanitzable definit pel Pla general d'ordenació urbanística de Lleida i situat en contigüitat amb el nucli urbà consolidat, i segons el Pla territorial es troba inclòs dins de la categoria de nuclis històrics i les seves extensions.

En tant que el planejament urbanístic general municipal no està adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, d'acord amb l'article 75.4 de TRLU, és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència aquest article pels plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat. Amb aquesta finalitat, està en tràmit l'expedient 2024/084683/L, el qual ha d'avaluar si aquesta transformació urbanística s'adequa als objectius d'equilibri esmentats.

- Aspectes d'ordenació urbanística

Pel que fa a les determinacions establertes pel Pla general municipal d'ordenació de Lleida, en relació al sector SUR-10, el document presentat és un avanç on s'indiquen els objectius d'ordenació proposats i que es desenvoluparan en fases posteriors.

La superfície de l'àmbit del Pla parcial urbanístic proposat (207.819,35 m²) varia lleugerament respecte la superfície que consta en el document de la Modificació de Pla General de Lleida del sector SUR-10 (213.733 m²). Aquestes diferències es concreten essencialment en l'exclusió de cinc parcel·les cadastrals situades a l'altra banda de la C-13, qualificades pel PGL de sistema d'espais lliures, en les quals hi ha implantats tres habitatges. Les parcel·les cadastrals excloses són les següents: 3978313CG0037H, 3978309CG0037H, 3978311CG0037H, 3978308CG0037H i 3978306CG0037H.

Aquest ajust de l'àmbit és coherent amb la tolerància del 5% respecte de la superfície dels plànols d'ordenació que admet l'article 14 de les normes del Pla General de Lleida. No obstant això, aquesta reducció no pot suposar en cap cas una reducció de la superfície destinada a sistemes d'espais lliures i zones verdes contemplades pel planejament general, aspecte que caldrà justificar.

Sobre l'exclusió de parcel·les de l'àmbit, es recorda la necessitat de definir el règim jurídic d'aquests terrenys amb la tramitació de la figura de planejament general corresponent.

Paral·lelament, l'article 15 del PGL estableix que el planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment de la superfície i del valor estructurant dels mateixos en l'àmbit d'actuació urbanística.

Quant a l'adequació de la proposta als paràmetres bàsics de cessió de sòl i de reserves per a sistemes establerts per la legislació urbanística i el planejament vigent, es constaten els següents aspectes:

- Les cessions de sistemes d'espais lliures i d'equipaments donen compliment a les reserves mínima prevista en l'article 65 del TRLU. De fet, les reserves per espais lliures són molt superiors a les cessions mínimes establertes pel TRLU a causa de la

	Doc original signat per: Ariadna Camóns Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 13 de 15


0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA



previsió de zones verdes que fa el planejament general a l'entorn de protecció de la C-13.

No obstant això, cal justificar que la superfície per espais lliures amb una funcionalitat adequada (diferents de les previstes a l'entorn de la carretera C-13) compleix per si mateixa les reserves legals de l'article 65 del TRLU.

- El document no justifica el compliment de la cessió mínima de 10 m²/habitatge per equipaments docents regulada en el planejament vigent, ni la assignació mínima del 4% de la superfície del sector per equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics.
- La proposta és conforme amb la reserva mínima del 40% de l'edificabilitat residencial per habitatge subjecte a un règim de protecció pública establerta en l'article 20 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (DL 7/2015), contemplada per les actuacions de nova urbanització que desenvolupin sòl rural.

Amb tot, el Pla haurà de justificar el compliment de les disposicions establertes en el Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat pel Govern en sessió de 22.10.2024 i publicat en el DOGC núm. 9276 de 25.10.2024.

- El deure de cessió de l'aprofitament urbanístic del 10% previst en el PP és conforme amb la legislació urbanística vigent, en virtut de la disposició transitòria tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

La proposta d'ordenació de l'avang presentada es considera adequada al plantejar-se com un decreixement progressiu de la densitat residencial en aproximar-se al sòl no urbanitzable i a les infraestructures d'abast supramunicipal. Així, es valora positivament la ubicació dels sistemes de zones verdes en proximitat a les infraestructures de les carreteres C-13 i L-702 a mode de filtre vers el teixit urbà.

Tot i això, caldria donar major amplitud a la franja de zona verda situada entre el teixit residencial i la carretera C-13, per tal de disminuir l'impacte de la carretera C-13 sobre els habitatges, aspecte que es podria considerar reduint sensiblement la dimensió dels espais lliures situats al voltant de l'avinguda d'Artesa.

D'altra banda, la proposta d'ordenació ha de justificar i/o garantir el compliment de la normativa del Pla general de Lleida (PGL) en relació a les següents qüestions:

- Es recorda que l'article 145 de la normativa del PGL estableix uns nivells mínims de concentració, pendent màxima i longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible per a les zones verdes.
- Cal excloure del sistema d'espais lliures públics la zona verda central de la rotonda, la qual no computa en relació a les superfícies mínimes de cessió per a zones verdes i espais lliures públics recollits a l'article 65 del TRLU.
- Cal justificar el compliment de les amplades mínimes entre alineacions i pendents màxims recollits en l'article 141.5 de la normativa urbanística municipal.

Respecte a la normativa urbanística proposada:

	Doc original signat per: Ariadna Camóns Martínez 18/11/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027	Data creació còpia: 18/11/2024 11:27:45
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 14 de 15
	CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		
			
0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA			



- S'observa una incoherència en la distància mínima de separació entre edificacions per a l'edificació plurifamiliar oberta de l'article 27 de la normativa del PPU i la de l'article 83 del planejament vigent.
- Es recomana establir una alçada per a la franja opaca de les tanques inferior a 1,80 m, i ampliar el ventall de materials d'acabat permesos en les tanques.
- Es recomana l'admissió d'usos compatibles en la tipologia edificació plurifamiliar lineal de protecció, sempre que sigui compatible amb les necessitats de sostre per l'habitatge de protecció pública.
- Cal excloure de l'article 11 de la normativa la previsió del retorn de la garantia del 12% un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació, en tant que aquest aspecte no és objecte de regulació urbanística del Pla parcial urbanístic.
- Es detecta una errada material en la numeració dels articles de la normativa, de manera que s'intercala entre l'article 17 i 18 un segon article 12.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en les comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

Acord

-1 Emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental simplificada del Pla parcial urbanístic del sector-10 Les Bòviles - Bordeta 1, del municipi de Lleida, amb les consideracions indicades en l'apartat anterior.

-2 Manifestar que si, com a resultat de les consultes efectuades per l'òrgan ambiental, es resol que cal una avaluació ambiental estratègica ordinària, es donarà per evacuat l'informe urbanístic i territorial sobre el Pla parcial urbanístic del sector-10 Les Bòviles - Bordeta 1, del municipi de Lleida, previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-4 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

La secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

signat electrònicament



Doc. original signat per:
Ariadna Camóns Martínez
18/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/11/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0IZKOKSCXS9MDZPQKSAHTDLSYJ6A7YWA

Data creació còpia:
18/11/2024 11:27:45

Pàgina 15 de 15

L' Informe del **Departament de Territori**, emès en data 19 de novembre de 2024, estableix les següents consideracions:

Consideracions

“La superfície de l'àmbit del Pla parcial urbanístic proposat (208.158,49 m²) varia lleugerament respecte la superfície que consta en el document de la Modificació de Pla General de Lleida del sector SUR-10 (213.733 m²). Aquestes diferències es concreten essencialment en l'exclusió de cinc parcel·les cadastrals situades a l'altra banda de la C-13, qualificades pel PGL de sistema d'espais lliures, en les quals hi ha implantats tres habitatges. Les parcel·les cadastrals excloses són les següents: 3978313CG0037H, 3978309CG0037H, 3978311CG0037H, 3978308CG0037H i 3978306CG0037H. Aquest ajust de l'àmbit és coherent amb la tolerància del 5% respecte de la superfície dels plànols d'ordenació que admet l'article 14 de les normes del Pla General de Lleida. No obstant això, aquesta reducció no pot suposar en cap cas una reducció de la superfície destinada a sistemes d'espais lliures i zones verdes contemplades pel planejament general, aspecte que caldrà justificar.

Sobre l'exclusió de parcel·les de l'àmbit, es recorda la necessitat de definir el règim jurídic d'aquests terrenys amb la tramitació de la figura de planejament general corresponent.”

- En l'evolució de la proposta del present document, finalment no s'exclou la finca 3978313CG0037H0001PE de l'àmbit del PPU, i per tant la precisió de límits permessa per l'article 14 del PGLL és inferior.

En la reunió amb el Departament de Territori i Ajuntament de Lleida realitzada el 24 de gener de 2025 es valida i precisa el criteri aplicat en el Pla Parcial Urbanístic de l'ajust permès en l'article 14 pel planejament general per tal de garantir una coherència amb l'estructura de la propietat i les preexistències:

- De les finques que s'excloïen en un inici, finalment només s'exclouen la 3978308CG0037H0001GE, 3978309CG0037H0001QE, 3978311CG0037H0002HR, i 3978312CG0037H0001QE, degut a que són les que es troben edificades (habitatges).
- Es manté l'exclusió de la finca 3978306CG0037H0001BE, que es correspon amb part d'una finca amb un habitatge existent que també es va incloure en el sector sense tenir en compte l'estructura parcel·laria, fraccionant en dos la finca originària.

Aquests terrenys, d'una realitat molt diferent als de la resta del SUR-10, es mantindran en Sòl No Urbanitzable. Els paràmetres urbanístics del sector es mantindran i s'aplicaran a la superfície resultant d'aquest ajust.

- Es garanteix que, un cop realitzat l'ajust d'àmbit, a part de mantenir els sistemes generals previstos en el PGLL, es mantenen també els valors mínims dels espais lliures computables per aplicació dels criteris de l'article 145 del PGLL, tal i com es justifica a l'apartat **2.4.6 Cessions mínimes per a Zones Verdes i Equipaments**.

“Les cessions de sistemes d'espais lliures i d'equipaments donen compliment a les reserves mínima prevista en l'article 65 del TRLU. De fet, les reserves per espais lliures són molt superiors a les cessions mínimes establertes pel TRLU a causa de la previsió de zones verdes que fa el planejament general a l'entorn de protecció de la C-13. No obstant això, cal justificar que la superfície per espais lliures amb una funcionalitat adequada (diferents de les previstes a l'entorn de la carretera C-13) compleix per si mateixa les reserves legals de l'article 65 del TRLU.”

- La proposta compleix amb la present consideració, i això queda justificat a l'apartat **2.4.6 Cessions mínimes per a Zones Verdes i Equipaments** del present document.

"El document no justifica el compliment de la cessió mínima de 10 m² /habitatge per equipaments docents regulada en el planejament vigent, ni la assignació mínima del 4% de la superfície del sector per equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics."

- La cessions mínimes per a sistema d'equipaments queda justificat en l'apartat **2.4.6 Cessions mínimes per a Zones Verdes i Equipaments** del present document, on s'estableix la superfície mínima de cessió d'equipament en base a la suma d'aquests dos valors (Equipaments docents i Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis).
- La cessió mínima per a cada tipus previst s'estableix en l'apartat **2.3.1 Sistemes** i a l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

"La proposta és conforme amb la reserva mínima del 40% de l'edificabilitat residencial per habitatge subjecte a un règim de protecció pública establerta en l'article 20 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (DL 7/2015), contemplada per les actuacions de nova urbanització que desenvolupin sòl rural. Amb tot, el Pla haurà de justificar el compliment de les disposicions establertes en el Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat pel Govern en sessió de 22.10.2024 i publicat en el DOGC núm. 9276 de 25.10.2024."

- S'ajusta el sostre màxim residencial LLIURE (60% segons PGLL) i residencial HPP (40% segons PGLL) al nou Pla Territorial sectorial d'habitatge, de manera que passa a ser residencial LLIURE (50%) i residencial HPP (50%).
Aquest ajust afecta a la totalitat de documentació gràfica i escrita del document, i es justifica a l'apartat **2.4.3 Edificabilitat del sector i reserva de sostre per habitatge de protecció pública**.

"La proposta d'ordenació de l'avanç presentada es considera adequada al plantejar-se com un decreixement progressiu de la densitat residencial en aproximar-se al sòl no urbanitzable i a les infraestructures d'abast supramunicipal. Així, es valora positivament la ubicació dels sistemes de zones verdes en proximitat a les infraestructures de les carreteres C-13 i L-702 a mode de filtre vers el teixit urbà. Tot i això, caldria donar major amplitud a la franja de zona verda situada entre el teixit residencial i la carretera C-13, per tal de disminuir l'impacte de la carretera C-13 sobre els habitatges, aspecte que es podria considerar reduint sensiblement la dimensió dels espais lliures situats al voltant de l'avinguda d'Artesa."

- Pel que fa a la disminució de l'impacte de la carretera C-13 sobre els habitatges, cal destacar que existeix un desnivell orogràfic entre la ordenació del teixit residencial proposat i la carretera C-13, que ja genera una barrera natural. Per altra banda, en el nivell inferior (entre els franges verdes i el talús de la carretera) s'hi ubica un vial paral·lel a la C-13 que tindrà caràcter de vialitat local, que alhora també funcionarà com a filtre pacificador.

No obstant, en el present document, en base a la consideració de l'informe i les condicions d'ordenació del sector, s'amplia l'amplada de les dues franges verdes proposades, paral·leles a la C-13, de 12,00 m a 14,60 m.

Tanmateix cal tenir present que, per aplicació de la Línia Límit d'Edificació, queda garantida una separació mínim de 50 metres de la C-13, que també contribueix a la protecció d'aquestes illes.

"D'altra banda, la proposta d'ordenació ha de justificar i/o garantir el compliment de la normativa del Pla general de Lleida (PGL) en relació a les següents qüestions:

- Es recorda que l'article 145 de la normativa del PGL estableix uns nivells mínims de concentració, pendent màxima i longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible per a les zones verdes."

- El compliment de les condicions fixades per l'article 145 del PGLL queda justificat a l'apartat **2.4.6 Cessions mínimes per a Zones Verdes i Equipaments** del present document.

"- Cal excloure del sistema d'espais lliures públics la zona verda central de la rotonda, la qual no computa en relació a les superfícies mínimes de cessió per a zones verdes i espais lliures públics recollits a l'article 65 del TRLU."

- La rotonda es manté sota la qualificació de zona verda, segons criteri general del PGLL per a altres rotondes, però no forma part del còmput de cessió mínima segons l'article 65 del TRLUC, tal i com es justifica a l'apartat **2.4.6 Cessions mínimes per a Zones Verdes i Equipaments** del present document.

"- Cal justificar el compliment de les amplades mínimes entre alineacions i pendents màxims recollits en l'article 141.5 de la normativa urbanística municipal."

- Totes les alineacions i pendents queden definides en l'**ANNEX 4 PROJECTE D'URBANITZACIÓ BÀSICA**, que defineix de manera detallada els vials, amplades, alineacions i rasants.
 - **Voreres.** Totes tenen un ample mínim de 3m. Com a vorera es compta des del límit de calçada fins a façana.
 - L'article 141 sol·licita un ample lliure mínim de 1,4m. L'ample lliure mínim previst és de 1,8m d'acord amb el nou codi d'accessibilitat. Els trams amb escossells també garanteixen aquest ample lliure mínim.
 - L'estudi recull seccions dels carrers on s'aprecien tots els amplex de voreres.
 - **Pendent longitudinal.** El pendent màxim és del 3% molt per sota del 8% sol·licitat. Únicament el carril de connexió entre el sector i la rotonda arriba al 6% (aquesta connexió però no té condició de carrer a l'estar pensada únicament pel trànsit rodat).
 - L'estudi recull perfils longitudinals on es comproven els pendents de tots els vials.
 - **Ample carrers.** El SUR-10 es considera d'intensitat 3 i, per tant, tots els vials de vialitat local s'han dissenyat amb un mínim de 15 metres d'ample, a excepció els de plataforma única restringida entre les illes residencials, que fan 10 m (aquests vials secundaris no formen part de la vialitat local, ja que seran de trànsit restringit o secundari). Aquest punt es justifica a l'apartat 11 de l'**ANNEX II - ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**.

"Respecte a la normativa urbanística proposada:

- *S'observa una incoherència en la distància mínima de separació entre edificacions per a l'edificació plurifamiliar oberta de l'article 27 de la normativa del PPU i la de l'article 83 del planejament vigent."*
- S'ajusta aquesta separació mínima a 8,00 m, tal i com marca l'article 83 del PGLL per a edificacions entre PB+3PP i PB+4PP.
- *Es recomana establir una alçada per a la franja opaca de les tanques inferior a 1,80 m, i ampliar el ventall de materials d'acabat permesos en les tanques.*
- Per motius de seguretat i privacitat es manté l'altura màxima de la part opaca en 1,80 m (igual que la regulació general de les tanques fixada per l'article 78 del PGLL). Per altra banda, es dona més llibertat als materials permesos, establint únicament unes condicions de colors i tipus elements.
- *Es recomana l'admissió d'usos compatibles en la tipologia edificació plurifamiliar lineal de protecció, sempre que sigui compatible amb les necessitats de sostre per l'habitatge de protecció pública.*
- Es tracta d'illes destinades exclusivament a habitatge de protecció, amb un sostre màxim establert per a cadascuna, que segons la normativa vigent té caràcter de mínim. Això implica que no és possible transformar-les per a altres usos, ni tampoc és la voluntat pel que fa a les tipologies previstes en les illes.

- *Cal excloure de l'article 11 de la normativa la previsió del retorn de la garantia del 12% un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació, en tant que aquest aspecte no és objecte de regulació urbanística del Pla parcial urbanístic.*
 - S'elimina la citada previsió de l'article 11.
- *Es detecta una errada material en la numeració dels articles de la normativa, de manera que s'intercala entre l'article 17 i 18 un segon article 12.*
 - Es corregeixen l'errada.



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Av. del Doctor Fleming, 15-6a
25006 Lleida
Tel. 973 28 96 20
NIF Q0801031F
aca.gencat.cat

Expedient: UDPH2024006714
Procediment: TE_Informes urbanístics
Assumpte: Informe tècnic
Document: 8274453



INFORME AMBIENTAL

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

- Expedient Núm.: UDPH2024006714
- Peticionari: OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL
- Assumpte: PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUR10, LES BÒVILES BORDETA 1, TERME MUNICIPAL DE LLEIDA (SEGRIÀ) OTAALL20240239

1. ANTECEDENTS I DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

En data 03/10/2024 va tenir entrada en el registre de l'Agència Catalana de l'Aigua, per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, sol·licitud d'informe en relació a l'article 6 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental, d'un Pla Parcial del sector SUR-10, en el TM de Lleida (Segrià). Es va adjuntar la següent documentació:

- Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Lleida. El Segrià. Febrer 2024. S'inclou un Estudi d'Urbanització Bàsica (de data Febrer 20024)
- Document Ambiental Estratègic. Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR-10 "Les Bòviles – Bordeta 1" (Lleida). Febrer 2024

En data 25/11/2024 el tècnic que sotasigna realitza informe de l'assumpte de referència.

Situació

L'àmbit urbanístic es troba ubicat al Sud de la ciutat de Lleida, en el TM de Lleida (Segrià). Les coordenades UTM que permeten la seva ubicació, són: X = 303730 Y = 4607844 (ETRS89).

Descripció

Es proposa desenvolupar el sector SUR-10. Les principals característiques són:

Superfície	20,781935 Ha
Us	Residencial (unifamiliar i plurifamiliar)
Número total d'habitatges	724 habitatges (249 lliures + 475 en règim de protecció)
Baixos comercials*	3.300 m ²

(*) En els càlculs de demandes del sector, s'exposa una previsió de 3.300 m² de "baixos comercials".



**Generalitat
de Catalunya**



2. ABASTAMENT

ABASTAMENT SEGONS DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

Es realitzarà subministrament d'aigua potable a partir de la xarxa municipal, a través de 3 punts de connexió.

S'inclou un estudi de demanda, estimant-se un consum de 553,85 m³/dia, i un volum anual de 202.155 m³/any.

Els plànols "Serveis afectats al SUR-10. Serveis existents xarxa d'aigua potable", A1.A "Estudi bàsic. Abastament / Existent", U.4A "Estudi bàsic. Abastament. General", i U.4B "Estudi bàsic. Abastament. Residencial", grafien la xarxa d'abastament.

CONSIDERACIONS

- 1.- Atenent la magnitud del sector (20,78 Ha) i el creixement previst (724 habitatges), s'adjuntarà justificació relativa a la disponibilitat de recursos en base a l'estudi de demanda d'aigua (informe de l'Ajuntament de Lleida / empresa gestora de la xarxa, etc.).

3. SANEJAMENT

SANEJAMENT SEGONS DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

En el nou sector es projectarà una xarxa separativa (residuals / pluvials).

Residuals

La xarxa de residuals procedent del SUR-10 es connectarà als col·lectors existents al carrer Extremadura i a l'Avgda. d'Artesa / L-702, amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida.

Pluvials

Respecte a la gestió de les pluvials, el SUR-10 es divideix en 2 zones:

Àmbit residencial

Es projecten dos tipus de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS), emprant-se com a element de dimensionament, el període de retorn de 10 anys:

- Dos dipòsits d'infiltració. Paral·lelament, sota la base dels dipòsits, s'instal·larà un llit de graves de 20 cm (amb l'objecte de facilitar el buidatge dels dipòsits i la seva infiltració en el terreny). Abans que l'aigua arribi a aquests dipòsits, s'inclouran sistemes per garantir la qualitat de l'aigua a infiltrar.





- Paviments permeables (llambordes poroses) i pous/rases d'infiltració (a la zona de plantacions lineals, on el pou es correspondria a la ubicació dels escossells, i les rases a la connexió entre els diferents pous). Sobre les rases permeables es proposa ubicar els paviments permeables.

S'exposa que amb l'objecte "d'evitar sobrecarregar els col·lectors unitaris de l'entorn en episodis de pluges, caldrà que tota l'aigua de pluja generada al sector SUR-10 es retengui i/o infiltiri en el propi sector SUR-10". El període de retorn de disseny, és de 10 anys.

