DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest document, que forma part de la "Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística de les Borges Blanques" promogut per l'Ajuntament de les Borges Blanques, juntament amb el Document Ambiental Estratègic i el document de resum executiu, ha estat aprovat inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament de les Borges Blanques en sessió ordinària de data 24 de novembre de 2022.

Les Borges Blanques, signat digitalment
Javier Vergé Pluvins

Secretari

Javier Vergé Pluvins
Secretari

Data:
2022.11.30
19:51:35
+01'00'

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1 – MEMÒRIA

TEXT REFÓS 2022

LLUÍS GUASCH FORT
Arquitecte municipal

Fecha:
2022.11.11
14:10:19 +01'00'

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Antecedents

Es redacta la present Modificació per acord de la Junta de Govern Local de 8 de juny (exp 550/2022)

La redacció del document és elaborada per L Guasch, arquitecte municipal.

El vigent Pla D'Ordenació Urbanística Municipal és vigent per acord de la CTUL de 17 de juliol de 2018 (DOGC 7859 24 d'abril de 2019) Havent transcorregut un temps prudencial des de l'inici de la seva vigència és necessari refondre el seu contingut amb l'esmena de les errades detectades i la millora de determinats aspectes. Així mateix es proposen diverses modificacions que afecten aspectes de l'ordenació.

Cadascuna de les propostes es justifica separadament.

Relació de propostes

Les propostes referides a continuació es detallen en els següents grups:

1 Esmenes d'errades materials: en conjunt és una adaptació menor del document, sense alterar l'estructura general del territori ni els criteris d'ordenació adoptats al seu dia. Es tracta d'errades de mecanografia o transcripció i de delineació.

2 Correccions: es tracta d'aspectes omesos o erronis. Sense alterar els criteris d'ordenació del POUM introdueixen precisions i/o mesures complementàries.

3 Modificacions: es tracta de les propostes que efectivament representen un canvi en l'ordenació.

4 Incorporació de la delimitació de la trama urbana consolidada d'acord a l'informe del Director General de Comerç de 2 de novembre de 2021.

Justificació als efectes de l'article 106 LUC

Objectius: en els casos d'esmenes d'errades materials i correccions es tracta de resoldre incoherències i millorar la operativitat en l'aplicació i la interpretació del documents. Els objectius específics de les modificacions es detallen per a cadascuna d'elles.

Síntesi de les alternatives considerades: pel que fa als casos d'esmenes d'errades materials i correccions no se'n poden contemplar. Pel que fa a les modificacions, es detallen per a cadascuna d'elles.

Avaluació ambiental: en seguiment de la llei 6/2009 del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes en atenció al que disposen els articles 6, 7 i annex I, no correspon efectuar avaluació ambiental dels aspectes relatius a la correcció d'errades i les modificacions normatives puntuals donat que:

- No es modifica l'estratègia del planejament
- No s'estableix l'ordenació per a una futura actuació que requereixi avaluació de l'impacte ambiental
- No es modifica el règim de sòl no urbanitzable ni es comporta la previsió de cap actuació amb un impacte significatiu sobre el medi.

En canvi, pel que afecta a la modificació relativa a l'ampliació del recinte esportiu municipal es procedeix al tràmit AVALUACIÓ AMBIENTAL SIMPLIFICADA. La documentació pertinent consta a l'expedient.

Expedient:2022 / 078238 / L La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 26 de juliol de 2022. La resolució inclou les conclusions de l'informe OTAA:

Pel que fa el canvi de classificació, la proposta resulta compatible amb el model del POUM, en tant que reforça el model que aposta per agrupar els sòls destinats a equipaments públics en un punt del municipi. El sòl escollit compta amb accessibilitat a la xarxa viària principal i disposa de zona d'estacionament contigua, que actualment dona servei al camp de futbol

Altres aspectes de la resolució CTUL de 26 de juliol.

Són els que es detallen a continuació

-Cal completar la documentació (relativa a l'ampliació de l'equipament al recinte esportiu municipal) amb l'informe de sostenibilitat econòmica, que ponderi l'afectació en les finances públiques de l'obtenció del sòl, l'execució i el manteniment dels sistemes previstos, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i l'avaluació econòmica i financera del nou PMU 01; aquests documents s'incorporen a la present memòria o com a annexes.

- L'impacte paisatgístic (relatiu a l'ampliació de l'equipament al recinte esportiu municipal): ha estat motiu de la incorporació d'una **disposició addicional** a la normativa urbanística.

Consten a l'expedient també els informes següents que no tenen repercussions en el contingut del document:

Departament d'Interior - Serveis Territorials a Lleida: En relació amb l'assumpte de referència i una vegada estudiada la informació que ens heu aportat, i d'acord amb la resolució IRP/971/2010 i amb la Instrucció relativa als nous desenvolupaments urbanístics en zones de risc químic pel transport de mercaderies perilloses, la modificació del PEU que es presenta és compatible amb la gestió de les emergències.

Justificació detallada dels diferents aspectes de l'expedient

1 esmena d'errades materials

Es tracta d'esmenes d'errades tipogràfiques, de delineació i altres equivalents que es detallen a l'annex 2.

2. Correccions

2.1 Catàlegs d'edificis i elements protegits.

Es tracta de dotar de racionalitat la catalogació disponible per haver-se'n definit uns criteris de protecció excessivament genèrica. Així mateix es tracta d'incorporar criteris de definició més actualitzats, que deriven de l'informe emès pel Departament de Cultura incorporat a la resolució CTUL de 26 de juliol de 2022.

Els continguts, resumits de l'informe esmentat són els següents:

1 -les creus de terme i escuts nobiliaris que compleixin amb l'establert en el Decret 571/1963, de 14 de març, BOE 77 de 30/3/1963 tenen la consideració de BCIN, i per tant, cal afegir aquesta protecció en les fitxes corresponents. D'aquesta manera, per aquelles creus (elements 32 a 36) que tinguin la consideració de BCIN, caldrà eliminar la frase "es podran reconstruir amb treball de picapedrer i un criteri d'analogia mantenint l'emplaçament original".

2- També en concret pel que fa als escuts nobiliaris, caldrà afegir en el catàleg de béns la fitxa de l'escut del carrer hospital número 12 amb la protecció de BCIN - Monument històric. Núm. registre: 4398-MH.

3 - D'acord amb el que ja es va dir en el seu moment en el primer informe del tràmit del POUM, s'han de fer constar exclusivament com a BCIL aquells elements que hagin estat declarats com a tals en base a les determinacions de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català. En conseqüència caldrà justificar aquest aspecte per la plaça de la constitució (ara plaça de l´1 d'octubre) o en cas contrari suprimir la catalogació com a BCIL de l'element.

Per la mateixa raó cal que s'identifiquin com a BCIL els elements següents: Nom: ERMITA DE SANT SALVADOR (a priori sembla que es correspon amb la fitxa publicada del catàleg de béns BE-29). Número: 13937 Situació: Fitxa Municipi/Comarca: Borges Blanques, les (Garrigues) Època/ques: XIII - XV Estil/s: Gòtic Romànic Protecció: BCIL, Núm.Catàleg Patrimoni Cultural Català: 1025-I (Acord Ple Generalitat de

Catalunya Departament de Cultura Serveis Territorials a Lleida Ajuntament 27/06/2002) ERMITA DE SANT CRISTÒFOL - PARC Nom: DE LA FONT VELLA (a priori sembla que es correspon amb la fitxa publicada del catàleg de béns BE-30). Número: 13909 Situació: Fitxa Municipi/Comarca: Borges Blanques, les (Garrigues) Època/ques: XX Estil/s: Darreres tendències Protecció: BCIL, Núm.Catàleg Patrimoni Cultural Català: 54-I (Acord Ple Ajuntament 27/06/2002) Nom: CAL GINERET (a priori sembla que manca la fitxa del catàleg de béns). Antic molí d'oli de Cal Gineret Número: 30913 Situació: Fitxa Municipi/Comarca: Borges Blanques, les (Garrigues) Època/ques: XIX Final Protecció: BCIL, Núm.Catàleg Patrimoni Cultural Català: 1028-I (Acord Ple Ajuntament 18/03/2005)

En primer lloc s'ha concretat la protecció dels BCIL, actualitzant-ne la catalogació. Quant als criteris de protecció dels elements en sòl urbà que no constitueixen edificis complets, durant la tramitació del POUM es varen redactar (segona informació pública) unes fitxes on es detallen els elements protegits pas a cada edifici, segons es determina a la "nota per la interpretació de les fitxes del catàleg". Inexplicablement per la versió aprovada definitivament es varen incorporar les fitxes de la primer versió sens aquest detall de regulació. Es tracta de recuperar les FITXES CATALEG EN S.U. definides en 2013 (2a inicial), excepte la número "CB/330/SU" que es va incorporar a posteriori. Quant als elements en sòl no urbanitzable, s'ha procedit a definir el caràcter de la protecció en cada cas.

La justificació d'aquesta modificació a part del fet que derivi de l'informe esmentat és la necessitat de precisió en les proteccions, definides actualment d'una forma excessivament genèrica, i que per aquest mateix motiu fan difícil la seva mateixa interpretació.

