

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"

DOCUMENT COMPRENSIU

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

CONTINGUT

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

ÍNDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1 Objecte del document
- 2 Emplaçament
- 3 Planejament general vigent
- 4 Objectiu i justificació de la conveniència del Pla
- 5 Descripció de l'ordenació
- 6 Quadres resum
 - 6.1 Comparativa paràmetres normatius i proposta PPU
 - 6.2 Zonificació i Ordenació PPU

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- DC.1** Planejament vigent
- DC.2** Zonificació
- DC.3** Suspensió llicències

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**.

2 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

3 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).

4 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.

5 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 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.

6 Quadres resum

6.1 Comparativa paràmetres normatius i proposta PPU

	Planejament Vigent PGLL adaptat a topo	Proposta PLA PARCIAL URBANÍSTIC
	208.158,49 m ² 100,00%	208.158,49 m ² 100,00%
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 m ² st	41.631,70 m ² st
Sostre residencial HPP (50%)	41.631,70 m ² st	41.631,70 m ² st
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

			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%

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

7 Suspensió llicències

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

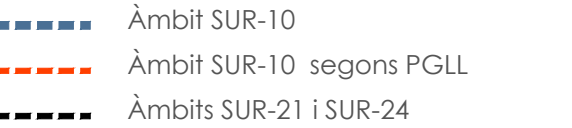
- Àmbit subjecte a la suspensió de llicències:** el delimitat en el plànol DC.3 Suspensió de llicències.
- Abast de les llicències i tramitacions:** es suspenen totes les llicències i tramitacions, excepte les que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de Pla Parcial Urbanístic que es tramita.

Lleida, març de 2025

Arku3 Urban, SLP

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles

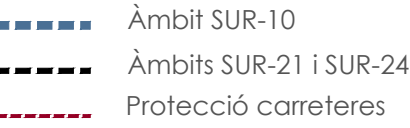


Situació **Data**
Sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1" **MARÇ 2025**
LLEIDA. EL SEGRÀ.

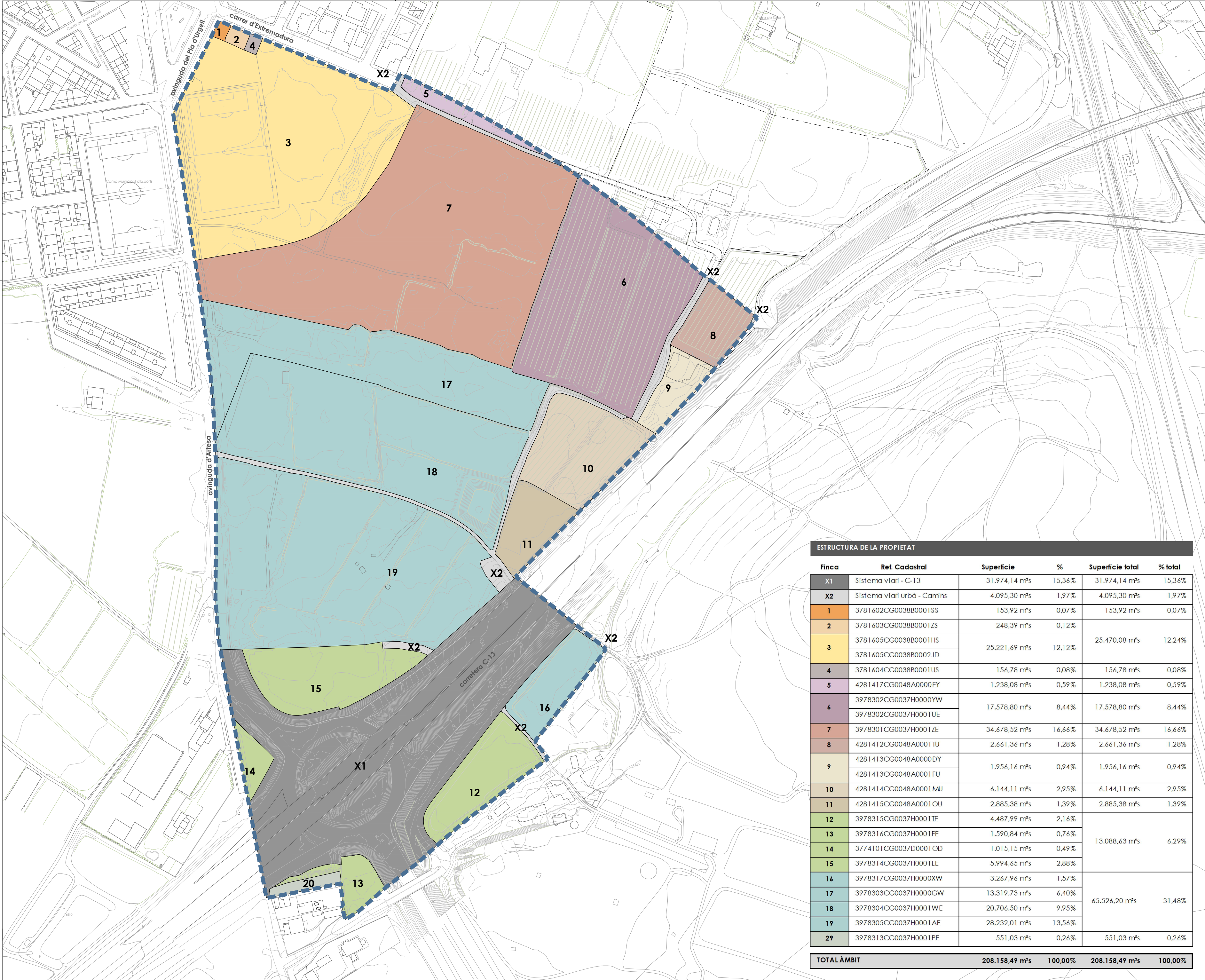
Promotor	Referencia
JUNTA DE COMPENSACIÓ PROVISIONAL DEL SECTOR SUR-10 DE LLEIDA	U-22.041