Àmbit grans infraestructures viàries

Es correspondria amb l'Autovia C-13 i la carretera L-702 (les quals travessen el sector) disposen del seu propi sistema de drenatge d'aigües pluvials ja existent.

En "l'Avaluació Econòmica i Financera i Informe de Sostenibilitat Econòmica", com a "Despeses d'Urbanització, gestió indemnitzacions" es reserva un import d'1.900.000 € per a dipòsits retenció SUDS, actuacions de les companyies, actuacions de mobilitat, etc. i on s'inclou també el concepte de "Taxa de Sanejament" cap a l'Agència Catalana de l'Aigua.

El plànols U.5A1 "Estudi bàsic. Clavegueram / SUDS. General", U.5A2 "Estudi bàsic. Clavegueram / SUDS. Residencial", U.5B "Estudi bàsic. Clavegueram / SUDS. Conques", grafien la xarxa de clavegueram.

CONSIDERACIONS GENERALS

- 1.- A la Normativa del Pla Parcial haurà d'afegir que el Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua*.

(*) De conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març), l'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució del sanejament proposada en els projectes d'urbanització.



CONSIDERACIONS RESIDUALS

1.- Segons la Secció Quarta "Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), els projectes de nova urbanització, o de reforma/renovació de la urbanització (quan comporti un increment de generació d'aigües residuals), i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".

A continuació es presenta la quantitat orientativa a tenir en compte en fase de Projecte d'Urbanització (únicament aigües residuals). Aquest import s'actualitzarà en l'Avaluació Econòmic-Financera del sector de planejament.

(*) De conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març), l'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució del sanejament proposada en els Projectes d'Urbanització.

DESGLOSSAMENT IMPORT TAXA DE SANEJAMENT

L'import de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta", es calcula en funció del número d'habitatges lliures i de la superfície comercial (transformant-se a habitants-equivalents). Aplicant el sistema de càlcul establert a la Llei 2/2021 de 29 de desembre, s'obté el següent:

Ambit	Tipus	Habitatges lliures	Superfície	Hab-eq	Cost total (sense IVA)****
SUR-10	Residencial*	249	0,33 Ha***	667,20	223.512 €
	Terciari/Comercial**				

(*) 2,8 habitants-equivalents per habitatge.

(**) 50 habitants-equivalents per hectàrea

(***) En els càlculs de demandes del sector, s'exposa una previsió de 3.300 m² de "baixos comercials"

(****) Import Taxa = 335 x habitants-equivalents.

En el càlcul únicament computen els habitatges lliures i l'ús comercial. Les superfícies destinades a Equipaments Públics, així com els habitatges de protecció, no es consideren en el càlcul dels habitants equivalents, i per tant, es trobarien exempts del pagament de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta".

Nota: En cas de variacions en el número d'habitatges lliures i/o sòstre comercial, el valor podria experimentar variacions. Del mateix mode, aquest valor té un caire orientatiu, quedant el valor definitiu de l'import determinat en el moment de pagament de la taxa en fase de Projecte d'Urbanització. Atinent el període de temps que pot transcorrer entre la redacció del present informe i el pagament de la taxa, aquest import també pot estar subjecte a variacions com a resultat de l'aplicació de paràmetres econòmics aliens a les característiques físiques del projecte d'urbanització.

CONSIDERACIONS PLUVIALS

1.- En relació a als SUDS, s'observen diferents dades que caldria aclarir i justificar:

- El volum màxim dels SUDS a la conca Est és de 972 m³, i per a la conca Oest és de 972 m³ (pàg. 16 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica).





- El volum màxim dels SUDS a la conca Est és de 375 m³ (25 m x 15 m x 1 m), i per a la conca Oest és de 255 m³ (17 m x 15 m x 1 m) (pàg. 18 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica).
- Volum del SUDS a la conca Est és de 871,050 m³ i per a la conca Oest és de 442,46 m³ (Annex 2 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica).

2.- El càlcul hauria de ser separat ja que es projecten 2 sistemes de SUDS diferents:

- A les rases/pous drenants ubicats aprofitant les plantacions lineals dels carrers, l'aigua arribarà únicament per via superficial (escorrentiu procedent de voreres, zones verdes públiques, paviments a nivell etc., però no d'edificis amb les seves zones comunitàries, ni de vialitat on el vorals elevats realitzarien funcions de barrera). A més, també és previsible que una part d'aquest escorrentiu superficial no sigui absorbit per aquest sistema de rases/pous (ja que el pendent transversal de les voreres va en direcció a la vialitat), i vagi cap als embornals amb direcció als dipòsits soterrats d'infiltració. Paral·lelament, cal tenir en compte la compactació al llarg del temps d'aquestes rases/pous ja que es trobaran constituïdes per un gran percentatge de terra (ja que és on s'ubicaran els arbres) i la capacitat d'infiltració podria disminuir amb el temps.



Exemple on el SUDS consisteix en rasa/pou d'infiltració, l'aigua procediria de la zona peatonal, però no de la vialitat rodada (ja que els vorals exercirien de barrera, i l'aigua seguiria un recorregut independent cap als dipòsits d'infiltració).

- Als dipòsits soterrats, l'aigua arribarà directament a través d'una canonada procedent directament de les superfícies impermeables de les edificacions (més les seves zones comunitàries, etc.), la vialitat, i els possibles excedents que no hagin pogut ser absorbits pel sistema de rases/pous.
 - En relació a les dades de precipitació s'exposa que provenen de "Vielha – heliport". Caldrà aclarir aquest aspecte, aclarint si es tracta d'un error tipogràfic. En cas contrari, s'hauran d'utilitzar les dades de Lleida.
- 3.- Es preveuran sistemes de separació d'hidrocarburs a la xarxa de pluvials, així com sistemes de retenció per evitar que els dipòsits d'infiltració s'obturin amb les restes que puguin ser arrossegades per l'aigua en cas de pluja.
- 4.- En relació a la infiltració mitjançant dipòsits soterrats, cal tenir en compte que a la zona de la Bordeta hi ha un aqüífer molt superficial (en alguns punts hi ha aigua subterrània a tan sols 3 m de profunditat). Degut a aquest condicionant, s'haurà de justificar que la cota final d'excavació d'aquests dipòsits no intercepta aquest aqüífer. En cas contrari, s'hauria d'incrementar el seu volum amb l'objecte de tenir en compte aquesta aigua subterrània*.

(*) Si el dipòsit d'infiltració interceptés l'aqüífer, aquest es podria trobar parcialment ple d'aigua subterrània, reduint-se el volum útil d'emmagatzematge en cas de pluja.





Paral·lelament, i atenent la superfície del sector (20,781935 Ha) es justificarà tècnicament la permeabilitat / capacitat d'infiltració del subsol existent, conforme aquest és capaç d'absorbir el volum de pluvial recollits al SUR-10.

- 5.- La documentació presentada exposa que es *"recomana que els projectes d'edificació incloguin SUDS a les seves parcel·les per retenir / infiltrar el màxim d'aigües pluvials possibles"*.

En relació a aquest aspecte, al tractar-se d'una recomanació no es pot tenir en compte en els càlculs de xarxa de pluvials. En cas contrari, s'hauria d'incloure a la Normativa del sector com una obligació, i definir les característiques i dimensionament d'aquests sistemes. Aspecte per altra banda, que es considera molt convenient.

- 6.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments, etc.), ni afecció a serveis - instal·lacions existents. El promotor serà responsable de garantir aquesta consideració (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de la propietat per on discorre la traça de la canonada, i punt de connexió), quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar.

4. DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC / ZONA DE POLICIA DE LLERES - INUNDABILITAT

D'acord amb la documentació presentada, i la informació proporcionada per la plataforma SitEbro i Iberpix, no s'aprecia cap llera pública susceptible d'originar inundacions sobre l'àmbit objecte del present expedient.

5. CONCLUSIÓ

En conclusió, analitzada la documentació presentada del Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Lleida. El Segrià. Febrer 2024, i en relació exclusiva al procediment d'Avaluació Ambiental Simplificada establert a l'article 6 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental, S'INFORMA que la principal afecció vindria donada pel consum d'aigua/generació d'aigües residuals-pluvials.

Paral·lelament, en la tramitació l'expedient urbanístic del Pla Parcial s'haurà de sol·licitar novament informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, tenint-se en compte l'exposat als apartats 2, i 3 del present informe.

El present informe té el caire d'ambiental en base a una consulta de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, i s'emet sense perjudici dels altres informes / autoritzacions que puguin ser necessàries d'altres Organismes de l'Administració Central, Autonòmica o Local. Especialment, pel que respecta a l'informe que ha d'emetre l'Agència Catalana de l'Aigua en l'expedient urbanístic.

Lleida, a data de la signatura electrònica



L' Informe de l'**Agència Catalana de l'Aigua**, emès en data 25 de novembre de 2024, estableix les següents consideracions:

Consideracions

"ABASTAMENT

1.- *Atenent la magnitud del sector (20,78 Ha) i el creixement previst (724 habitatges), s'adjuntarà justificació relativa a la disponibilitat de recursos en base a l'estudi de demanda d'aigua (informe de l'Ajuntament de Lleida / empresa gestora de la xarxa, etc.)."*

- S'ha tramitat una **SOL·LICITUD D'INFORME DE DISPONIBILITAT DE RECURSOS** d'acord amb l'estudi de demanda d'aigua (599,54 m³/dia mig); a l'Ajuntament de Lleida (E/09358-2025 del 19 de febrer de 2025), Codi de sol·licitud: 5O24LJF0VU.

"GENERALS

1.- *A la Normativa del Pla Parcial haurà d'afegir que el Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua*."*

- S'incorpora a l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

"RESIDUALS

1.- *Segons la Secció Quarta "Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), els projectes de nova urbanització, o de reforma/renovació de la urbanització (quan comporti un increment de generació d'aigües residuals), i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".*

A continuació es presenta la quantitat orientativa a tenir en compte en fase de Projecte d'Urbanització (únicament aigües residuals). Aquest import s'actualitzarà en l'Avaluació Econòmico-Financera del sector de planejament. (...)"*

- S'actualitza aquest import en l'**ANNEX I- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER** del present document, ajustat al nombre d'habitatges previstos, per tal de tenir-lo en compte en el futur Projecte d'Urbanització del sector.

"PLUVIALS

1.- *En relació a als SUDS, s'observen diferents dades que caldria aclarir i justificar:*

- *El volum màxim dels SUDS a la conca Est és de 972 m³, i per a la conca Oest és de 972 m³ (pàg. 16 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica).*
- *El volum màxim dels SUDS a la conca Est és de 375 m³ (25 m x 15 m x 1 m), i per a la conca Oest és de 255 m³ (17 m x 15 m x 1 m) (pàg. 18 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica).*
- *Volum del SUDS a la conca Est és de 871,050 m³ i per a la conca Oest és de 442,46 m³ (Annex 2 de l'Estudi d'Urbanització Bàsica). "*
- En l'apartat 4.3.4 SUDS de l'**ANNEX IV - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA** es descriu en detall el Sistema Urbà de Drenatge Sostenible, amb la definició dels volums de cada conca.

"2.- El càlcul hauria de ser separat ja que es projecten 2 sistemes de SUDS diferents:

- A les rases/pous drenants ubicats aprofitant les plantacions lineals dels carrers, l'aigua arribarà únicament per via superficial (escorrentiu procedent de voreres, zones verdes públiques, paviments a nivell etc., però no d'edificis amb les seves zones comunitàries, ni de vialitat on el vorals elevats realitzarien funcions de barrera). A més, també és previsible que una part d'aquest escorrentiu superficial no sigui absorbit per aquest sistema de rases/pous (ja que el pendent transversal de les voreres va en direcció a la vialitat), i vagi cap als embornals amb direcció als dipòsits soterrats d'infiltració. Paral·lelament, cal tenir en compte la compactació al llarg del temps d'aquestes rases/pous ja que es trobaran constituïdes per un gran percentatge de terra (ja que és on s'ubicaran els arbres) i la capacitat d'infiltració podria disminuir amb el temps.
- Als dipòsits soterrats, l'aigua arribarà directament a través d'una canonada procedent directament de les superfícies impermeables de les edificacions (més les seves zones comunitàries, etc.), la vialitat, i els possibles excedents que no hagin pogut ser absorbits pel sistema de rases/pous.
- En relació a les dades de precipitació s'exposa que provenen de "Vielha – heliport". Caldrà aclarir aquest aspecte, aclarint si es tracta d'un error tipogràfic. En cas contrari, s'hauran d'utilitzar les dades de Lleida."

- En l'**ANNEX IV - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA**, s'inclou el predisseny diferenciat amb els SUDS previstos en origen i els SUDS al punt baix de la conca.
 - Els SUDS en origen absorbiran parcialment l'increment d'aigües de pluja provocats pel desenvolupament del sector en parcel·les, zones verdes i voreres.
 - Els SUDS al punt baix de la conca absorbiran l'increment d'aigua de les calçades, zones verdes dels punts baixos i els increments no recollits als SUDS en origen.

També es corregeix l'errada material que indicava estació meteorològica de Vielha. Les dades de pluja utilitzades corresponen a l'estació meteorològica X7 situada a Torres de Segre (Segrià) com estació propera a l'àmbit d'actuació.

"3.- Es preveuran sistemes de separació d'hidrocarburs a la xarxa de pluvials, així com sistemes de retenció per evitar que els dipòsits d'infiltració s'obturin amb les restes que puguin ser arrossegades per l'aigua en cas de pluja."

- En l'**ANNEX IV - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA** s'inclou la necessitat de disposar de sistemes de retenció i de separació d'hidrocarburs abans de l'entrada als dipòsits previstos als SUDS. Correspondrà al projecte executiu el disseny definitiu d'aquests dipòsits.

"4.- En relació a la infiltració mitjançant dipòsits soterrats, cal tenir en compte que a la zona de la Bordeta hi ha un aqüífer molt superficial (en alguns punts hi ha aigua subterrània a tan sols 3 m de profunditat). Degut a aquest condicionant, s'haurà de justificar que la cota final d'excavació d'aquests dipòsits no intercepta aquest aqüífer. En cas contrari, s'hauria d'incrementar el seu volum amb l'objecte de tenir en compte aquesta aigua subterrània*.

Paral·lelament, i atenent la superfície del sector (20,781935 Ha) es justificarà tècnicament la permeabilitat / capacitat d'infiltració del subsol existent, conforme aquest és capaç d'absorbir el volum de pluvial recollits al SUR-10. "

- El projecte d'urbanització inclourà els assajos de permeabilitat i determinació de nivell freàtic necessaris per definir la tipologia de SUDS que millor s'adapta al terreny. Es dimensionaran els dipòsits per evitar afectar l'aqüífer existent a la zona de l'àmbit d'actuació i s'impermeabilitzaran per evitar filtracions directes.
En cas d'un nivell freàtic alt (a menys de 1,5m de la base del dipòsit) el sistema SUDS retindrà les aigües i les anirà abocant a la xarxa passats els episodis de pluja mitjançant una vàlvula vòrtex

reguladora del cabal (o sistema similar). Si el nivell freàtic ho permet (a més de 1,5m de la base del dipòsit) es fomentarà la infiltració al subsol.

Aquestes condicions s'incorporen en l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

"5.- La documentació presentada exposa que es "recomana que els projectes d'edificació incloguin SUDS a les seves parcel·les per retenir / infiltrar el màxim d'aigües pluvials possibles". En relació a aquest aspecte, al tractar-se d'una recomanació no es pot tenir en compte en els càlculs de xarxa de pluvials. En cas contrari, s'hauria d'incloure a la Normativa del sector com una obligació, i definir les característiques i dimensionament d'aquests sistemes. Aspecte per altra banda, que es considera molt convenient."

- El predisseny de SUDS, i d'acord amb la normativa proposada per al sector, parteix de la hipòtesi més desfavorable que no es produeix cap infiltració a les parcel·les privades.

"6.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments, etc.), ni afecció a serveis - instal·lacions existents. El promotor serà responsable de garantir aquesta consideració (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de la propietat per on discorre la traça de la canonada, i punt de connexió), quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar."

- Es dimensiona el sistema de drenatge per a la gestió i evacuació de les aigües pluvials per evitar qualsevol afecció als terrenys externs al sector de planejament. El Promotor disposarà de tots els informes / autoritzacions necessaris.
S'incorpora aquesta condició en l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO



CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL EBRO

INFORME RELATIVO A	Consultas sobre sometimiento EAE	Nº REF 2024-OU-371
ORGANO SUSTANTIVO	GENERALITAT DE CATALUNYA ; DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLOGICA	
PLAN O PROGRAMA	E.A. PLAN PARCIAL URBANISTICO DEL SECTOR SUR 10 "LES BOBILES BORDETA 1". T.M. LLEIDA	
EMPLAZAMIENTO	T.M. LLEIDA (LLEIDA)	
PROMOTOR	JUNTA DE COMPENSACIÓN SUR-10 DE LÉRIDA	
DOCUMENTO PRESENTADO	- Solicitud - Documento Ambiental Estratégico (febrero 2024) - Plan Parcial - Planos (febrero 2024)	
FECHA ENTRADA	4 de octubre de 2024	Nº REGISTRO ENTRADA REGAGE24e00075159351

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El objeto del presente informe es dar respuesta por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro a lo previsto en la vigente Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto a las consultas realizadas por el Órgano Sustantivo a las diferentes Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, en las diferentes fases contempladas en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Como antecedentes, indicar que el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Lleida es el Plan General de Lleida – Municipal de ordenación urbana y territorial – 1995-2015 – Texto refundido 2001, aprobado y publicado en el DOGC núm. 3924 de 14 de julio de 2003 (en adelante, PGLL).

2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN O PROGRAMA

El documento tiene por objeto el desarrollo del Plan parcial urbanístico (PPU en adelante) del sector de suelo urbanizable SUR-10 definido en el PGLL, ubicado en el municipio de Lleida, al sur del casco urbano y barrio de la Bordeta.

La propuesta de ordenación y zonificación del sector, a nivel general, se organiza a de los principales viales que conectan con el resto del casco urbano y la variante sur (C-13); y bajo el criterio de establecer una zona residencial de baja y media densidad, teniendo en consideración los los sectores colindantes: SUR-24 (al noreste del SUR-10) y SUR-21 (a al oeste del SUR-10), garantizando una correcta continuidad de la trama urbana.

A partir de estos elementos, se estructuran los terrenos de la siguiente manera:

- Espacios libres que se ubican como zonas verdes lineales al sur de la carretera la C-13 y entorno al vial principal que conectará con el SUR- 21, y como gran parque unitario en el norte del

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.P.H. - Jorge Mellado Modrego. Sello de tiempo: 25/11/2024 19:34:48
 La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Corneche. Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:09
 CSV: MA0031DD703A46A750485899A41732523837
 Verificación en <https://sede.mfeco.gob.es>

Pº DE SAGASTA, 24-28
 50071 ZARAGOZA
 TEL: 978 71 10 00
 FAX: 978 21 45 98

sector limitante con la trama urbana consolidada donante servicio en el barrio de la Bordeta. También se prevé una nueva franja paralela a la variante, a modo de protección paisajística, y un gran parque verde adyacente con el equipamiento propuesto.

- Equipamientos que, según indicaciones de municipales, se han agrupado por generar un ámbito de grandes dimensiones que se pueda destinar a las instalaciones deportivas del barrio, o a algún otro uso similar.

- Zona residencial, de forma que se garantice la creación de 4 tipologías diferenciadas: plurifamiliar libre sobre potencial zócalo terciario, marcando la linealidad de una de las nuevas calles, principales, plurifamiliar de protección pública, en islas lineales paralelas a los ejes de los nuevos viales, plurifamiliar libre en isla abierta, en las islas centrales, a modo de bloques aislados con zonas comunitarias; y unifamiliares en hilera, en las islas de gran dimensión más cercanas al este del ámbito, permitiendo la creación de jardines traseros y delanteros.

En la siguiente figura se puede observar la ordenación y zonificación del sector definida en este PPU:



En cuanto al abastecimiento, se han previsto las siguientes necesidades en el sector:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.P.H. - Jorge Mellado Modrego. Sello de tiempo: 25/11/2024 19:34:48
La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Cornejo. Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:08
CSV: MA0031DD703A46A750485899A41732523837
Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONSEJERÍA
HIDROLÓGICA
DEL SERIO



Ús	Equivalències ACA (*)	Superfície (m ²)	Sostre	Habitatges	Habitants	Consum (m ³ /dia)	Consum (m ³ /any)
Residencial	360 l/h./dia	79.881,57	83.127,74	724	2.172	608,0	221.978
Equipament /SSTT	50 h./ha	19.042,15	-	-	95	26,7	9.781
Zona verda	100 h./ha	58.671,09	-	-	587	164,3	59.962
Xarxa viària	75h./ha	56.224,54	-	-	422	118,1	43.096
TOTAL	-	207.819,35	83.127,74	724	3.276	917,17	334.767

Se prevé un incremento de demanda de 334.767 m³/año. La principal demanda de agua en el sector proviene de las nuevas viviendas.

En referencia a las aguas pluviales, se construirá un sistema separativo de recogida y gestión de las aguas residuales y pluviales. Las pluviales se podrán verter directamente en cauce, pero previamente es necesario promover expresamente los suelos permeables en los espacios libres de edificación y los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).

La generación de aguas residuales una vez desarrollado el PPU, se estima una cantidad equivalente al 90% del caudal abarcado, lo que se establece una previsión de volumen de 301.290,21 m³/año. La generación de aguas residuales se resuelve a través del tratamiento en EDAR y el consecuente vertido de aguas depuradas en cauce.

3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

3.1 En relación con la protección del DPH y de sus zonas de protección

El ámbito del desarrollo del PPU se localiza en la cuenca vertiente del río Segre desde el río Noguera Ribagorçana hasta el río Sed (código: ES091432). El río Segre discurre al oeste del sector, entorno a unos dos kilómetros, siendo este al cauce público más cercano, por lo que la zona se localiza fuera de la zona de afección de cauces públicos.