2.2 Identificació de l'oleoducte existent com a servei tècnic

Essent una infraestructura existent correspon determinar-ne una protecció als efectes d'actuacions en la seva proximitat, establint un àmbit de 5,00 m a banda i banda.

Es tracta d'una omissió en fase de redacció del POUM, però la identificació de l'oleoducte recau en els criteris de redacció adoptats als seu dia.

La justificació d'aquesta proposta és la funcionalitat del planejament en la protecció de les infraestructures d'interès general.

2.3. Esmena en la regulació de determinats usos en SNU.

Es tracta de determinades omissions en relació als criteris adoptats durant la redacció del POUM:

- Art 287.1.a incorporar "casetes de reg i fertirrigació" admeses a totes les zones
- Art 287.1.b incorporar "clubs de tennis i esports especialitzats" admesos a les zones 23.b1 i 23.b.2 per racionalitat en la integració en la perifèria urbana.

La justificació d'aquesta actuació és clarificar la interpretació normativa i fer coherent la regulació dels usos esportius amb el model d'ocupació del territori definit pel POUM.

2.4 Criteri d'ocupació en SNU

Afegir a l'article 274.2."ocupacions màximes" El paràgraf següent: "

excepte en el cas de pantans o embassaments que serà del 50% de la parcel·la i en hivernacles que serà del 75% de la parcel·la.

La justificació d'aquest actuació és diferenciar aquesta tipologia d'actuacions de la regulació de les edificacions en base a llur pròpia naturalesa.

2.5 Definició del criteri d'amidament d'alçada en edificacions aïllades.

Per claredat interpretativa, en l'article 67.2 on diu "des de la rasant en el front de parcel·la" ha d dir "**des de la rasant en el front de façana, amidada en el punt mig del seu desenvolupament**".

La justificació d'aquest actuació és resoldre el problema d'interpretació normativa en cas d'entorns amb topogràfica irregular.

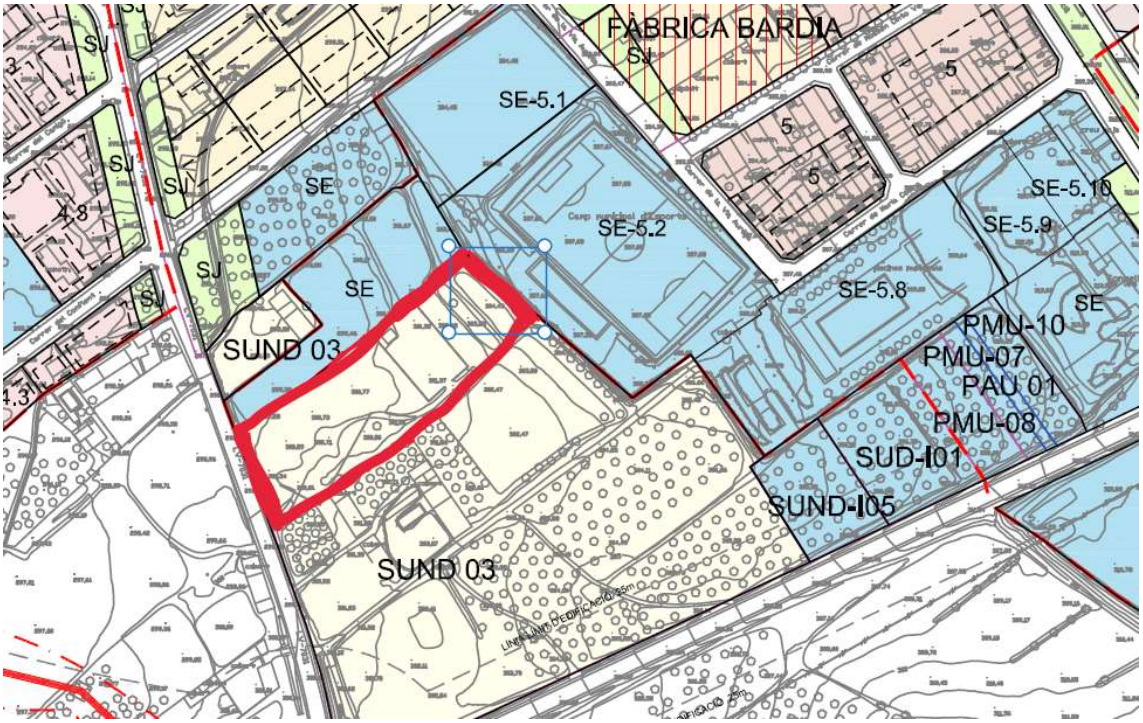
3 Modificacions

3.1. Nova qualificació d'equipament

L'objecte de la modificació és qualificar d'equipament una parcel·la confrontant amb el camp de futbol (es tracta d'un espai que ja havia estat proposat de qualificar d'equipament durant tota la tramitació del POUM).

Identificació: finca de referències cadastrals 25070A011001790000GW, i 25070A011001800000GU, amb una superfície conjunta de 7.315 m².

Croquis de situació:



Adjunt com a annex 2 la memòria justificativa i acord municipal de la seva adquisició.

Justificació: es tracta de millorar la disponibilitat de sòl en el complex esportiu en previsió de noves activitats; en aquest sentit es valora l'oportunitat de concentrar els usos esportius en aquest àmbit per raons econòmiques de disponibilitat de serveis i de racionalitat en la gestió.

3.2 Ajust dels paràmetres de regulació dels PMU 01

La previsió continguda al POUM del PMU respon a l'evidència de l'obsolescència de la indústria "farines Cervós". En els darrers temps s'ha produït el tancament definitiu de la instal·lació i el seu desguàs parcial; així mateix s'ha clausurat l'explotació hidroelèctrica del canal d'Urgell en aquest punt.

Considerant l'interès públic de promoure la rehabilitació de l'entorn, i de disposar d'un polígon per expropiació en l'àmbit, destinat a obtenir sòl per habitatge de protecció pública, s'ha analitzat la viabilitat del PMU, detectant-se un constrenyiment dels possibilitats d'ordenació degut a les preexistències, del que resulta un excés d'edificabilitat bruta, doncs es constata que l'exhauriment de l'edificabilitat determinada al POUM (1,2 m²/m² sòl) deriva en un model d'edificació en gran alçada inadequat.

Per tant es proposa modificar l'edificabilitat, (passant a 0,90 m²/m² de sòl) i delimitar la reserva d'equipament amb caràcter discontinu discontinu en les proximitats del camp de futbol (amb igual criteri que a altres àmbit de planejament derivat establerts pel POUM) tot mantenint la dotació:

20m² verd/100m² sostre
10 m² equip/100m² sostre

D'això en resulta la següent comparativa de paràmetres:

	POUM	PROPOSTA
ÀMBIT	10351,00	10920,88 (*)
Ieb	1,20	0,90
SJ	2484,00	1965,76
SE	1240,00	982,88
densitat	60	60
habitatges	62	66
total sostre	12421,20	9828,79
sostre comercial	2484,04	2948,64
sostre residencial	9936,96	6880,15
H lliure		
num	33	42
sostre	6955,87	4816,11
m² sostre/hab	211	115
HPO		
num	19	16
sostre	1987,39	1376,03
m² sostre/hab	105	86
Pconc		
num	10	8
sostre	993,70	688,02
m² sostre/hab	99	86

(*) àmbit in situ : 9.938 m², discontinu: 982,88 m²

La justificació de l'actuació deriva de fer viable la gestió de l'àmbit en atenció a les consideracions detallades més amunt.

3.3 Esmena de les condicions de reordenació de les zones de ciutat jardí.

En el període de vigència de les NN.SS. es varen operar una quantitat important d'actuacions de reordenació de les zones destinades a ciutat-jardí implantant la tipologia d'habitatge en filera. En aquest sentit correspon modificar el punt 180.2.e, que ha de dir **alçada màxima 10,00 m PB+2PP,** en coherència amb el que disposava per a la mateixa ordenació l'article 51 de les NN.SS, i atenent que aquesta regulació permet un ús més racional del sòl en cas d'edificacions agrupades.

La justificació de la proposta és mantenir el grau de flexibilitat per a les ordenacions alternatives valorant positivament els resultats de l'ordenació determinada a les anteriors NN.SS. durant la seva vigència.

3.4 Condicions de les divisions horitzontals

Atès el buit legal en la matèria es proposa la incorporació d'un article 25 bis:

Art 25 bis. Condicions de les llicències de divisió horitzontal.

Als efectes d'aplicació de la secció 2 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística es fixen els següents criteris.

A) Divisions horitzontals d'edificacions en zones habitatges plurifamiliars:

A.1 Habitatges: cada unitat tindrà com a mínim la superfície construïda proporcional a la superfície útil mínima que es desprèn de la normativa sobre habitabilitat aplicable.

A2 Altres usos diferents d'habitatge en plantes pis : cada unitat tindrà com a mínim la superfície construïda proporcional a la superfície útil mínima de 50 m²

A3 Ús comercial en planta baixa: cada unitat tindrà com a mínim la superfície construïda proporcional a la superfície útil mínima de 50 m² i l'edificació disposarà de l'autorització ambiental i d'activitat aplicable al conjunt.