DC.1 **DOCUMENT COMPRENSIU** **Planejament vigent**

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Olivera, 16. 25199. LLEIDA
T. 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com
marc ribes mesalles, arquitecte



Situació	Data
Sector SUR-10 "Les Bòvies Bordeta 1" LEIDA, EL SEGRIÀ.	MARÇ 2025
Promotor	Referència
UNTA DE COMPENSACIÓ PROVISIONAL DEL SECTOR SUR-10 DE LLEIDA	U-22.041
	Escala
	A2 1:2.000  



Àmbit SUR-10

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
Finca	Ref. Cadastral	Superfície	%	Superfície total	% total
X1	Sistema viari - C-13	31.974,14 m²s	15,36%	31.974,14 m²s	15,36%
X2	Sistema viari urbà - Camins	4.095,30 m²s	1,97%	4.095,30 m²s	1,97%
1	3781602CG0038B0001SS	153,92 m²s	0,07%	153,92 m²s	0,07%
2	3781603CG0038B0001ZS	248,39 m²s	0,12%	25.470,08 m²s	12,24%
3	3781605CG0038B0001HS	25.221,69 m²s	12,12%		
4	3781604CG0038B0001US	156,78 m²s	0,08%	156,78 m²s	0,08%
5	4281417CG0048A0000EY	1.238,08 m²s	0,59%	1.238,08 m²s	0,59%
6	3978302CG0037H0000YW	17.578,80 m²s	8,44%	17.578,80 m²s	8,44%
	3978302CG0037H0001UE				
7	3978301CG0037H0001ZE	34.678,52 m²s	16,66%	34.678,52 m²s	16,66%
8	4281412CG0048A0001TU	2.661,36 m²s	1,28%	2.661,36 m²s	1,28%
9	4281413CG0048A0000DY	1.956,16 m²s	0,94%	1.956,16 m²s	0,94%
	4281413CG0048A0001FU				
10	4281414CG0048A0001MU	6.144,11 m²s	2,95%	6.144,11 m²s	2,95%
11	4281415CG0048A0001OU	2.885,38 m²s	1,39%	2.885,38 m²s	1,39%
12	3978315CG0037H0001TE	4.487,99 m²s	2,16%	13.088,63 m²s	6,29%
13	3978316CG0037H0001FE	1.590,84 m²s	0,76%		
14	3774101CG0037D0001OD	1.015,15 m²s	0,49%		
15	3978314CG0037H0001LE	5.994,65 m²s	2,88%		
16	3978317CG0037H0000XW	3.267,96 m²s	1,57%	65.526,20 m²s	31,48%
17	3978303CG0037H0000GW	13.319,73 m²s	6,40%		
18	3978304CG0037H0001WE	20.706,50 m²s	9,95%		
19	3978305CG0037H0001AE	28.232,01 m²s	13,56%		
20	3978313CG0037H0001PE	551,03 m²s	0,26%	551,03 m²s	0,26%
TOTAL ÀMBIT		208.158,49 m²s	100,00%	208.158,49 m²s	100,00%

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
EN L'ÀMBIT DEL SUR-10 DE LLEIDA

Situació
Sector SUR-10 "Les Bòviles Bordeta 1"
LLEIDA. EL SEGRIÀ.

Data
MARÇ 2025

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ PROVISIONAL
DEL SECTOR SUR-10 DE LLEIDA

Referència
U-22.041

DC.3
DOCUMENT COMPRENSIU

Escala
A2 1:2.000
0 10 20 30m

Suspensió llicències