3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad

Atendiendo a la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) en la Demarcación Hidrográfica del Ebro, disponible dentro del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), en cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, puede observarse que el tramo del río Segre que se localiza en el ámbito del sector del PPU, está catalogado en la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) como A1.- Riesgo Alto Significativo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.P.H. - Jorge Mellado Madroga. Sello de tiempo: 25/11/2024 19:34:48

La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Comeche. Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:09

CSV: MA0031DD703A46A750485899A41732523837

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO ENERGÉTICO
CONSEJERÍA
DE ENERGÍA
DEL Ebro



Destacar que hay disponible para el tramo mencionado estudios de cartografía de zonas inundables por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), quedado el sector fuera de zona inundable.

3.3 Respecto al abastecimiento y saneamiento

El promotor deberá determinar si el actual sistema de abastecimiento es suficiente para asumir el incremento de demanda de 334.767 m³/año que conlleva el desarrollo del PPU, y si fuera necesaria una nueva concesión de aguas superficiales o subterráneas, o bien, una modificación de características de alguna concesión ya otorgada, deberá solicitarse a la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca, debiendo presentar como mínimo la documentación indicada en el artículo 104 y siguientes del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico para el caso de una concesión nueva, o ajustarse a lo especificado en los artículos 143 a 153 del mismo en el caso de una modificación de características.

El promotor indica que el impacto derivado del consumo de agua será también determinado en función de si se instalan sistemas de aprovechamiento y ahorro en viviendas y equipamientos, que puede reducir el consumo hasta un 40%, así como el tipo de ajardinamiento (especies autóctonas con bajos requerimientos, evitar uso de césped).

En cuanto al saneamiento, la generación de aguas residuales se resuelve a través del tratamiento en EDAR y el consecuente vertido de aguas depuradas en cauce. En ese caso las aguas se enviarían a la EDAR de Lleida. El incremento previsto supone un 1,2% del caudal de diseño indicado en la ficha de la ACA (70.000 m³/día), según lo que señala el promotor, indicando que la evacuación de este incremento de aguas sobrantes y su redireccionamiento a la red hidráulica debe ser objeto de previsión en el proyecto de urbanización.

Consultadas las bases de datos de este Organismo, se ha localizado el expediente relativo a la autorización de vertido de la EDAR de Lérida en el expediente nº ref: 2017-S-435. A este respecto, cabe advertir al promotor, que deberá determinar si el actual sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales dispone de la capacidad suficiente para asumir el incremento de las aguas residuales como consecuencia del aumento de población. En caso de superar los límites de caudal establecidos en la autorización de vertido (2017-S-435), se deberá solicitar la revisión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Ebro.

4. CONCLUSIONES

En conclusión, y en lo que respecta a las competencias de este Organismo, desde el punto de vista medioambiental, se considera que, analizada la documentación presentada, los efectos previsibles del "Plan Parcial Urbanístico del Sector Sur 10 - Les Bòviles Bordeta 1 - t.m. Lérida " cuyo objeto es principalmente ordenación y zonificación del sector estructurando los terrenos en espacios libres, equipamientos y zona residencial, a priori, se estiman compatibles en cuanto al

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.P.H. - Jorge Mellado Modrego. Sello de tiempo: 25/11/2024 19:34:48
La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Comeche. Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:08
CSV: MA0031DD703A46A750485899A41732523837
Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL EBRO



sistema hídrico se refiere, siempre y cuando se lleven a cabo todas aquellas medidas preventivas y correctoras que sean necesarias tendentes a minimizar la posible afección al medio hídrico en el municipio de Reinos, garantizando que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona y protegiendo en todo momento el medio hídrico de las zonas afectadas, tanto de carácter superficial como subterráneo, impidiendo su contaminación o degradación.

Se recuerda al promotor que deberá determinar si el actual sistema de abastecimiento es suficiente para asumir el incremento de demanda que conlleva el desarrollo del PPU, y si fuera necesaria una nueva concesión de aguas superficiales o subterráneas, o bien, una modificación de características de alguna concesión ya otorgada, deberá solicitarse a la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca, debiendo presentar como mínimo la documentación indicada en el artículo 104 y siguientes del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico para el caso de una concesión nueva, o ajustarse a lo especificado en los artículos 143 a 153 del mismo en el caso de una modificación de características.

Advertir al promotor que de acuerdo con el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico. A su vez, de acuerdo con el artículo 100 del TRLA, queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, a tramitar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para ello, el promotor deberá disponer de la autorización de vertidos formulada por la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, debiendo contemplar las futuras demandas de saneamiento de aguas derivadas del plan parcial (exp. nº de referencia 2017-S-435).

Por último, cabe recalcar la importancia de realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que como consecuencia de las actuaciones que desarrollen el planeamiento se puedan generar nuevas afecciones significativas a terceros. Se deberá buscar un tratamiento integral en cuanto a los procesos pluviales se refiere, realizando un análisis global del conjunto, diseñando las instalaciones de saneamiento apropiadas que permitan un desagüe correcto, e introduciendo en todo caso Sistemas de Drenaje Sostenible, con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH, en aras de minimizar la generación de nuevas escorrentías minimizando estos efluentes a su mínima expresión, reutilizando las aguas de pluviales recogidas en estos eventos e infiltrando y devolviendo al subsuelo el agua que en caso de no ejercer estas transformaciones sobre el actual suelo no llegarían directamente a los diferentes cauces. En este sentido se ha elaborado, dentro de las guías de adaptación al riesgo de inundación, y con el objeto de servir como herramienta que aporte soluciones y pautas de actuación para el

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.P.H. - Jorge Mellado Modrego. Sello de tiempo: 25/11/2024 19:34:48

La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Comeche. Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:09

CSV: MA0031DD703A46A750485899A41732523837

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO ENERGÉTICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL EBRO



desarrollo de los Sistemas de Drenaje Sostenible, la Guía de Adaptación al Riesgo de Inundación, Sistemas de Drenaje Sostenible, disponibles en el siguiente enlace:

https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/guia-adaptacion-riesgo-inundacion-sistemas-urbano-drenaje-sostenible_tcm30-503726.pdf

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Jefe de Servicio Control D.F.H. - Jorge Mellado Modrego, Sello de tiempo: 25/11/2024 15:34:48

La Jefa del Área de Control del Dominio Público Hidráulico - Irene Domingo Corneche, Sello de tiempo: 27/11/2024 15:05:09

CSV: MA0031DD703A46A750485890A41732523837

Verificación en <https://sede.miteco.gob.es>

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL Ebro

L' Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, emès en data 27 de novembre de 2024, estableix que la proposta és compatible amb el sistema hídic, i les següents consideracions:

Consideracions

"Se recuerda al promotor que deberá determinar si el actual sistema de abastecimiento es suficiente para asumir el incremento de demanda que conlleva el desarrollo del PPU, y si fuera necesaria una nueva concesión de aguas superficiales o subterráneas, o bien, una modificación de características de alguna concesión ya otorgada, deberá solicitarse a la Comisaría de Aguas de este Organismo de cuenca, debiendo presentar como mínimo la documentación indicada en el artículo 104 y siguientes del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico para el caso de una concesión nueva, o ajustarse a lo especificado en los artículos 143 a 153 del mismo en el caso de una modificación de características.

Advertir al promotor que de acuerdo con el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico. A su vez, de acuerdo con el artículo 100 del TRLA, queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa, a tramitar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para ello, el promotor deberá disponer de la autorización de vertidos formulada por la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, debiendo contemplar las futuras demandas de saneamiento de aguas derivadas del plan parcial (exp. nº de referencia 2017-S-435).

Por último, cabe recalcar la importancia de realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar que como consecuencia de las actuaciones que desarrollen el planeamiento se puedan generar nuevas afecciones significativas a terceros. Se deberá buscar un tratamiento integral en cuanto a los procesos pluviales se refiere, realizando un análisis global del conjunto, diseñando las instalaciones de saneamiento apropiadas que permitan un desagüe correcto, e introduciendo en todo caso Sistemas de Drenaje Sostenible, con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH, en aras de minimizar la generación de nuevas escorrentías minimizando estos efluentes a su mínima expresión, reutilizando las aguas de pluviales recogidas en estos eventos e infiltrando y devolviendo al subsuelo el agua que en caso de no ejercer estas transformaciones sobre el actual suelo no llegarían directamente a los diferentes cauces. En este sentido se ha elaborado, dentro de las guías de adaptación al riesgo de inundación, y con el objeto de servir como herramienta que aporte soluciones y pautas de actuación para el desarrollo de los Sistemas de Drenaje Sostenible, la Guía de Adaptación al Riesgo de Inundación, Sistemas de Drenaje Sostenible."

- Les consideracions anteriors s'han tingut en compte en la proposta d'urbanització inclosa en l'**ANNEX IV - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA**.

I pel que fa a la justificació de la suficiència de recursos hídrics per a l'abastament d'aigua, s'ha tramitat una **SOL·LICITUD D'INFORME DE DISPONIBILITAT DE RECURSOS** d'acord amb l'estudi de demanda d'aigua (599,54 m³/dia mig); a l'Ajuntament de Lleida (E/09358-2025 del 19 de febrer de 2025), Codi de sol·licitud: 5O24LJF0VU.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

PROPOSTA D'INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1) Identificació de l'expedient

Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1", al terme municipal de Lleida (expedient: U24/121 - OTAALL20240239).

2) Antecedents

El 16 de setembre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va sol·licitar l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica de l'esmentat Pla parcial a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida.

El 20 de setembre de 2024, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida va trametre a l'Ajuntament de Lleida un requeriment de documentació relatiu al document d'avanç del Pla.

El 2 d'octubre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va aportar la documentació requerida.

3) Descripció de la proposta

La proposta té per objecte l'ordenació, a través del corresponent Pla parcial urbanístic, del sector de sòl urbanitzable SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1", delimitat pel Pla general d'ordenació de Lleida (PGLL, aprovat l'any 1998), i modificat posteriorment a tall d'ajust l'any 2009 (Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10).

L'ordenació proposada per al sector de caràcter residencial és la següent:



Ordenació proposada i imatge indicativa de la disposició de les edificacions del SUR-10.
Font: documentació gràfica del PPU.

	m ² sòl	%
Sistemes	133.937,78	64,45
Clau VJ Zones verdes o jardins	59.428,42	28,60
Clau VL Espais lliures lineals		
Clau EC Sistema d'equipaments	19.042,15	9,16
Clau VB Sistema viari	55.467,21	26,69
Zones	73.881,57	35,55
Clau EUF - SUR 10 Edificació Unifamiliar en FILERA	36.262,96	17,45
Clau EPL - SUR 10 Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.662,32	3,21
Clau EPO - SUR 10 Edificació Plurifamiliar OBERTA	15.535,90	7,48
Clau EPL/HPP - SUR 10 Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	15.420,39	7,42
TOTAL PROPOSTA SUR - 10	207.819,35	100,00

Pel que fa a l'aprofitament del sector, es preveuen els següents paràmetres (PPU):

Paràmetres generals	PGLL	PGLL adaptació topografia	PPU
Superfície SUR-10	213.733,00 m ²	207.819,35 m ²	207.819,35 m ²
Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s
Sostre màxim	85.493,20 m ² st	83.127,74 m ² st	83.127,74 m ² st
Densitat d'habitatges	40 hab./ha	40 hab./ha	34,86 hab./ha
Nre. màxim d'habitatges	855	831	724
Clau EUF	-	-	93
Clau EPL	-	-	70
Clau EPO	-	-	86
Clau EPL/HPP	-	-	475
Cessió aprofitament	10%	10%	10%

Els usos compatibles amb l'ús residencial principal seran —únicament en el cas de la clau EPL (edificació plurifamiliar lineal) i restringits en la resta— els comercials, terciaris, educatius, sanitari-assistencial, sociocultural, esportiu, publico-administratiu i religiosos.

L'Estudi d'urbanització bàsica adjunt al Pla parcial (annex 4) defineix els diferents serveis urbanístics del sector. Així, es preveu la connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable des de la infraestructura municipal existent al carrer d'Extremadura i als encreuaments de l'avinguda d'Artesa (L-702) amb els carrers Ludovic Pius i d'Artur Vives. Quant al sanejament, es preveu l'execució d'una xarxa separativa, la qual recollirà, per una banda, les aigües residuals i les conduirà a la xarxa unitària existent entorn de l'àmbit (carrer Extremadura, conca est SUR-10 i avinguda d'Artesa amb carrer d'Artur Vives, conca oest SUR-10) i, per l'altra, les aigües pluvials i les conduirà als dipòsits d'emmagatzematge i infiltració que actuaran en forma de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i, en última instància, a la sèquia de les Canals. També es preveu la connexió a la xarxa elèctrica, d'enllumenat i telecomunicacions.

Pel que fa als vials, es preveuen seccions de tipologia diversa en funció de la seva ubicació (transversals, laterals i interiors de vianants). En termes generals, la pavimentació de les calçades es realitzarà amb mescla bituminosa (plataforma segregada) o amb llambordes (plataforma única, prioritat vianants), les zones d'estacionament amb llambordes, les voreres amb lloses de formigó (en alguns punts poroses per facilitar la infiltració) i el carril



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

bici amb paviment tipus "slurry" vermell. L'accés a l'àmbit des de l'avinguda d'Artesa (carretera L-702) es donarà a través d'una rotonda urbana de nova creació.

4) Consultes

S'han realitzat consultes a diferents organismes i institucions, d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Administracions públiques	Resposta
Departament de Cultura	X
Departament d'Interior	X
Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació	
Agència Catalana de l'Aigua	
Secció de Biodiversitat i Medi Natural	
Oficina Tècnica de Gestió de Secans	X
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida	X
Confederació Hidrogràfica de l'Ebre	
Públic Interessat	Resposta
IPCENA	
EGRELL	
Associació Trenca	
GEPEC	

El Departament de Cultura informa favorablement sobre la proposta, sota condició que es delimiti als plànols d'ordenació el jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inventari 152) i que s'incorpori a la normativa del PPU que qualsevol afectació al subsol en aquest jaciment i en el seu entorn immediat de 50 m caldrà dur-la a terme sota control arqueològic. Així mateix, pel que fa a la recuperació del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola, caldrà incorporar a l'article 29 el redactat proposat per l'organisme. El Departament recorda que qualsevol actuació susceptible de causar afecció sobre el patrimoni competència d'aquest, haurà de ser prèviament informada, i que, en cas de troballa de restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic caldrà procedir de la manera indicada en l'informe.

El Departament d'Interior informa que el Pla parcial és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos en la resolució IRP/971/2010 i en la Instrucció ITMP, per la qual cosa no escau l'aplicació de les limitacions i condicionants establerts en les esmentades normatives.

L'Oficina Tècnica de Gestió de Secans indica que el Pla parcial urbanístic no comportarà l'afecció a cap espai natural protegit, ni tampoc als diversos elements de biodiversitat i medi natural identificats en l'informe.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida indica diversos aspectes relatius a les condicions per a les zones verdes i altres consideracions de caràcter urbanístic per tal de donar compliment al planejament vigent, les quals caldrà esmenar o justificar en el marc del tràmit urbanístic.

5) Consideracions

L'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1", no es troba inclòs dins de cap espai natural protegit per la Xarxa Natura 2000 o pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN), ni afecta hàbitats d'interès comunitari, àrees d'interès faunístic i/o florístic, espais d'interès geològic o zones humides.

Quant als riscos, el sector no resultaria susceptible d'afecció per part de cap vector d'origen natural (inundacions, sismicitat i riscos geològic, incendis...). En relació amb els d'origen antròpic, val a destacar la consideració de la carretera C-13 com a via amb un risc mitjà per accident en el transport de mercaderies perilloses.

El sector, classificat de sòl urbanitzable pel PGLL, està situat a continuació del sòl urbà corresponent a la ciutat de Lleida, en el seu límit més meridional. Així, limita al nord-oest amb el barri de la Bordeta (avinguda d'Artesa, avinguda del Pla d'Urgell i carrer d'Extremadura), a l'oest amb el sector de sòl urbanitzable SUR-21, al nord-est amb el sector de sòl urbanitzable SUR-24, a l'est amb la carretera C-13 i al sud amb el sòl no urbanitzable i amb la rotonda d'enllaç de les carreteres C-13 i L-702 (inclosa dins de l'àmbit). Es tracta, doncs, d'un espai periurbà actualment ocupat majoritàriament per conreus actius i inactius —junt amb les corresponents infraestructures de reg—, edificacions d'ús agrícola i residencial, ruïnes d'edificacions, entre altres elements i instal·lacions.

Pel que fa al planejament territorial, el Pla territorial parcial de Ponent inclou els terrenys afectats dins de la categoria de nuclis històrics i les seves extensions, juntament amb la resta de sectors de l'entorn.

Tot i la notable antropització de l'àmbit i la manca de valors ambientals reconeguts, cal vetllar perquè l'ordenació del sector promogui una transició coherent entre la nova trama urbana i el sòl no urbanitzable i mantingui algunes de les funcions pròpies de l'entorn (connectivitat ecològica, permeabilitat...). En aquest sentit, el PPU proposa una ordenació amb un elevat percentatge de zones verdes (claus VJ i VL) i amb una distribució de les edificacions (d'acord amb la imatge indicativa del plànol O.3) que propicia la definició de nombrosos espais comunitaris lliures d'edificació (accessos veïnals, zones enjardinades, etc.).

La disposició dels espais lliures es considera, en termes generals, adequada, en tant que permet la creació d'un parc urbà al llarg de l'avinguda d'Artesa que donarà servei tant al nou creixement residencial com al sòl urbà existent. Tanmateix, val a considerar que els espais verds associats a les infraestructures de transport (rotondes, espais intersticials...), així com aquells que superen el 20% de pendent no comptabilitzen a efectes del sistema d'espais lliures, per la qual cosa caldrà excloure'ls del còmput en qüestió i garantir que es compleixin les cessions mínimes determinades per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010). Alhora, d'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, caldrà justificar que la reducció de la superfície del sector no suposa una reducció de la superfície destinada al sistema d'espais lliures contemplada pel planejament vigent.

En tot cas, per tal de fer efectiva la funcionalitat ambiental d'aquesta nova extensió de la trama urbana, caldrà donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-10, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 6.4 del Document ambiental estratègic (DAE). De la mateixa manera, resultarà també necessària la utilització



de paviments permeables en els esmentats espais comunitaris. Ambdós aspectes hauran de quedar plasmats a la normativa del sector, de forma específica per a les claus que regulen el sistema d'espais lliures (VJ i VL, article 20), així com per a les claus de les diferents zones d'ordenació (EUF, EPL, EPL/HPP i EPO, articles 25 a 28), en el punt corresponent als espais lliures comunitaris.

Cal valorar positivament la incorporació d'un article en la normativa del PPU (art. 15) referit a la necessitat de donar compliment al conjunt de mesures ambientals descrites en el DAE; tanmateix, caldrà substituir la referència a les fases de "desenvolupament i execució" per les fases "d'execució i explotació", en coherència amb les mesures proposades a l'apartat 6 del DAE.

El desenvolupament d'aquest nou sector de caràcter residencial comportarà un increment en la mobilitat generada i, per tant, en l'emissió de gasos d'efecte hivernacle, tal com es plasma en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) aportat. En aquest sentit, cal tenir en compte la disposició relativament perifèrica del sector —en bona part limítrof amb el sòl no urbanitzable i amb altres sectors de sòl urbanitzable no desenvolupats— com a factor d'augment en l'ús de mitjans motoritzats.

Tanmateix, l'admissió d'altres usos (comercial, terciari, educatiu, assistencial, sociocultural...) en les edificacions corresponents a la clau EPL (edificació plurifamiliar lineal) pot propiciar una reducció en la necessitat de desplaçament amb vehicle motoritzat per accedir als diversos establiments propis del teixit urbà. Així, es recomana valorar la possibilitat de fer extensiva aquesta compatibilitat d'usos a altres zones, per tal d'incrementar la "mixticitat" d'usos arreu del sector i contribuir al foment de la mobilitat activa.

En relació amb el cicle de l'aigua, l'Estudi d'urbanització bàsica adjunt al Pla parcial (annex 4) detalla els sistemes d'abastament i sanejament plantejats per a l'àmbit. Així, pel que fa a l'abastament, es preveu la connexió a la xarxa de distribució existent entorn del sector. En l'apartat 4.1.3 d'aquest Estudi s'aporta una anàlisi de la demanda hídrica prevista en funció dels diversos usos del sector (habitatges, espais comunitaris i jardins privats, comercial, zones verdes, viar i equipaments), el qual conclou amb un consum esperat de 303.888 m³/any; caldrà que l'organisme competent determini la suficiència de recursos hídrics a partir d'aquesta anàlisi.

Quant al sanejament, es preveu la recollida separativa de les aigües pluvials i residuals; les residuals a través de col·lectors connectats a la xarxa de sanejament existent al perímetre del sector, mentre que les pluvials comptaran amb una xarxa pròpia amb destí a dipòsits d'emmagatzematge i infiltració (SUDS). Més enllà de les determinacions dels projectes d'urbanització que es derivin del Pla, la normativa del sector (art. 13) haurà de plasmar les condicions bàsiques per als sistemes de gestió de les aigües pluvials i residuals (ús de SUDS i xarxa separativa).

Des del punt de vista ambiental, es pot considerar adequada la solució proposada per a la recollida de les aigües residuals i pluvials, en tant que minimitza el volum d'aigua aportat a la xarxa de sanejament convencional i facilita el retorn al medi de les aigües pluvials. Així mateix, l'ús de paviments permeables i la considerable extensió dels espais lliures de tipologia diversa contribuiran a la gestió de l'escorrentiu superficial, especialment en episodis de pluviositat intensa. Així i tot, es recomana estudiar la possibilitat



d'emmagatzemar i reutilitzar part de l'aigua de pluja per a usos que no requereixin potabilització, com ara el rec d'espais lliures o la neteja de carrers.

Altrament, el desenvolupament del sector comportarà un increment en la generació de residus urbans, per la qual cosa, d'acord amb el text refós de la Llei de residus, el Pla haurà de preveure espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva d'aquests residus.

6) Fonaments de dret

Article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 6 de desembre.

Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Article 50 del Decret 277/2016, de 2 d'agost, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat.