B) Divisions horitzontals d'edificacions en zones habitatges plurifamiliars prèviament existents (disposant de certificat final d'obra o escriptura anterior a la vigència del POUM): els criteris de densitat establertes a les regulacions de les diferents zones s'aplicaran al sostre realment existent sense comptabilitzar una hipotètica edificabilitat no consumida, però aplicant el mateix criteri de densitat sobre un possible sostre en situació de volum disconforme.

C) Divisions de la propietat en edificacions de zones residencials no plurifamiliars.

No s'admet cap mena de subdivisió als edificis de zona 3. Per a les zones 4 i 5 només s'admet la divisió horitzontal tombada i no s'admet la superposició d'habitatges.

Condicions per a la segregació com a parcel·les independents en la subzona 4.2 : les mateixes que la subzona 4.1

Condicions per a la segregació com a parcel·les independents en la subzona 4.3 : les mateixes que la subzona 4.1 respectant el nombre màxim d'unitats establertes al quadre de l'article 185.2

D) Divisions de la propietat en edificacions de zones industrials o d'activitat:

D.1 per a les subzones 8.1, 8.2 i 8.3 s'admet la parcel·lació de parcel·les prèviament agrupades, en les condicions de cada subzona independentment de l'existència de parts d'edificació que quedin en règim de volum disconforme.

D.2 per a les subzones 8.1, 8.2 i 8.3 s'admeten les divisions horitzontals en les condicions de l'article 203

E) Aparcament: s'admeten les divisions horitzontals de les edificacions existents en unitats destinades a l'aparcament condicionades a l'existència de l'autorització ambiental i d´ús exigible, havent-se'n definit les unitats en el tràmit d'autorització aplicable.

La justificació de la proposta radica en determinar l'abast del POUM en relació als nous actes administratius determinats pel DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

3.5 Nova redacció que substitueix l' Annex 4 "carta de colors"

L'aplicació pràctica ha resultat rígida i s'han detectat incoherències amb l'estat actual i amb la impossibilitat d'actuacions que tot i el seu avantguardisme resulten respectuoses amb l'entorn. Es proposa eliminar l'annex 4 i incorporar la següent regulació als articles 148 i 151 (zona 1 de casc antic) i 275 (masies)

Condicions cromàtiques i de materials:

1 s'admeten els paraments continus tipus estuc o similar dels colors terrosos, ocre, marró clar, i assimilats. S'admet el color blanc combinat amb la pedra vista fins un 50% del parament opac de la façana.

2 s'admet la pedra vista en qualsevol sistema constructiu.

3 s'admet l'obra vista preexistent que resulti de la retirada d'un revestiment, però no de nova construcció.

4 La coberta ha de ser obligatòriament de teula aràbiga tradicional, independentment de la base sustentant; les terrasses seran de rajoles de tonalitat terrosa o vermellosa.

5 Es prohibeixen els elements d'acabat metàl·lic a les parts opaques dels paraments, a les portes opaques i a les persianes.

La justificació de la proposta radica en l'objectiu de reduir la rigidesa de la regulació vigent.

4 Incorporació de la delimitació de la trama urbana consolidada

Considerant el tràmit seguit en la redacció del POUM i informes posteriors la concreció del límit de la Trama Urbana Consolidada s'ha efectuat d'acord a l'informe del Director General de Comerç de 2 de novembre de 2021. Consta en annex 5.

La present modificació incorpora el plànol 04 de transcripció de l'informe esmentat.

Altres aspectes de tràmit

La modificació proposada NO altera l'estructura general i orgànica del territori definida pel POUM, , ni les previsions sobre xarxa viària ni estructura dels espais lliures.

La present modificació NO altera cap dels continguts relatius al cicle de l'aigua, ni a l'accessibilitat o afectacions a les vies, infraestructures ferroviàries i altres sistemes, a excepció de la protecció de l'oleoducte que s'havia omès anteriorment.

Així mateix present modificació NO altera les previsions relatives a reserves d'habitatge protegit, amb l'excepció de l'ajust de l'edificabilitat del sector PMU01 "farinera".

Queda justificada la sostenibilitat econòmica en relació a l'ampliació del recinte esportiu municipal mitjançant informe d'Intervenció que consta d'annex 6.

Les Borges Blanques, lliurat a la data de la signatura electrònica.

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANNEXES A LA MEMÒRIA

1- Relació detallada d'esmenes d'errades materials

2- Memòria justificativa i acord de l'adquisició d'un terreny destinat a l'ampliació del recinte esportiu.

3- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del PMU01

4- Avaluació econòmica i financera del PMU 01

5- Informe del Director General de Comerç de 2 de novembre de 2021 (referent a la T.U.C.)

6- Informe de sostenibilitat econòmica relativa a l'ampliació del recinte esportiu municipal

Annex 1

Esmenes d'errades materials

Esmenes de la representació gràfica (aquestes esmenes són en tots els casos d'errades de delineació).

Solar NIC (Av F Macià) contradicció entre plànols: 1/1000 "6.1" 1/2000 "6.2" Ha de dir "6.1"
Illes del sòl urbà confrontant amb el canal d'Urgell (A banda i banda av Arbeca) manca subíndex, ha de dir "2.1"
Chicó: manca línia canvi de zonificació (entre z 1.2 i 7.2)
Errada nomenclatura PAU 1 al plànol P03, 1/2000 diu PAU 14
Errada nomenclatura PAU 14 al plànol P03, 1/2000 és PAU 15
Via Aurèlia l'ample és de 15,00 m a tot el llarg (correcció d'alguns cm) en el sòl urbà del centre
Alineació c R Arrufat cantonada c Marinada, ajustar l'alineació a l'edifici de nova construcció
Ajustar àmbit SE 5.7 (Equipament esportiu) de la pista esportiva col N S Montserrat i de la pista de l'escola pública, a les instal·lacions existents, en coherència amb el MIEM.
al camí del carro hi ha un SJ malament (ajustament de
pol Verdunes manca separació entre zones
Errada nomenclatura illa zona 5 Carrasco i Formiguera (la serreta) treure "5.1"
manca Profunditat edificable illa Castell Alt PMU09
-plànol 2c SNU a prop de palets Faura hi ha un cercle que no correspon a res en concret
Identificació del camí a l'est de la termosolar plànol, de 2a categoria.
Eliminar ordenació detallada gràfica del PP6 (subzona 4.3) per contradiccions amb l'annex de la normativa.
Eliminar notacions "2.1" i "LP" de la última illa de l'avinguda F Macià de qualificació "2.3".

La situació de les anteriors esmenes es detalla al plànol informatiu **I-1**

Esmenes de la normativa:

Aquestes esmenes són errades mecanogràfiques i de confecció.

-Art 287 *in fine* nou redactat de les especificacions:
(C) compatible
(NC) no compatible
(1) **Segons estableixi el Cataleg de Masies i cases rurals, o tràmit *ad hoc* que el substitueixi**
(2) Condicionat a la aprovació d'un pla especial urbanístic.
(3) Condicionat als procediment **de l'artice 48 LUC**.
(4) Condicionat al manteniment de l'ús i els terminis establerts per la seva explotació. Un cop finalitzat i executat el projecte de restauració no s'admetran noves instal·lacions.
(5) Condicionat per la pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.
(6) No més autoritzades les existents

-L'ordenació de la subzona Art 158 desvirtuat ja que es va redactar seguint una proposta de "unitats de projecte" posteriorment rebutjada; redactat actual: *Les parcel·les d'aquesta subzona són indivisibles; les parcel·les que consten agrupades al quadre de l'article següent es consideraran una única parcel·la a efectes urbanístics.* Proposta: ***Superfície mínima de parcel·la 400 m²; façana mínima=20m.***

-DT 5 falta el final de l'article (està descompaginat)

- Art 180 incoherència apartats: en el punt 180.2.d ha de dir "1.g".

Articles 186, 187 i 188 de la zona 4.4 s'ometen per haver-se eliminat aquesta subzona (en el document aprovat definitivament)

Annex 2 Memòria justificativa i acord de l'adquisició d'un terreny destinat a l'ampliació del recinte esportiu.

Memòria Técnica

Ref: necessitat d'adquisició d'una parcel·la en sòl urbanitzable no delimitat

L Guasch, arquitecte municipal, en relació al tema de referència INFORMA:

Antecedents

1 Durant un període de 35 anys, aproximadament, s'han desenvolupat inversions i treballs relatius a la implantació de l'equipament esportiu públic de la ciutat ne l'àmbit situat l sud-est mitjançant els següents equipaments - camp de futbol amb graderia - camp de futbol 7 - recinte de piscines - centre de tecnificació de tennis – taula. La concentració funcional per raons de control i manteniment és aconsellable en les noves actuacions de caràcter esportiu.

2 Els terrenys situats en l'interval entre les instal·lacions esportives, l'avinguda de la sardana i el carrer de connexió de la carretera de la Floresta i la variant de la N-240 fou previst com a reserva d'equipament durant la tramitació del POUM, essent en fase d'aprovació definitiva que una part d'aquest àmbit fou inclòs en el sòl urbanitzable no delimitat sense qualificació específica. Queda acreditada la voluntat de seguir amb aquest criteri d'actuació, per les diferents aprovacions i manca d'al·legació contrària al mateix.

3 Pel que fa als requeriments d'equipament, és palès que les activitats socials i culturals desenvolupades als poliesportius municipals durant les festes de nadal afegides a l'activitat firal desenvolupada tot seguit representen una interrupció de l'activitat esportiva d'una durada excessiva.

Per tant, es detecta la necessitat de disposar al menys d'una pista poliesportiva per donar continuïtat a l'activitat esportiva en aquest període així com donar cabuda a activitats complementàries a l'aire lliure la resta de l'any.

Conclusió

Per tot plegat es considera adient l'adquisició de les finques de referències cadastrals 25070A011001790000GW, i 25070A011001800000GU, amb una superfície conjunta de 7.315 m², en base als següents extrems:

1 – el terreny se situa en continuïtat de la propietat municipal consolidada i per tant el seu accés i adequació és favorable a un cost reduït.

2 – la seva dimensió permet l'actuació descrita al punt antecedent "3" amb una integració suficient.

Acord d'adquisició directa de les finques cadastrals 25070A011001790000GW, i 25070A011001800000GU

Resultant que aquesta Alcaldia va incoar expedient per a l'adquisició onerosa i directa de les finques de referències cadastrals 25070A011001790000GW, i 25070A011001800000GU, amb una superfície conjunta de 7.315 m² segons cadastre per a destinar-los a equipaments esportius, per quant és palès que les activitats socials i culturals desenvolupades als poliesportius municipals durant les festes de nadal afegides a l'activitat firal desenvolupada tot seguit representen una interrupció de l'activitat esportiva d'una durada excessiva. Per tant, es detecta la necessitat de disposar al menys d'una pista poliesportiva per donar continuïtat a l'activitat esportiva en aquest període així com donar cabuda a activitats complementàries a l'aire lliure la resta de l'any.

Considerant que l'article 206.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya -TRLMRLC-, atribueix als Ens Locals capacitat jurídica plena per adquirir tot tipus de béns i drets i per posseir-los, i també per exercir les accions i els recursos procedents en defensa del seu patrimoni.

Considerant que l'article 206.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya -TRLMRLC-, permet l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.

Considerant que la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, al seu article 116.4, també permet l'adquisició directa de béns immobles quan així s'acordi per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant d'esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé.

Considerant que l'article 27 del Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques -RGLPAP-, regula la documentació i procediment d'adquisició directa de béns immobles i drets sobre els mateixos.

Considerant que s'ha incorporat a l'expedient la documentació exigida als preceptes anteriorment indicats, i especialment la

memòria justificada de la idoneïtat del bé per a per a destinar-los a equipaments esportius.

Considerant que així mateix s'han incorporat a l'expedient els informes de Secretaria i de fiscalització prèvia d'Intervenció, de conformitat amb els mateixos i en virtut de les atribucions conferides a l'apartat 9 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic -LCSP 2017-, delegades a la Junta de Govern Local mitjançant Decret d'Alcaldia 259/2021 de 19 d'agost de 2021, per unanimitat s'**ACORDA:**

Primer.- Adquirir per adjudicació directa i a títol de compravenda la finca registral 144 del Registre de la Propietat de les Borges Blanques, que conformen les parcel·les de referències cadastrals 25070A011001790000GW, i 25070A011001800000GU, amb superfície conjunta de 7.315 m² segons cadastre, propietat de dos terceres parts d'En Josep Antoni Farran Riu i En Jordi Falcó Mir, i de la tercera part restant, propietat en set vuitenes parts de Na Carmen Alejandra Curco Quiñonero i una vuitena part de N'Alejandro Curco Quiñonero, per un import de vint mil sis-cents quaranta-quatre euros amb vuitanta-dos cèntims (20.644,82 €).
(...)

Annex 3

Estudi de mobilitat generada del pla de millora urbana "PMU 01 – farinera"

0 Dades socioeconòmiques rellevants

L'actuació a analitzar incideix en un entorn rural; tot i això, el fet que les Borges Blanques, se situa en un punt nodal de la organització econòmica de les Garrigues fa que les seves característiques siguin un pèl diferents del que és propi de la comarca.

Específicament, el procés de terciarització de la població és una dada significativa per entendre les condicions d'entorn de l'actuació proposada. En concret la caiguda de l'ocupació en el sector agrícola i l'increment del sector serveis repercutirà en un increment intrínsec de la mobilitat obligada.

	Població activa	Agricultura	Industria	Construcció	Serveis
1991	**1.880**	12,61%	28,24%	11,91%	47,23%
1996	**1.887**	11,55%	23,37%	11,98%	53,10%
2001	**2.256**	9,93%	20,12%	13,79%	56,16%
2011	**2.565**	6,00%	19,69%	7,13%	67,17%

De bell antuvi la motorització, segons dades IDESCAT s'ha incrementat en els darrers 15 anys a un nivell comparable al del conjunt del país; l'evolució de les dades del parc de vehicles són les que es detallen:

Any	Total Vehicles	Turismes	Motocicletes	Camions i Furgonetes	Tractors	Autobusos i altres	IdM (Vehicles)	IdM (turismes)
2019	4.599	3.192	413	781	34	179	755,54	524,40
2018	4.494	3.100	394	780	32	188	748,75	516,49
2017	4.343	2.988	379	765	31	180	723,23	497,59
2016	4.247	2.890	362	785	31	179	707,83	481,67
2015	4.164	2.824	364	771	26	179	691,81	469,18
2014	4.179	2.822	366	767	26	198	686,43	463,53
2013	4.234	2.855	358	784	33	204	693,76	467,80
2012	4.231	2.848	351	789	42	201	698,18	469,97
2011	4.219	2.855	350	782	46	186	699,20	473,15
2010	4.256	2.874	348	797	50	187	703,59	475,12
2009	4.218	2.837	333	806	59	183	696,27	468,31
2008	4.147	2.806	322	790	54	175	697,91	472,23
2007	4.045	2.731	295	782	58	179	705,44	476,28
2006	3.853	2.624	271	756	44	158	687,30	468,07
2005	3.722	2.546	245	750	36	145	674,40	461,32
2004	3.550	2.456	206	724	35	129	654,38	452,72
2003	3.436	2.379	202	704	34	117	640,45	443,43
2002	3.390	2.366	201	680	30	113	638,06	445,32
2001	3.324	2.314	197	685	26	102	629,07	437,93
2000	3.265	2.261	195	661	41	107	626,44	433,81
1999	3.198	2.225	194	632	45	102	617,26	429,45
1998	3.081	2.159	193	600	43	86	594,67	416,71

En concret podem avaluar l'índex de motorització, en l'àmbit d'una comarca rural i de baixa renda familiar disponible com el símptoma de la manca de densitat poblacional del territori i l'escàs servei prestat pel transport públic; així: La comparació entre índexs resulta evident en aquest sentit; la motorització de la ciutat és superior a la mitjana de Catalunya i inferior a la de la comarca.

	IdM (Vehicles)	IdM (turismes)	Relació turismes/motos
Les Borges Blanques	748,75	516,49	7,86
Les Garrigues	918,81	597,09	7,52
Catalunya	692,56	459,60	4,23

Per altra banda, la caracterització dels desplaçaments residència-treball ens dona un indici de les necessitats de desplaçaments; l'increment del sector serveis NO pot ser absorbit per la creació de nous llocs de treball a la ciutat. Per tant, els problemes de mobilitat a considerar són principalment els de la relació de les borges Blanques amb el seu entorn. La caracterització d'aquest fenomen es pot veure reflectida a la taula següent:

	2001
Residència i treball en el municipi	1.433
Residència en el municipi i treball fora del municipi	823
Residència fora del municipi i treball en el municipi	534
Població ocupada resident	2.256
Autocontenció	**72,85%**

Cal partir del fet que l'autocontenció avaluada segons dades de 2001 és en aquest moment molt probablement inferior.

Situació del transport públic: el municipi compta amb estació RENFE amb un total de conc serveis (regional) a Lleida, i conc (regional) a Barcelona dels quals tres tenen derivació no directa a Tarragona-reus.

Anàlisi de l'àmbit d'actuació

Determinació de la mobilitat generada: s'avalua en aplicació de la normativa vigent:

DEMANDA DE VIATGES EN APLICACIÓ DECRET 344/2006

residencial	7	v/hab	66	hab	462
comercial	50	v/100m² sostre	2947,63	m² sostre	1474
espais lliures	5	v/100 m²	4814,46	m²	241
total viatges					2177

Atenent les característiques de la autocontenció avaluada, a les conclusions de les ades socioeconòmiques anteriors i en relació als fets específics següents:

a) no existeix una xarxa de transport intraurbà a la ciutat,
b) el servei de transport públic interurbà té freqüències i horaris poc compatibles amb la jornada laboral habitual, en el cas de desplaçaments des de o cap a la ciutat de Lleida
c) l'àmbit d'atracció de l'ús comercial s'ha d'entendre de tota la ciutat, principalment i de la resta de la comarca, complementàriament; a partir de la situació perifèrica del sector respecte del centre urbà, l'accés no motoritzat s'ha de considerar limitat a un màxim del 20%;
d) per a la implantació residencial es pot considerar un ús (encara que modest) del transport públic lligat a activitats universitàries i altres causades per la relació directa amb la ciutat de Lleida, així com una proporció respectable de viatges no motoritzats.
e) L'ús del parc del canal serà estrictament local.