Article 5.2 del Decret 253/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Disposició transitòria primera del Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Article 14.3 del Decret 318/2024, de 17 de setembre, de reestructuració del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

7) Conclusions

- Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1", al terme municipal de Lleida no comportarà efectes ambientals significatius.
- Indicar les següents consideracions addicionals:
 - Cal incorporar a la normativa del sector per al sistema d'espais lliures (claus VJ i VL, article 20), així com en el punt corresponent als espais lliures comunitaris de les diferents zones d'ordenació (EUF, EPL, EPL/HPP i EPO, articles 25 a 28), les consideracions emeses en l'apartat 5. *Consideracions* del present informe, en relació amb el tractament i la permeabilitat d'aquests espais.
 - Cal excloure del còmput del sistema d'espais lliures (claus VJ i VL) els espais associats a les infraestructures de transport (rotondes, espais intersticials...), així com aquells que superen el 20% de pendent. Cal recordar que aquest resultat ha de complir amb les cessions mínimes



determinades per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010).

- Cal substituir, a l'article 15 de la normativa proposada, la referència a les fases de "desenvolupament i execució" per les fases "d'execució i explotació", en coherència amb les mesures proposades a l'apartat 6 del DAE.
- La normativa del sector ha de plasmar les condicions bàsiques per als sistemes de gestió de les aigües pluvials i residuals (ús de SUDS i xarxa separativa).
- Es recomana valorar la possibilitat d'utilització de les aigües pluvials per al reg dels espais lliures de l'àmbit.
- Es recomana valorar la possibilitat de fer extensiva la compatibilitat d'usos comercials, terciaris, educatius, sanitari-assistencials, socioculturals, etc. a altres zones del sector, més enllà de les previsions per a la clau EPL.
- El Pla ha de preveure espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva dels residus generats en l'àmbit.
- Cal donar compliment a les determinacions emeses en l'informe del Departament de Cultura relatives al jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inventari 152) i a la recuperació del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola. L'organisme recorda que qualsevol actuació susceptible de causar afecció sobre el patrimoni competència d'aquest, haurà de ser prèviament informada, i que, en cas de troballa de restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic caldrà procedir de la manera indicada en l'informe.
- Cal esmenar o justificar els aspectes indicats en l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, relatius al sistema d'espais lliures i a altres consideracions de caràcter urbanístic.

Maria Sans Segura

La tècnica de l'Oficina Territorial
d'Acció i Avaluació Ambiental

Signat electrònicament

Ramon Rebordosa i Poca

El cap de l'Oficina Territorial
d'Acció i Avaluació Ambiental

Signat electrònicament



RESOLUCIÓ

TER/ /2024, per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1, al terme municipal de Lleida (exp. U24/121-OTAALL20240239).

Fets

El 16 de setembre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va sol·licitar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1.

El 2 d'octubre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va aportar la documentació completa per tal de poder donar tràmit a l'expedient d'avaluació ambiental estratègica esmentat.

L'informe que va emetre l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida, de novembre de 2024, proposa no fer una avaluació ambiental estratègica ordinària, un cop examinada la documentació aportada i tenint en compte les consultes efectuades i els criteris que defineix l'annex 2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

La proposta té per objecte l'ordenació, a través del pla parcial urbanístic corresponent, del sector de sòl urbanitzable SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1, delimitat pel Pla general d'ordenació de Lleida (PGLL, aprovat l'any 1998), i modificat posteriorment a tall d'ajust l'any 2009 (Modificació puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10).

El Pla preveu la cessió de 133.937,78 m² de sòl per a sistemes (19.042,15 m² destinats al sistema d'equipaments, 55.467,21 m² destinats al sistema viari, i 59.428,42 m² destinats al sistema d'espais lliures) i un àmbit d'aprofitament privat de 73.881,57 m² (36.262,96 m² de zona d'edificació unifamiliar en filera, clau EUF; 6.662,32 m² de zona d'edificació plurifamiliar lineal, EPL; 15.535 m² de zona d'edificació plurifamiliar oberta, clau EPO; i 15.420,39 m² de zona plurifamiliar lineal de protecció, clau EPL/HPP). En total, es preveu la construcció de 724 nous habitatges.

Els usos compatibles amb l'ús residencial principal seran —únicament en el cas de la clau EPL (edificació plurifamiliar lineal) i restringits en la resta— els comercials, terciaris, educatius, sanitari-assistencial, sociocultural, esportiu, publico-administratiu i religiosos.

L'Estudi d'urbanització bàsica que s'adjunta al Pla parcial (annex 4) defineix els diferents serveis urbanístics del sector: es preveu la connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable des de la infraestructura municipal existent al carrer d'Extremadura i als encreuaments de l'avinguda d'Artesa (L-702) amb els carrers Ludovic Pius i d'Artur Vives. Quant al sanejament, es preveu l'execució d'una xarxa separativa, la qual recollirà, per una banda, les aigües residuals i les conduirà a la xarxa unitària existent entorn de l'àmbit (carrer Extremadura, conca est SUR-10 i avinguda d'Artesa amb carrer d'Artur Vives, conca oest SUR-10) i, per l'altra, les aigües pluvials i les conduirà als dipòsits d'emmagatzematge i infiltració que actuaran en forma de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i, en última instància, a la séquia de les Canals. També, es preveu la connexió a la xarxa elèctrica, d'enllumenat i telecomunicacions.

Pel que fa als vials, es preveuen seccions de tipologia diversa en funció de la seva ubicació (transversals, laterals i interiors de vianants). En termes generals, la pavimentació de les calçades es farà amb mescla bituminosa (plataforma segregada) o amb llambordes (plataforma única, prioritat vianants), les zones d'estacionament amb llambordes, les voreres amb lloses de formigó (en alguns punts poroses per facilitar la



Doc. original signat per:
Josepina Teres Cincà
29/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 09/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
09/12/2024 09:35:24

Pàgina 1 de 6



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

infiltració) i el camí bici amb paviment tipus "slurry" vermell. L'accés a l'àmbit des de l'avinguda d'Artesa (carretera L-702) es donarà a través d'una rotonda urbana de nova creació.

L'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1, no es troba inclòs dins de cap espai natural protegit per la Xarxa Natura 2000 o pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN), ni afecta hàbitats d'interès comunitari, àrees d'interès faunístic i/o florístic, espais d'interès geològic o zones humides.

Quant als riscos, el sector no resultaria susceptible d'afecció per part de cap vector d'origen natural (inundacions, sismicitat i riscos geològic, incendis...). En relació amb els d'origen antròpic, val a destacar la consideració de la carretera C-13 com a via amb un risc mitjà per accident en el transport de mercaderies perilloses.

El sector, classificat de sòl urbanitzable pel Pla general de Lleida, està situat a continuació del sòl urbà corresponent a la ciutat de Lleida, en el seu límit més meridional. El sector limita al nord-oest amb el barri de la Bordeta (avinguda d'Artesa, avinguda del Pla d'Urgell i carrer d'Extremadura), a l'oest amb el sector de sòl urbanitzable SUR-21, al nord-est amb el sector de sòl urbanitzable SUR-24, a l'est amb la carretera C-13 i al sud amb el sòl no urbanitzable i amb la rotonda d'enllaç de les carreteres C-13 i L-702 (inclòs dins de l'àmbit). Es tracta, doncs, d'un espai periurbà actualment ocupat majoritàriament per conreus actius i inactius —junt amb les corresponents infraestructures de reg—, edificacions d'ús agrícola i residencial, ruïnes d'edificacions, entre altres elements i instal·lacions.

Pel que fa al planejament territorial, el Pla territorial parcial de Ponent inclou els terrenys afectats dins de la categoria de nuclis històrics i les seves extensions, juntament amb la resta de sectors de l'entorn.

Tot i la notable antropització de l'àmbit i la manca de valors ambientals reconeguts, cal vetllar perquè l'ordenació del sector promogui una transició coherent entre la nova trama urbana i el sòl no urbanitzable i mantingui algunes de les funcions pròpies de l'entorn (connectivitat ecològica, permeabilitat...). En aquest sentit, el PPU proposa una ordenació amb un elevat percentatge de zones verdes (claus VJ i VL) i amb una distribució de les edificacions (d'acord amb la imatge indicativa del plànol O.3) que propicia la definició de nombrosos espais comunitaris lliures d'edificació (accessos veïnals, zones enjardinades, etc.).

La disposició dels espais lliures es considera, en termes generals, adequada, ja que permet la creació d'un parc urbà al llarg de l'avinguda d'Artesa que donarà servei tant al nou creixement residencial com al sòl urbà existent. Tanmateix, val a considerar que els espais verds associats a les infraestructures de transport (rotondes, espais intersticials...), així com aquells que superen el 20% de pendent no comptabilitzen a efectes del sistema d'espais lliures, per la qual cosa caldrà excloure'ls del còmput en qüestió i garantir que es compleixin les cessions mínimes determinades per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010). Alhora, d'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, caldrà justificar que la reducció de la superfície del sector no suposa una reducció de la superfície destinada al sistema d'espais lliures contemplada pel planejament vigent.

En tot cas, per tal de fer efectiva la funcionalitat ambiental d'aquesta nova extensió de la trama urbana, caldrà donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-10, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 6.4 del Document ambiental estratègic (DAE). De la mateixa manera, resultarà també necessària la



Doc. original signat per:
Josefina Teres Cincà
25/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web cgv.gencat.cat fins al 08/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
09/12/2024 09:35:24

Pàgina 2 de 6



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

utilització de paviments permeables en els espais comunitaris esmentats. Ambdós aspectes hauran de quedar plasmats a la normativa del sector, de forma específica per a les claus que regulen el sistema d'espais lliures (VJ i VL, article 20), així com per a les claus de les diferents zones d'ordenació (EUF, EPL, EPL/HPP i EPO, articles 25 a 28), en el punt corresponent als espais lliures comunitaris.

Cal valorar positivament la incorporació d'un article en la normativa del PPU (art. 15) referit a la necessitat de donar compliment al conjunt de mesures ambientals descrites en el DAE. Tanmateix, caldrà substituir la referència a les fases de "desenvolupament i execució" per les fases "d'execució i explotació", en coherència amb les mesures proposades a l'apartat 6 del DAE.

El desenvolupament d'aquest nou sector de caràcter residencial comportarà un increment en la mobilitat generada i, per tant, en l'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle, tal com es plasma en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que s'ha aportat. En aquest sentit, cal tenir en compte la disposició relativament perifèrica del sector—en bona part limitrof amb el sòl no urbanitzable i amb altres sectors de sòl urbanitzable no desenvolupats—com a factor d'augment en l'ús de mitjans motoritzats.

Tanmateix, l'admissió d'altres usos (comercial, terciari, educatiu, assistencial, sociocultural...) en les edificacions corresponents a la clau EPL (edificació plurifamiliar lineal) pot propiciar una reducció en la necessitat de desplaçament amb vehicle motoritzat per accedir als diversos establiments propis del teixit urbà. Així doncs, es recomana valorar la possibilitat de fer extensiva aquesta compatibilitat d'usos a altres zones, per tal d'incrementar la mescla d'usos arreu del sector i contribuir al foment de la mobilitat activa.

En relació amb el cicle de l'aigua, l'Estudi d'urbanització bàsica adjunt al Pla parcial (annex 4) detalla els sistemes d'abastament i sanejament plantejats per a l'àmbit. Pel que fa a l'abastament, es preveu la connexió a la xarxa de distribució existent entorn del sector. En l'apartat 4.1.3 d'aquest Estudi s'aporta una anàlisi de la demanda hídrica prevista en funció dels diversos usos del sector (habitatges, espais comunitaris i jardins privats, comercial, zones verdes, viari i equipaments), el qual conclou amb un consum esperat de 303.888 m³/any. Caldrà que l'organisme competent determini la suficiència de recursos hídrics a partir d'aquesta anàlisi.

Quant al sanejament, es preveu la recollida separativa de les aigües pluvials i residuals; les residuals a través de col·lectors connectats a la xarxa de sanejament existent al perímetre del sector, mentre que les pluvials comptaran amb una xarxa pròpia amb destí a dipòsits d'emmagatzematge i infiltració (SUDS). Més enllà de les determinacions dels projectes d'urbanització que es derivin del Pla, la normativa del sector (art. 13) haurà de plasmar les condicions bàsiques per als sistemes de gestió de les aigües pluvials i residuals (ús de SUDS i xarxa separativa).

Des del punt de vista ambiental, es pot considerar adequada la solució proposada per a la recollida de les aigües residuals i pluvials, en la mesura que minimitza el volum d'aigua aportat a la xarxa de sanejament convencional i facilita el retorn al medi de les aigües pluvials. Així mateix, l'ús de paviments permeables i la considerable extensió dels espais lliures de tipologia diversa contribuiran a la gestió de l'escorrentiu superficial, especialment en episodis de pluviositat intensa. Així i tot, es recomana estudiar la possibilitat d'emmagatzemar i reutilitzar part de l'aigua de pluja per a usos que no requereixin potabilització, com ara el rec d'espais lliures o la neteja de carrers.

Així mateix, el desenvolupament del sector comportarà un increment en la generació de residus urbans, per la qual cosa, d'acord amb el text refós de la Llei de residus, el Pla haurà de preveure espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva d'aquests residus.



Doc. original signat per:
Josep Maria Tena Cincà
29/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web cgv.gencat.cat fins al 09/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
09/12/2024 09:35:24

Pàgina 3 de 6



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

Durant el termini preceptiu de consultes, s'han rebut les aportacions del Departament de Cultura, del Departament d'Interior, de l'Oficina Tècnica de Gestió de Secans i de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.

El Departament de Cultura informa favorablement la proposta, amb algunes condicions relatives a la protecció del patrimoni cultural. El Departament d'Interior informa que el Pla parcial és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos en la Resolució IRP/971/2010 i en la Instrucció ITMP. L'Oficina Tècnica de Gestió de Secans indica que el Pla parcial urbanístic no comportarà l'afectació a cap espai natural protegit, ni tampoc als diversos elements de biodiversitat i medi natural identificats en l'informe. Finalment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida posa de manifest diversos aspectes relatius a les condicions per a les zones verdes i altres consideracions de caràcter urbanístic que caldrà esmenar o justificar en el marc del tràmit urbanístic.

Fonaments de dret

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes en el medi ambient.

La disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica que conté la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la normativa bàsica esmentada, d'acord amb les regles que conté la mateixa disposició.

L'apartat 6.b) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, determina que els plans parcials urbanístics no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a, en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat, són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada.

Els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, regulen el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per emetre l'informe ambiental estratègic.

L'article 12 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, estableix que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 14.3 del Decret 318/2024, de 17 de setembre, de reestructuració del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, estableix que la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural manté les funcions i l'estructura que preveu el Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

L'article 61 del Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes d'acord amb la normativa vigent.



Doc. original signat per:
Josepina Tena Cincas
25/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web osv.gencat.cat fins al 09/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
09/12/2024 09:35:24

Pàgina 4 de 6



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

El punt 2 de la Resolució TES/120/2015, de 26 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en matèria d'avaluació ambiental estratègica, disposa que es delega en aquestes darreres persones la competència que l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, atribueix a l'òrgan ambiental en els supòsits següents: modificacions de planejament urbanístic general, llevat de les modificacions relatives a plans directors urbanístics i normes de planejament urbanístic, i instruments de planejament urbanístic derivat, llevat dels casos en què el seu àmbit afecta més d'un servei territorial.

D'acord amb els fets i els fonaments de dret que s'han exposat anteriorment,

Resolc:

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que el Pla parcial urbanístic del sector SUR-10 Les Bòviles Bordeta 1, al terme municipal de Lleida, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

—2 Fixar les condicions addicionals següents:

- Cal incorporar a la normativa del sector la necessitat de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-10, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, i la utilització de paviments permeables en els espais lliures comunitaris de les diferents zones d'ordenació.
- Cal excloure del còmput del sistema d'espais lliures (claus VJ i VL) els espais associats a les infraestructures de transport (rotondes, espais intersticials...), així com aquells que superen el 20% de pendent. Cal recordar que aquest resultat ha de complir amb les cessions mínimes determinades per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).
- Cal substituir, a l'article 15 de la normativa proposada, la referència a les fases de "desenvolupament i execució" per les fases "d'execució i explotació", en coherència amb les mesures proposades a l'apartat 6 del DAE.
- La normativa del sector ha de plasmar les condicions bàsiques per als sistemes de gestió de les aigües pluvials i residuals (ús de SUDS i xarxa separativa).
- Es recomana valorar la possibilitat d'utilització de les aigües pluvials per al reg dels espais lliures de l'àmbit.
- Es recomana valorar la possibilitat de fer extensiva la compatibilitat d'usos comercials, terciaris, educatius, sanitari-assistencials, socioculturals... a altres zones del sector, més enllà de les previsions per a la clau EPL.
- El Pla ha de preveure espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva dels residus generats en l'àmbit.



Doc original signat per:
Josepina Teres Cincà
25/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 08/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
08/12/2024 09:35:24

Pàgina 5 de 6



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

- h. Cal donar compliment a les determinacions que estableix l'informe del Departament de Cultura relatives al jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inventari 152) i a la recuperació del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola.
- i. Qualsevol actuació susceptible de causar afecció sobre el patrimoni cultural haurà de ser prèviament informada pel Departament de Cultura i, en cas de troballa de restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, caldrà procedir de la manera indicada en el seu informe.
- j. Cal esmenar o justificar els aspectes indicats en l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, relatius al sistema d'espais lliures i a altres consideracions de caràcter urbanístic.

—3 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Lleida i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

Contra aquesta Resolució no es pot interposar cap recurs, sens perjudici dels recursos que siguin procedents en la via judicial contra la disposició de caràcter general que hagi aprovat el pla, o bé sens perjudici dels que siguin procedents en la via administrativa contra l'acte d'aprovació del pla, de conformitat amb l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

D'acord amb l'esmentat article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'informe ambiental estratègic perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, una vegada publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, no s'ha aprovat el pla en el termini màxim de quatre anys des de la publicació.

Lleida,

P. d. (Resolució TES/120/2015, DOGC núm. 6804, de 5.2.2015)

Josse Terés Cinca
Directora dels Serveis Territorials a Lleida

Signat electrònicament



Doc original signat per:
Joselina Terés Cinca
29/11/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web osv.gencat.cat fins al 09/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0NJ1FHAUDU02US4IL28P4GT2VJF06X2R

Data creació còpia:
09/12/2024 09:35:24

Pàgina 6 de 6

En la Proposta d'Informe Ambiental Estratègic, emès en data 25 de novembre de 2024, i en la **Resolució de l'Informe Ambiental Estratègic** del 9 de desembre de 2024 s'estableix que el Pla parcial urbanístic del sector SUR-10, **no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària**, i es fixen una sèrie de condicions addicionals.

Consideracions

"a. Cal incorporar a la normativa del sector la necessitat de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-10, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, i la utilització de paviments permeables en els espais lliures comunitaris de les diferents zones d'ordenació."

- S'incorporen aquestes condicions en l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

"b. Cal excloure del còmput del sistema d'espais lliures (claus VJ i VL) els espais associats a les infraestructures de transport (rotondes, espais intersticials...), així com aquells que superen el 20% de pendent. Cal recordar que aquest resultat ha de complir amb les cessions mínimes determinades per l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010)."

- Es justifica aquest aspecte a l'apartat **0.1.4 Informe del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica** del present document.

"c. Cal substituir, a l'article 15 de la normativa proposada, la referència a les fases de "desenvolupament i execució" per les fases "d'execució i explotació", en coherència amb les mesures proposades a l'apartat 6 del DAE."

- S'ha ajustat aquesta referència.

"d. La normativa del sector ha de plasmar les condicions bàsiques per als sistemes de gestió de les aigües pluvials i residuals (ús de SUDS i xarxa separativa)."

- S'incorporen aquestes condicions en l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

"e. Es recomana valorar la possibilitat d'utilització de les aigües pluvials per al reg dels espais lliures de l'àmbit."

- Els sistemes urbans de drenatge sostenible previstos a l'Estudi d'Urbanització Bàsica preveuen recollir l'aigua de pluja i conduir-la mitjançant rases filtrants fins a la part inferior de les zones de plantació per facilitar a les arrels de la vegetació disposar d'una reserva d'aigua.

"f. Es recomana valorar la possibilitat de fer extensiva la compatibilitat d'usos comercials, terciaris, educatius, sanitari-assistencials, socioculturals... a altres zones del sector, més enllà de les previsions per a la clau EPL."

- Pel tipus de tipologia prevista (unifamiliars i blocs aïllats plurifamiliars sobre espais comunitaris), no resulta oportú introduir aquests usos que poden alterar la configuració d'aquest tipus d'illes.

"g. El Pla ha de preveure espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva dels residus generats en l'àmbit."

- S'incorpora aquesta condició, a tenir en comptes en el Projecte d'Urbanització, a l'apartat **4. NORMES URBANÍSTIQUES** del present document.

“h. Cal donar compliment a les determinacions que estableix l'informe del Departament de Cultura relatives al jaciment inventariat del Tossal del Gabelo (núm. inventari 152) i a la recuperació del niu de metralladores de la Guerra Civil Espanyola.”

- Es justifica aquest aspecte a l'apartat **0.1.3 Informe del Departament de Cultura.**

“i. Qualsevol actuació susceptible de causar afecció sobre el patrimoni cultural haurà de ser prèviament informada pel Departament de Cultura i, en cas de troballa de restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, caldrà procedir de la manera indicada en el seu informe.”

- Es justifica aquest aspecte a l'apartat **0.1.3 Informe del Departament de Cultura.**

“j. Cal esmenar o justificar els aspectes indicats en l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, relatius al sistema d'espais lliures i a altres consideracions de caràcter urbanístic.”

- Els aspectes indicats en el citat informe es recullen en el present document i justifiquen a l'apartat **0.1.4 Informe del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.**

1.1 Objecte del document

L'objecte del present document és el **Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1"**, el qual permet desenvolupar els paràmetres d'aquest sector definits en el **Pla General de Lleida**.

1.2 Emplaçament de l'actuació

1.2.1 Emplaçament

L'àmbit del present Pla Parcial Urbanístic està format pel sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1", definit en la Revisió del Pla General de Lleida 1995-2015.