Avaluem, per tant la següent distribució modal dels desplaçaments

	v privat	tr públic	no motoritzat	v privat	tr públoc	no motoritzat
residencial	75%	10%	15%	347	46	69
comercial	80%		20%	1179		295
espais lliures			100%			241
Tot viatges				1526	46	605

Consideracions sobre la mobilitat en transport públic: la parada del transport interurbà de connexió amb Juneda i Lleida es troba a 125 m del centre del sector; el probable increment de la demanda futura de transport públic de les Borges Blanques té una causa estructural corresponent a la mobilitat generada en el conjunt de la ciutat, en el qual l'estimació de màxims feta en les anterior avaluacions tindrà una incidència pràcticament irrellevant.

Consideracions sobre la demanda d'aparcament. L'aplicació de l'article 122 del POUM garanteix la construcció de 1 aparcament per habitatge, pel que queda garantida la resposta a la demanada associada a aquest ús.

Pel que fa a l'ús comercial, suposant una situació de màxims caracteritzada per:

- 75% de la superfície construïda destinada a sala de venda en la tipologia de petit supermercat;
- 8 places d'aparcament cada 100 m² de sup de venda (reglament 344/2006)

La demanda avaluada en 1179 viatges diaris servida per una dotació de 177 places d'aparcament representa una rotació d'un estacionament d'una ocupació cada 1h35', per la qual cosa es considera adient mantenir la previsió reglamentària.

Altres aspectes: a la memòria general del document i al plànol P7 queda reflectida l'ordenació viària i la situació física dels diferents elements que garanteixen la funcionalitat del sector en relació a la mobilitat.

Atès que el municipi Les Borges Blanques no està declarat pel Govern com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric, no és obligatori avaluar la incidència de la mobilitat generada sobre la contaminació atmosfèrica

Previsions de finançament: pel que fa a les actuacions infraestructurals, es consideren càrregues dels costos d'urbanització assignats als diferents àmbits poligonals segons es detalla al punt "5" de la memòria general. Quant a possibles increments en el servei de transport públic, la incidència del present sector sobre l'evolució de la demanda de la ciutat es considera irrellevant per que s'hagi de concebre com a càrrega específica.

Annex 4

Avaluació econòmica i justificació de la divisió poligonal.del pla de millora urbana "PMU 01 – farinera"

5.1 Procediment per determinar l'equilibri entre els tres polígons: a fi de justificar de manera clara l'equilibri poligonal exigit a l'article 123 del reglament de la llei d'urbanisme el mètode seguit consisteix en:

5.1.1 Definir uns valors de repercussió del sostre edificat (en terrenys amb condicions de solar) basats en procediments de valoració justificats en una anàlisi de la situació actual del mercat immobiliari de la ciutat; en relació a aquesta base de valoració es prenen en consideració els diferents productes immobiliaris susceptibles de sorgir de les actuacions proposades en base als següents valors unitaris:

repercussió del sostre comercial	€/m² sostre
amb façana a l'avinguda J Segarra	94,50 €
recinte interior de la farinera	47,25 €

repercussió del sostre residencial	€/m² sostre
HPO règim general	77,00 €
HPO preu concertat	88,00 €
promoció lliure	110,25 €

Amb aquests paràmetres i atenent el sostre edificable determinat al punt 3 resulta un valor total del sostre del PMU01, independentment del valor dels edificis no incompatibles amb l'ordenació de 892.504,52€ segons el següent desglossat:

	€/m² sostre	SUP	IMPORT
sostre comercial			
amb façana a l'avinguda J Segarra	94,50 €	1185,00	111.982,50 €
recinte interior de la farinera	47,25 €	1762,63	83.284,34 €
sostre residencial			
HPO règim general	77,00 €	1375,56	105.918,23 €
HPO preu concertat	88,00 €	687,78	60.524,70 €
promoció lliure	110,25 €	4814,46	530.794,75 €
TOTAL			892.504,52 €

5.1.2 Definir uns costos d'urbanització, gestió i indemnitzacions de forma que hom pugui determinar el valor inicial del sòl. A aquest efecte es descompta l'aprofitament objecte de cessió a l'Administració Actuant, que en aquest cas és el 10% segons queda establert a la fitxa corresponent.

Els costos d'urbanització es prenen en base a l'experiència recent d'actuacions a la ciutat de les Borges. Per als diferents casos es pondera la dificultat relativa de les actuacions; al següent relació es determinen preus estimats incloses totes les despeses addicionals:

obres d'urbanització de vialitat	(€/m²)
compleció av J Segarra	90
urbanització interior farinera	140
urbanització vial nord (inclús pont al canal)	160

obres d'urbanització de jardins	(€/m²)
compleció zona verda oest	45
compleció zona verda est (inclús enderrocs)	75

Per establir el valor residual de l sòl de l'àmbit PMU01 es té en consideració el valor dels solars urbanitzats tal com s'ha determinat més amunt, deduït de les següents despeses

- despeses d'urbanització segons el detall de preus unitaris de la relació anterior
- indemnitzacions dels elements diferents del sòl segons relació detallada d que consta a l'annex 2 de la present memòria
- despeses atribuïbles al POL 3 de taxes ACA de connexió al sistema de sanejament a ponent del canal d'Urgell.

5.1.3 Determinació del VRS:

En resum la valoració implica l'avaluació del valor residual del sòl tal com es detalla al desglossat següent:

	POL 1	POL 2	POL 3	PMU 01
valor del sòl urbanitzat	166.442,93 €	454.216,59 €	271.845,00 €	892.504,52 €
despeses de vialitat	131.656,00 €	149.368,80 €	80.564,40 €	361.589,20 €
despeses de zones verdes	- €	86.478,75 €	37.693,80 €	124.172,55 €
taxa sanejament ACA	- €	- €	19.621,26 €	19.621,26 €
indemnitzacions	13.227,00 €	51.416,02 €	3.878,56 €	68.521,58 €
total valor inicial	21.559,93 €	166.953,02 €	130.086,98 €	318.599,93 €
superfície de l'àmbit	1951,99	5039,22	3925,94	10917,15
VRS		33,13 €	33,14 €	29,18 €
desviació dels polígons	(expropiació)	14%	14%	

La definició dels elements a indemnitzar i la seva valoració consta en annex a la present memòria. La seva identificació consta al plànol IN-02.

En resum el valor residual del sòl del PMU 01 és de 29,18€/m² de sòl, la desviació dels pols POL2 i POL 3 és del 14%.

Queda acreditat que els polígons POL 2 i POL 3 tenen un aprofitament ajustat a les limitacions de l'article 123 del reglament de la llei d'Urbanisme; pel que fa al pol 1 pel fet de que sigui previst per expropiació NO correspon restringir l'ordenació a urbanística a quests criteris.

5.2 Mètode d'ajust: consisteix en repercutir als POL 2 i POL 3 la quantitat d'àmbit discontinu que correspongui per igualar el valor residual, que serà el base de la valoració per l'adquisició per expropiació dels terrenya afectats al POL1. Hom ha ajustat l'atribució de la superfície discontínua d'equipament a fi de que els POL2 i POL 3 tinguin la mateixa desviació en relació al seu valor residual.

L'excés d'aprofitament es determina quantitativament a fi de que formi part de les reparcel·lacions corresponents i es determina en la diferència de valor residual C= 33,14-29,18 = 3,95€/m² de sòl.

5.3 Gestió del POL1

A continuació es determina el procediment de definició i avaluació de la gestió municipal per expropiació i se'n justifica la viabilitat i adequació en el marc de la divisió poligonal.

Aprofitaments atribuïts: al POL 1 a efectes d'expropiació el valor és igual al 90% del VRS; sumats al pagament de les indemnitzacions previstes en resulta una cost d'adquisició de 64.442,93€. Sumada a aquesta quantitat el cost d'urbanització de 131.656 € resulta el cost de creació del sòl per expropiació de 196,152,18€ superior en 29.709,25€ el valor del sòl urbanitzat destinat a habitatge protegit. Per altra banda el rescabalament de l'excés d'aprofitament dels POL 2 i POL3 és de 31.545€. En conseqüència l'ordenació urbanística determina un aprofitament ajustat als criteris de l'article 123 del reglament de planejament; al quadre adjunt es resumeix tot plegat:

valor del sòl urbanitzat			166.442,93 €
adquisició del sòl			51.269,18 €
indemnitzacions			13.227,00 €
total adquisició			64.496,18 €
despeses d'urbanització			131.656,00 €
total creació sòl per expropiació			196.152,18 €
diferència			29.709,25 €
rescabalament excés aprofitament			
POL 2	3,95 €	4629,68	18.295,66 €
POL 3	3,95 €	3352,94	13.250,22 €
total rescabalament futur			31.545,88 €

Annex 5

Informe del Director General de Comerç de 2 de novembre de 2021 (referent a la T.U.C.)

Informe sobre la proposta de modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi de Les Borges Blanques.

Expedient TUC-02/21 (LL/T-02)

Fets

1. El 14 d'octubre de 2021, els Serveis Territorials a Lleida del Departament de Vicepresidència i Polítiques Digitals i Territori, d'acord amb l'article 8.3.b del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, sol·licita informe respecte a la proposta de modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) vigent del municipi de Les Borges Blanques (vegeu figura núm. 1), que és la capital de comarca de Les Garrigues i segons les dades del padró continu de població de l'IDESCAT de l'any 2020, té una població de 6.173 habitants.