Aquest sector, de **208.158,49 m²** segons aixecament topogràfic actualitzat, que es troba situat al límit sud del casc del municipi de Lleida, té forma irregular i limita:

- al nord-oest, amb el barri de la Bordeta;
- al nord-est, el sector SUR-24, pendent de desenvolupar;
- al sud-est, amb la variant sud C-13, que connecta la LL-11 amb la LL-12 (Autopista);
- i a l'oest, amb l'Avinguda d'Artesa.

La topografia dels terrenys inclosos dins l'àmbit en general té poca pendent, però en la zona sud-est, corresponent al pas de la carretera C-13, és més accidentada.



Ortofotomapa àmbit

La superfície total de l'àmbit considerada en el present document, de **208.158,49 m²**, varia lleugerament respecte la prevista pel planejament vigent degut a la precisió dels límits per ajustos topogràfics i d'estructura de la propietat.

1.2.2 Preexistències

Actualment en l'interior de l'àmbit trobem les següents preexistències:

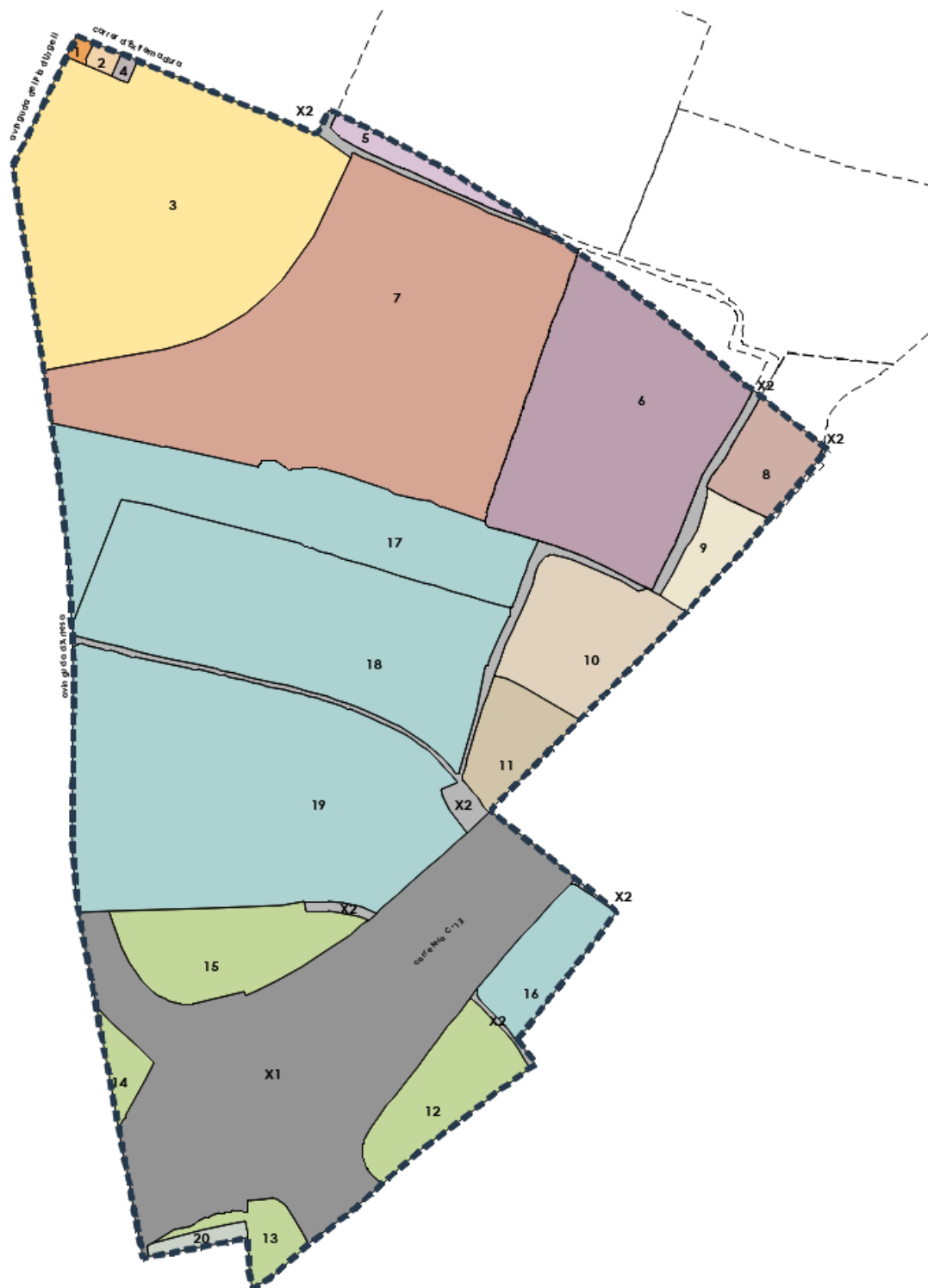
- **Edificacions** incloses dins de l'àmbit del SUR-10:
 - Finca 4: Edifici magatzem.
 - Finca 8-9: Edificació d'ús agrícola i residencial.
 - Finca 17: plataforma de formigó en ruïna
- **Niu de metralladores de la Guerra Civil**: a la finca 19 es troba un antic niu de metralladores, objecte de catalogació en *Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida* (actualment en tràmit). El manteniment d'aquesta construcció queda establert i regulat en el present document de Pla Parcial.
- **Tossal del Gabelo**: l'àmbit del SUR-10 es situa en proximitat al marge nord del denominat jaciment Tossal del Gabelo (núm. inventari 152). La delimitació i regulació del citat jaciment queda recollida en el present Pla Parcial, i comporta que qualsevol afectació al subsòl en aquest jaciment i en el seu entorn immediat de 50 metres caldrà dur-la a terme sota control arqueològic.
- **Línies elèctriques aèries de mitja i alta tensió**: per l'interior del sector, en sentit est/oest, travessen un seguit de línies aèries de mitja i alta tensió, propietat de FECSA-ENDESA, amb un total de 7 torres elèctriques dins del sector. Aquesta instal·lació s'haurà de tenir en compte en el desenvolupament del SUR-10 (urbanització), per tal de adaptar-la a la proposta d'ordenació del sector.
- **Línies telefònica aèria**: també trobem pals i cables aeris de telefonia en el límit amb l'Avinguda d'Artesa i el carrer d'Extremadura (límit SUR-24). Aquesta instal·lació s'haurà de tenir en compte en el desenvolupament del SUR-10 (urbanització), per tal de adaptar-la a la proposta d'ordenació del sector.
- **Canalització d'aigua**: per l'interior del sector, en la connexió de l'Avinguda d'Artesa amb la rotonda de la C-13, travessa una canonada d'aigua, la qual s'haurà de tenir en compte en el desenvolupament del SUR-10 (urbanització), per tal de mantenir-la i adaptar-la a la proposta d'ordenació del sector.
- **Bassa**: a la finca 18 s'hi situa una bassa d'aigua, actualment en desús.
- **Camp de futbol**: actualment trobem les instal·lacions d'un camp de futbol a l'aire lliure amb les seves corresponents instal·lacions d'enllumenat, al límit nord-oest del sector (finca 3).
- **Carretera variant C-13 i rotonda**: com s'ha descrit abans, pel sud-est de l'àmbit travessa la infraestructura de la variant sud C-13, que connecta amb el sector a través d'una rotonda amb la carretera L-702 (Avinguda d'Artesa en la zona urbana). Aquesta infraestructura s'ha de mantenir i per tant, adaptar-la a la proposta d'ordenació del sector.
- **Camins**: En l'àmbit cal destacar dos camins. Un situat al límit al nord, que és la prolongació del carrer d'Extremadura fins a les finques agrícoles. I un altre, situat més al sud, que connecta l'avinguda d'Artesa amb les finques situades al sud de la C-13 i el camí paral·lel a aquesta via, a través d'un pas inferior.
- **Plantacions**: la resta de terrenys del sector no tenen cap ús específic, només hi ha plantacions, camins privats d'accés i algun cobert d'eines en algunes de les finques restants.

Tot plegat queda grafiat en el plànol d'informació, **1.3 Topogràfic i Preexistències**.

1.3 Estructura de la propietat

Es detalla a continuació la relació dels titulars actuals de les finques incloses dins del sector SUR-10, que conformen l'àmbit objecte d'aquest Pla Parcial Urbanístic:

Finca	Propietari	Ref. Cadastral	Superfície total	% total
X1	GENERALITAT DE CATALUNYA	Sistema viari - C-13	31.974,14 m²s	15,36%
X2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Sistema viari urbà - Camins	4.095,30 m²s	1,97%
1	GERMANS CORRAL-FERNANDEZ	3781602CG0038B0001SS	153,92 m²s	0,07%
2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	3781603CG0038B0001ZS	25.470,08 m²s	12,24%
3		3781605CG0038B0001HS		
		3781605CG0038B0002JD		
4	GERMANS SANS-LORENTE	3781604CG0038B0001US	156,78 m²s	0,08%
5	GERMANS TORA-MARQUILLES	4281417CG0048A0000EY	1.238,08 m²s	0,59%
6	PROA LLEIDA, SL EUGENIO TORA MARQUILLES	3978302CG0037H0000YW 3978302CG0037H0001UE	17.578,80 m²s	8,44%
7	GERMANS GARROFÉ-CIRES	3978301CG0037H0001ZE	34.678,52 m²s	16,66%
8	FAMILIA URGEL-REIG	4281412CG0048A0001TU	2.661,36 m²s	1,28%
9	GERMANS VILAGINÉS-BARÓ	4281413CG0048A0000DY	1.956,16 m²s	0,94%
		4281413CG0048A0001FU		
10	MARIA TERESA RICARD SELISI	4281414CG0048A0001MU	6.144,11 m²s	2,95%
11	FAMILIA RODRIGUEZ-CUESTA	4281415CG0048A0001OU	2.885,38 m²s	1,39%
12	GERMANS SALLA-CHOPO	3978315CG0037H0001TE	13.088,63 m²s	6,29%
13		3978316CG0037H0001FE		
14		3774101CG0037D0001OD		
15		3978314CG0037H0001LE		
16	PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL	3978317CG0037H0000XW	65.526,20 m²s	31,48%
17		3978303CG0037H0000GW		
18		3978304CG0037H0001WE		
19		3978305CG0037H0001AE		
29	MANUEL CHIVA PRENAFETA	3978313CG0037H0001PE	551,03 m²s	0,26%
TOTAL ÀMBIT			208.158,49 m²s	100,00%



Estructura de la propietat

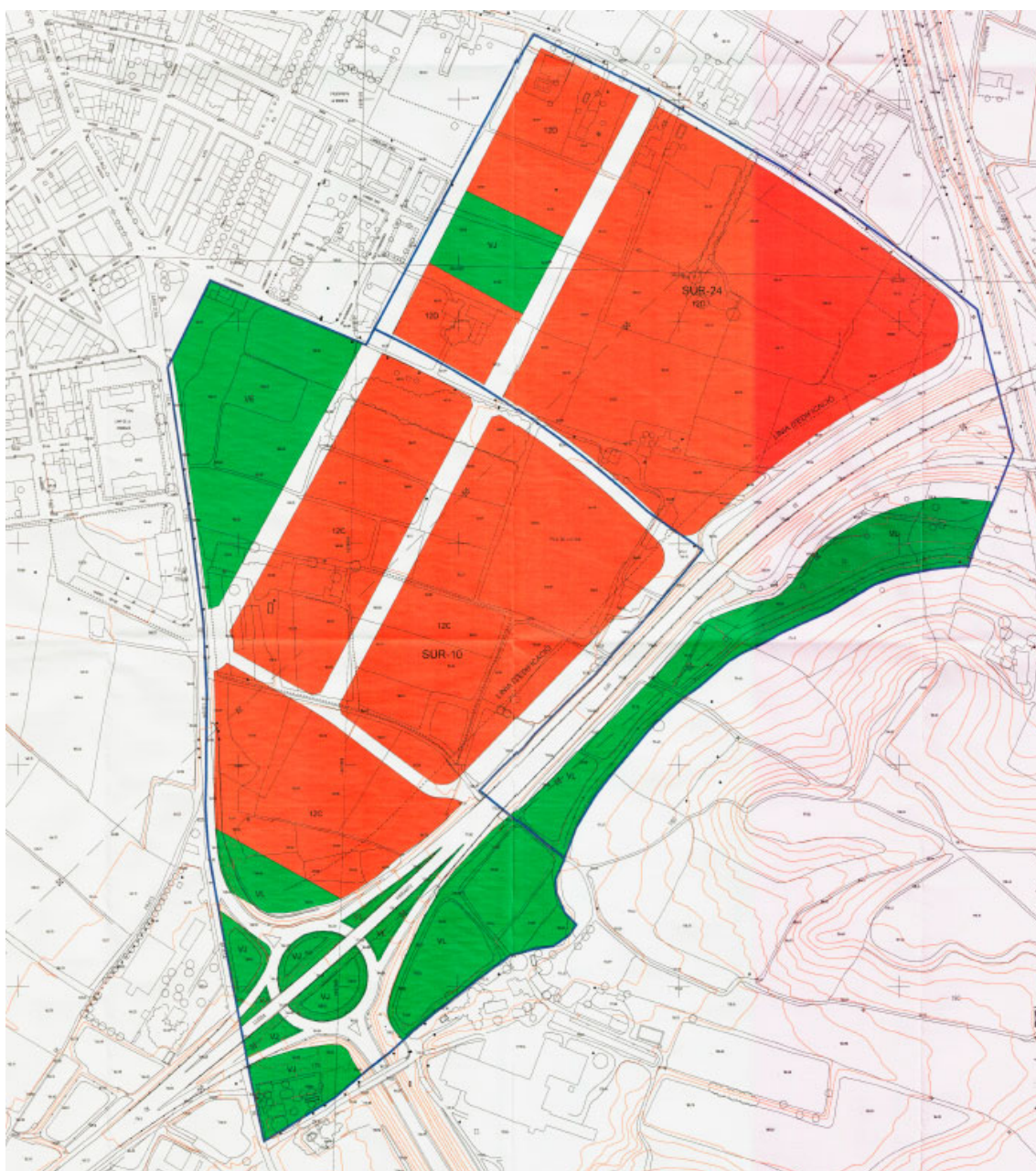
1.4 Planejament general vigent

El planejament vigent al terme municipal de Lleida és el **Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida** (en endavant PGLL), aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23 de desembre de 1998, i publicat al DOGC núm. 2895 el 25 de maig de 1999.

Posteriorment, es va tramitar la **Revisió del Pla General de Lleida 1995-2015** aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003.

El 14 de gener de 2009 s'aprova, en l'àmbit SUR-10, una **Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10**, que introdueix un ajust en el perímetre de l'àmbit i afegeix un punt en l'articulat de la clau 12C (article 197 del PGLL).

A nivell de document de consulta – sense efecte normatiu, es va redactar el **Text Refós del PGLL 2013**; que actualment recull les premisses derivades de la Modificació esmentada.



Ordenació del sector SUR-10 segons Modificació PGLL de 2009

A continuació, es transcriu l'article que regula la clau residencial 12C, present al sector SUR-10, segons proposta Modificació i Text Refós del PGLL:

"Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB 175 + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

(...)

7. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1

7.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

7.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

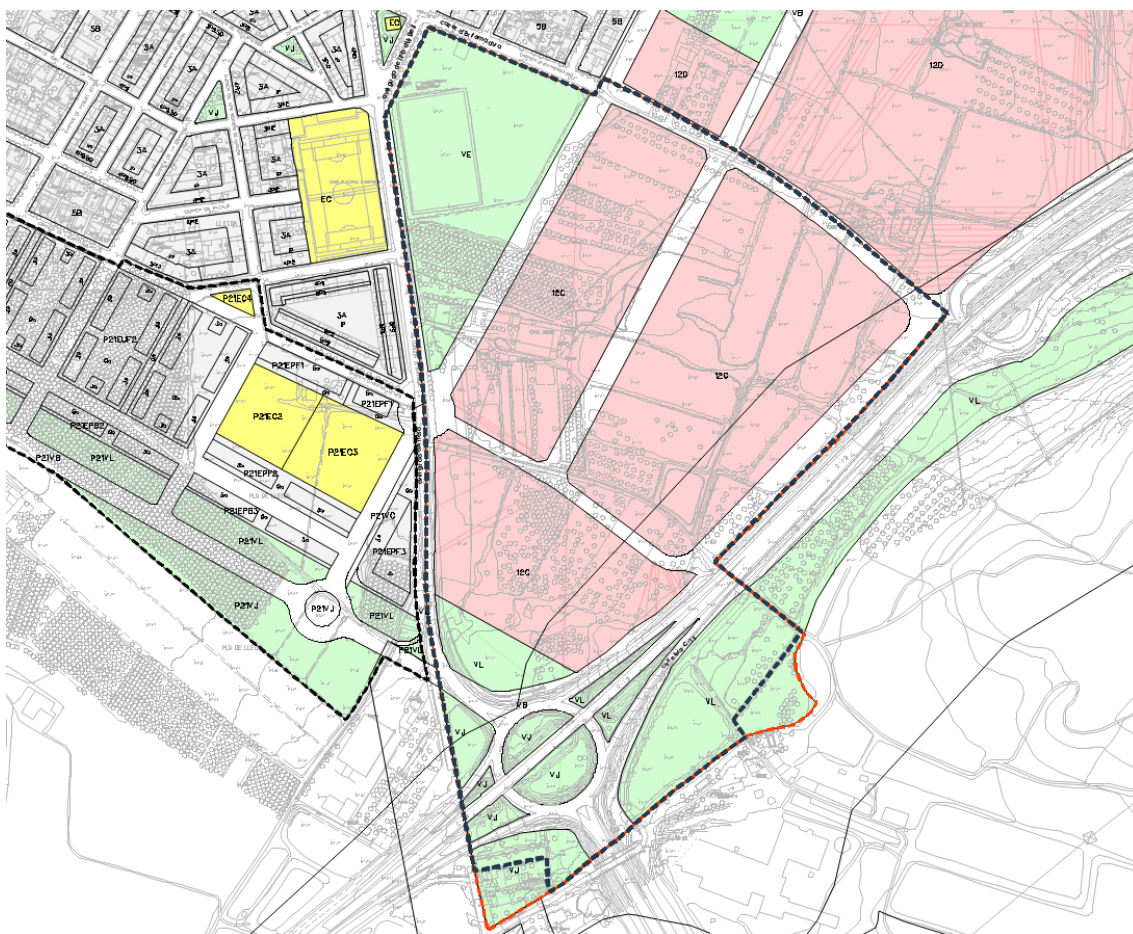
7.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

7.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

7.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

7.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa 176 específica pe a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

7.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC). “



Ordenació del PGLL del sector SUR-10 – Text Refós 2013

A part, s'han de tenir en compte el planejament en tràmit del **Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida**, aprovat inicialment en data 25 d'octubre de 2023 per acord de la Junta de Govern Local, que situa, en l'àmbit del SUR-10, el niu de metralladores de la Bordeta, corresponent amb la fitxa de Bé Catalogat 001.BSE:

CATALOGACIÓ

<i>Tipus de bé</i>	Patrimoni sociocultural-etnològic
<i>Classificació</i>	Zona d'interès etnològic
<i>Categoria</i>	BPU
<i>Nº reg/cat.</i>	001.BSE
<i>Nivell prot.</i>	Nivell 3. Parcial

Extracte de la fitxa de catalogació del PEPPCLL, en tràmit

1.5 Marc legal aplicable

El present Pla Parcial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida, 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. (PGLL)
- Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 14 de gener de 2009
- EN TRÀMIT: Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, aprovat inicialment en data 25 d'octubre de 2023 per acord de la Junta de Govern Local.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)
- Pla territorial parcial de ponent, aprovat per acord de govern 94/2007, de 24 de juliol.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.
- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.*
- La resta de normativa sectorial que li sigui d'aplicació.

2.1 Objectiu i justificació de la conveniència del Pla

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 té com a objectiu ordenar el sector definit en el PGLL a través de desenvolupar una ordenació coherent amb les preexistències del lloc, tot respectant l'entorn i prioritant la integració topogràfica.

El factor que determina la conveniència i oportunitat de la redacció del present Pla Parcial Urbanístic el constitueix la necessitat d'urbanitzar sòl de destí residencial, en tipologies de baixa i mitja densitat, per donar resposta a les demandes de mercat, i permetre l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes de zones verdes i equipaments per donar servei al barri.

2.2 Criteris i objectius

L'objectiu del present document és establir una ordenació del sector SUR 10 en base als paràmetres definits en el planejament vigent (*PGLL i Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10*) que afavoreixi el seu desenvolupament i en garanteixi la seva viabilitat econòmica.

Per assolir aquest objectiu es proposen les següents consideracions:

- a) Reconeixement de les preexistències dels terrenys inclosos dins de l'àmbit.
- b) Continuitat de la trama urbana consolidada adjacent, existent i futura..
- c) Correcta connexió del sector amb les infraestructures existents en l'entorn, i les noves infraestructures previstes en el PGLL.
- d) Adaptació de la tipologia del sector a les necessitats actuals de demanda de sòl.
- e) Ocupació racional del territori.

2.2.1 Criteris generals de l'ordenació

L'ordenació general està induïda per una sèrie d'elements que formen part del territori i que la proposta incorpora, per tal de garantir la millor inserció a l'entorn:

- a) Adequar l'urbanisme al caràcter i identitat pròpies del municipi**, promovent la qualitat del paisatge urbà definint criteris arquitectònics coherents (materials, disseny, color...) d'acord amb la tipologia del context immediat.
- b) Introduir elements que corregeixin l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions**, promovent la qualitat arquitectònica de les edificacions i de l'espai públic.
- c) Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria** que han de servir per a la creació de les zones verdes, equipaments i xarxa viària local, segons allò establert en el planejament del municipi.
- d) Desenvolupar una proposta de sòl residencial diferenciada i complementària de les altres del municipi.**
- e) Implantació d'un gran equipament comunitari** ben relacionat amb eixos de comunicació principals del municipi i vinculat a les necessitats del barri.
- f) Proposar una ordenació conjunta del sector** que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb l'entorn urbà i el territori, assegurant que el nou creixement s'insereixi de forma ambientalment correcta dins del conjunt urbà i del paisatge.

2.2.2 Mesures de sostenibilitat adoptades

L'ordenació s'ha pensat en base a un seguit de criteris de sostenibilitat per tal de racionalitzar la utilització del territori, generant un model d'ocupació i d'ús del sòl socialment més interrelacionat. Això implica una minimització de traçat de sistemes generals i infraestructures, per tal de caracteritzar-lo com un model d'unitat racional i sostenible.

Cal recordar l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que diu:

“ Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible.

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.”

En aquest Pla Parcial Urbanístic es definirà la disposició dels diferents espais d'aprofitament, de la vialitat, i dels sistemes urbanístics de zones verdes i equipaments; així com la previsió tipològica plantejada, coordinant-ho tot en base a l'orientació i topografia del sector.

Tot això ha donat lloc a la proposta projectada, de manera que l'impacte de l'edificació s'acomodi al territori d'una manera equilibrada; amb una seqüència d'implantació proporcional, sense perdre de vista les exigències d'aprofitament que el planejament ha atorgat al sector.

Les principals mesures ambientals a tenir en compte en la proposta es detallen al **DOCUMENT AMBIENTAL, (ANNEX III)** d'aquest document.

2.3 Descripció de l'ordenació

D'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent en el municipi, la proposta de zonificació i ordenació del Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10, s'ha realitzat a una escala supra-sectorial, en el sentit que:

- es garanteixi un equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc,
- es resolgui de forma satisfactòria la connectivitat amb les comunicacions existents i les previstes en el planejament,
- el sector quedi, de la millor manera possible integrat en l'entorn.

La proposta d'ordenació i zonificació del sector, a nivell general, s'organitza a partir del reconeixement i ubicació **dels elements estructuradors de l'àmbit**, que es corresponen amb les vials principals que connecten amb la resta del nucli urbà i la variant sud (C-13); i sota el criteri d'establir una zona residencial de baixa i mitja densitat.

També es té en compte l'ordenació dels **sectors confrontants: SUR-24** (al nord-est del SUR-10) i **SUR-21** (a l'oest del SUR-10), per així establir una ordenació global que funcioni de forma conjunta amb les previsions de creixement, garantint una correcta continuïtat de la trama urbana.

A partir d'aquests elements, s'estructuren:

- els terrenys destinats a **Espais lliures** que s'ubiquen, seguint l'ordenació del PGLL, com a zones verdes lineals al sud de la carretera la C-13 i entorn al vial principal que connectarà amb el SUR-21, i com a gran parc unitari al nord del sector limitant amb la trama urbana consolidada donant servei al barri de la Bordeta. També es preveu una nova franja paral·lela a la variant, a mode de protecció paisatgística, i un parc verd que envolta l'equipament proposat;
- els terrenys destinats a **Equipaments** que, segons indicacions de municipals, s'han agrupat per generar un àmbit de grans dimensions que es pugui destinar a les instal·lacions esportives del barri, o a algun altre ús similar;
- i els terrenys destinats a la **Zona residencial**, de manera que es garanteixi la creació de 4 tipologies diferenciades:
 - o plurifamiliar lliure sobre potencial sòcol terciari, marcant la linealitat d'uns dels nous carrers principals,
 - o plurifamiliar de protecció pública, en illes lineals paral·leles als eixos dels nous vials, i en blocs aïllats a la cantonada nord,
 - o plurifamiliar lliure en illa oberta, a les dues illes centrals, a mode de blocs aïllats amb zones comunitàries,
 - o i unifamiliars en filera, en les illes de gran dimensió més properes a l'est de l'àmbit, permetent la creació de jardins posteriors i davanters.

2.3.1 Els Sistemes

D'acord amb el marc legislatiu vigent el conjunt de sòl que engloba el sector s'ha dividit en zones i sistemes. S'entén com a Sistemes els regulats pel "BLOC TERCER – ORDENACIÓ DE SISTEMES" del PGLL i, especialment per a aquest sector:

- APARTAT 7 – SISTEMA D'ESPais LLIURES;
- APARTAT 5 – SISTEMA D'EQUIPAMENTS;
- APARTAT 6– SISTEMA XARXA VIÀRIA.

El Pla preveu destinar a sòls de Sistemes una superfície de **134.993,38 m²** que és el **64,85 %** de la totalitat del sector.

Els sòls de sistemes es divideixen en les següents categories :

		m ² sòl	%
	Clau VJ Zones verdes o jardins	59.280,54 m ² s	28,48%
	Clau VL Espais lliures lineals		
	Clau EC Sistema d'equipaments	20.219,11 m ² s	9,71%
	Clau VB Sistema viari	55.493,73 m ² s	26,66%
TOTAL SISTEMES		134.993,38 m²s	64,85%

a) Sistema d'Espais lliures

L'ordenació del sistema d'Espais lliures del sector recull les determinacions dels articles 143-147 del PGLL.

Aquesta superfície es distribueix en dues zones, segons la seva situació i característiques:

- Zones verdes o jardins (Clau VJ): espais verds de format més gran que configuren dos parcs situats al nord del sector, que funcionen com a frontissa amb la resta del barri i vinculats a les illes residencials. La configuració d'aquests dos espais verds, situats al sud de l'Avinguda d'Artesa, garanteix la seva connexió amb l'aresta d'espais lliures del sector (Clau VL), permetent creuar el sector en direcció nord-sud a través d'espais lliures i relacionant dues peces d'equipament, el camp de futbol existent (situat a l'oest de l'Avinguda d'Artesa) i el nou equipament previst en el SUR-10.
- Espais lliures lineals (Clau VL): franges lineals de zones verdes entorn de la C-13 i el seu encreuament amb la carretera L-702 (rotonda existent. També es preveu un espai lliure lineal entre el nou vial paral·lel a la C-13 i les illes residencials, i una altra franja que envolta l'equipament agrupant així part dels sistemes públics (equipament i zones verdes). La finalitat de disposició d'aquestes zones és garantir espais lineals de qualitat per al vianant resseguint els principals eixos de comunicació. Aquests espais lliures lineals, totalment vinculats i adjacents a l'execució de les futures connexions amb la carretera C-13, són coherents amb els definits pel planejament vigent (PGLL).

b) Sistema d'Equipaments

L'ordenació del sistema d'Equipaments del sector recull les determinacions dels articles 135-138 del PGLL.

L'equipament es concentra tot en una peça situada al sud del sector, en la connexió dels principals eixos viaris amb la variant sud (C-13).

Es considera una localització òptima ja que permet una bona connexió, i el fet d'agrupar-ho en una sola parcel·la permet que pugui destinar-se a usos vinculats a les necessitats esportives del barri, o a altres equipaments que requereixin de gran dimensió en aquesta zona del municipi.

En la parcel·la d'equipament s'haurà de destinar com a mínim 8.320,00 m² a equipament docent i 8.326,34 m² a equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis.

c) Sistema viari

L'ordenació del sistema viari del sector recull les determinacions dels articles 139-142 del PGLL.

L'estructura viària proposada en la present zonificació, a part de recollir tot el sistema de la variant C-13 existent, donarà continuïtat a l'Avinguda d'Artesa i el carrer d'Extremadura, i en la part sud, connectarà el vial principal del sector adjacent SUR-21 amb la rotonda existent en la carretera L-702. A partir d'aquestes connexions, s'estableixen els vials estructuradors del sector:

- la prolongació del carrer d'Artur Vives, vial que continuarà cap l'oest a través del futur vial del sector SUR-21, situat al límit entre la trama urbana consolidada i el nou creixement residencial previst en el SUR-21;

- i tres nous vials de connexió amb els vials estructuradors previstos en el PGLL per al SUR-24: un vial perpendicular al carrer d'Artur Vives en el seu encreuament amb l'Avinguda d'Artesa, que donarà continuïtat a l'Avinguda d'Amposta a través del SUR-24, un segon vial situat més al sud-est, i un tercer vial com a vial de recollida en paral·lel a la C-13.

A partir d'aquests quatre nous vials i de la prolongació del carrer d'Extremadura, es genera la quadrícula secundària de trànsit de baixa intensitat, que donarà accés a les parcel·les d'aprofitament privat.

A nivell viari també es manté la connexió amb els camins situats al sud de la carretera C-13, inclosos dins dels espais lliures lineals, a través del pas existent sota aquesta.

Pel que fa al límit del sector amb la carretera C-13, l'ordenació s'haurà d'ajustar als requisits definits per la normativa de carreteres vigent (*Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres, i Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de carreteres*), respectant les separacions normatives corresponents a la zona de domini públic i les zones de protecció (Zona de servitud, Zona d'afectació i Línia edificació).

2.3.2 Les Zones

El sòl destinat a les zones d'aprofitament representa el **35,15%** del total, amb una superfície de **73.165,11m²**.

En el present pla parcial urbanístic, per tal de desenvolupar una proposta de sòl residencial complementària dels altres sectors residencials del municipi, es proposen les següents claus urbanístiques de nova creació, les quals engloben tots els usos i tipologies edificatòries previstes en el sector:

		m²sòl	%
	Clau EUF - SUR 10 Edificació Unifamiliar en FILERA	35.704,39 m²s	17,15%
	Clau EPL - SUR 10 Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.582,32 m²s	3,16%
	Clau EPO - SUR 10 Edificació Plurifamiliar OBERTA	11.724,06 m²s	5,63%
	Clau EPL - HPP - SUR10 Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	19.154,34 m²s	9,20%
TOTAL ZONES		73.165,11 m²s	35,15%

Aquestes tipologies (corresponents a les zones d'aprofitament privat), es defineixen i distribueixen en el Pla Parcial de la següent manera:

- Unifamiliar en filera: es tracta d'habitatges entre-mitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera o aparellades. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge i amb la possibilitat de disposar d'espais lliures comunitaris compartits per una o més agrupacions. Es situen en les quatre illes de gran dimensió a l'est del sector.
- Plurifamiliar lineal: es tracta d'habitatges plurifamiliars, en tipologia de blocs lineals paral·lels al vial, situats sobre potencials sòcols destinats a usos terciaris. Es situen al nord del sector, adjacents a un dels sistemes de zones verdes tipus parc, i amb front amb un dels vials estructuradors del sector.
- Plurifamiliar en illa oberta: es tracta d'habitatges plurifamiliars, en tipologia de blocs aïllats sobre parcel·la. Es caracteritzaran per disposar d'espais lliures comunitaris (accessos, zones enjardinades, etc.) al servei d'un o més blocs. Aquests es situen en les illes centrals.
- Plurifamiliar lineal de protecció: es tracta d'habitatges plurifamiliars de protecció pública, en tipologia de bloc lineal. Les subzones de proporció allargada, es distribueixen entre diverses illes i es situen en sentit longitudinal donant front a dos dels vials principals, creant una "L". També es preveu una illa de blocs aïllats en la cantonada nord de l'àmbit.

2.3.3 L'aprofitament del sector

L'aprofitament del sector és de **83.263,40 m²** segons aplicació de l'índex brut del sector (0,40 m²st/m²s) a la superfície del SUR-10, ajustada segons l'aixecament topogràfic de detall de l'àmbit.

Aquest sostre màxim es distribueix entre els diferents usos i tipologies previstos en el sector, tal i com mostra el següent quadre, junt amb el número d'habitatges previstos per a cada una de les tipologies:

			m²sostre	%	habitatges
	Clau EUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	21.390,00 m²st	25,69%	93 hab
	Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	11.848,18 m²st	14,23%	90 hab
	Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	8.393,52 m²st	10,08%	67 hab
	Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	41.631,70 m²st	50,00%	582 hab
TOTAL ZONES			83.263,40 m²st	100,00%	832 hab

2.4 Justificació i compliment del marc legal aplicable

2.4.1 Paràmetres normatius

En el present apartat es realitzarà un anàlisi dels **paràmetres normatius** als que ha de donar compliment el sector, definits per les previsions del **PGLL** (concretament en l'apartat a l'article 197 – clau 12C- que afegeix la **Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10**) i per les condicions establertes en la **Llei d'urbanisme (TRLUC)** per als Plans Parcial Urbanístics.

Condicions d'ordenació i d'aprofitament urbanístic (segons clau 12C del PGLL i afegit de la Modificació):

"Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

(...)

3. Determinacions de l'ordenació

(...)

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

(...)

7. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1

7.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

7.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

7.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

7.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

7.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

7.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa 176 específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

7.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC). "

La Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10 estableix que, pel que fa als paràmetres d'edificació definits a l'apartat 4 de la clau 12C, tindran caràcter orientatiu en aquest sector.

Per tant, la tipologia, condicions d'edificació i parcel·lació, i paràmetres d'alçada reguladora màxima i nombre de plantes, seran els definits a continuació, en els paràmetres de les claus de nova creació.

En base a aquests requisits normatius, a continuació s'adjunta un **QUADRE COMPARATIU** on es recullen:

- a) PARÀMETRES NORMATIUS PGLL: Els valors del sector SUR-10 en base als paràmetres de la clau 12C segons l'establert en la Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10.
- b) PARÀMETRES NORMATIUS PGLL ADAPTATS A TOPOGRAFIA: Els valors del sector SUR-10 adaptats a la delimitació de l'àmbit segons l'aixecament topogràfic de detall i la precisió de límits.
- c) PPU SUR-10 – PROPOSTA ORDENACIÓ: Els valors resultants de la proposta d'ordenació del present Pla Parcial Urbanístic.

	Planejament Vigent PGLL	Planejament Vigent PGLL adaptat a topo	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	213.733,00 m ² 100,00%	208.158,49 m ² 100,00%	208.158,49 m ² 100,00%
I.E.B.	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s	0,40 m ² st/m ² s
Sostre màxim	85.493,20 m ² st	83.263,40 m ² st	83.263,40 m ² st
Densitat d'habitatges	40,00 hab/ha	40,00 hab/ha	40,00 hab/ha
Nº màx. habitatges	854 habitatges	832 habitatges	832 habitatges
Cessió aprofit. Urbanístic	10,00%	10,00%	10,00%

En el quadre anterior es pot comprovar com la proposta d'ordenació del present pla parcial urbanístic compleix amb tots els paràmetres generals regulats pel PGLL.

2.4.2 Ajust de l'àmbit del sector

Segons l'Article 14 del PGLL, per motius topogràfics i de límit de propietat es poden realitzar petits ajustos, que poden fer variar la superfície total del sector, i introduir petites modificacions en la seva forma, però sent sempre inferiors a la tolerància d'un cinc per cent (5%) respecte a la superfície originària del sector.

En base al topogràfic de detall realitzat per a aquest Pla Parcial Urbanístic, **s'ha ajustat la delimitació de l'àmbit del sector SUR-10** de la forma següent:

	m² sòl	diferencial
Superfície àmbit segons PGLL	213.733,00 m² sòl	2,61% (*)
Superfície àmbit ajustat	208.158,49 m² sòl	

(*) Ajust de la superfície de l'àmbit per precisió de límits. Diferencial superfícies inferior al +/- 5% permès segons Art.14 Precisió de límits i tolerància màxima del PGLL.

El petit ajust de la superfície d'aquest sector és degut a l'adaptació de la seva delimitació a la topografia i preexistències de lloc, amb l'exclusió de les següents finques:

- Les finques 3978308CG0037H0001GE, 3978309CG0037H0001QE, 3978311CG0037H0002HR, i 3978312CG0037H0001QE, degut a que són les que es troben edificades (habitatges).
- La finca 3978306CG0037H0001BE que es correspon amb part d'una finca amb un habitatge existent que també es va incloure en el sector sense tenir en compte l'estructura parcel·laria, fraccionant en dos la finca originària.

Aquests terrenys, d'una realitat molt diferent als de la resta del SUR-10, es mantindran en Sòl No Urbanitzable, amb la mateixa regulació que els terrenys del seu entorn.

S'adjunta la transcripció literal de l'Article 14 del PGLL, que permet aquesta precisió:

"Art. 14 Precisió de límits i tolerància màxima

Els límits de les zones dels sistemes, dels sectors o de les àrees de planejament i de les unitats de gestió o polígons, podran precisar-se en els respectius Plans Parcial o Especials, i en els Estudis de Detall, i els documents de delimitació de les unitats de gestió o polígons d'acord amb els següents criteris:

a) Respondran a ajustaments gràfics, justificats, deguts a:

- 1. Les alineacions o línies d'edificació vigents;*
- 2. Les característiques topogràfiques del terreny;*
- 3. Els límits de la propietat rústica o urbana;*
- 4. L'existència d'altres elements físics.*

b) No comportaran distorsions significatives de la forma, amb una tolerància d'un cinc per cent (5%), respecte de la superfície originària dels plànols d'ordenació."

2.4.3 Edificabilitat del sector i reserva de sostre per habitatges de protecció pública

El planejament vigent en el sector, **Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C del PGLL**, en el seu apartat 3.3 estableix un **Índex d'edificabilitat brut de 0,40 m²st/m² sòl**, i en l'apartat 9.4 fixa que s'ha de **reservar com a mínim el 40% del sostre residencial per habitatges de protecció pública**.

A part, el **DECRET 408/2024, de 22 d'octubre**, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix el següent:

"Article 18 Determinació dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada

Quan, d'acord amb la legislació urbanística, el planejament urbanístic hagi d'establir reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, són exigibles els estàndards de reserva mínima següents:

a) A les àrees del tipus 1, el sòl corresponent al 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 % quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament."

Lleida es troba dins dels municipis de demanda residencial forta i acreditada de l'Annex I del Decret i, per tant, s'aplica l'increment de reserva fins el **50% del sostre residencial per habitatges de protecció pública**.

En el quadre que s'adjunta a continuació es recullen els paràmetres normatius i els considerats en el present Pla Parcial, els quals s'ajusten completament als normatius:

	Planejament Vigent PGLL adaptat a topo	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	208.158,49 m² 100,00%	208.158,49 m² 100,00%
I.E.B.		
Sostre màxim	0,40 m²st/m²s	0,40 m²st/m²s
Sostre residencial LLIURE (50%)	83.263,40 m²st	83.263,40 m²st
Sostre residencial HPP (50%)	41.631,70 m²st	41.631,70 m²st
	41.631,70 m²st	41.631,70 m²st

(*) Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat pel Govern en sessió de 22.10.2024 i publicat en el DOGC núm. 9276 de 25.10.2024

Pel que fa a **qualificació del sostre destinat a Habitatges de Protecció Pública**, en base al fixat en l'article 57.8 del TRLUC, en el present pla parcial s'estableix la **qualificació genèrica**, que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

La distribució del sostre entre els diferents règims es determinarà en funció de la normativa sectorial vigent, sent actualment d'aplicació el Decret 408/2024, que estableix que com a mínim la meitat del sostre protecció s'ha de destinar al règim d'arrendament.

2.4.4 Nombre màxim d'habitatges lliures i de protecció pública

Pel que fa al **nombre màxim d'habitatges**, la clau 12C (art. 197 del PGLL) , per al sector del SUR-10, estableix el següent:

"9.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

9.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general."

En base a regulat en el citat article i la proposta del pla parcial obtenim:

	Planejament Vigent PGLL adaptat a topo	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	208.158,49 m ² 100,00%	208.158,49 m ² 100,00%
Densitat d'habitatges	40,00 hab/ha	40,00 hab/ha
Inicial (lliure i HPP)	20,00 hab/ha	20,00 hab/ha
Addicional (HPP)	20,00 hab/ha	20,00 hab/ha
Nº màx. habitatges	832 habitatges	832 habitatges
LLIURE: 60% densitat inicial	250 habitatges	250 habitatges
HPP: 40% inicial + addicional	582 habitatges	582 habitatges

En el present Pla Parcial Urbanístic s'estableix un **màxim 832 d'habitatges**, resultat de l'aplicació dels següents paràmetres normatius:

- El **nombre màxim d'habitatges lliures** queda limitat al 60% de la densitat inicial, en base a l'establert en l'apartat 9.3 de l'article 197 del PGLL, el que representa un total de **250 habitatges**.
- El **nombre màxim d'habitatges de protecció pública** segons les determinacions del PGLL, és de **582 habitatges** (densitat addicional + 40% densitat inicial). El nombre d'habitatges resultant compleix amb el rati de 70m² sostre/habitatge (establert en la Disposició Addicional Vint-i-quatre del TRLUC) respecte el sostre de protecció previst en el sector, i amb l'article 44 del Decret 75/2014 que marca un màxim de 90 m² de sostre útil màxim per habitatge.

2.4.5 Cessió de l'aprofitament urbanístic

La cessió de l'aprofitament urbanístic per al sector SUR-10, segons l'establert en l'article 197. Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C del PGLL, serà la corresponent al **10% de l'aprofitament urbanístic del sector**.

L'emplaçament d'aquesta cessió es fixarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació, i s'adjudicarà a l'Ajuntament de Lleida lliure de les càrregues derivades del desenvolupament del sector.

2.4.6 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments

2.4.6.1 Càlcul cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments

En l'article 65 del TRLUC (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost), s'estableixen les cessions mínimes per a sistemes de zones verdes i d'equipaments que han de complir tots els Plans Parciais Urbanístics:

"Article 65. Plans parciais urbanístics

(...)

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parciais urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parciais urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

(...)"

A part, segons determinen els paràmetres previstos en la clau de sòl urbanitzable delimitat 12C, el SUR-10 també haurà de complir amb la reserva de sòl per a sistemes de zones verdes i equipaments que es detalla a continuació:

"Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

(...)

3. Determinacions de l'ordenació

(...)

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector."