   D'acord amb l'article 8.2.a del Decret llei 1/2009, aquesta sol·licitud ve acompanyada de l'acord d'aprovació de la proposta de modificació de la TUC, d'una breu memòria justificativa, d'un plànol amb la identificació dels àmbits que es proposa la modificació d'inclusió o exclusió de la TUC i d'un plànol de proposta de delimitació de la TUC (vegeu figures núm. 2 i 3).

2. Segons la informació aportada per l'Ajuntament, la proposta pretén "ajustar la delimitació de la TUC al model urbà definit al POUM", mitjançant la inclusió (I) o exclusió (E) dels àmbits següents (vegeu figura núm. 2):

   I.1 PMU 1 "Farinera": àmbit amb *"vocació de renovació urbana per reconversió d'una antiga farinera, situat en un punt important d'accés a la població; l'ordenació urbanística li atribueix usos residencials amb una densitat de 60 hab/ha."*

   I.2 PAU 14 "Canal d'Urgell": *"àmbit d'edificacions industrials amb una consolidació de més de 40 anys, que fins la data estava classificat de sòl no urbanitzable. La seva inclusió redunda en les consideracions del punt anterior, tot i que per la seva situació no és adient admetre usos residencials."*

   I.3 PMU 8 "Bòbila": *"àmbit d'antigues edificacions industrials ara enderrocades que fins la data estava classificat de sòl urbà industrial i que representa una actuació de renovació de millora de l'accés a la ciutat."* Aquest àmbit és discontinu i la proposta preveu incloure a la TUC el subsector ubicat més a l'oest.

   I.4 PMU 7 "Molí d'oli": *"àmbit d'edificacions industrials que fins la data estava classificat de sòl urbà industrial i que representa una actuació de renovació de millora de l'accés a la ciutat."*

   I.5 SUD 01: *"àmbit on és vigent el PDU d'àrea residencial estratègica, amb una densitat de 60 hab/ha."*

   I.6 SUD 02: *"àmbit de pla parcial aprovat definitivament pendent de publicació, amb una densitat de 42 hab/ha."*

E.1 Ajustos en zones de petita entitat incorporades a àmbits de baixa densitat, que corresponen a espais que per la seva morfologia ja no admeten les implantacions de les característiques definides al decret 1/2009.

E.2 Espais que passen a la classificació de sòl urbanitzable no delimitat amb una densitat de 20 hab/ha.

E.3 Pla parcial vigent amb morfologia de ciutat jardí i densitat de 39 hab/ha.

D'acord amb la justificació aportada, *"En conjunt s'han incorporat per una banda els àmbits que tenen característiques i vocació per a la implantació d'usos comercials per la seva importància en termes de trama constituint creixements densos i per l'altra els punts associats a actuacions de millora dels accessos a la ciutat."*

3. La proposta de Modificació de la TUC de Les Borges Blanques presentada per l'Ajuntament es refereix al planejament vigent, bàsicament, al Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), que va ser publicat en el DOGC número 7.859, de 24 d'abril de 2019.

   En aquest punt, cal assenyalar que l'aprovació inicial del POUM incorporava una proposta de modificació de la TUC, que no va ser objecte de revisió al no estar sol·licitada pel procediment establert a l'article 8.2 del Decret Llei 1/2009.

Fonaments de dret

1. La disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534), que va entrar en vigor el 29 de desembre de 2009, estableix que *"En el termini màxim de sis mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix aquest Decret llei. Mentrestant és manté la vigència de les trames urbanes consolidades (TUC) annexes al Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, així com de les delimitacions de trames posteriors aprovades mitjançant la corresponent Ordre del Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa."*

2. L'article 7.1 del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, determina que s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

   a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

   b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

3. L'apartat 2 de l'article 7 del Decret llei 1/2009, defineix el que s'entén per àrea residencial:

   a) S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors en sòl urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebren, sempre que configurin una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.

4. L'article 8.3 del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, determina que les modificacions de les trames urbanes consolidades per incorporar àmbits a que fan referència les lletres b), c) i d) de l'article 7.1 se subjecta al mateix procediment establert per la delimitació de la trama urbana consolidada, això és, l'Ajuntament fa la proposta de delimitació amb la documentació requerida a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per la seva aprovació, i aquesta ha de formular sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç. Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable. La documentació es considera completa a efectes del termini, una vegada, s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que l'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes.

Valoració

Per modificar la TUC de Les Borges Blanques i incloure les àrees proposades, cal tenir en compte l'article 7 del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Segons la documentació aportada, la proposta de modificació de la TUC preveu incorporar els àmbits següents (vegeu figures núm. 2 i 3):

I.1 PMU 1 "Farinera": tal i com s'ha esmentat als fets, l'àrea que es pretén incorporar a la TUC se situa al nord-oest del nucli urbà, continu a l'eixample residencial, i preveu usos principals residencials (Edificació oberta-Clau 6) amb una densitat de 60 hab/ha, però no té planejament aprovat ni vigent. Per tant, aquesta àrea no s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

I.2 PAU 14 "Canal d'Urgell": l'Ajuntament proposa incorporar aquesta àrea situada al nord-oest del nucli urbà i al nord del sector anterior (PMU 1). Es tracta d'un sòl urbà que ocupa un àmbit de 8.783 m^2 i que preveu com a ús principal el comercial i serveis (Clau 7.3), però no admet l'ús residencial. Per tot això, no s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret llei 1/2009.

I.3 PMU 8 "Bòbila": l'Ajuntament proposa incorporar aquesta àrea situada al nord-est del nucli urbà, àmbit d'antigues edificacions industrials ara enderrocades. Es tracta de sòl urbà no consolidat que ocupa un àmbit de 23.596 m^2, amb ús principal residencial (Edificació oberta-Clau 6) i una densitat de 25 hab/ha. Aquest planejament no està aprovat ni és vigent. Per tant aquesta àrea no s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

I.4 PMU 7 "Molí d'oli": la proposta municipal inclou aquest sector situat al nord-est del nucli urbà, àmbit d'edificacions industrials i que representa una actuació de renovació de millora de l'accés a la ciutat. Es tracta de sòl urbà no consolidat que ocupa un àmbit de 10.129 m^2, amb un ús principal residencial (Edificació oberta- Clau 6) i una densitat de 35 hab/ha. Aquest sector ja es troba inclòs en la TUC vigent i per tant, no es produeix cap canvi.

I.5 SUD 01: aquest àmbit, situat al sud de l'actual delimitació de la TUC i continu amb la mateixa, forma part del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida), aprovat el 13 de març de 2009 i publicat al DOGC de 16 de juny de 2009.

D'acord amb l'ordenació d'aquest PDU, es tracta d'una àrea residencial dominant, amb una densitat de 60 hab/ha, qualificat de residencial plurifamiliar bloc volumetria específica (clau 9) i residencial unifamiliar entre mitjaneres (clau 5).

Per tant, s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret llei 1/2009.

I.6 SUD 02: es tracta d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, situat al sud del nucli urbà, que ocupa una superfície de 68.380 m^2, amb l'ús residencial principal i una densitat de 42 hab/ha. D'acord amb la informació aportada, aquest sector té el planejament aprovat, però pendent de publicació. Per tant, no s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

Així mateix, malgrat que en la memòria justificativa no es menciona, la delimitació de TUC proposada per l'Ajuntament inclou 3 zones residencials qualificades de Subzona d'eixample tradicional intensitat I (clau 2.1), continues al teixit residencial que configura la trama vigent i, per tant, que s'adeqüen als requisits establerts a l'article 7 del Decret llei 1/2009.

Finalment, pel que fa a les àrees que es proposa excloure de la TUC, cal assenyalar que:

- zones E.1, la situada més al sud, ja no forma part de la trama vigent. Mentre que l'altra, qualificada de Zona residencial d'edificació aïllada: subzona intensitat I (clau 4.1), és una peça continua al sòl residencial que configura la TUC, la qual admet el l'ús comercial (PEC). Per tant, s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009. No obstant això, l'Ajuntament assenyala que "*per la seva morfologia ja no admeten les implantacions comercials característiques definides al decret 1/2009* " per aquest motiu, proposa la seva exclusió de la trama.

- Zones E.2, situat al nord est del nucli residencial, és un espais de sòl urbanitzable no delimitat d'ús residencial amb una densitat de 20 hab/ha. Aquest sector no disposa d'ordenació urbanística detallada aprovada i vigent. Per tant, no s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

- Zona E.3, es tracta del sector SUD R03, aprovat amb el Pla parcial Carretera de Cervià, el qual és vigent. Aquest sector, situat al sud est del nucli urbà, té una morfologia de ciutat jardí, amb qualificacions de residencial unifamiliar, aïllada i

agrupada, i plurifamiliar en bloc lineal i en alineació de vial, que admeten l'ús comercial en planta baixa. Aquest àmbit disposa d'una densitat de 39 hab/ha i és continu al teixit residencial que configura la TUC. Per tant, s'adequa als requisits establerts a l'article 7 del Decret Llei 1/2009. No obstant això, l'Ajuntament proposa la seva exclusió de la trama.

Conclusions

En conseqüència, informo favorablement la proposta de delimitació de la Trama Urbana Consolidada de Les Borges Blanques (vegeu figura núm. 4, TUC proposada per la DGC) amb les prescripcions següents:

- Que s'exclogui el polígon PAU 14 "Canal d'Urgell", atès no s'adequa als requisits establerts per l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

- Que s'excloguin els àmbits del PMU1 "Farinera", PMU 8 "Bòbila" i SUD 02, atès que no disposen d'ordenació detallada aprovada i vigent i, per tant, no s'adeqüen als requisits establerts per l'article 7 del Decret Llei 1/2009.

La delimitació de la TUC de Les Borges Blanques haurà de coincidir, un cop exclosos els àmbits esmentats, amb el plànol núm. 4 d'aquest informe. En el cas que aquestes àrees no s'excloguin, l'informe s'ha d'entendre desfavorable.

Jordi Torrades i Aladrén

Fecha:
2021.11.02
18:35:31 +01'00'

El director general de Comerç

Ref. AD/cg

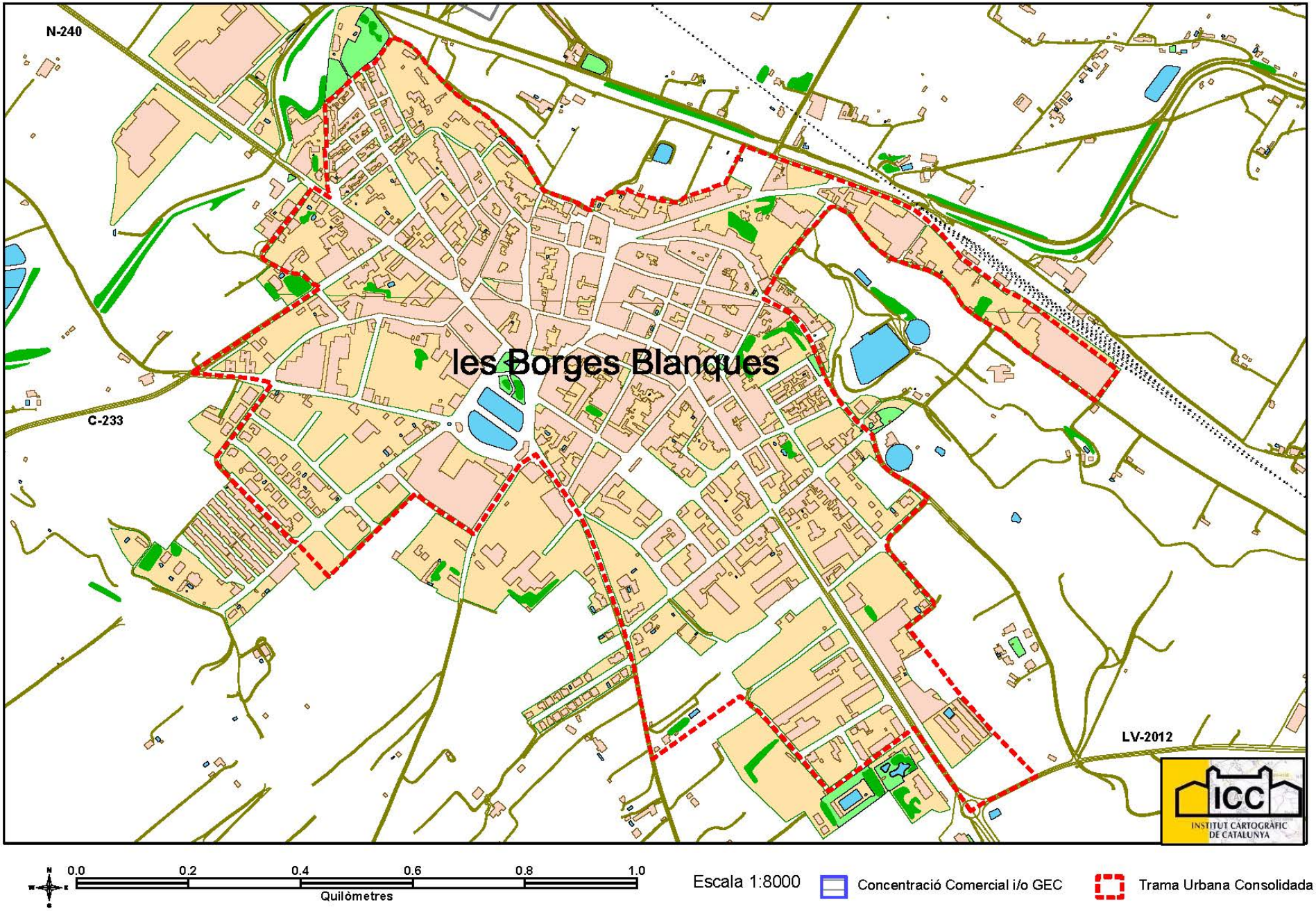
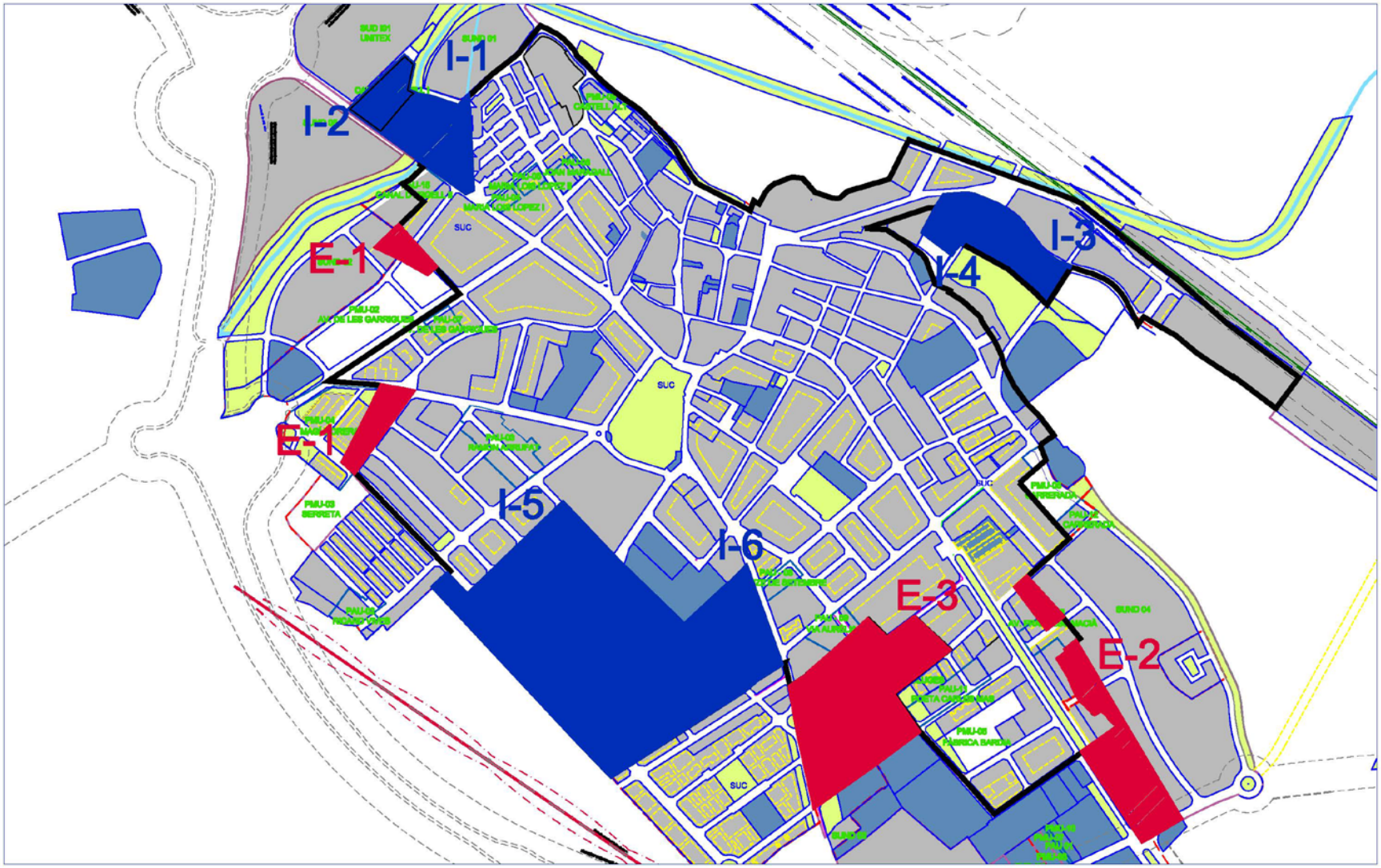


Figura núm. 1: TUC vigent PTSEC



AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

DOCUMENT ESPECÍFIC D'AUTORITZACIÓ DE TRAMA URBANA CONSOLIDADA

T.U.C. proposada al POUM vigent

I-1 àmbit nova incorporació

E- 1 àmbit exclusió

escala: 1/8000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

DILIGÈNCIA: El Ple de l'Ajuntament de les Borges Blanques en sessió de data 30 de setembre de 2021 va aprovar aquest document específic redactat per l'arquitecte municipal Lluís Guasch Fort per a la modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada de les Borges Blanques.

Les Borges Blanques, signat digitalment
Javier Vergé Pluvins

Figura núm. 2: Localització dels àmbits a incloure

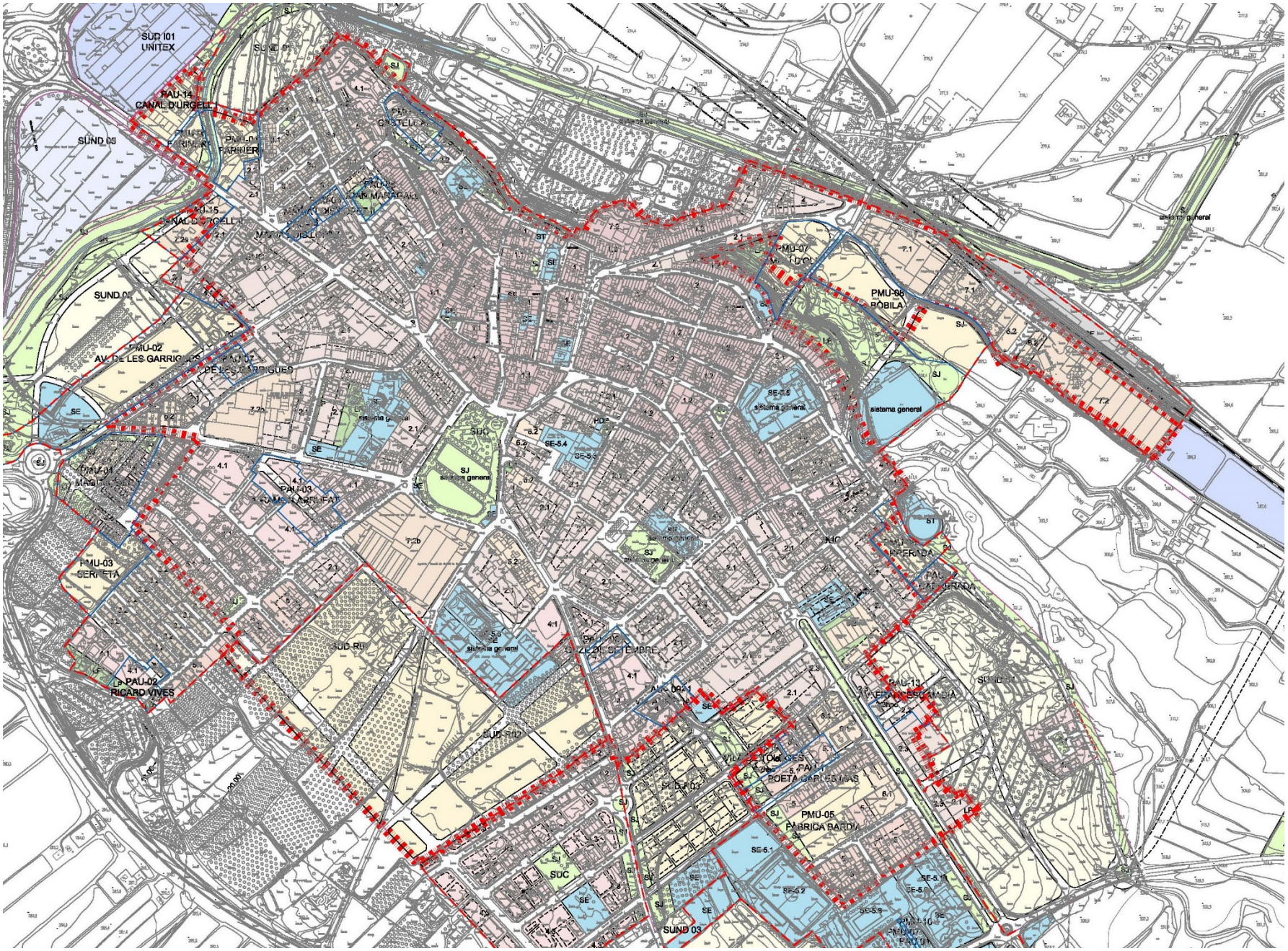


Figura núm. 3: TUC Proposada per l'Ajuntament

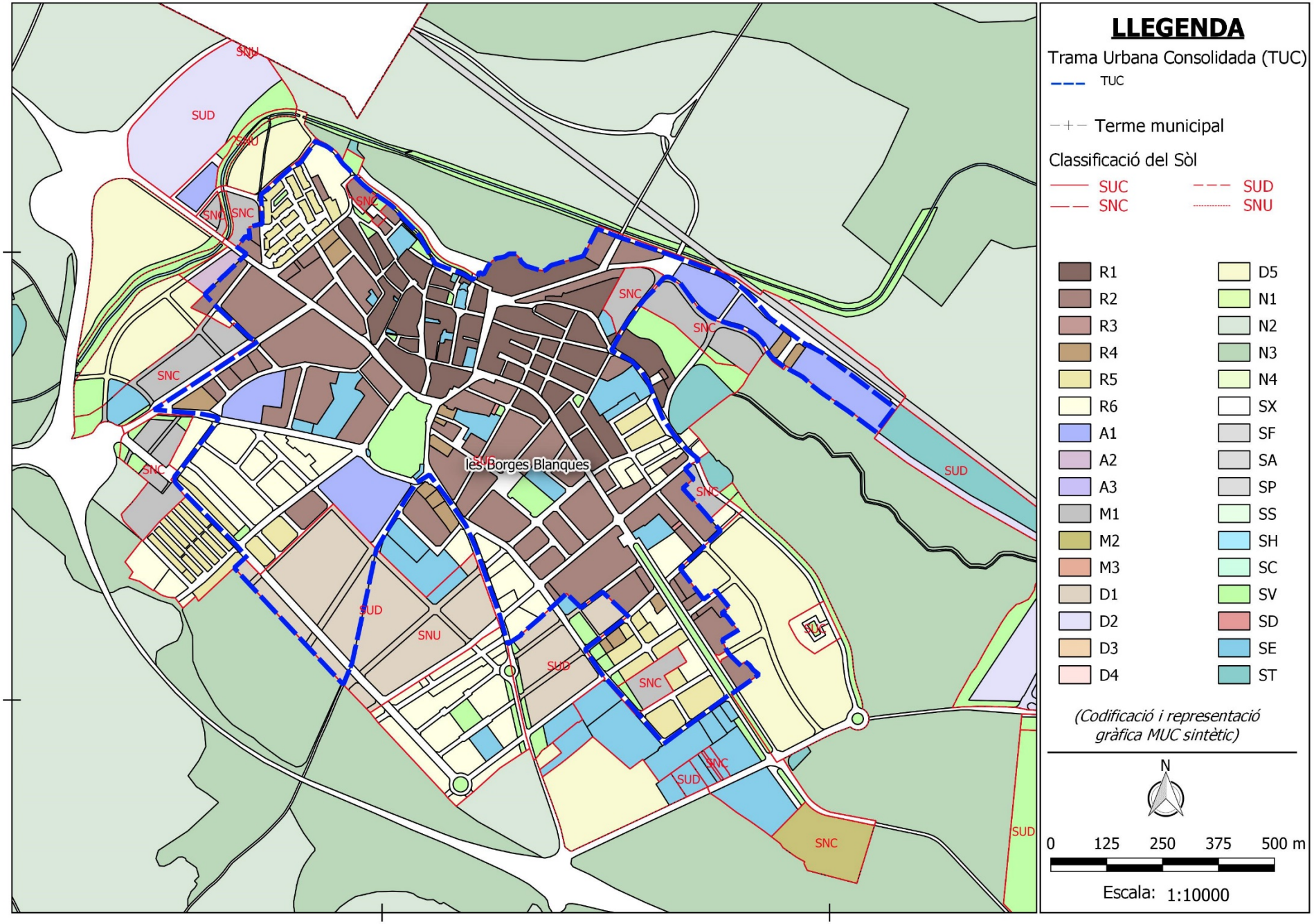


Figura núm. 4: TUC Proposada per la DGC

Marc Pau Fernández Mesalles (1 de 1)
Interventor
Data Signatura: 07/10/2022
HASH: 33700f24322acbb9a59ee930315c58e0d

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Marc Fernàndez Mesalles Interventor de l'ajuntament de les Borges Blanques,

ATÈS QUE

En relació al projecte de modificació del vigent POUM que determina una nova qualificació de sòl per a sistema d'equipaments en continuïtat del recinte poliesportiu municipal, l'article 59.3.d de la vigent Llei d'Urbanisme disposa la redacció d'un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de l'actuació prevista en les finances públiques.

INFORMA:

En el cas que ens ocupa l'adquisició del sòl s'ha efectuat en desenvolupament del pressupost de l'exercici 2022. La construcció de les instal·lacions que es determinin al seu moment es farà d'acord amb les aplicacions corresponents a l'equipament esportiu municipal, seguint els criteris de disponibilitat econòmica habituals a l'ajuntament per aquest tipus d'actuacions se'ns perjudici de les possibles subvencions que es puguin rebre.

Per tot plegat la pròpia modificació del planejament no implica un impacte anòmal que en desaconselli la seva tramitació.

Marc Fernàndez Mesalles
Interventor

Les Borges Blanques, document signat electrònicament al marge

Codi Validació: 7L6S3RTZ6JD59W56QWGAXE23H | Verificació: https://lesborgesblanques.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 1