En base els citats articles, el SUR-10 ha de preveure una reserva de sòl per a sistemes de zones verdes i equipaments que compleixi amb els dos planejaments, segons es detalla a continuació:

a) Càlcul segons TRLUC:

TRLUC : CÀLCUL CESSIONS SISTEMES			
ÚS RESIDENCIAL	208.158,49 m²sòl	83.263,40 m²st	832 habitatges
Zones Verdes	Valor superior entre:		20.815,85 m²sòl
	20 m² sòl per cada 100 m² sostre	16.652,68 m²sòl	
	10% superfície sector	20.815,85 m²sòl	
Equipaments	Valor inferior entre:		16.640,00 m²sòl
	20 m² sòl per cada 100 m² sostre	16.652,68 m²sòl	
	20 m² sòl per habitatge	16.640,00 m²sòl	
	amb un mínim de 5% superfície sector	10.407,92 m²sòl	
TOTAL CESSIONS MÍNIMES ZONES VERDES			20.815,85 m²sòl
TOTAL CESSIONS MÍNIMES EQUIPAMENTS			16.640,00 m²sòl

b) Càlcul segons clau 12C del PGLL (adaptat a topografia):

PGLL: CÀLCUL CESSIONS SISTEMES			
ÚS RESIDENCIAL	208.158,49 m²sòl	83.263,40 m²st	832 habitatges
Zones Verdes	Valor superior entre:		55.207,56 m²sòl
	Sistemes generals, prev. gràfica	55.207,56 m²sòl	
	Sistemes locals: 10% superfície sector	20.815,85 m²sòl	
Equipaments	Sumatori entre següents valors:		16.646,34 m²sòl
	Sistemes generals, prev. gràfica	0,00 m²sòl	
	Sistemes locals: 10 m² per habitatge a eq. docents	8.320,00 m²sòl	
	Sistemes locals: 4% de la superfície del sector (assistencials, sanitaris, esportius i altres)	8.326,34 m²sòl	
TOTAL CESSIONS MÍNIMES ZONES VERDES			55.207,56 m²sòl
TOTAL CESSIONS MÍNIMES EQUIPAMENTS			16.646,34 m²sòl

c) Comparativa

	Cessions mínimes normatives			Proposta PPU	
Sistema Espais lliures	TRLUC	20.815,85 m²s	10,00%	59.280,54 m²s	28,48%
	PGLL	55.207,56 m²s	26,52%		
Sistema Equipaments	TRLUC	16.640,00 m²s	7,99%	20.219,11 m²s	9,71%
	PGLL	16.646,34 m²s	8,00%		

Com es pot observar en del quadre anterior la superfície prevista en la proposta d'ordenació és superior al valor obtingut tant segons els paràmetres del TRLUC, com segons els establerts en la clau 12C del PGLL, pel que es pot afirmar que es **compleix amb les cessions mínimes normatives establertes pel planejament (TRLUC i PGLL)**.

2.4.6.2 Comprovació Zones verdes computables segons TRLUC

Per tal de garantir que la proposta de zones verdes és coherent, es realitza el càlcul dels **Espais lliures realment funcionals i computables** (sense tenir en compte els adjacents a la C-13 ni la rotonda).

El valor resultant (33.679,22 m²) és molt superior a la reserva mínima fixada pel TRLUC (20.815,85 m²).

Per aquest càlcul NO s'han considerat com a Espais lliures funcionals els que:

- Tenen una amplada inferior a 12 m.
- Formen part d'una la rotonda.
- Són zones verdes adjacents a la C-13 (no funcionals):



Esquema de les zones verdes computables segons article 65 del TRLUC

2.4.6.3 Comprovació zones verdes computables segons PGLL

En l'article 145 del PGLL s'estableixen els criteris que han de complir les zones verdes en Plans Parciais Urbanístics per tal de ser computables:

"Les zones verdes que són objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parciais o Especials compliran les condicions següents:

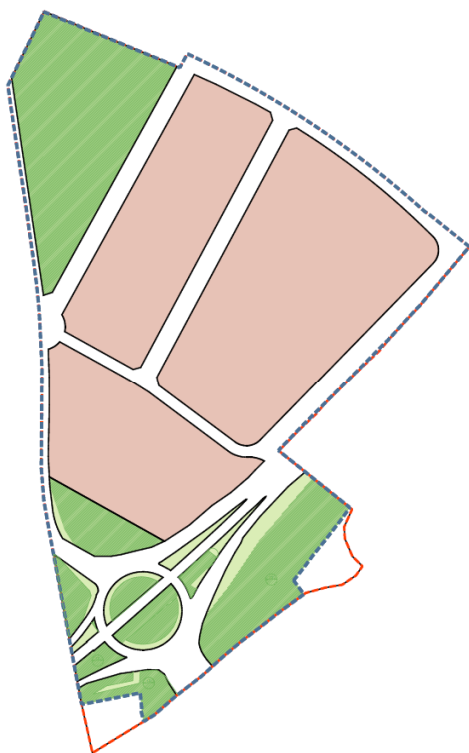
1. No es disposaran en sòls amb pendents superior als fixats en el quadre adjunt, ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit. Per això, i en funció de les zones acompliran els nivells mínims de concentració en una única extensió la qual es fixa en la taula adjunta (regulada pel percentatge sobre el total del sòl a reservar per a jardins urbans) i per la pendent màxima i la longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible següents:

	% Concentració	Pendent màxima	Radi mínim
Zones de remodelació en sòl urbà	80%	20%	30 m.
Zones del Sòl Urbanitzable	70%	20%	30 m.
Zones de Sòl Urbanitzable (verds lineals)			12 m."

La proposta del present document del PPU permet situar un radi mínim de 30 m en tots els espais destinats a Zones verdes i jardins (clau VJ); i un mínim de 12 m als Espais lliures lineals (clau VL). Les diferents zones previstes es situen en continuïtat i envoltant les zones residencials per tal de protegir-les dels marges i de la resta d'usos.

Els espais de franges lineals al voltant de la C-13, actualment ja executats i que tenen un pendent superior al 20% o amplades inferiors a 12 m, no computen a efectes dels càlculs relatius al PGLL. Tampoc ho fa la rotonda, al no tenir una funcionalitat com a tal.

Aplicant aquests criteris a les zones verdes grafiades en el PGLL obtenim una superfície computable de 51.300,09m². **Els mateixos criteris aplicats a la proposta del present PPU generen una superfície de zona verda computable de 51.959,24m², per tant superior a l'establerta pel PGLL.**



Esquema de les zones verdes computables segons PGLL



Esquema de les zones verdes computables segons proposta PPU

2.5 Justificació Estudis complementaris

2.5.1 Memòria Social i Estudi d'impacte de gènere

En base a l'establert en la Disposició Transitòria Sisena i l'article 69.5 del TRLUC , en el present document de planejament derivat, s'incorpora l' **ANNEX V** amb la **MEMÒRIA SOCIAL I L'ESTUDI D'IMPACTE DE GÈNERE**.

"Disposició Transitòria Sisena

Figures de planejament derivat i instruments de gestió

(...)

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

(...)"

2.5.2 Avaluació Ambiental

El present document ja ha estat sotmès a Consulta Ambiental (Resolució de l'Informe Ambiental Estratègic del 9 de desembre de 2024) i s'ha determinat que **no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària**, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Amb aquesta consideració **es dona per finalitzat el tràmit ambiental del present document**.

2.5.3 Viabilitat econòmica

Tal i com preveu el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'**ANNEX I** del present document s'inclou l'**Estudi Econòmic i Financer i Informe de Sostenibilitat Econòmica**, on s'incorpora la viabilitat del rendiment econòmic de la proposta, i es conclou que la proposta del present Pla Parcial és viable econòmicament, i sostenible econòmicament per la hisenda municipal de Lleida.

2.5.4 Mobilitat

En l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme s'estableix el següent:

"Article 85. Informe Ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació."

La legislació a nivell de mobilitat és el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que en el seu article 3 estableix el següent:

"Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
- 3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:
- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.
 - b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
 - c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.
- 3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:
- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
 - b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
 - c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
 - d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
 - e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
 - f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
 - g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."

El present Pla Parcial és instrument de planejament derivat que desenvolupa les previsions establertes a nivell general pel PGLL en el sector SUR-10, i que comporta la implantació de nous usos i activitats respecte la situació actual dels terrenys. Per aquest motiu, en l'**ANNEX II** del present document s'adjunta l'**Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada**, on es justifica la proposta.

En el citat estudi s'analitza la mobilitat del sector SUR-10 a través de la xarxa viària existent del barri de la Bordeta, per tal de justificar que la mobilitat del sector funciona per si mateixa, independentment de l'execució dels sectors veïns previstos pel PGLL (SUR-21 i SUR-24).

No obstant, el futur desenvolupament dels tres sectors de creixement previstos (SUR-10, SUR-21 i SUR-24) permetrà l'extensió de la xarxa urbana, completant i millorant l'estructura viària d'aquesta zona de creixement de la Bordeta, i la seva connexió amb la resta del municipi.

En l'estudi, tal i com preveu l'article 19 del Decret 344/2006, s'incorpora una previsió dels costos de les diferents propostes derivades de l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, i de l'increment del servei de transport públic, les quals seran a càrrec de les persones propietàries de l'àmbit.

Aquestes previsions seran concretades en el corresponent projecte d'urbanització del sector, amb l'execució de les obres que siguin necessàries i amb el pagament de l'ampliació del servei de transport públic.

Pel que fa al finançament de l'increment de serveis de transport públic, tal i com s'estableix en l'article 19.2, l'administració (Ajuntament de Lleida) haurà de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport en el municipi de Lleida, donant una correcta cobertura d'aquest servei al sector SUR-10.

"Article 19. Finançament

19.1 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha d'incorporar una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir la obligació de les persones propietàries, en els termes fixats per la legislació urbanística, de costejar i, si escau, executar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb les principals xarxes de vianants, de bicicletes, de circulació de vehicles i de transport públic o el reforçament d'aquestes, quan sigui necessari com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.

19.2 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial."

3.1 Delimitació Poligonal

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme una gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. L'objecte de la determinació del polígon d'actuació urbanística es du a terme l'execució efectiva de l'obra urbanitzadora, amb la conseqüent transformació del sòl per a l'edificació, i l'obtenció, per part de l'administració, d'aquells terrenys destinats a titularitat pública.

Els polígons d'actuació urbanística constitueixen l'àmbit econòmic - territorial per a la distribució justa i equitativa, entre els propietaris afectats, dels beneficis i les càrregues derivades del desenvolupament del sector.

El present Pla Parcial Urbanístic delimita **un únic polígon d'actuació urbanística** per a l'ordenació del sector, la superfície del qual serà la mateixa que la del sector. Com a conseqüència, d'aquest únic polígon, es realitzarà un únic Projecte de Reparcel·lació.

3.2 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, d'acord amb els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La proposta estarà subjecta al compliment de les càrregues següents:

- A. Efectuar les cessions de terreny que s'estableixen en el present Pla Parcial.
- B. Executar les obres d'urbanització.
- C. Sufragar les despeses de la urbanització.

L'administració estarà obligada a afectar el sòl procedent de les cessions a la destinació prevista en els plans, i eventualment al Patrimoni municipal del sòl, i a participar en la part que en llei li pertoca en les obligacions anteriorment assenyalades.

3.3 Pla d'etapes

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de la urbanització, atès que el Pla Parcial Urbanístic s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística, es determina una sola etapa d'execució de la urbanització, tot i que aquesta es pugui desenvolupar per fases (aquest Pla d'etapes està descrit en l'apart 5 del present document).

3.4 Determinació de la cessió corresponent a l'Aprofitament urbanístic

En el PGLL, per al sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1" de Lleida, s'estableix l'obligació de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'Aprofitament Urbanístic del sector.

Per tant, els propietaris de l'àmbit del sector SUR-10 hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant (Ajuntament de Lleida), el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al **10% de l'aprofitament urbanístic del sector**.

L'emplaçament d'aquesta cessió es fixarà en el corresponent projecte de reparcel·lació, i s'adjudicarà a l'Ajuntament lliure de les càrregues derivades del desenvolupament del sector.

3.5 Les càrregues d'urbanització i cessió de les obres d'urbanització

Les càrregues d'urbanització són les que el TRLUC estableix per la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i que es distribuïran al projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que disposen l'article 120 del TRLUC i l'article 127 de RLUC, en funció de les quotes de participació en les despeses d'urbanització que pertocuin a cada propietari.

En aquest sentit, seran considerades despeses d'urbanització, les despeses derivades de la urbanització del sistema d'espais lliures, el sistema viari i les indemnitzacions, en el cas d'haver-n'hi.

Pel que fa a l'obligació de cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions del polígon, aquesta s'efectuarà pels promotors a favor de l'Ajuntament en el termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva de les esmentades obres per part de la persona responsable de l'execució, en la forma i condicions assenyalades al RLUC.

Tal com assenyalava l'article 169.2 del RLUC, l'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable per disposar de tots els serveis urbanístics. En aquest sentit, el projecte d'urbanització incorporarà la previsió de l'article 169.2 del RLUC, i haurà d'incloure el desenvolupament de les obres d'urbanització per fases.

3.6 Garanties d'urbanització

Amb la finalitat d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, el promotor constituirà, previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu l'apartat 3 de l'article 107 del TRLUC.

D'acord amb el que estableixen l'article 127 del TRLUC i l'article 153 del RLUC, un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que s'elaborarà en desenvolupament d'aquest Pla Parcial, les parcel·les adjudicades en aquest projecte de reparcel·lació quedaran sotmeses, amb efectes de garantia real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

3.7 Projecte de Reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les prescripcions d'aquest Pla Parcial haurà de disposar del contingut que s'estableix a l'article 144 i següents del RLUC.

Art. 1 Objecte d'aquestes normes

El Pla Parcial Urbanístic constitueix la figura de planejament urbanístic que desenvolupa en detall el sector SUR-10, regulat específicament en la *Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10*.

Per aquest motiu, doncs, el present Pla Parcial Urbanístic desenvolupa l'establert en la *Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10*, sent d'aplicació les condicions generals fixades en el PGLL (*Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida*).

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, prevaldrà el que es determina en el PGLL.

Art. 2 Àmbit d'aplicació

Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del sector SUR-10, segons queda delimitat en la documentació i en els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 3 Marc legal de referència

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUR-10 és un planejament derivat del *Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida*. Aquest planejament pren com a referència el que es fixa en els articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme); així com al desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit del present planejament té la consideració de sòl urbanitzable delimitat.

Art. 4 Entrada en vigor i vigència

Les determinacions d'aquest Pla Parcial Urbanístic entraran en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva, i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 5 Documentació del Pla Parcial Urbanístic**DOCUMENTACIÓ ESCRITA**

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | MEMÒRIA INFORMATIVA |
| 2 | MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA |
| 3 | GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC |
| 4 | NORMES URBANÍSTIQUES |
| 5 | PLA D'ETAPES |
| 6 | QUADRES RESUM |

DOCUMENTS ANNEXES

- | | |
|-----------|---|
| ANNEX I | ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER |
| ANNEX II | ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA |
| ANNEX III | DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC |
| ANNEX IV | ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA |
| ANNEX V | MEMÒRIA SOCIAL I ESTUDI D'IMPACTE DE GÈNERE |

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1 Situació- Ortofotomapa
- I.2 Ortofotomapa - Sector
- I.3 Topogràfic i Preexistències
- I.4a Planejament vigent: PGLL
- I.4b Planejament vigent: àmbit
- I.5 Estructura de la propietat

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1 Zonificació
- O.2 Ordenació
- O.3 Imatge indicativa

Art. 6 Interpretació de les determinacions del Pla Parcial Urbanístic

Les determinacions del Pla Parcial Urbanístic s'interpretaran atenent el seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a espais lliures i comunitaris. Predominarà la documentació escrita sobre la gràfica, i en aquesta primarà la de major escala.

Art. 7 Modificacions del Pla Parcial Urbanístic

Les modificacions del present Pla Parcial Urbanístic hauran de respectar les determinacions establertes en el *Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida (PGLL)* i en la *Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10*, i s'ajustaran al que prescriu el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com al desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superiors i/o inferiors al 5%.

Art. 8 Desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic

Pel desenvolupament d'aquest Pla Parcial es redactaran els corresponents Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació i d'obres d'edificació.

Aquests projectes respectaran les determinacions del Pla Parcial Urbanístic.

Art. 9 Execució del Pla Parcial Urbanístic

El present Pla Parcial determina un únic polígon d'execució, coincident amb la totalitat del Sector.

Art. 10 Sistema d'actuació

Aquest Pla Parcial Urbanístic es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme).

Art. 11 Compromisos que adquireixen els promotors del pla

1. Els promotors haurà de cedir a l'ajuntament de Lleida, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, l'emplaçament del qual, o l'equivalent del seu valor econòmic, es determinarà en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística.
2. El projecte de reparcel·lació inclourà les despeses derivades de la urbanització del sistema d'espais lliures, el sistema viari i les indemnitzacions. És constituirà una Junta de Compensació per al polígon d'actuació, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, que assumirà el cost d'aquestes obres d'Urbanització.
3. Amb la finalitat d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, el promotor constituirà, previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu l'apartat 3 de l'article 107 del TRLUC.

D'acord amb el que estableixen l'article 127 del TRLUC i l'article 153 del RLUC, un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que s'elaborarà en desenvolupament d'aquest Pla Parcial, les parcel·les adjudicades en aquest projecte de reparcel·lació quedaran sotmeses, amb efectes de garantia real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

Art. 12 Edificació simultània a la urbanització

Podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que es compleixi amb l'establert en l'article 41 del TRLUC i els articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014.

Art. 13 Règim relatiu als Projectes d'urbanització

Els Projectes d'urbanització que es redactin, com a desenvolupament d'aquest Pla Parcial Urbanístic, són projectes d'obra i tenen com a única finalitat portar a la pràctica les determinacions corresponents i la realització material del Pla Parcial Urbanístic. En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions sobre l'ordenació, el règim de sòl o l'edificació. Les rasants establertes podran ésser modificades si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat dels serveis.

Els Projectes d'Urbanització són instruments per al desenvolupament del Pla i les seves determinacions queden fixades per la vialitat, accessibilitat, abastament d'aigües, sanejament, instal·lacions

telefòniques, elèctriques, d'enllumenat o altres de semblants. Els projectes també inclouran la jardineria, el mobiliari urbà, la senyalització i l'adequació dels espais lliures i parcs urbans.

Tots els serveis urbanístics a instal·lar com a conseqüència de l'execució d'aquest Pla Parcial Urbanístic seran soterrats.

El Projecte d'Urbanització, d'acord amb les companyies de serveis, podrà incorporar a l'espai privat o a l'interior de les edificacions modificacions al respecte, per tal d'establir la reserva d'espai per a la ubicació dels serveis tècnics necessaris. En aquest sentit, en els projectes d'Urbanització, a nivell de previsió, i en els d'Edificació, a nivell de definició, quedaran delimitades les corresponents franges de cessió en planta baixa destinades a la ubicació de les Centrals Transformadores que siguin necessàries, en base al càlcul de demanda i a les previsions que realitzi la companyia subministradora.

Pel que fa al sistema de gestió de recollida de les aigües pluvials i residuals, el Projecte d'Urbanització haurà de preveure:

- Xarxa separativa de recollida d'aigües residuals i pluvials.
- La connexió de les aigües residuals del sector a la xarxa unitària existent al barri de la Bordeta.
- La conducció de les aigües pluvials recollides en el sector fins a dipòsits SUDS d'emmagatzematge i infiltració al terreny.
- Es preveuran diferents Sistemes Urbans de Drenatges Sostenibles com poden ser: dipòsits de retenció i infiltració, paviments permeables i/o pous i rases d'infiltració.

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial Urbanístic s'hauran d'ajustar a la normativa vigent i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 14 Cessió de les obres d'urbanització

Pel que fa a l'obligació de cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions del polígon, aquesta s'efectuarà pels promotors a favor de l'Ajuntament en el termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva de les esmentades obres per part de la persona responsable de l'execució, en la forma i condicions assenyalades al RLUC.

Tal com assenyala l'article 169.2 del RLUC, l'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable per disposar de tots els serveis urbanístics. En aquest sentit, el projecte d'urbanització incorporarà la previsió de l'article 169.2 del RLUC, i haurà d'incloure el desenvolupament de les obres d'urbanització per fases.

Art. 15 Mesures ambientals

En l'execució i explotació d'aquest sector s'haurà de donar compliment a les Mesures Ambientals definides en el Document Ambiental Estratègic que complementa a aquest Pla Parcial Urbanístic.

Art. 16 Mobilitat

En el desenvolupament i execució d'aquest sector s'haurà de donar compliment a les propostes de millora de la mobilitat urbana definides en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat que complementa a aquest Pla Parcial Urbanístic.

Art. 17 Condicions generals

Sempre que en aquest document no s'especifiqui el contrari, seran d'aplicació directa i amb caràcter general, totes les condicions generals definides en el PGLL.

Art. 18 Classificació del Sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es classifica com a sòl urbanitzable delimitat d'acord amb el que estableix el PGLL i la posterior *Modificació Puntual del PGLL 1995-2015 en l'àmbit del sector SUR-10*.

Art. 19 Qualificació del sòl i distribució del sostre

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en sistemes i zones, segons la següent zonificació:

			m ² sòl	%
	Clau VJ	Zones verdes o jardins	59.280,54 m ² s	28,48%
	Clau VL	Espais lliures lineals		
	Clau EC	Sistema d'equipaments	20.219,11 m ² s	9,71%
	Clau VB	Sistema viari	55.493,73 m ² s	26,66%
TOTAL SISTEMES			134.993,38 m²s	64,85%

			m ² sòl	%
	Clau EUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	35.704,39 m ² s	17,15%
	Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.582,32 m ² s	3,16%
	Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	11.724,06 m ² s	5,63%
	Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	19.154,34 m ² s	9,20%
TOTAL ZONES			73.165,11 m²s	35,15%
TOTAL SUR-10			208.158,49 m²s	100,00%

La totalitat del sostre del sector es distribueix entre les diferents zones segons s'indica en el següent quadre:

			m ² sostre	%	habitatges
	Clau EUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	21.390,00 m ² st	25,69%	93 hab
	Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	11.848,18 m ² st	14,23%	90 hab
	Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	8.393,52 m ² st	10,08%	67 hab
	Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	41.631,70 m ² st	50,00%	582 hab
TOTAL ZONES			83.263,40 m²st	100,00%	832 hab

Art. 20 Definició

El concepte de sistema es defineix en l'article 34 TRLUC. Els Sistemes són el conjunt dels elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i son determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Art. 21 Sistema d'Espais Lliures, Clau VJ i VL

El sistema d'Espais Lliures és el conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esplai i de lleure, per usos culturals i pel gaudi del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals i per a la protecció dels contactes de la ciutat amb l'horta.

Pel que fa a la regulació urbanística del sistema d'Espais Lliures es sotmetrà al que es disposa articles 143-147 del PGLL.

Art. 22 Sistema d'Equipaments, Clau EC

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans.

Pel que fa a la regulació urbanística del sistema d'equipaments es sotmetrà al que es disposa als articles 135-138 del PGLL.

En la parcel·la d'equipament s'haurà de destinar com a mínim 8.320,00 m² a equipament docent i 8.326,34 m² a equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis.

Art. 23 Sistema Viari, Clau VB

El sistema vial compren els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària (i els estacionaments o aparcaments) per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori.

Pel que fa a la regulació urbanística del sistema viari es sotmetrà al que es disposa als articles 139-142 del PGLL.

Art. 24 Definició

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és en funció de la classe de sòl i ve determinada pels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.

Art. 25 Normes generals

Els criteris de definició i mesura dels paràmetres tècnics necessaris per a determinar les característiques de les edificacions, es definiran segons els tipus d'ordenació previstos en el PGLL. Per això, i de forma subsidiària, en tot allò que no quedés totalment definit en aquesta normativa es sotmetrà al que es disposa en el document del PGLL d'acord amb les tipologies que hi consten.

Art. 26 Clau EUF – Edificació unifamiliar en Filera (PPU SUR-10)

1. Definició de la zona.

Correspon als edificis d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, formant agrupacions lineals o aparellades, que disposen d'espai lliure privat i també poden disposar d'espai comunitari compartit amb una o més agrupacions d'habitatges, resultant del desenvolupament del Pla Parcial del SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Es divideixen en subzones, segons paràmetres concrets.

2. Determinacions de l'ordenació.

a) Tipus d'ordenació: Edificació aïllada sobre parcel·la segons el subtipus d'edificació en filera.

b) Tipologia: Residencial unifamiliar agrupat amb espai lliure privat.

c) Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima: segons subzona:

subzona	parcel·la mínima
EUF 1	340,00 m ² s
EUF 2	340,00 m ² s
EUF 3	410,00 m ² s
EUF 4	500,00 m ² s

- Front mínim de parcel·la: 7,00 m

d) Índex d'edificabilitat net: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	IEN
EUF 1	0,68 m ² st/m ² s
EUF 2	0,66 m ² st/m ² s
EUF 3	0,56 m ² st/m ² s
EUF 4	0,46 m ² st/m ² s

e) Nombre d'habitatges: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	habitatges	densitat hab
EUF 1	35 hab	1 hab. cada
EUF 2	24 hab	
EUF 3	19 hab	parcel·la mínima
EUF 4	15 hab	

f) Nombre màxim de plantes: PB+1PP

g) Alçada reguladora màxima: Segons article 44 del PGLL

h) Ocupació per plantes:

- o Sobre rasant: 50% de la parcel·la.
- o Sota rasant: 80% de la parcel·la (respectant la Línia Límit d'Edificació de carreteres).

En tot cas, la solució constructiva de la planta soterrani garantirà que com a mínim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la es destini a jardí, sobre terreny natural o com a coberta enjardinada.

i) Gàlils:

- o a tots els límits: 3,00m (excepte en la mitgera entre habitatges de la mateixa agrupació).
- o entre agrupacions dins la mateixa parcel·la: mínim 3,00 m.

j) Agrupació màxima: 8 habitatges

3. Determinacions de l'edificació.

- a) Tanques: Les tanques opaques tindran una alçaria màxima de 1,80 m i seran de colors clars (grisos o terrosos). Per sobre d'aquestes s'admetran elements vegetals o lames.

Els armaris tècnics de les instal·lacions que s'hagin de situar preceptivament en el límit de parcel·la, caldrà integrar-los formalment dins de la tanca de separació, tot i que podran ultrapassar l'alçada de la part opaca si està justificat per les condicions tècniques requerides per aquestes instal·lacions.

- b) Les cobertes de les edificacions i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana. Poden ser inclinades o planes, però de manera unitària per a cada conjunt.
- c) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure tot i que s'haurà de dotar d'una certa uniformitat totes les edificacions d'una mateixa subzona.
- d) Espai lliure: Totes les parcel·les disposaran d'Espai Lliure Privat, i les agrupacions d'habitatges podran disposar d'Espais Lliures Comunitaris.

4. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos es consideren incompatibles.

5. Condicions dels projectes.

Els projectes d'edificació que es redactin per cada una de les parcel·les hauran d'incloure la següent documentació:

- a) Plànol justificatiu de que l'agrupació proposada en la parcel·la o parcel·les objecte del projecte permetin que la resta de parcel·les de la subzona compleixin amb els paràmetres tipològics de la clau (agrupacions lineals o aparellades), i que no quedin mitgeres vistes.
- b) Estudi de la composició volumètrica i la definició dels materials de les façanes de tota l'agrupació on s'ubiqui el projecte, establint unes directrius generals per garantir una imatge unitària del conjunt.

Art. 27 Clau EPL – Edificació plurifamiliar Lineal (PPU SUR-10)

1. Definició de la zona.

Correspon als edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc sobre possible sòcol d'usos terciaris, seguint la direcció del front del vial, resultant del desenvolupament del Pla Parcial del SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Es divideixen en subzones, segons paràmetres concrets.

2. Determinacions de l'ordenació.

- a) Tipus d'ordenació: Edificació en línia reculada del vial.
- b) Tipologia: Residencial plurifamiliar en blocs aïllats seguint la direcció del front del vial.
- c) Condicions de parcel·lació
 - o Parcel·la mínima: 1.600 m²s
 - o Front mínim de parcel·la: 40,00 m
- d) Índex d'edificabilitat net: 1,80 m²st/ m²s

- e) Nombre d'habitatges: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	habitatges
EPL 1	44 hab
EPL 2	46 hab

- f) Nombre màxim de plantes: PB+4PP+ÀTIC
La planta àtic s'haurà d'enretirar, com a mínim, 4,00 m respecte de la façana amb front a vial.
- g) Alçada reguladora màxima: Segons article 44 del PGLL, entenent l'Àtic com una Planta Pis.
- h) Ocupació per plantes:
 - o Sobre rasant: segons gàlibs
 - o Sota rasant: 100% de la parcel·la
- i) Gàlibs:
 - o a vials: 4,00 m
 - o a parcel·les d'una altra clau: 4,00 m
- j) Alineació façana: les edificacions s'hauran d'alinejar en el seu front a vial al gàlib edificable.

3. Determinacions de l'edificació.

- a) Tanques: Les tanques opaques tindran una alçada màxima de 1,80 m i seran de colors clars (grisos o terrosos). Per sobre d'aquestes s'admetran elements vegetals o lames.

Els armaris tècnics de les instal·lacions que s'hagin de situar preceptivament en el límit de parcel·la, caldrà integrar-los formalment dins de la tanca de separació, tot i que podran ultrapassar l'alçada de la part opaca si està justificat per les condicions tècniques requerides per aquestes instal·lacions.

- b) Les cobertes de les edificacions i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- c) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure tot i que s'haurà de dotar d'una certa uniformitat totes les edificacions d'una mateixa subzona.
- d) Espai lliure: l'espai lliure de parcel·la es podrà vincular als usos i activitats de la planta baixa i/o plantes pis.

4. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. Es defineixen com a compatibles els següents usos: comercial, terciari, educatiu, sanitari-assistencial, socio-cultural, esportiu, publico-administratiu i religiós.

Art. 28 Clau EPO– Edificació plurifamiliar Oberta (PPU SUR-10)

1. Definició de la zona.

Correspon als edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc aïllat, en ordenació flexible i oberta sobre parcel·la, resultant del desenvolupament del Pla Parcial del SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Es divideixen en subzones, segons paràmetres concrets.

2. Determinacions de l'ordenació.

- a) Tipus d'ordenació: Edificació oberta.
- b) Tipologia: Residencial plurifamiliar en blocs d'ordenació flexible sobre parcel·la, envoltats d'espai lliure.
- c) Condicions de parcel·lació
 - o Parcel·la mínima: 1.000 m²s
 - o Front mínim de parcel·la: 35,00 m
- d) Índex d'edificabilitat net: 0,72 m²st/ m²s
- e) Nombre d'habitatges: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	habitatges
EPO 1	37 hab
EPO 2	30 hab

- f) Nombre màxim de plantes: PB+2PP+ÀTIC
La planta àtic s'haurà d'enretirar, com a mínim, 4,00 m respecte de la façana amb front a vial.
- g) Alçada reguladora màxima: Segons article 44 del PGLL, entenent l'Àtic com una Planta Pis.
- h) Ocupació per plantes:
 - o Sobre rasant: 50% de la parcel·la
 - o Sota rasant: 80% de la parcel·la

En tot cas, la solució constructiva de la planta soterrani garantirà que com a mínim el 50% de l'espai lliure de la parcel·la es destini a jardí, sobre terreny natural o com a coberta enjardinada.
- i) Gàlils:
 - o a tots els límits: 4,00 m
 - o entre blocs d'una mateixa parcel·la: 8,00 m

3. Determinacions de l'edificació.

- a) Tanques: Les tanques opaques tindran una alçaria màxima de 1,80 m i seran de colors clars (grisos o terrosos). Per sobre d'aquestes s'admetran elements vegetals o lames.

Els armaris tècnics de les instal·lacions que s'hagin de situar preceptivament en el límit de parcel·la, caldrà integrar-los formalment dins de la tanca de separació, tot i que podran

ultrapassar l'alçada de la part opaca si està justificat per les condicions tècniques requerides per aquestes instal·lacions.

- b) Les cobertes de les edificacions i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- c) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure tot i que s'haurà de dotar d'una certa uniformitat totes les edificacions d'una mateixa subzona.
- d) Espai lliure: es podrà destinar a Espai Lliure Privat, vinculat directament als habitatges de la planta baixa i d'ús exclusiu de les mateixes, i a Espai Lliure Comunitari d'un o més blocs d'habitatges.

4. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar lliure. La resta d'usos es consideren incompatibles.

Art. 29 Clau EPL-HPP – Edificació plurifamiliar Lineal de Protecció (PPU SUR-10)

1. Definició de la zona.

Correspon als edificis d'habitatges plurifamiliars en bloc, seguint la direcció del front del vial, destinat a habitatge protegit de qualificació genèrica, resultant del desenvolupament del Pla Parcial del SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1". Es subdivideixen en subzones, segons paràmetres concrets.

2. Determinacions de l'ordenació.

- a) Tipus d'ordenació: Edificació en línia reculada del vial.
- b) Tipologia: Residencial plurifamiliar en blocs aïllats seguint la direcció del front del vial, o en blocs aïllats a la illa EPL-HPP4.
- c) Condicions de parcel·lació
 - o Parcel·la mínima: 900 m²s
 - o Front mínim de parcel·la: 30,00 m
- d) Índex d'edificabilitat net: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	IEN
EPL-HPP 1	2,60 m ² st/m ² s
EPL-HPP 2	
EPL-HPP 3	
EPL-HPP 4	1,97 m ² st/m ² s
EPL-HPP 5	1,80 m ² st/m ² s
EPL-HPP 6	

- e) Nombre d'habitatges: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	habitatges
EPL-HPP 1	95 hab
EPL-HPP 2	90 hab
EPL-HPP 3	97 hab
EPL-HPP 4	157 hab
EPL-HPP 5	63 hab
EPL-HPP 6	80 hab

- f) Nombre màxim de plantes: s'estableix per a cada subzona segons el següent quadre:

subzona	nº plantes
EPL-HPP 1	PB+4PP
EPL-HPP 2	
EPL-HPP 3	
EPL-HPP 4	PB+4PP/PB+3PP
EPL-HPP 5	PB+3PP
EPL-HPP 6	

- g) Alçada reguladora màxima: Segons article 44 del PGLL.

- h) Ocupació per plantes:

- o Sobre rasant: segons gàlibs.
- o Sota rasant: 100% de la parcel·la.

- i) Gàlibs:

- o a vials: 4,00 m
- o a parcel·les d'una altra clau: 4,00 m

- j) Alineació façana: les edificacions de les subzones EPL-HPP 1, EPL-HPP 2 i EPL-HPP 3 s'hauran d'alinear en el seu front a vial al gàlib edificable.

3. Determinacions de l'edificació.

- a) Tanques: Les tanques opaques tindran una alçada màxima de 1,80 m i seran de colors clars (grisos o terrosos). Per sobre d'aquestes s'admetran elements vegetals o lames.

Els armaris tècnics de les instal·lacions que s'hagin de situar preceptivament en el límit de parcel·la, caldrà integrar-los formalment dins de la tanca de separació, tot i que podran ultrapassar l'alçada de la part opaca si està justificat per les condicions tècniques requerides per aquestes instal·lacions.

- b) Les cobertes de les edificacions i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- c) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure tot i que s'haurà de dotar d'una certa uniformitat totes les edificacions d'una mateixa subzona.

4. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar de protecció de qualificació genèrica. La distribució del sostre entre els diferents règims de protecció previstos (propietat, arrendament, etc.) es determinarà en funció de la normativa sectorial vigent.

La resta d'usos es consideren incompatibles.

Art. 30 Protecció del niu de metralladores de la Guerra Civil

1. El niu de metralladores està ubicat en sòl qualificat de sistema urbanístic de titularitat pública d'equipament comunitari.
2. Caldrà preveure la identificació, protecció i posada en valor del niu de metralladores.
3. Tots els treballs que s'hi duguin a terme per la recuperació de l'element, tant en ell mateix com en el seu entorn immediat, s'hauran de realitzar sota control arqueològic, per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Art. 31 Protecció del Tossal del Gabelo

Qualsevol afectació al subsol del jaciment Tossal del Gabelo (núm. 152 de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya) i en el seu entorn immediat de 50 metres caldrà dur-la a terme sota control arqueològic per un/a arqueòleg/oga professional i en els termes que estableix el decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Art. 32 Consideracions del Departament de Cultura

1. Qualsevol obra / actuació que es dugui a terme, fruit del present Pla parcial urbanístic, i que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament de Cultura, això és: en els elements declarats BCIN, descatalogacions de BCIL i en la totalitat dels jaciments arqueològics i/o paleontològics inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, haurà de ser informada prèviament pel Departament de Cultura on es valorarà la idoneïtat de cada proposta en concret.
2. Si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual ha de donar trasllat d'aquesta comunicació a l'Ajuntament (article 52.1, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i article 21.1, del Decret 78/2002, de 5 de març, de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic).

Art. 33 Consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua

1. El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua.
2. El projecte d'urbanització inclourà els assajos de permeabilitat i determinació de nivell freàtic necessaris per definir la tipologia de SUDS que millor s'adapta al terreny. Es dimensionaran els dipòsits per evitar afectar l'aqüífer existent a la zona de l'àmbit d'actuació i s'impermeabilitzaran per evitar filtracions directes.
En cas d'un nivell freàtic alt (a menys de 1,5m de la base del dipòsit) el sistema SUDS retindrà les aigües i les anirà abocant a la xarxa passats els episodis de pluja mitjançant una vàlvula vòrtex reguladora del cabal (o sistema similar). Si el nivell freàtic ho permet (a més de 1,5m de la base del dipòsit) es fomentarà la infiltració al subsol.
3. El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments, etc.), ni afecció a serveis - instal·lacions existents. El promotor serà responsable de garantir aquesta consideració (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de la propietat per on discorre la traça de la canonada, i punt de connexió), quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries

que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar.

Art. 34 Consideracions de l'Informe Ambiental Estratègic

1. S'haurà de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-10, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, i la utilització de paviments permeables en els espais lliures comunitaris de les diferents zones d'ordenació.
2. En el Projecte d'Urbanització es determinarà la ubicació exacta dels espais destinats a fer efectiva la recollida selectiva dels residus generats en l'àmbit.

5.1 Pla d'Etapes

El Pla d'Etapes, tal i com determina l'article 83 del RLUC, ha d'establir la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i edificació.

Per al desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic del SUR-10 s'estableixen les següent previsions temporals:

a) Execució de la urbanització:

Atès que el Pla Parcial Urbanístic s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística, es determina una sola etapa d'execució de la urbanització (tot i que aquesta es podrà desenvolupar per fases, de conformitat amb el que estableixi el projecte d'urbanització).

Calendari previst: 3 anys per iniciar la primera fase d'urbanització, a comptar des de l'aprovació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, i 10 anys per iniciar la darrera fase.

b) Execució dels habitatges de protecció pública

Inici edificació HPP.

Inici de la construcció de les obres d'edificació corresponents a les zones de sòl residencial per habitatges de protecció pública.

Calendari previst: 2 anys, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar.

Finalització edificació HPP.

Finalització de la construcció de les obres d'edificació corresponents a les zones de sòl residencial per habitatges de protecció pública.

Calendari previst: 3 anys, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6.1 Comparativa paràmetres normatius i proposta PPU

	Planejament Vigent PGLL adaptat a topo	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	208.158,49 m² 100,00%	208.158,49 m² 100,00%
I.E.B.	0,40 m²st/m²s	0,40 m²st/m²s
Sostre màxim	83.263,40 m²st	83.263,40 m²st
Sostre residencial LLIURE (50%)	41.631,70 m²st	41.631,70 m²st
Sostre residencial HPP (50%)	41.631,70 m²st	41.631,70 m²st
Densitat d'habitatges	40,00 hab/ha	40,00 hab/ha
Inicial (lliure i HPP)	20,00 hab/ha	20,00 hab/ha
Additional (HPP)	20,00 hab/ha	20,00 hab/ha
Nº màx. habitatges	832 habitatges	832 habitatges
LLIURE: 60% densitat inicial	250 habitatges	250 habitatges
HPP: 40% inicial + additional	582 habitatges	582 habitatges
Cessió aprofit. Urbanístic	10,00%	10,00%

(*) Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat pel Govern en sessió de 22.10.2024 i publicat en el DOGC núm. 9276 de 25.10.2024

6.2 Zonificació i Ordenació PPU

Zonificació

		m²sòl	%
	Clau VJ Zones verdes o jardins	59.280,54 m²s	28,48%
	Clau VL Espais lliures lineals		
	Clau EC Sistema d'equipaments	20.219,11 m²s	9,71%
	Clau VB Sistema viari	55.493,73 m²s	26,66%
TOTAL SISTEMES		134.993,38 m²s	64,85%
		m²sòl	%
	Clau EUF - SUR 10 Edificació Unifamiliar en FILERA	35.704,39 m²s	17,15%
	Clau EPL - SUR 10 Edificació Plurifamiliar LINEAL	6.582,32 m²s	3,16%
	Clau EPO - SUR 10 Edificació Plurifamiliar OBERTA	11.724,06 m²s	5,63%
	Clau EPL - HPP - SUR10 Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	19.154,34 m²s	9,20%
TOTAL ZONES		73.165,11 m²s	35,15%
TOTAL SUR-10		208.158,49 m²s	100,00%

Sostre i habitatges:

			m ² sostre	%	habitatges
	Clau EUF - SUR 10	Edificació Unifamiliar en FILERA	21.390,00 m ² st	25,69%	93 hab
	Clau EPL - SUR 10	Edificació Plurifamiliar LINEAL	11.848,18 m ² st	14,23%	90 hab
	Clau EPO - SUR 10	Edificació Plurifamiliar OBERTA	8.393,52 m ² st	10,08%	67 hab
	Clau EPL - HPP - SUR10	Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	41.631,70 m ² st	50,00%	582 hab
TOTAL ZONES			83.263,40 m²st	100,00%	832 hab

Ordenació subzones:

	subzona	superfície	%	m ² sostre	habitatges	nº plantes
Clau EUF - SUR 10 Edificació Unifamiliar en FILERA	EUF 1	11.913,40 m ² s	5,72%	8.050,00 m ² st	35 hab	PB+1PP
	EUF 2	8.395,27 m ² s	4,03%	5.520,00 m ² st	24 hab	
	EUF 3	7.861,02 m ² s	3,78%	4.370,00 m ² st	19 hab	
	EUF 4	7.534,70 m ² s	3,62%	3.450,00 m ² st	15 hab	
	Total	35.704,39 m²s	17,15%	21.390,00 m²st	93 hab	
Clau EPL - SUR 10 Edificació Plurifamiliar LINEAL	EPL 1	3.260,00 m ² s	1,57%	5.868,00 m ² st	44 hab	PB+4PP+ÀTIC
	EPL 2	3.322,32 m ² s	1,60%	5.980,18 m ² st	46 hab	
	Total	6.582,32 m²s	3,16%	11.848,18 m²st	90 hab	
Clau EPO - SUR 10 Edificació Plurifamiliar OBERTA	EPO 1	6.485,31 m ² s	3,12%	4.642,98 m ² st	37 hab	PB+2PP+ÀTIC
	EPO 2	5.238,75 m ² s	2,52%	3.750,54 m ² st	30 hab	
	Total	11.724,06 m²s	5,63%	8.393,52 m²st	67 hab	
Clau EPL - HPP - SUR10 Edificació Plurifamiliar LINEAL de Protecció	EPL-HPP 1	2.603,20 m ² s	1,25%	6.768,32 m ² st	95 hab	PB+4PP
	EPL-HPP 2	2.475,00 m ² s	1,19%	6.435,00 m ² st	90 hab	
	EPL-HPP 3	2.677,44 m ² s	1,29%	6.961,34 m ² st	97 hab	
	EPL-HPP 4	5.709,65 m ² s	2,74%	11.226,74 m ² st	157 hab	PB+4PP/PB+3PP
	EPL-HPP 5	2.491,66 m ² s	1,20%	4.484,99 m ² st	63 hab	PB+3PP
	EPL-HPP 6	3.197,39 m ² s	1,54%	5.755,30 m ² st	80 hab	
	Total	19.154,34 m²s	9,20%	41.631,70 m²st	582 hab	
TOTAL ZONES		73.165,11 m²s	35,15%	83.263,40 m²st	832 hab	

Lleida, març de 2025

Arku3 Urban, SLP

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles