

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES
PLA DE MILLORA URBANA “PMU 01 – FARINERA”



Serveis tècnics municipals

Febrer 2024

PLA DE MILLORA URBANA "PMU 01 – FARINERA"

DOCUMENT COMPRESIU

Es tracta de l'ordenació d'un àmbit heterogeni en la seva composició però molt estratègic pel que fa a la seva situació urbana; interessa especialment donar viabilitat a una edificació de caràcter industrial en desús i establir una actuació per a habitatge protegit a executar per expropiació. Hom proposa una gestió en tres polígons independents que es poden implementar en qualsevol ordre. En total es tracta d'un àmbit d'uns 11.000 m² de superfície total dels quals la part corresponent a equipament, de 997 m² corresponen a un àmbit discontinu de propietat municipal.

En execució d'una modificació del POUM ad hoc la densitat de 60 hab/Ha es desenvolupa amb una edificabilitat bruta de 0,90 m²sostre/m²sòl, respectant la dotació de 20 i 10 m² reserva/100m²sostre per a espais lliures i zones verdes i equipament, respectivament. L'ordenació de la zona verda implica l'ampliació de l'espai del canal d'Urgell



Imatge de l'ordenació (els volums edificats són indicatius)

SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Atesa la inaplicabilitat directa del POUM a l'àmbit, no és necessària la suspensió de llicències.

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

PLA DE MILLORA URBANA "PMU 01 – FARINERA"

MEMÒRIA

Antecedents

Hom redacta el present pla de millora urbana per iniciativa pública municipal, en exercici de les competències sobre urbanisme de l'Administració Local.

La redacció ha estat confegida per L Guasch, arquitecte municipal.

Objectius

És objectiu del present pla de millora urbana el desenvolupament de l'àmbit afectat per les següents raons:

1 – donar sortida a la situació del terreny anteriorment ocupat per una indústria actualment en desús; es tracta d'un element rellevant pel seu volum, posició i valor intrínsec. És objectiu d'interès públic evitar un procés de degradació en un indret tan rellevant de la ciutat. En aquest sentit, la viabilitat de rehabilitar l'activitat industrial es descarta per raons d'oportunitat i de coherència urbana.

2 – facilitar l'obtenció d'un solar destinat a habitatge protegit de titularitat pública, atès que no hi ha alternatives a curt termini de disponibilitat de sòl amb aquestes característiques.

Marc legal i planejament de referència

És d'aplicació la llei d'urbanisme de Catalunya (DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) i el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal AD 17 de juliol de 2018 (DOGC 7859 24 d'abril de 2019).

A aquest efecte, es preveu l'aplicació de la MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL en curs, en un procediment de tramitació simultània.

L'àmbit, que és ajustat en el tràmit de modificació del POUM, i en el present document per adaptació a l'estructura parcel·laria. es detalla als plànols "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera", "3 – ordenació urbanística àmbit discontinu – propietat del sòl i ordenació" Quant a l'ajust efectuat es tracta de:

- Replanteig exacte de la propietat del a Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell, recentment actualitzada al cadastre, que és exclosa de l'àmbit de planejament.
- Ajust de l'alineació del vial previst al límit nord del sector, a fi de poder ordenar adequadament un front edificatori que permeti la disposició dels edificis amb una situació racional així com un correcte replanteig del pont sobre el canal adequat a la inflexió de l'alineació del carrer.
- Determinació del caràcter discontinu de l'àmbit a efectes de la reserva i cessió del terreny destinat a equipament
- Ajust a la totalitat de la propietat en el front del carrer dr Segarra.

Superfície ordenada: àmbit pròxim al canal d'Urgell 10.084,65 m², àmbit discontinu: 997,38 m² TOTAL 11.082,03 M²

Estat actual

El sector PMU 01 es caracteritza per una sèrie de situacions totalment heterogènies entre elles; de bell antuvi el sector és dividit pel curs del canal d'Urgell; per una banda a la part occidental existeix una parcel·la ocupada parcialment per un habitatge unifamiliar. A la banda de llevant es troba el recinte de la farinera; ocupada principalment per un edifici de notable qualitat, envoltat de diferents edificacions auxiliars, moltes d'elles obsoletes. El límit nord del sector és ocupat (irregularment) per un canal en desús que al seu temps derivava l'aigua del canal d'Urgell per a un aprofitament hidroelèctric actualment clausurat.

Estructura de la propietat del sòl

Dades generals:

ref	finca	ref cadastral	superfície
1	4581	25070A003000420001HJ	1.398,24
2	5135	1893002CF2919S0001XU	5.333,47
3	4849	25070A003000700000GE	3.352,94
4		25070A011001800000GU	997,38
	total		11.082,03

Titularitat:

ref titulars

- 1 Maria Dolores Belart Nadal (NP) Dolores Nadal Valdovinos (usufr)
- 2 Franciso Cervós Moles
- 3 Javier, Josep Ramon i Marta López Preil (33% NP) Marta Preil de la Rosa (usufr)
- 4 Ajuntament de les Borges Blanques (àmbit discontinu)

La situació es detalla gràficament als plànols "3 – ordenació urbanística àmbit discontinu – propietat del sòl i ordenació", i "4 – propietats inicials"

JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

0 Generalitats

La tècnica d'ordenació parteix de les següents especificitats:

- La facilitat d'ordenació i la flexibilitat que atorga el fet de situar la reserva d'equipament en una situació discontinua; en efecte disposar d'uns 997 m² de sòl per a l'ordenació de l'aprofitament privat permet disposar peces d'edificabilitat més moderada i poder definir ordenacions urbanístiques més flexibles.
- L'ajust a la baixa (passant l'edificabilitat bruta de 1,20 a 0,90) del sostre, mantenint les reserves proporcionals al sostre, incideix en el mateix criteri esmentat al punt anterior.
- La possibilitat d'ajustar l'equilibri poligonal exigida a l'article 123 del reglament de la llei d'urbanisme permet determinar l'execució en tres polígons independents de mides ajustades a actuacions viables en l'escala de creixement de la ciutat.

1 Criteris de l'ordenació

Per raons de l'especificitat del lloc i de la importància de les edificacions actuals no es tracta de definir un sistema urbà entès com un ordre general, sinó de determinar les condicions de transformació de les preexistències en funció de cadascuna de les situacions actuals.

Vialitat: a banda de respectar les determinacions del POUM, es proposa un nou vial interior al recinte de la farinera per donar accessibilitat als diferents solars. La seva definició consta als plànols "6 – vialitat: característiques i previsions específiques" i "7 – seccions de vialitat".

Característiques dels vials:

Ref 1 vores del canal d'Urgell (no és pròpiament un vial), representa l'ampliació de la zona arbrada amb espai destinat a lleure transitable, pavimentat amb sauló o altres materials no rígids i ordenats amb elements propis dels parcs públics.

Ref 2 avinguda J Segarra: manteniment de la solució adoptada a la banda sud, consistent en mantenir la funcionalitat de la calçada de l'antiga N-240 i separar-la de les façanes per una franja de jardineria amb arbrat i una franja de transit mixt. En el tram del PMU 01 per les característiques del solar que hi afronta no serà necessari preveure-hi accessos de carruatge. Pendent existent 1,88%.

Ref 3 vial interior de la farinera: es preveu una secció de 10 m amb una separació de calçada de 6,00 destinada a una circulació interior “zona 30” atès el caràcter residencial i la manca de paper estructural en la xarxa de la ciutat. Pendents determinats segons detall al plànol plànol “6 – vialitat: característiques i previsions específiques” 3,25% i 5,60%.

Ref 4 límit de ponent: es preveu una secció de 12,75 m d'amplada que incorpori aparcament de superfície (5 places) Pendents determinats segons detall al plànol plànol “6 – vialitat: característiques i previsions específiques” 0,30% i 6,25%.

Ref 5 límit nord es preveu una secció de 11,00 m d'amplada que incorpori aparcament de superfície (11 places) i arbrat donant forma al límit de la ciutat. Pendents determinats segons detall al plànol plànol “6 – vialitat: característiques i previsions específiques” 0,34% i 6,50%.

Atès que no es preveu una xarxa de carrils de bicicleta específic i donat que el sector disposa d'un ampli espai de tràfic segur, es considera la circulació de bicicletes pel parc, pels espais segurs del l'avinguda J Segarra i pel carrer interior de la farinera com una xarxa coherent i ben estructurada tant de servei per al propi sector com de pas a través.

En total es preveu una superfície de vialitat de 3.050,96 m² equivalents al 27,53% de l'àmbit.

Reserves per espais lliures i equipaments: Atesa la exigència de reserves per sistemes determinada al POUM, i mantinguda en els seus criteris generals a la modificació en curs, es proposa establir la reserva d'equipament en proximitat del recinte esportiu municipal, en coherència amb el criteri general del POUM.

Així mateix hom preveu concentrar els espais lliures públics a banda i banda del canal a fi de que representin una millora qualitativa del valor patrimonial que el POUM ja reconeix al canal en si. En aquest sentit la reserva a llevant es planteja com un àmbit de planta triangular que es conforma com un espai d'estada envoltat per les façanes de les edificacions, sense irrupció de la vialitat rodada. Pel que fa a la banda de ponent, es tracta d'ampliar l'accés i el pas des de la carretera.

En conjunt s'assoleix un espai urbà coherent, tot i ser susceptible de ser dissenyat de forma que es desenvolupi compassadament a l'execució de cada polígon.

En total les reserves són:

sistema d'espais lliures	1.973,40	17.81%	20m ² /100m ² sostre
equipament (discontinu)	997,38	9%	10m ² /100m ² sostre

La justificació del seu dimensionat és, d'acord a la modificació del POUM mantenint la proporció de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificat al sistema de jardins i 10 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificat al sistema d'equipaments.

En resum els paràmetres de l'ordenació són:

VIALITAT	3050,96	27,53%
VERD	1973,40	17,81%
SSTT	25,00	0,23%
EQUIPAMENT	997,38	9,00%
S.S.A.P.	5035,29	45,44%

2 Criteris relatius a l'ordenació de l'edificació: coherentment a la situació ja apuntada sobre l'objectiu de resoldre específicament cada situació es proposen els següents criteris de definició:

2.1 Per a la illa situada a llevant de la farinera, es proposa la compleció de la trama existent: edificacions entre mitgeres en alineació de vial; l'alçada al raval de Lleida és de PB+2 PP, amb les condicions d'ordenació similars a les de la zona 2.1 eixample tradicional, resultant un front de façana continu.

2.2 Àmbit de l'edifici de la farinera: es preveuen dues ordenacions alternatives:

2.2.1 Manteniment parcial del volum de la farinera: per assolir aquest objectiu es preveu la compleció de l'edificació fins assolir el sostre determinat mitjançant, en part, remuntes de les edificacions més baixes i en part la nova edificació d'elements complementaris en planta baixa. L'alçada reguladora ha de ser la que permeti un volum de PB+5 per al perímetre de les edificacions consolidades de més qualitat. Aquesta alçada representa el manteniment de l'altura de les edificacions principals existents amb introducció de forjats intermedis. La normativa ha de tenir el suficient grau de flexibilitat per permetre substitucions parcials i altres solucions mixtes.

2.2.2 Alternativament es preveu la substitució completa de l'edificació mitjançant un edifici ordenat en volumetria específica de configuració flexible. En aquest cas l'ordenació proposa un volum simple en la seva lectura, amb una determinació adaptable a diversos programes, mitjançant volumetria específica de configuració flexible.

En ambdós casos l'ordenació posa en valor una façana a ponent que confronta amb la gran zona verda; aquesta solució que genera un espai important lliure de circulació que aspira a la valorització de tot l'entorn a fi que esdevingui un nucli de vida urbana.

2.3 Illa al nord de la farinera: Es preveu una ordenació coherent amb una edificació d'habitatge col·lectiu protegit; es resol amb una volumetria de configuració flexible PB+3PP edificació aïllada, separada dels terminals de la parcel·la. L'ordenació es basa en la previsió d'edificis lineals amb tipologia base de dos habitatges per replà, amb semisoterrani obert destinat a garatge.

2.4 Illa a ponent del canal d'Urgell: en aquest àmbit es preveu la substitució de l'actual habitatge aïllat per una actuació singular; les possibilitats del seu emplaçament específic s'han de reflectir en l'ordenació que proposa també un volum versàtil en la seva definició, amb una determinació adaptable a diversos programes, mitjançant volumetria específica de configuració flexible.

Aquesta ordenació es determina normativament per unitats de projecte, és a dir per àmbits que han de ser projectats en una única proposta amb independència del ritme de la seva construcció.

2.5 Regulació dels usos

Als efectes del què disposa l'article 7 del DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials ens trobem en un àmbit que es pot considerar àrea residencial plurifamiliar contínua ja que està compresa dins el sòl urbà i mitjançant el present PMU disposarà ordenació urbanística detallada aprovada en la que l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

En aquest sentit el PMU preveu:

- 1 una zonificació que defineix àmbits d'usos mixtes, i en cap cas parcel·les especialitzades per a usos comercials
- 2 un sostre per a usos residencials mínim, determinat per a cada zona en coherència amb les tipologies i l'estudi econòmic de l'actuació. En conjunt per a la totalitat de l'àmbit **els usos diferents del residencial tenen un topall del 30% del sostre per sobre de la rasant.**
- 3 Específicament, l'ús comercial concentrat no s'admet als àmbits de parcel·la fragmentada (a l'est del carrer interior de la farinera) ni a la parcel·la destinada a habitatge protegit.

3 Detall de l'ordenació del sòl, del sostre i assignació del nombre d'habitatges.

A continuació es detalla per a cadascuna de les unitats de projecte els desglossat dels paràmetres que defineixen el seu aprofitament:

	POL 1	POL 2	POL 3
qualificació del sòl			
VIALITAT	914,78	1140,83	995,35
VERD		1135,76	837,64
SSTT		25,00	
EQUIPAMENT		580,38	417,00
S.S.A.P.	1129,14	2386,20	1519,85

sostre residencial

promoció lliure		3437,18	1450,00
HPO	1396,34		
preu concertat	698,17		
num habitatges	24	30	12
m²/hab	87,27	114,57	120,83

sostre altres usos

avinguda J Segarra			1220,00
interior farinera		1772,15	

4 Pla d'etapes

El present pla de millora preveu tres actuacions independents entre si, i sense una prelación en el temps. Les actuacions es defineixen per la delimitació de tres polígons d'actuació. Els àmbits dels polígons es detalla als plànols P3.2 i PD 3.2. Els polígons POL 2 i POL 3 són d'actuació privada i es preveu la seva execució pel sistema de compensació bàsica; el polígon POL 1, que es limita a l'edificació residencial de protecció oficial dels diferents règims, es preveu d'iniciativa pública i desenvolupat pel sistema d'expropiació.

Justificació de l'interès públic de la determinació del POL 1 pel sistema d'expropiació: en primer lloc, és convenient determinar una actuació que permeti a l'ajuntament de les Borges Blanques un procediment per adquirir sòl amb la qualificació específica d'edificabilitat per habitatge protegit a fi de disposar d'una alternativa per actuació pública d'aquesta naturalesa. En segon lloc, donades les especificitats de les actuacions restants, atès que es tracta d'àmbit de gestió complexa i considerant l'escassa mida de les actuacions es valora com a inviable que cada polígon aculli la proporció d'habitatge protegit que li correspon. En tercer lloc, la configuració del sector fa possible que el POL 1 es desenvolupi amb independència dels altres dos, i eventualment, en primer lloc.

ANÀLISI DE LES REPERCUSSIONS DEL PLANEJAMENT

5 Avaluació econòmica i justificació de la divisió poligonal.

5.1 Procediment per determinar l'equilibri entre els tres polígons: a fi de justificar de manera clara l'equilibri poligonal exigint 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 per a usos diferents del residencial	€/m ² sostre
amb façana a l'avinguda J Segarra	94,50 €
recinte interior de la farinera	52,50 €
repercussió del sostre residencial	€/m ² 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:

	€/m ² sostre	SUP	IMPORT
sostre per a usos diferents del residencial			
amb façana a l'avinguda J Segarra	94,50 €	1220,00	115.290,00 €
recinte interior de la farinera	52,50 €	1772,15	93.037,82 €
sostre residencial			
HPO règim general	77,00 €	1396,34	107.517,88 €
HPO preu concertat	88,00 €	698,17	61.438,79 €
promoció lliure	110,25 €	4887,18	538.811,21 €
TOTAL			916.095,71 €

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	(€/m ²)
compleció av J Segarra	90
urbanització interior farinera	140
urbanització vial nord (inclús pont al canal)	175
obres d'urbanització de jardins	(€/m ²)
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	166.086,50 €	471.986,53 €	275.152,50 €	916.095,71 €
despeses de vialitat	160.086,50 €	159.716,20 €	89.581,50 €	409.384,20 €
despeses de zones verdes	- €	87.057,00 €	37.693,80 €	124.750,80 €
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	4.356,83 €	173.797,31 €	150.775,12 €	293.817,87 €
superfície de l'àmbit	2043,92	5268,17	3769,94	11.082,03
VRS		32,99 €	32,99€	26,51 €
desviació dels polígons	(expropiació)	24%	24%	

La definició dels elements a indemnitzar i la seva valoració consta en annex a la present memòria. La seva identificació consta al plànol "5 – elements incompatibles amb l'ordenació"

En resum el valor residual del sòl del PMU 01 és de 26,51€/m² de sòl, la desviació dels pols POL2 i POL 3 és del 24%.

Queda acreditat que els polígons POL 2 i POL 3 tenen (en relació entre ells) 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 urbanística a aquests 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 terrenys afectats al POL1. Hom ha ajustat l'atribució de la superfície discontinua 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 $C = 32,99 - 26,51 = 6,485€/m^2$ 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.

El valor dels aprofitaments atribuïts al POL 1 a efectes d'expropiació és igual al 90% del VRS; sumat l'import que en resulta al pagament de les indemnitzacions previstes i als costos d'urbanització en resulta una inversió total a la que cal deduir l'import dels rescabaments per excés d'aprofitament dels polígons POL 2 i POL3, el resultat permet preveure una actuació per expropiació equilibrada amb el contingut general de l'ordenació previst segons el detall següent:

adquisició de sòl	48.771,39 €
indemnitzacions	13.227,00 €
despeses urbanització	160.086,50 €
deduir rescabaments pol 2 i 3	52.086,39 €
total costos	169.998,50 €
valor urbanitzat segons càlcul	168.956,67 €

6 Regulació de l'ús comercial concentrat.

Atès que l'àmbit del PMU 01 "Farinera" reuneix les característiques establertes a l'article 7.1.b del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

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.

Ja que l'edificabilitat predominant és residencial, la densitat és de 60 habitatges per hectàrea i la tipologia d'implantació és mixta, el present document incorpora el tràmit de modificació de la trama urbana consolidada en seguiment del que estableix l'article 8.3 del Decret Llei esmentat:

3. Les modificacions de les trames urbanes consolidades per incorporar els àmbits a què fan referència les lletres b), c) i d) de l'article 7.1 se subjecta al procediment següent: a) En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe. La modificació s'ha de publicar d'acord amb el que estableix la lletra e) de l'apartat 3.

En síntesi, el present PMU comporta la modificació de la trama urbana consolidada tal com es detalla al plànol "11- Nova delimitació de la TRAMA URBANA CONSOLIDADA"

7 Sostenibilitat econòmica

Per avaluar la incidència del sector en les finances públiques, considerant que l'aportació de l'aprofitament resultant i l'actuació expropiatòria recauen en el règim específic determinat per al patrimoni municipal del sòl i habitatge als articles 163 i següents de la llei d'urbanisme de Catalunya, es valora la incidència del desenvolupament del PMU 01 a efectes de la gestió ordinària.

A aquest fi es determina la diferència de càrrega impositiva que comporta el desenvolupament del pla, resultant un saldo positiu tal com es detalla a la valoració següent:

VARIACIÓ IMPOSITIVA	
situació previa al PMU:	
superfície bruta	10084,65 m ²
àmbit ponència: U42	
valor unitari	105,00 € /m ²
tipus impositiu 2022	0,8220%
massa impositiva bruta	8.704,06 €
aplicació ordenació PMU	
sostre residencial (*)	6981,68
sostre comercial (*)	2992,15
àmbit ponència: R36	
valor repercussió res	485,00 € /m ²
valor repercussió res	339,50 € /m ²
tipus impositiu 2022	0,8220%
massa impositiva bruta	36.184,03 €
increment impositiu brut	27.479,97 €
INCREMENT DE DESPESA ORDINÀRIA	
manteniment de vialitat	
cost unitari	3,50 € /any
superfície	3050,96 m ²
despesa	10.678,36 €
manteniment d'espais lliures	
cost unitari	1,50 € /any
superfície	1973,40 m ²
despesa	2.960,10 €
total	13.638,46 €

En resum l'increment nominal de 27.500€, aproximadament de recursos ordinaris anuals és suficient per sufragar l'increment de despeses pròpies del manteniment urbà de l'àmbit valorat en 13.700€.

ALTRES CONTINGUTS DEL PLANEJAMENT

8. Infraestructures

Aigua potable i sanejament: quant a l'àmbit a llevant del canal, atès que els serveis existents són suficients no es preveu altra acció que la compleció de la xarxa actual. A la banda a ponent del canal (POL3) l'actuació té el contingut ja previst a la modificació de POUM *EN MATÈRIA D'ESTABLIMENT DE QUOTES DE PARTICIPACIÓ EN LES INFRAESTRUCTURES COMUNES DE L'ÀMBIT A PONENT DEL CANAL D'URGELL*.

Consta d'annex el pressupost previst de l'actuació conjunta

Electrificació: es completarà la xarxa des de l'estació transformadora existent; se soterrarà la línia de mitja tensió en tot l'àmbit del sector. Els plànols "8 – previsió d'infraestructura elèctrica", "9 – previsió d'infraestructura Subministrament d'aigua potable", i "10 – previsió d'infraestructura sanejament" reflecteixen en esquema les previsions a desenvolupar als projectes corresponents.

9 Marc legal i tràmit

El present Pla de Millora Urbana es forma en seguiment del què disposa l'article 70.1 de la vigent llei d'urbanisme i el que prescriu el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. A efectes de paràmetres de l'ordenació el present projecte segueix les determinacions de la modificació del POUM que es tramita simultàniament al present

El present PMU va ser aprovat inicialment en data 25 de gener de 2023 i degut a l'esmena d'unes mancances en data 1 de març de 2023. En fase d'informació pública ha rebut els informes que es relacionen tot seguit, i dels que se'n fa la valoració corresponent.

Informes rebuts:

1 - COMUNITAT GENERAL DE REGANTS DELS CANALS D'URGELL 13 de febrer de 2023

Aspectes rellevant i la seva resposta:

abans de la realització del "PMU01 - FARINERA s'haurà de fitar per part dels Serveis Tècnics de la Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell, per establir els límits exactes de la zona d'expropiació on no es pot realitzar cap actuació d'usos urbanístics ni considerar-los espais lliures d'ús públic

L'àmbit del PMU exclou la propietat de la CGRCU d'acord a l'afitament que la pròpia comunitat va comunicar a la Direcció General del Cadastre aquesta observació no té efectes sobre l'ordenació urbanística proposada. La qualificació com a sistema d'espais lliures

de l'àmbit propietat de la CGRCU va fer-se efectiva amb el POUM i no correspon reconsiderar-la mitjançant el present PMU.

els projectes d'urbanització que afectin Canals, així com urbanització de zona urbana, hauran d'incloure la corresponent adequació de les lleres afectades, modificant el seu traçat i situant-los dins dels vials a urbanitzar, prèvia autorització de la Comunitat General de Regants; presentarà la documentació específica (Projecte), del tractament que es vol realitzar a la canonada afectada pel PMU

La urbanització només preveu ocupar terrenys que no constitueixen canals; l'espai de l'antiga derivació d'aliment del molí de la farinera ha estat desafectat per revocació de la concessió; pr aquest motiu no s'ha tractat com a infraestructura del canal.

2 DEPARTAMENT DE CULTURA de data 11 d'abril de 2023 favorable

3 CONSELL CATALÀ DE L'ESPORT de data 28 de març de 2023 no inclou cap consideració sobre la ordenació urbanística del PMU.

4 DIRECCIÓ DE GENERAL DE TURISME de data 20 de març de 2023 favorable

5 DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ de data 18 d'abril de 2023. L'informe és desfavorable prescrivint l'exclusió de l'ús comercial concentrat i l'eliminació del tràmit de modificació de la TUC, en base a una incorrecta acreditació dels preceptes de l'article 7 del DL 1/2009. A tal efecte s'ha esmenat la regulació normativa a fi de garantir tant el predomini dels usos residencials en les proporcions i densitats exigides legalment com establint la convivència dels diferents usos i les parts admeses. Amb aquests modificacions normatives queden garantides les determinacions legals i esmenades les anteriors inconcrecions.

Aspectes rellevants i la seva resposta:

Pel que fa a l'abastament, la persona promotora de qualsevol actuació disposarà, prèviament a llur execució, d'informe positiu de l'Ens subministrador en relació a la disponibilitat de recursos hídrics i garantia del subministrament d'aigua tant en qualitat com en quantitat.

Aquesta disposició es trasllada a l'article 9 de la normativa

Respecte el sanejament, el PMU 01 "Farinera" delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació de sistemes de depuració propis. No obstant això, l'Agència avaluarà la viabilitat de connexió a sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta d'acord amb allò informat en l'apartat 4 del present informe.

Tant si és factible la connexió a sistema públic de sanejament com si s'ha d'optar per sistemes de sanejament autònoms, caldrà incloure, en els projectes d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.

Atès que aquestes consideracions no tenen en compte les previsions determinades al document *Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) EN MATÈRIA D'ESTABLIMENT DE QUOTES DE PARTICIPACIÓ EN LES INFRAESTRUCTURES COMUNES DE L'ÀMBIT A PONENT DEL CANAL D'URGELL* que fou objecte d'estudi a l'ACA en l'expedient: UDPH2021006467 es considera més adient condicionar la regulació normativa del PMU a la que resulti de l'aprovació definitiva de la Modificació esmentada, tota vegada que està pendent de decisió final el sistema de sanejament a adoptar per a l'àmbit en el seu conjunt; s'introdueix un a disposició a l'article 9 en aquest sentit.

10 documentació

El projecte del PMU01 Farinera consta de:

- la present memòria
- annexes a la memòria:
 - modificació POUM
 - detall de les indemnitzacions
 - pressupost de les obres compartides segons proposta SUND 05.
- estudi de mobilitat generada
- normes urbanístiques
- plànols:
 - 1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera
 - 2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera
 - 3 – ordenació urbanística àmbit discontinu – propietat del sòl i ordenació
 - 4 – propietats inicials
 - 5 – elements incompatibles amb l'ordenació
 - 6 – vialitat: característiques i previsions específiques
 - 7 – seccions de vialitat
 - 8 – previsió d'infraestructura elèctrica
 - 9 – previsió d'infraestructura subministrament d'aigua potable
 - 10 – previsió d'infraestructura sanejament
 - 11- Nova delimitació de la TRAMA URBANA CONSOLIDADA

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

PLA DE MILLORA URBANA "PMU 01 – FARINERA"

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

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	Indústria	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.

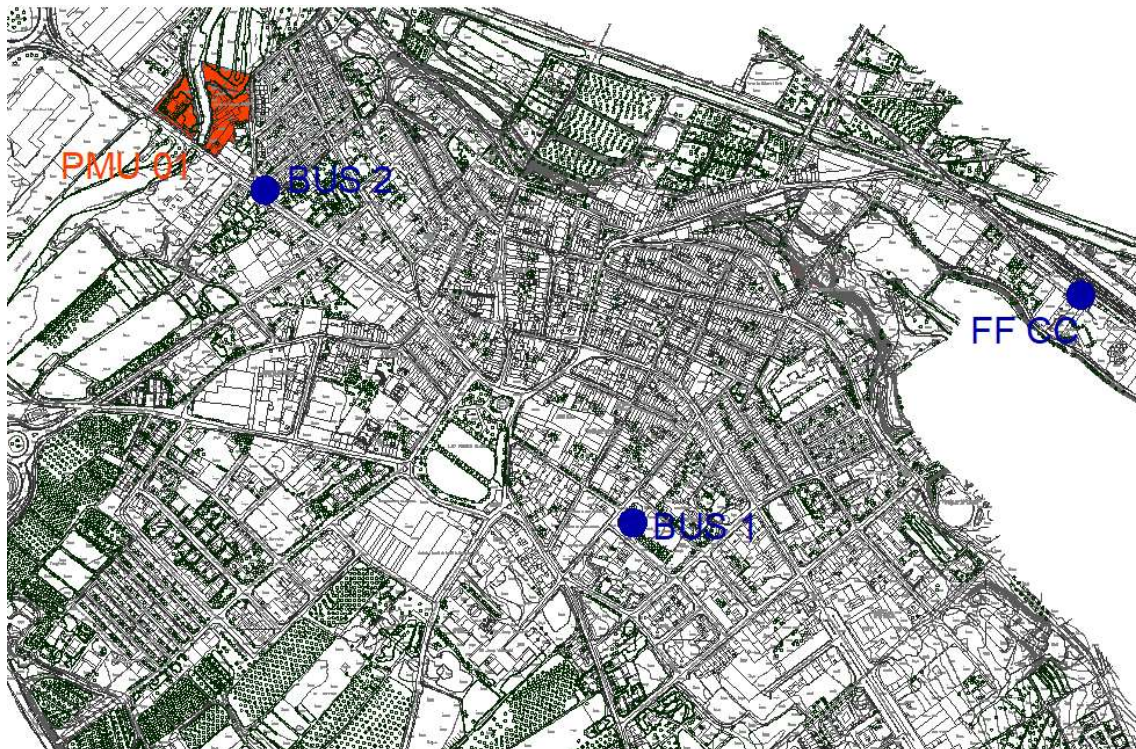
	IdM (Vehicles)	IdM (turismes)	Relació turismes/motos
Les Borges Blanques	748,75	516,49	7,86
Les Garrigues	918,81	597,09	7,52
Catalunya	692,56	459,60	4,23

Per altra banda, la caracterització dels desplaçaments residència-treball ens dona un indicati 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 cinc serveis (regional) a Lleida, i cinc (regional) a Barcelona dels quals tres tenen derivació no directa a Tarragona-Reus. El servei d'autobusos compta actualment amb 17 serveis diaris a Lleida, 1 a Rocallaura (per Vallbona de les Monges) 3 a Tàrraga (per Ciutadilla) i 3 a Mollerussa. El sector PUM01 es troba correctament situat respecte de la connexió a Lleida "BUS 2", i amb caràcter poc accessible a la resta de serveis.com reflecteix l'esquema adjunt:



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/100m ² sostre	2992 m ² sostre	1496
espais lliures	5 v/100 m ²	1974 m ²	99
total viatges			2057

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

- no existeix una xarxa de transport intraurbà a la ciutat,
- 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
- 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%; això no obstant, es considera la demanda partint de que les característiques d'un hipotètic equipament comercial ha de tenir (per mida de la parcel·la la característica de mitjana superfície.
- 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.
- 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 públic	no motoritzat
residencial	75%	10%	15%	347	46	69
comercial	80%		20%	1197		299
espais lliures			100%			99
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 anteriors avaluacions tindrà una incidència pràcticament irrelevant. La implementació del sector no implica alteracions dels serveis existents.

Consideracions sobre la demanda d'aparcament. L'aplicació de l'article 122 del POUM (incorporades a l'article 9 del present PMU) garanteix la construcció de 1 aparcament per habitatge, pel que queda garantida la resposta a la demanda 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.

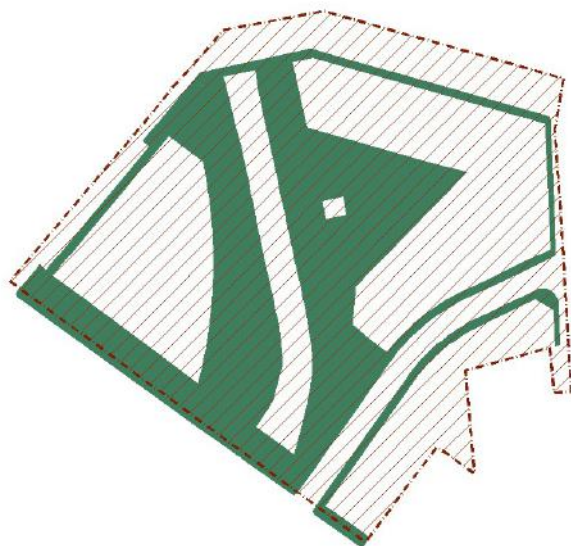
Pel que fa al nombre de places d'aparcament reservades d'ús general per a persones amb mobilitat reduïda, el Decret 135/1995, de 24 de març, de Desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques estableix que a les zones d'aparcament que serveixin específicament a equipaments i espais d'ús públic, es reservaran permanentment, tant a prop com sigui possible dels accessos de vianants, places adaptades en la proporció següent: Fins a 200 places: 1 plaça adaptada cada 40 places o fracció. Queda establert al plànol "6 – vialitat: característiques i previsions específiques".

Les determinacions sobre espais de càrrega i descàrrega queden establertes a l'article 9.

En aplicació de l'article 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables correspon la implantació d'una "estació de recàrrega de vehicles elèctrics"; queda reflectida al plànol "6 – vialitat: característiques i previsions específiques" la seva situació.

Informació sobre seccions i pendents de la vialitat: consta a la memòria (punt 1- vialitat) i als plànols "6 – vialitat: característiques i previsions específiques" i "7 – seccions de vialitat".

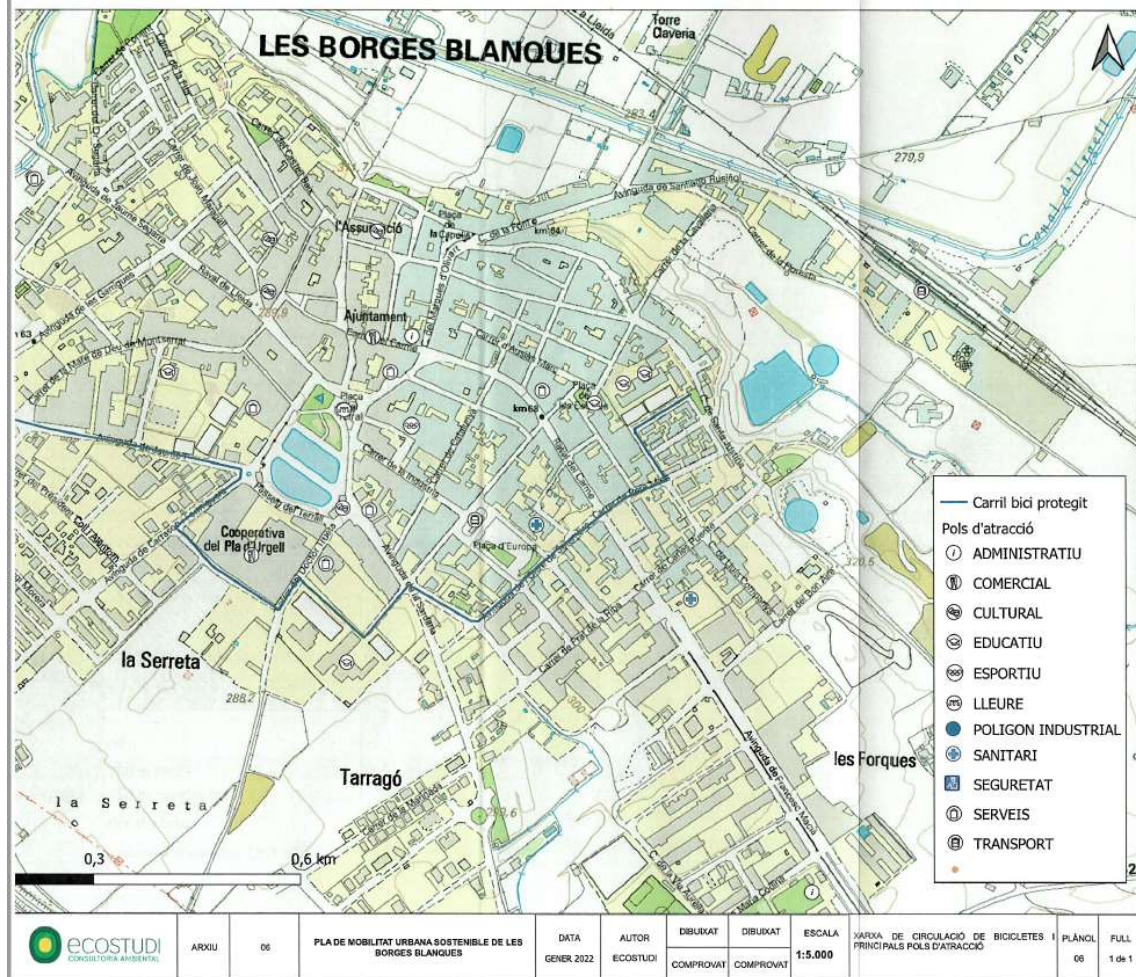
Xarxa d'itineraris per a vianants: queda resumida als plànols "6 – vialitat: característiques i previsions específiques" i "7 – seccions de vialitat". a l'esquema següent:



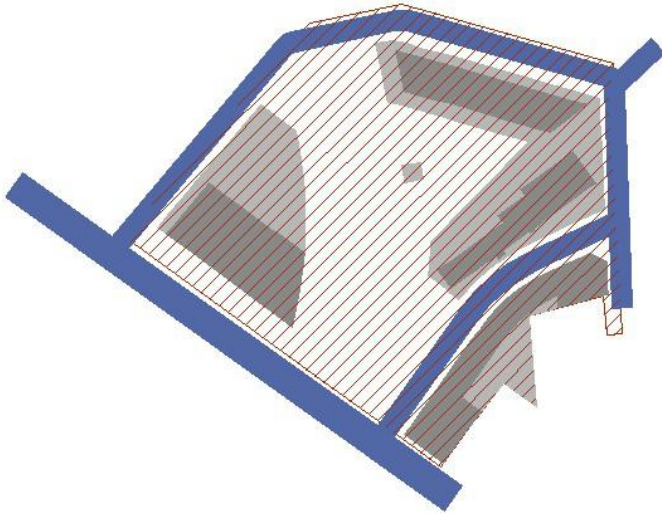
On queda reflectida la continuïtat del sistema d'espais destinats als vianants i la seva coherència amb l'edificació prevista.

Xarxa per bicicletes: l'accessibilitat per bicicletes queda justificada a la memòria (punt 1- vialitat) "6 – vialitat: característiques i previsions específiques" i "7 – seccions de vialitat". Atès que el sector es troba separat del sistema de carrils per bicicletes definits al pla de mobilitat de la ciutat o correspon preveure solucions específiques de connexió i continuïtat del mateix.

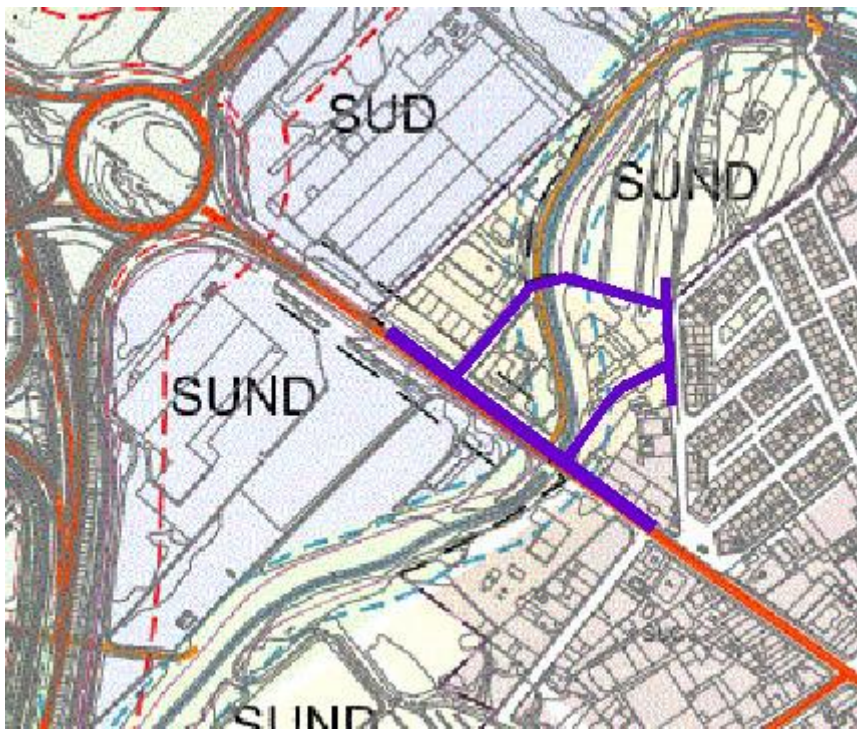
El següent esquema és el sistema de carrils bici establert al pla de mobilitat urbana sostenible de les Borges Blanques:



Xarxa d'itineraris per a vehicles: queda identificada a l'esquema següent:

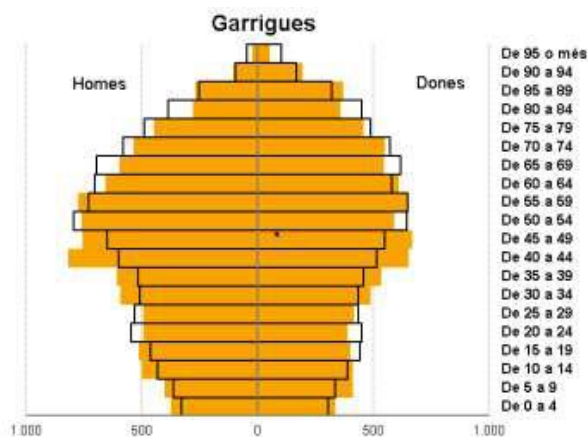


Amb superposició al plànol d'estructura general del POUM es pot apreciar la bona interconnexió de la vialitat resultant del desenvolupament del PMU amb l'estructura general de la ciutat:

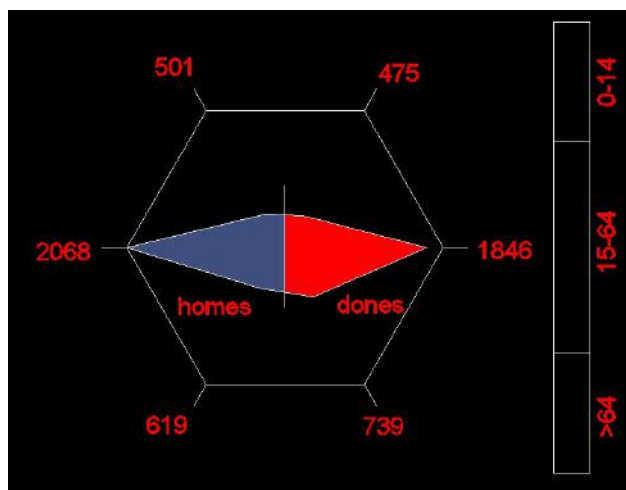


Altres aspectes: atès que el municipi Les Borges Blanques no està declarat pel Govern com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric, no és obligatori avaluar la incidència de la mobilitat generada sobre la contaminació atmosfèrica

Determinació dels indicadors de gènere quantitius i qualitius, que permetin l'estudi de la mobilitat de les dones i del seu accés al vehicle privat, a peu, en bicicleta i transport públic. Considerant en primer lloc una previsió de creixement demogràfic negatiu per a la previsió IDESCAT per 2031 (-2,5%)



A partir de la metodologia Surface Measure of Overall Performance (SMOP) hom ha general un diagrama representatiu de l'estructura de la població de les Borges Blanques per gènere i grups d'edat.



Hom pot observar que la petita diferència de població masculina (51% d'homes, en el total de la ciutat en conjunt) es converteix en una diferència inversa per als grups d'edat superiors als 64 anys (54% de dones).

Per tant, convé fer l'èmfasi necessària en la cura de definició dels recorreguts de vianants, corregint, a més, les definicions relatives a pendents dels vials a fi que assoleixin la màxima funcionalitat per a la gent gran, especialment per a la població femenina, que és la més longeva.

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.

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

PLA DE MILLORA URBANA “PMU 01 – FARINERA”

NORMATIVA URBANÍSTICA

Art1

Àmbit i delimitació poligonal

El present PAU01 “farinera” té per àmbit una superfície total de 11082,03 m² desglossats en un àmbit principal de 10084,65 m² situat en les immediacions del raval de Lleida, el c dr Segarra i l'avinguda J Segarra, travessat pel canal d'Urgell i un àmbit discontinu de 997,38 m² situat en la proximitat del camp de futbol.

La gestió de l'actuació prevista pel present PAU01 “farinera” es determina mitjançant tres polígons identificats POL1, POL2 i POL3.

Aquests àmbits queden determinats cartogràficament als plànols “1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera”, “2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera” i “3 – ordenació urbanística àmbit discontinu – propietat del sòl i ordenació”

Art 2

Contingut del dret de propietat

El dret de propietat establert pel present PAU01 “farinera” és determinat per l'edificabilitat bruta 0,90 m²sostre/m²sòl, la densitat de 60 habitatges/ha el règim de cessions de la vialitat establerta, de 20m²sistema de jardins/100m²sostre i 10m²sistema d'equipament/100m²sostre; i la cessió del 10% de l'aprofitament a l'administració actuant. Així com per la limitació d'usos que exigeix una adscripció a usos residencials del sostre edificable sobre rasant que l'ordenació detallada estableix per a cada àmbit. Aquest règim, aplicat al cas concret de l'ordenació detallada definida, en funció de l'avaluació econòmica del pla i la corresponent determinació d'ajustos en aplicació de l'article 123.2.c del reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya resulta en un valor residual del sòl a data present de 26,51€/m² que es tradueix del règim de participacions establerta detalladament a l'article 3.

Art 3

Condicions de gestió dels polígons

El POL 1 es gestionarà pel sistema de EXPROPIACIÓ essent aplicable el valor residual del sòl sens perjudici de l'actualització de preus que s'estableixi al seu moment.

Els POL 2 i POL 3 es gestionaran pel sistema de COMPENSACIÓ BÀSICA considerant que a les càrregues determinades per la legislació urbanística i descrites a l'article 1 caldrà afegir un rescabament de 6,48€ per a cada m² de sòl inicial, a favor de l'Ajuntament de les Borges Blanques, sens perjudici d'una futura revisió de preus si s'escau. Les delimitacions poligonals són establertes als plànols “1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera”, “2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera” i “3 – ordenació urbanística àmbit discontinu – propietat del sòl i ordenació”

Art 4

Ordenació per unitats de projecte

Excepte per als terrenys amb qualificació urbanística zona 2.1, les actuacions de desenvolupament es faran per unitats de projecte. Això implica l'obligatorietat de definir l'actuació constructiva complementàriament a les actuacions de reparcel·lació i urbanització corresponent.

Els àmbits de projecte **UP1** i **UP3** coincideixen amb el sòl susceptible d'aprofitament privat dels polígons corresponents; l'àmbit d'unitat de projecte **UP2** queda identificat als plànols “1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera”, “2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera”

Per als àmbits **UP1**, **UP2** i **UP3**, si la transformació urbana no es preveu en una única actuació, regulada per una única llicència, caldrà que l'ordenació determinada en el present pla de millora sigui complementada mitjançant un pla de

millora urbana d'ordenació de volums que estableixi les condicions de veïnatge entre les edificacions previstes (edificabilitat i condicions de separació entre edificis, tractament de mitgeres, etc)

Art 5

Condicions de l'edificació POL1

Sostre màxim sobre rasant: 2.063,34 m²

Nombre màxim d'habitatges : 24 dels quals un mínim del 66% de sostre seran del règim general de protecció oficial i la resta de protecció oficial de preu concertat.

Tipus d'ordenació : volumetria específica de configuració flexible.

Alçades de l'edificació: per a l'àmbit "PB+3" determinat als plànols d'ordenació serà de planta baixa més tres plantes pis.

Ocupació de l'edificació: és la regulada al perímetre determinat als plànols "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera". Els espais identificats lliure privat (clau LP) no són edificables però poden ser ocupats per rampes d'accés als soterranis.

Condicions d'ús és obligatori l'ús residencial en totes les plantes sobre rasant

Art 6

Condicions de l'edificació POL2

Per als terreny qualificats subzona 2.1 eixample tradicional és aplicable l'ordenació normativa del vigent POUM en tots els seus extrems, excepte la densitat que serà un habitatge cada 120m² de sostre referit a les plantes pis.

Per a l'àmbit **UP2** es determinen dues ordenacions alternatives.

Paràmetres comuns:

sostre màxim

en planta baixa	429,06
en plantes pis	1380,80

nombre màxim d'habitatges 13

categorització dels habitatges renda lliure

Condicions d'ús és obligatori l'ús residencial en totes les plantes pis.

Ordenació 1: manteniment total o parcial de l'edifici de la farinera.

Tipus d'ordenació : volumetria específica de configuració flexible.

Alçades de l'edificació: per a l'àmbit **UP2a** determinat al plànol "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", serà de planta baixa més cinc plantes pis.. L'ocupació de l'edifici existent admet la construcció de forjats entremitjos però no l'increment d'alçada de l'edificació actual.

Ocupació de l'edificació: és la regulada als perímetres determinats al plànol "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", L'ocupació amb el nombre màxim de plantes de les noves edificacions es limitarà als volums que resultin adients amb la composició general que resulti coherent amb el manteniment del volum existent. Els espais identificats lliure privat (clau LP) no són edificables però poden ser ocupats per rampes d'accés als soterranis.

Ordenació 2: consisteix en l'enderroc total de l'edificació actual.

Tipus d'ordenació : volumetria específica de configuració flexible.

Alçades de l'edificació: per a l'àmbit **UP2b** determinat al plànol "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera" serà de planta baixa més quatre plantes pis.

Ocupació de l'edificació: és la regulada als perímetres determinats al plànol "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera" Els espais identificats lliure privat (clau LP) no són edificables però poden ser ocupats per rampes d'accés als soterranis.

Art 7

Condicions de l'edificació POL3

sostre màxim

en planta baixa 1185

en plantes pis 1450

nombre màxim d'habitatges 12

categorització dels habitatges renda lliure

Condicions d'ús és obligatori l'ús residencial en totes les plantes pis.

Tipus d'ordenació : volumetria específica de configuració flexible.

Alçades de l'edificació: per a l'àmbit "PB+4" determinat als plànols "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera" serà de planta baixa més quatre plantes pis; per a l'àmbit "PB" serà de planta baixa.

Ocupació de l'edificació: és la regulada als perímetres determinats als plànols "1 – ordenació urbanística – manteniment de la farinera", "2 – ordenació urbanística – substitució de la farinera"

Art 8

Usos admesos:

Per als àmbits UP2 i UP3 :

Hoteler, apartament turístic, residencial especial, bar, restauració, comercial inclús gran establiment comercial, indústria compatible amb els usos urbans, garatge, magatzem, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles, esportiu, religió

Per a l'àmbit UP1

Residencial en la modalitat d'habitatge protegit, garatge i magatzem.

Per a la resta d'àmbits

Hoteler, apartament turístic, residencial especial, bar, restauració, comercial, indústria compatible amb els usos urbans, garatge, magatzem, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles, esportiu, religió

Art 9

Altres condicions comunes a tots els àmbits.

Solucions d'urbanització

Els projectes d'urbanització resoldran les solucions tècniques específiques en seguiment del que es determina al punt 1 de la memòria "vialitat" i als plànols "6 – vialitat: característiques i previsions específiques", "7 – seccions de vialitat", "8 – previsió d'infraestructura elèctrica", "9 – previsió d'infraestructura subministrament d'aigua potable" i "10 – previsió d'infraestructura sanejament" que tenen caràcter normatiu tret dels ajustos tècnicament justificats.

Els projectes d'urbanització de les zones verdes justificaran la preservació adient de la permeabilitat del terreny i l'ús d'espècies vegetals adaptades al clima i les necessitats d'estalvi d'aigua.

Pel que fa a l'abastament d'aigua potable, la persona promotora de qualsevol actuació disposarà, prèviament a llur execució, d'informe positiu de l'Ens subministrador en relació a la disponibilitat de recursos hídrics i garantia del subministrament d'aigua tant en qualitat com en quantitat.

Pel que fa a la solució de sanejament, es determinarà tant pel que respecta a la solució tècnica com al finançament corresponent en seu del Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) EN MATÈRIA D'ESTABLIMENT DE QUOTES DE PARTICIPACIÓ EN LES INFRAESTRUCTURES COMUNES DE L'ÀMBIT A PONENT DEL CANAL D'URGELL; aquesta ordenació serà aplicable sigui quina sigui la seva definició final.

Aparcament i càrrega/descàrrega

En els projectes d'activitat es justificarà la reserva d'aparcament a l'interior de les parcel·les corresponents en aplicació del POUM o del decret 344/2006 així com la necessitat de dissenyar específicament els punts de càrrega i descàrrega, en aplicació del que determina indicativament el plànol "6 – vialitat: característiques i previsions específiques".

Els locals comercials han de destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes i han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat a la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar, en cas de superfície de venda superior a 1.300 m².

Art 10

Normativa subsidiària

Per als aspectes no determinats a la present normativa seran d'aplicació les normes urbanístiques del pla d'ordenació urbana municipal, aplicant un criteri d'analogia.

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

PLA DE MILLORA URBANA PMU-01 FARINERA

ANNEXES A LA MEMÒRIA

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA A LA MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

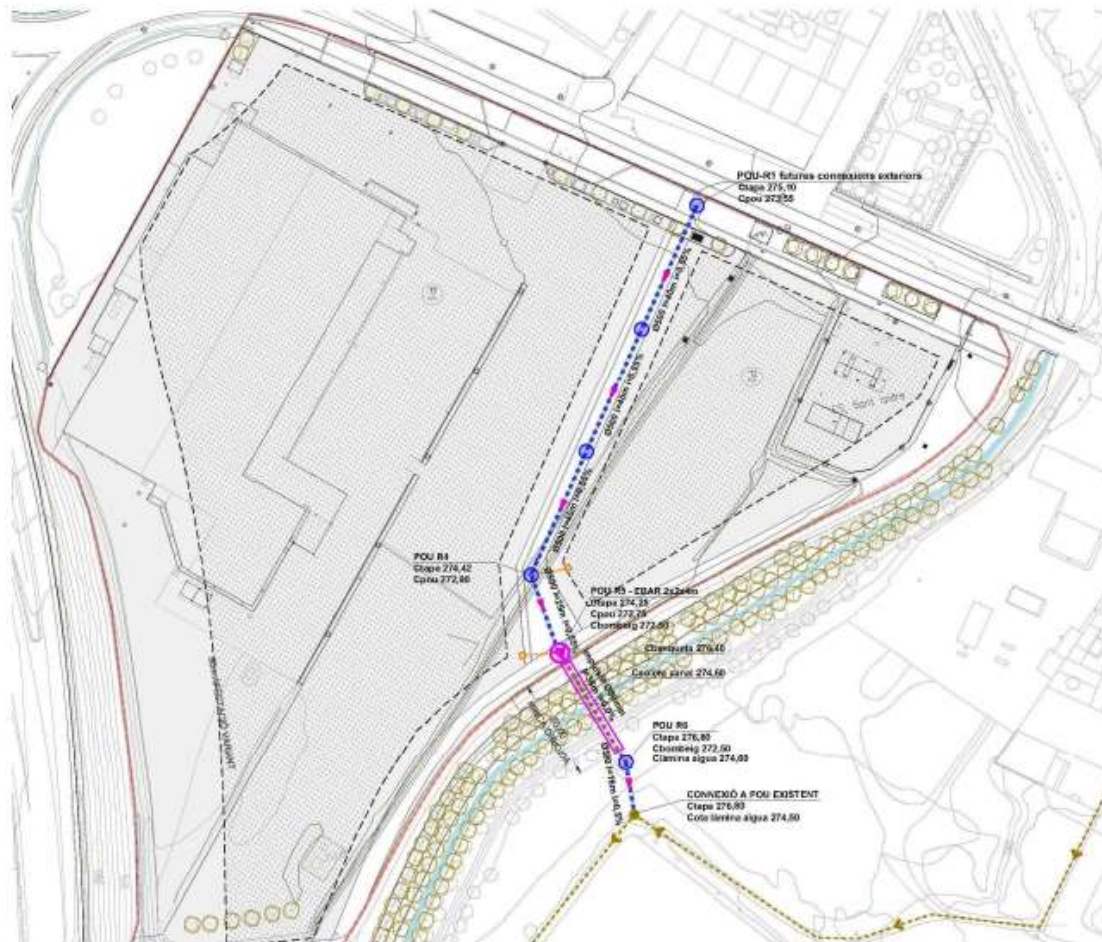
1 Previsions de les obres compartides

2 Detall de les indemnitzacions

3 Modificació POUM adjudicació despeses compartides

1 Previsions de les obres compartides

Detall traçat sanejament:



PRESSUPOST

Data: 24/02/23

Pàg.: 1

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	01	SANEJAMENT RESIDUALS
Títol 3 (1)	01	Col·lector vial

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	FD7ZI140	u	Connexió xarxa existent. Tot inclòs completament acabat. (P - 10)	347,64	1,000	347,64
2	P221B-EL75	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora (P - 58)	6,18	127,050	785,17
3	P2241-52ST	m2	Repàs i piconatge de sòl de rasa de més de 0,6 i menys d'1,5 m d'amplària, amb compactació del 95% PM (P - 60)	3,07	101,500	311,61
4	P2255-DPIW	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb sorres de material reciclat mixt, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant (P - 63)	27,73	43,500	1.206,26
5	P2255-DPGM	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant, amb compactació del 95% PM (P - 61)	13,15	56,000	736,40
6	P931-3G6L	m3	Base de formigó HM-20/P/20/I, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat (P - 79)	83,86	10,150	851,18
7	PD73-F1MD	m	Claveguera amb tub de paret estructurada, amb paret interna llisa i externa corrugada, de polietilè HDPE, tipus B, àrea aplicació U, de diàmetre nominal exterior 500 mm, de rigidesa anular SN 8 kN/m2, segons la norma UNE-EN 13476-3, unió de maniguets, amb grau de dificultat mitja i col·locat al fons de la rasa (P - 108)	46,63	145,000	6.761,35
8	PDB3-E9EW	u	Solera amb mitja canya de formigó HM-30/P/20/I+Qb de 15 cm de gruix mínim i de planta 1.2x1,2 m per a tub de diàmetre 50 cm (P - 112)	65,62	5,000	328,10
9	PDB6-5CAC	m	Paret per a pou circular de D=100 cm de peces de formigó amb execució prefabricada, col·locades amb morter mixt 1:2:10 (P - 113)	103,22	7,500	774,15
10	PDBD-DODJ	u	Graó per a pou de registre amb acer galvanitzat, de 300x400x300 mm, amb rodó de D=25 mm, col·locat amb morter ciment 1:6 (P - 114)	22,10	22,500	497,25
11	PDBF-DFWL	u	Bastiment circular de fosa dúctil per a pou de registre i tapa abatible i amb tanca, pas lliure de 600 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 115)	208,55	5,000	1.042,75
12	FDZBI010	u	Cambra de descàrrega de 500l amb pou per a neteja del clavegueram, completament acabada segons plànols. Tot inclòs completament acabat. (P - 14)	1.116,41	1,000	1.116,41

TOTAL	Títol 3 (1)	01.04.01.01	14.758,27
--------------	--------------------	--------------------	------------------

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	01	SANEJAMENT RESIDUALS
Títol 3 (1)	02	Sistema residuals fora vial

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	FD7ZI140	u	Connexió xarxa existent. Tot inclòs completament acabat. (P - 10)	347,64	1,000	347,64
2	P221B-EL75	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora (P - 58)	6,18	695,800	4.300,04
3	P2241-52ST	m2	Repàs i piconatge de sòl de rasa de més de 0,6 i menys d'1,5 m d'amplària, amb compactació del 95% PM (P - 60)	3,07	347,900	1.068,05
4	P2255-DPIW	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb sorres de material reciclat mixt, en tongades de gruix de fins a 25	27,73	149,100	4.134,54

EUR

PRESSUPOST

Data: 24/02/23

Pàg.: 2

		cm, utilitzant picó vibrant (P - 63)				
5	P2255-DPGM	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària més de 0,6 i fins a 1,5 m, amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant, amb compactació del 95% PM (P - 61)	13,15	452,270	5.947,35
6	P931-3G6L	m3	Base de formigó HM-20/P/20/I, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat (P - 79)	83,86	53,540	4.489,86
7	PD73-F1MD	m	Claveguera amb tub de paret estructurada, amb paret interna llisa i externa corrugada, de polietilè HDPE, tipus B, àrea aplicació U, de diàmetre nominal exterior 500 mm, de rigidesa anular SN 8 kN/m2, segons la norma UNE-EN 13476-3, unió de maniguets, amb grau de dificultat mitja i col·locat al fons de la rasa (P - 108)	46,63	497,000	23.175,11
8	PDB3-E9EW	u	Solera amb mitja canya de formigó HM-30/P/20/I+Qb de 15 cm de gruix mínim i de planta 1.2x1,2 m per a tub de diàmetre 50 cm (P - 112)	65,62	9,000	590,58
9	PDB6-5CAC	m	Paret per a pou circular de D=100 cm de peces de formigó amb execució prefabricada, col·locades amb morter mixt 1:2:10 (P - 113)	103,22	22,500	2.322,45
10	PDBD-DODJ	u	Graó per a pou de registre amb acer galvanitzat, de 300x400x300 mm, amb rodó de D=25 mm, col·locat amb morter ciment 1:6 (P - 114)	22,10	67,500	1.491,75
11	PDBF-DFWL	u	Bastiment circular de fosa dúctil per a pou de registre i tapa abatible i amb tanca, pas lliure de 600 mm de diàmetre i classe D400 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 115)	208,55	9,000	1.876,95
12	F2511080	m	Perforació horitzontal amb tub d'acer D 800 i 8 mm de gruix. Aquesta unitat comprèn, desplaçament a obra, muntatge i desmuntatge dels equips, subministrament del tub i la seva col·locació, obres de fàbrica auxiliars, excavacions, enderroc de les obres auxiliars, fosars, extracció, càrrega i transport de terres i runa al gestor de residus o centre de reciclatge. Tot inclòs completament acabat. (P - 4)	1.541,69	70,000	107.918,30
13	P2A0-4ILV	m3	Subministrament de terra seleccionada d'aportació (P - 68)	10,81	75,000	810,75
14	P2257-54AP	m3	Terraplenada i piconatge per a coronació de terraplè amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de fins a 25 cm, amb una compactació del 95 % del PM (P - 66)	6,21	75,000	465,75

TOTAL Titol 3 (1) 01.04.01.02 158.939,12

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Titul 3	01	SANEJAMENT RESIDUALS
Titul 3 (1)	03	Gestió de residus

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2R4-DYPD	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de terres contaminades a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km (P - 69)	6,49	377,496	2.449,95
2	P2RA-EU7K	m3	Deposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus de terra inerts amb una densitat 1,6 t/m3, procedents d'excavació, amb codi 170504 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 77)	8,20	377,496	3.095,47

TOTAL Titol 3 (1) 01.04.01.03 5.545,42

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Titul 3	01	SANEJAMENT RESIDUALS
Titul 3 (1)	04	Varis

PRESSUPOST

Data: 24/02/23

Pàg.: 3

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT	
1	SIS	pa	Partida alçada i d'abonament íntegre per la seguretat i salut de l'obra segons Estudi de seguretat i salut. (P - 148)	15.000,00	0,303	4.545,00
2	IMP	pa	Partida alçada per imprevistos 5% (P - 40)	25.000,00	0,303	7.575,00
TOTAL	Títol 3 (1)	01.04.01.04				12.120,00

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	02	AIGUA POTABLE
Títol 3 (1)	01	Obra civil

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREL	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P221B-EL75	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i amb les terres deixades a la vora (P - 58)	6,18	183,000	1.130,94
2	P2241-52SS	m2	Repàs i piconatge de sòl de rasa d'amplària màxima 0,6 m, amb compactació del 95% PM (P - 59)	5,10	183,000	933,30
3	P2255-DPIZ	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària fins a 0,6 m, amb sorres de material reciclat de formigons, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant (P - 65)	36,13	54,900	1.983,54
4	PDG5-HA2I	m	Banda contínua de plàstic de color, de 30 cm d'amplària, col·locada al llarg de la rasa a 20 cm per sobre de la canonada, per a malla senyalitzadora (P - 119)	0,78	305,000	237,90
5	P2255-DPGP	m3	Rebliment i piconatge de rasa d'amplària fins a 0,6 m, amb material seleccionat de la pròpia excavació, en tongades de gruix de fins a 25 cm, utilitzant picó vibrant, amb compactació del 95% PM (P - 62)	21,25	128,100	2.722,13
6	PDG2-6SGA	m	Canalització amb un tub corbale corrugat de polietilè de 200 mm de diàmetre nominal, de doble capa, i dau de recobriments de 60x40 cm amb formigó HM-20/P/20/I, part proporcional d'accessoris d'unió, separadors i obturadors (P - 118)	18,74	112,000	2.098,88
7	PDK4-AJSH	u	Pericó de registre de formigó prefabricat sense fons de 40x40x45 cm, per a instal·lacions de serveis, col·locat sobre llit de grava de 15 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació (P - 124)	64,72	3,000	194,16
8	PDK1-DXA5	u	Bastiment i tapa quadrada de fosa dúctil, per a pericó de serveis, recolzada, pas lliure de 400x400 mm i classe C250 segons norma UNE-EN 124, col·locat amb morter (P - 120)	70,70	3,000	212,10
9	P214W-FEMG	m	Tall en paviment de mescla bituminosa de 15 cm de fondària com a mínim, amb màquina tallajunts amb disc de diamant, per a delimitar la zona a demolir (P - 51)	6,05	224,000	1.355,20
10	P2146-DJ2Q	m2	Demolició de paviment de mescla bituminosa, de fins a 15 cm de gruix i fins a 2 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió (P - 44)	5,24	112,000	586,88
11	P2146-DJ28	m2	Demolició de paviment de panots col·locats sobre formigó, de fins a 15 cm de gruix i fins a 0,6 m d'amplària amb retroexcavadora amb martell trencador i càrrega sobre camió (P - 43)	15,91	115,800	1.842,38
12	P931-3G6L	m3	Base de formigó HM-20/P/20/I, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat (P - 79)	83,86	42,010	3.522,96
13	P9E1-DMT1	m2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x4 cm, classe 1a, preu alt, col·locat a l'estesa amb sorra-ciment de 200 kg/m3 de ciment portland i beurada de ciment portland (P - 86)	28,79	115,800	3.333,88
14	P9L1-E97Z	m2	Reg d'imprimació amb emulsió bituminosa catiònica tipus C50BF4 IMP, amb dotació 1 kg/m2 (P - 91)	0,45	112,000	50,40
15	P9H5-E8AG	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 22 bin B 50/70 S, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria semidensa per a capa intermèdia i granulat calcarí, estesa i	63,24	19,600	1.239,50

EUR

PRESSUPOST

Data: 24/02/23

Pàg.: 4

		compactada (P - 88)				
16	P9L1-E97S	m2	Reg d'adherència amb emulsió bituminosa catiònica tipus C60B3/B2 ADH, amb dotació 1 kg/m2 (P - 90)	0,47	112,000	52,64
17	P9H5-E8BD	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 16 surf B 50/70 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat granític, estesa i compactada (P - 89)	67,36	14,000	943,04

TOTAL Títol 3 (1) 01.04.02.01 22.439,83

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	02	AIGUA POTABLE
Títol 3 (1)	02	Obra mecànica

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	PFB3-DVZW	m	Tub de polietilè de designació PE 100, de 125 mm de diàmetre nominal, de 16 bar de pressió nominal, sèrie SDR 11, UNE-EN 12201-2, soldat, amb grau de dificultat mitjà, utilitzant accessoris de plàstic i col·locat al fons de la rasa (P - 126)	49,59	305,000	15.124,95
2	PN12-DPNZ	u	Vàlvula de comporta manual amb brides, de cos curt, de 125 mm de diàmetre nominal, de 16 bar de PN, cos de fosa nodular EN-GJS-500-7 (GGG50) i tapa de fosa nodular EN-GJS-500-7 (GGG50), amb revestiment de resina epoxi (250 micres), comporta de fosa+EPDM i tancament de seient elàstic, eix d'acer inoxidable 1.4021 (AISI 420), amb accionament per volant de fosa, muntada en pericó de canalització soterrada (P - 135)	278,29	3,000	834,87

TOTAL Títol 3 (1) 01.04.02.02 15.959,82

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	02	AIGUA POTABLE
Títol 3 (1)	03	Gestió de residus

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	P2R4-DYPD	m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de terres contaminades a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km (P - 69)	6,49	87,840	570,08
2	P2RA-EU7K	m3	Deposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus de terra inerts amb una densitat 1,6 t/m3, procedents d'excavació, amb codi 170504 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 77)	8,20	87,840	720,29
3	P2R5-DT1E	m3	Transport de residus a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t i temps d'espera per a la càrrega a màquina, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km (P - 70)	5,13	46,130	236,65
4	P2RA-EU7I	m3	Deposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus de formigó inerts amb una densitat 1,45 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170101 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 76)	16,36	23,450	383,64
5	P2RA-EU7F	m3	Deposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus barrejats inerts amb una densitat 1 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170107 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) (P - 75)	23,58	22,680	534,79

PRESSUPOST

Data: 24/02/23

Pàg.: 5

TOTAL	Títol 3 (1)	01.04.02.03	2.445,45
--------------	--------------------	--------------------	-----------------

Obra	01	Pressupost COOPERATIVA-EOB
Capítol	04	SISTEMA GENERAL
Títol 3	02	AIGUA POTABLE
Títol 3 (1)	04	Varis

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	SIS	pa	Partida alçada i d'abonament íntegre per la seguretat i salut de l'obra segons Estudi de seguretat i salut. (P - 148)	15.000,00	0,069	1.035,00
2	IMP	pa	Partida alçada per imprevistos 5% (P - 40)	25.000,00	0,069	1.725,00
TOTAL	Títol 3 (1)	01.04.02.04			2.760,00	

Resum del pressupost d'infraestructures comuns:

	PEM Pressupost Execució Material	PEC 19% Despeses generals+Benefici industrial
SISTEMA GENERAL	234.967,91 €	279.611,81 €
Sanejament residuals	191.362,81 €	227.721,74 €
Col.lector vial	14.758,27 €	17.562,34 €
Sistema residuals fora vial	158.939,12 €	189.137,55 €
Gestió de residus	5.545,42 €	6.599,05 €
Varis (Seguretat i salut + Imprevistos)	12.120,00 €	14.422,80 €
Aigua potable	43.605,10 €	51.890,07 €
Obra civil	22.439,83 €	26.703,40 €
Obra mecànica	15.959,82 €	18.992,19 €
Gestió de residus	2.445,45 €	2.910,09 €
Varis (Seguretat i salut + Imprevistos)	2.760,00 €	3.284,40 €

ANNEX A LA MEMÒRIA - DETALL DE LES INDMNITZACIONS CONSIDERADES SEGONS IDENTIFICACIÓ QUE CONSTA AL PLÀNOL IN-02

	POL	SUP	DATA	ESTAT	VALOR
7					
Tanca de recinte formada per socol de 30 cm de bloc de formigó i reixat amb parament de perfils d'acer galvanitzat i malla 200x50x4 mm	1	15,25 m	1 2000	normal	427,00 €
13 Partida alçada afectació arbres	1		2		12.800,00 €
1 marquesina formada per una estructura d'acer galvanitzat reforçada mitjançant tirants de sirga i parament de placa de metacrilat traslúcid	2	98 m ²	1 1960	ruïnós	- €
2					
edificació formada per estructura de parets de càrrega, parcialment de maçoneria i parcialment de maó (en part obra vista), forjats de bigueta autoresistent i coberta en part de teula i en part terrassa a la catalana					
extrem sud (2.1)	2 PB+1	24,5 m ²	1 1960	regular	6.302,48 €
banda del darrera al sud (2.2)	2 PB+2	33,5 m ²	1 1960	regular	12.926,51 €
3 Edificació industrial format per murs de càrrega de mamposteria ordinària, forjats de fusta i cubrició de teula àrab	2 PB+1	36,4 m ²	1 1945	deficient	4.324,32 €
4 Moll de càrrega format per una paret perimetral de mamposteria, reple de terra i paviment de formigó 7 cm	2	245 m ²	1 1960	regular	8.771,49 €
5 Edificació industrial, magatzem format per tancament de maó, forjat de biges de fusta i coberta amb estructura de fusta i paraments de fibrociment	2 PB+1	228 m ²	1 1945	deficient	16.552,80 €
6 Tanca de recinte formada per una part opaca de maó calat, arrebossat, i una part calada amb peça ceràmica de gelosia i remats de pedra artificial	2	61,2 m	1 1960	regular	1.298,42 €

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

EN MATÈRIA D'ESTABLIMENT DE QUOTES DE PARTICIPACIÓ EN LES INFRAESTRUCTURES COMUNES DE L'ÀMBIT A PONENT DEL CANAL D'URGELL

Antecedents

L'ordenació urbanística del municipi de les Borges Blanques és establerta pel vigent POUM AD 17 de juliol de 2018 (DOGC 7859 24 d'abril de 2019).

L'àmbit comprès entre la variant de la carretera N-240, la variant de la carretera C-233 i el canal d'Urgell representa un entorn d'una superfície aproximada de 14,50 ha amb una important ocupació, que havia tingut en la seva totalitat la classificació de sòl no urbanitzable en les anteriors Normes Subsidiàries de Planejament.

El POUM vigent classifica la totalitat de l'àmbit de sòl urbà o urbanitzable. En concret es determinen:

- a) Un àmbit de sòl urbà no consolidat destinat a usos no residencials, i ocupat per edificacions en la seva major part
- b) Un àmbit de sòl residencial ocupat principalment per una indústria en desús (farinera) i sotmès a reurbanització mitjançant la formació d'un pla de millora que afecta als dos costats del canal
- c) Un àmbit industrial pur, ocupat per una indústria tèxtil de la que es contempla l'expansió mitjançant la definició d'un sector de sòl urbanitzable delimitat.
- d) Un àmbit de sol urbanitzable no delimitat ocupat parcialment per les instal·lacions de la Cooperativa del Camp Sant Isidre, del que es preveu el seu desenvolupament en funció de l'evolució de la pròpia Cooperativa.

Aquest conjunt de previsions atén principalment al diagnòstic de les diferents dinàmiques urbanes i sistemes de tinença del patrimoni que hi conflueixen. En aquest sentit destaca el fet que s'ha manifestat com a primera iniciativa el desenvolupament del recinte de la Cooperativa, amb la formació del pla parcial de delimitació que a dia d'avui ja ha superat la fase d'avanç.

Atès que el sanejament serà separatiu pertoca preveure el sistema de residuals d'acord al que el propi document de pla parcial determina per causa de la minimització de costos, mitjançant una solució tècnica coherent amb les necessitats de l'àmbit. Altrament cal preveure una nova aportació d'aigua potable adient al teixit urbà futur.

Previsions

Tal com queda justificat al document PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE DELIMITACIÓ DEL SUND 05 COOPERATIVA DE SANT ISIDRE seran obres d'infraestructura comunes dels àmbits referits:

- 1) La portada d'aigua potable amb el cabal necessari a connectar en el punt de xarxa operativa disponible més proper
- 2) El col·lector d'aigües residuals des de l'avinguda J Segarra fins connectar a l'entrada de l'EDAR.

Aquestes obres estan definides a nivell d'avantprojecte en el document de pla parcial referit, amb un import estimatiu de 280.000€ aproximadament. L'objectiu del present document és fixar el sistema de càlcul de la repercussió d'aquest cost a cadascun dels àmbits servits i incorporar-ho al planejament general d'acord a l' Article 118 bis del DECRET LEGISLATIU 1/2010:

Infraestructures comunes a diversos polígons d'actuació urbanística

1. En el cas que l'execució de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada requereixi l'execució prèvia o simultània i integrada d'una infraestructura comuna a totes aquestes actuacions, el planejament urbanístic general pot afectar els polígons d'actuació respectius per tal de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució entre els polígons, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau. Amb aquesta

finalitat, el planejament urbanístic general ha de determinar la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística. Es poden afectar diversos polígons d'actuació urbanística a l'execució d'una infraestructura comuna en els supòsits següents:

- a) Quan els terrenys que hi són destinats estiguin parcialment inclosos en els polígons respectius.*
 - b) Fora dels polígons afectats, quan la infraestructura sigui necessària per a connectar-los amb els sistemes urbanístics generals o quan, per a atendre la demanda de serveis generada per les actuacions esmentades, calgui ampliar i reforçar una infraestructura existent.*
- 2. Correspon de formular el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna:*
- a) En el supòsit a què fa referència l'apartat 1.a, a l'Administració actuant o a les entitats urbanístiques col·laboradores que s'hagin constituït per a dur a terme la gestió integrada de les actuacions urbanístiques corresponents. En aquest supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura s'obtenen per l'aportació dels propietaris a la reparcel·lació o, si no s'ha iniciat la gestió integrada de l'actuació urbanística corresponent, per l'ocupació directa o l'expropiació.*
 - b) En el supòsit a què fa referència l'apartat 1.b, a l'Administració pública o entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura. En aquest supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura s'obtenen per l'expropiació.*
- 3. Correspon a l'Administració o entitat que formuli el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna d'executar-les a càrrec dels propietaris.*
- 4. L'Administració actuant pot exigir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els polígons afectats per l'execució d'una infraestructura comuna.*
- 5. El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de fer repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada polígon afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora corresponent i l'Administració o entitat que hagi executat la infraestructura es pot fer el pagament de la quota que pertoqui mitjançant l'adjudicació de solars resultants de la reparcel·lació dins del polígon afectat*

Justificació de l'ordenació urbanística aportada.

Per a poder fer l'adscripció que determina l'article 118.bis LUC esmentat més amunt mitjançant la determinació de la quota de participació corresponent a cada àmbit es prenen de base de càlcul els criteris que l'ORDRE TES/64/2020, de 19 de maig, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que l'Agència Catalana de l'Aigua aplica per a l'accés a les infraestructures de sanejament, detallades al seu punt 2.3.

Aquest criteri, que serveix per unificar la importància relativa de cada àmbit mitjançant el paràmetre **habitants equivalents**, és el més adient per què és el mateix que regeix en el finançament de les infraestructures de titularitat de la Generalitat de Catalunya i atén una criteri objectiu de relació entre demanda previsible i atribució de cost.

Per tant resulta el següent càlcul en habitants equivalents:

	SUPERFICIE			He/Ha	densitat	He/habit.	He TOTAL	QUOTA
	TOTAL	NETA	TIPUS					
PAU 01		0,50	COM	50			25,2	4,67%
PMU 01	0,35		RESID		48	2,6	43,7	8,10%
SUD 01	6,93	4,16	IND	60			249,5	46,24%
SUND 01		0,74	COM	50			37,0	
		3,07	IND	60			184,2	41,00%
TOTAL							539,6	

Llegenda:

Superfície total: del polígon PMU01, a efectes de densitat; del sector SUD01 a efectes d'estimar el sòl susceptible d'aprofitament privat.

Superfície neta: dels àmbits segons amidament sobre base cartogràfica.

Tipus: COM: comercial; RESID: residencial IND: industrial

He/Ha: habitants equivalents per hectàrea

Densitat: definida per al sector

He/hab: habitants equivalents per habitatge.

He TOTAL: habitants equivalents totals de cada àmbit

De tot plegat en resulta l'establiment de les quotes determinades, que s'articula mitjançant la corresponent disposició addicional del POUM, tal com queda redactada a continuació.

Definició de l'ordenació urbanística proposada.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En l'execució de les obres comunes necessàries a la urbanització dels àmbits de sòl urbà o urbanitzable a llevant del Canal d'Urgell per aplicació de l'Article 118 bis del DECRET LEGISLATIU 1/2010 queden afectats els àmbits que es relacionen, i serà d'aplicació la següent distribució de despeses per quotes: PAU 01: 4,67%; PMU 01: 8,10%; SUD 01: 46,24%; SUND 05: 41,00%.

Altres consideracions

Atès que la present proposta de Disposició Addicional NO té cap conseqüència en el règim jurídic ni altera l'ordenació física del sòl es considera irrellevant cap anàlisi addicional respecte de l'avaluació ambiental o de la mobilitat generada, que en tot cas són matèria del planejament derivat dels àmbits afectats.

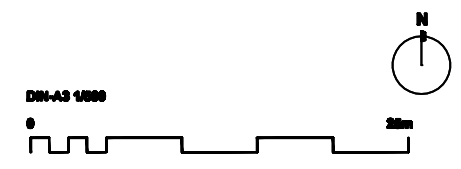
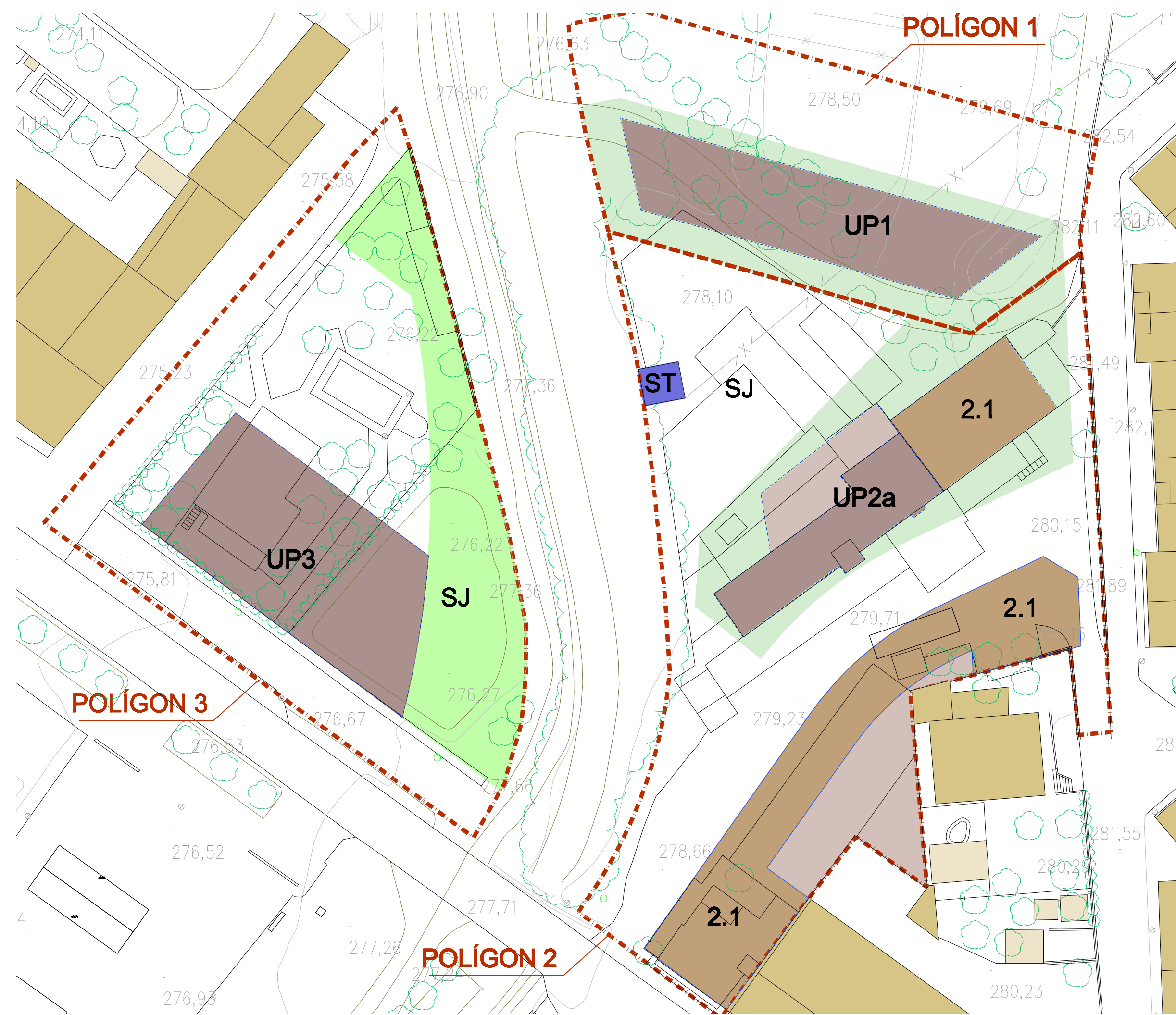
Pel que fa a l'avaluació econòmica, tampoc existeix una alteració del contingut de la propietat en els àmbits doncs en tot cas només es tracta d'una modificació en la forma de gestió de les infraestructures que són d'obligada execució a càrrec dels sectors i polígons afectats per aplicació de la legislació i del POUM vigents.

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

L'arquitecte municipal,

**Lluís Guasch Fort -
DNI 40859867E (AUT)**

Firmado digitalmente por Lluís
Guasch Fort - DNI 40859867E (AUT)
Fecha: 2021.09.20 14:04:38 +02'00'



- QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES**
- SJ** SISTEMA D'ESPais LLIBRES
 - ST** SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
 - 2.1** ZONA D'EIXAMPLE TRADICIONAL INTENSITAT I
 - UP** UNITAT DE PROJECTE
- ORDENACIÓ DETALLADA**
- PB+2** NOMBRE MÀXIM DE PLANTES
 - LP** ESPAI LLIBRE PRIVAT
- DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**
- - -** LÍMIT DEL POLÍGON

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

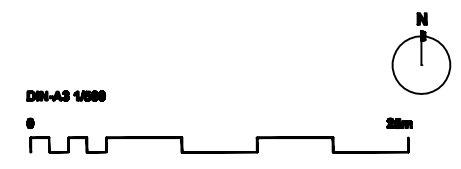
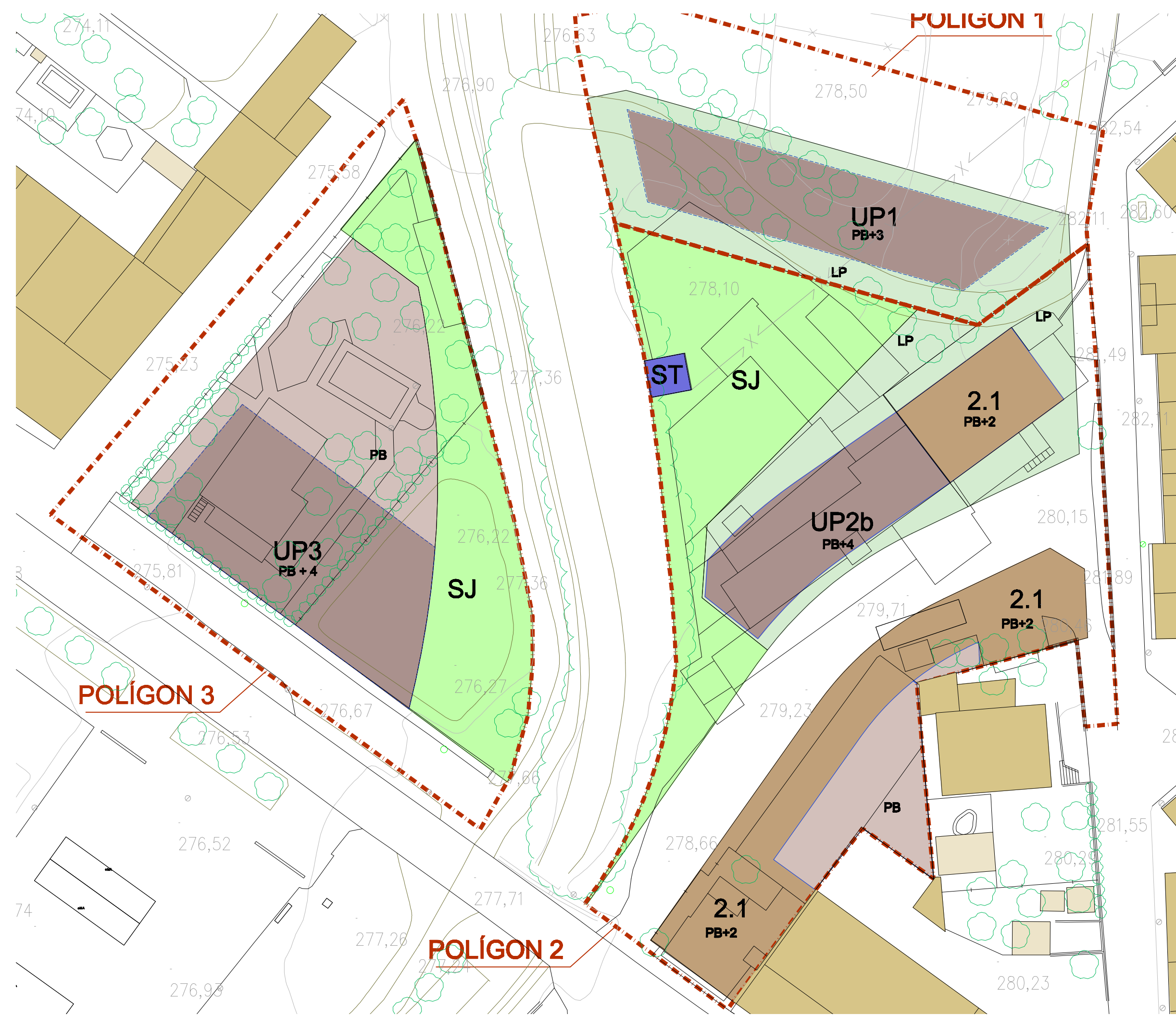


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

PLÀNOL NORMATIU

ORDENACIÓ URBANÍSTICA MANTENIMENT FARINERA

1



QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

SJ SISTEMA D'ESPais LLIBRES

ST SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

2.1 ZONA D'EIXAMPLE TRADICIONAL INTENSITAT I

UP UNITAT DE PROJECTE

ORDENACIÓ DETALLADA

PB+2 NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

LP ESPAI LLIBRE PRIVAT

DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

--- LÍMIT DEL POLÍGON

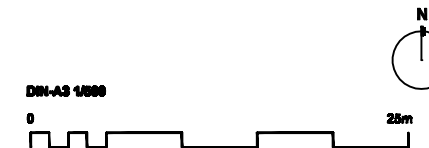
AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES



PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

2

PLÀNOL NORMATIU
ORDENACIÓ URBANÍSTICA
SUBSTITUCIÓ DE LA FARINERA



QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES
SE SISTEMA D'ESPais LLIBRES

DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

--- LÍMIT DEL POLÍGON

PROPIETAT DEL SÒL
tot el sòl afectat: ref 4
propietat de l'Ajuntament de les Borges

POLÍGON 3

SE

propietat: ref 4

POLÍGON 2

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

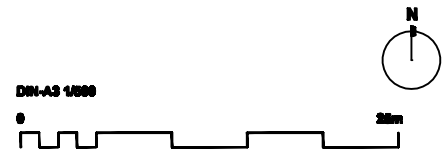
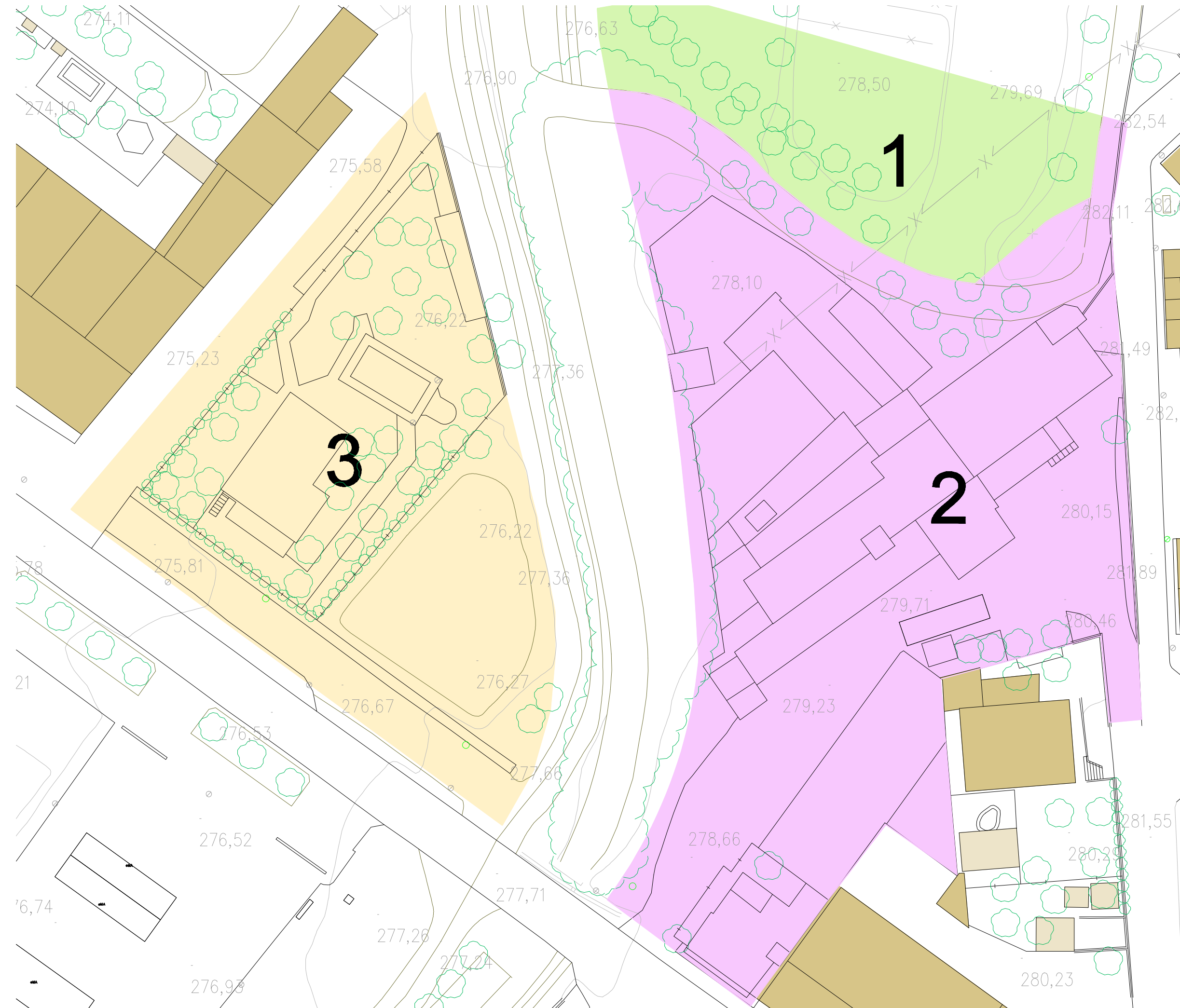


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

3

PLÀNOL NORMATIU

ORDENACIÓ URBANÍSTICA
ÀMBIT DISCONTINU
PROPIETAT DEL SÒL I ORDENACIÓ



1 PROPIETAT SEGONS RELACIÓ DE LA MEMÒRIA

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

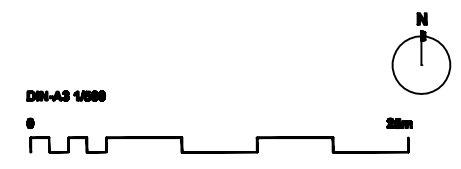
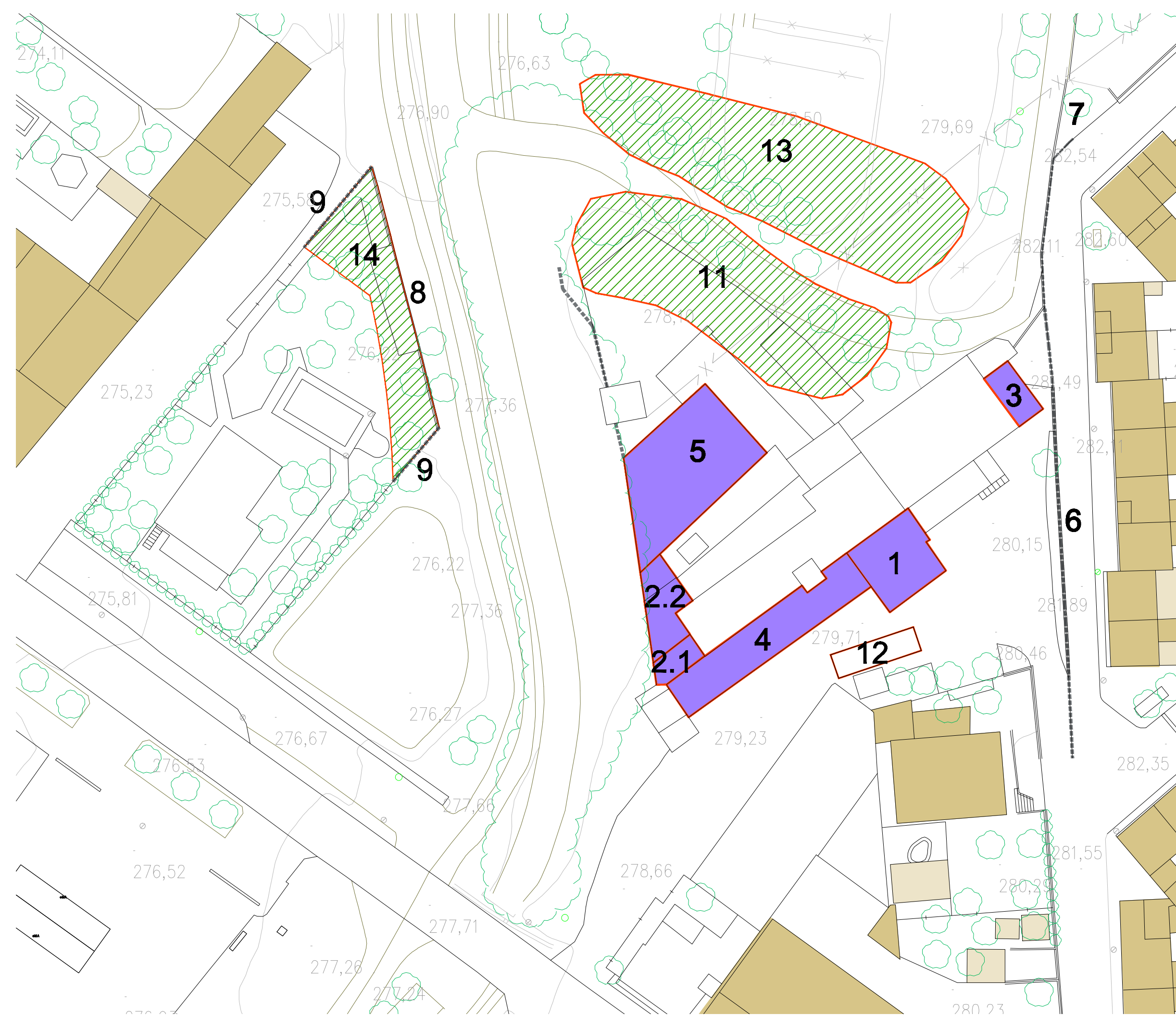


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

4

PLÀNOL INFORMATIU

PROPIETATS INICIALS



IDENTIFICACIÓ

1 referència segons relació de la memòria

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

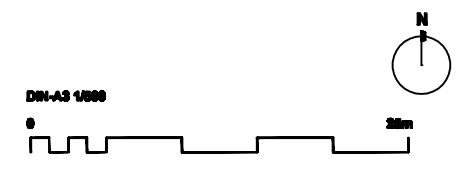
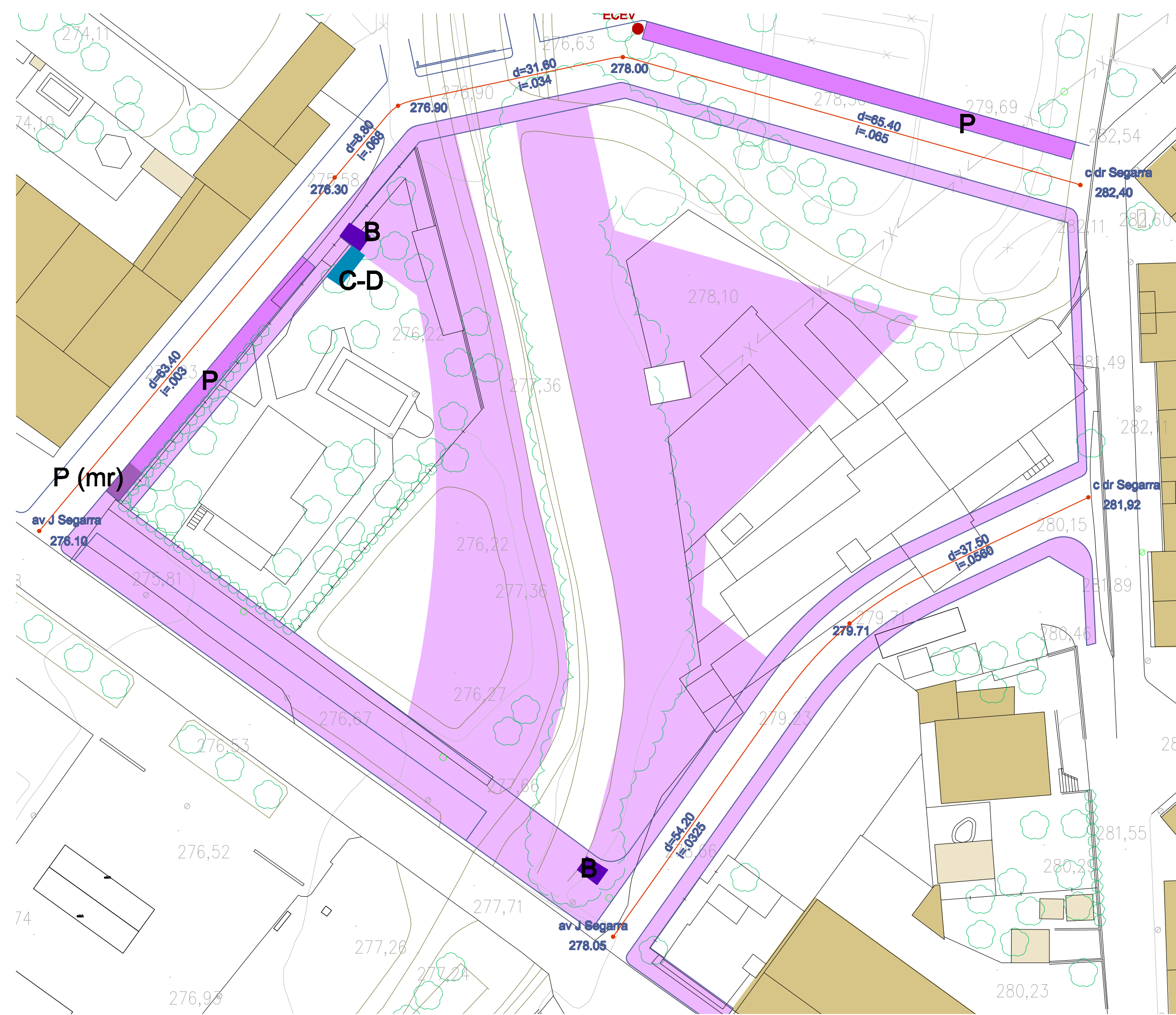


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

5

PLÀNOL INFORMATIU

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ



CARACTERÍSTIQUES DEL TRACTAT VIARI

d=65.40 i=.065 **pendent del tram**

c dr Segarra 282,40 **rasant**

ALTRES PREVISIONS

- P** **aparcament de vehicles**
- P(mr)** **aparcament pers mov reduïda**
- B** **aparcament de bicicletes**
- C-D** **espai de càrrega i descàrrega**
- ECVE** **estació de càrrega de vehicles elèctrics**

espai segur de vianants

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

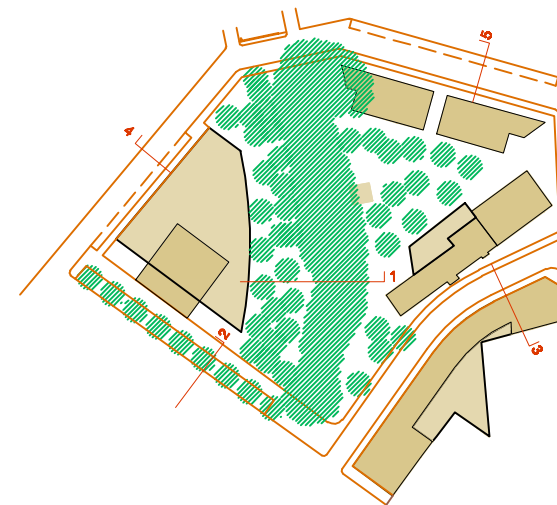
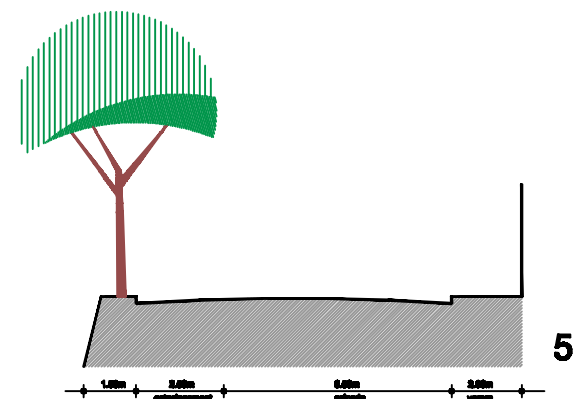
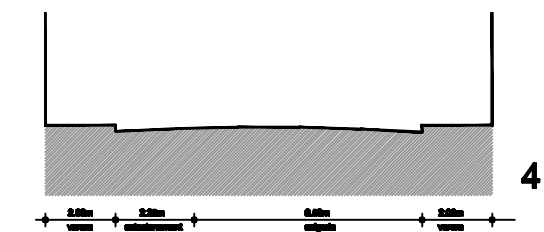
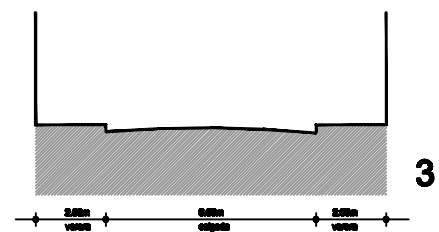
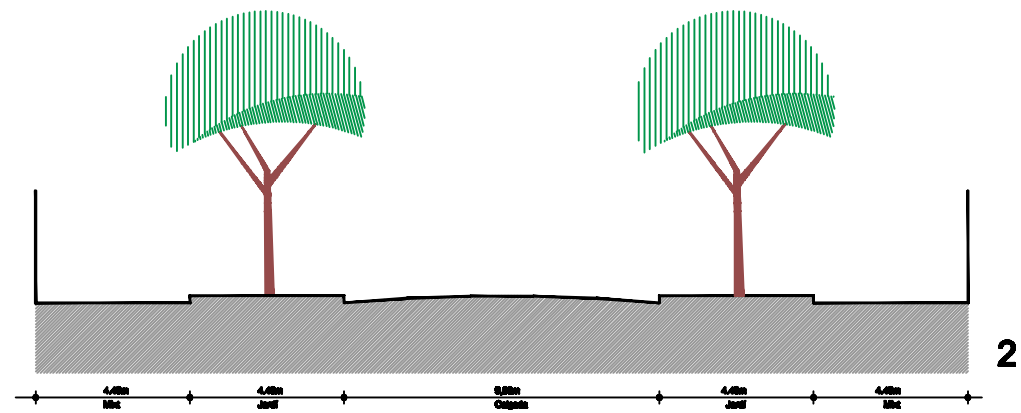
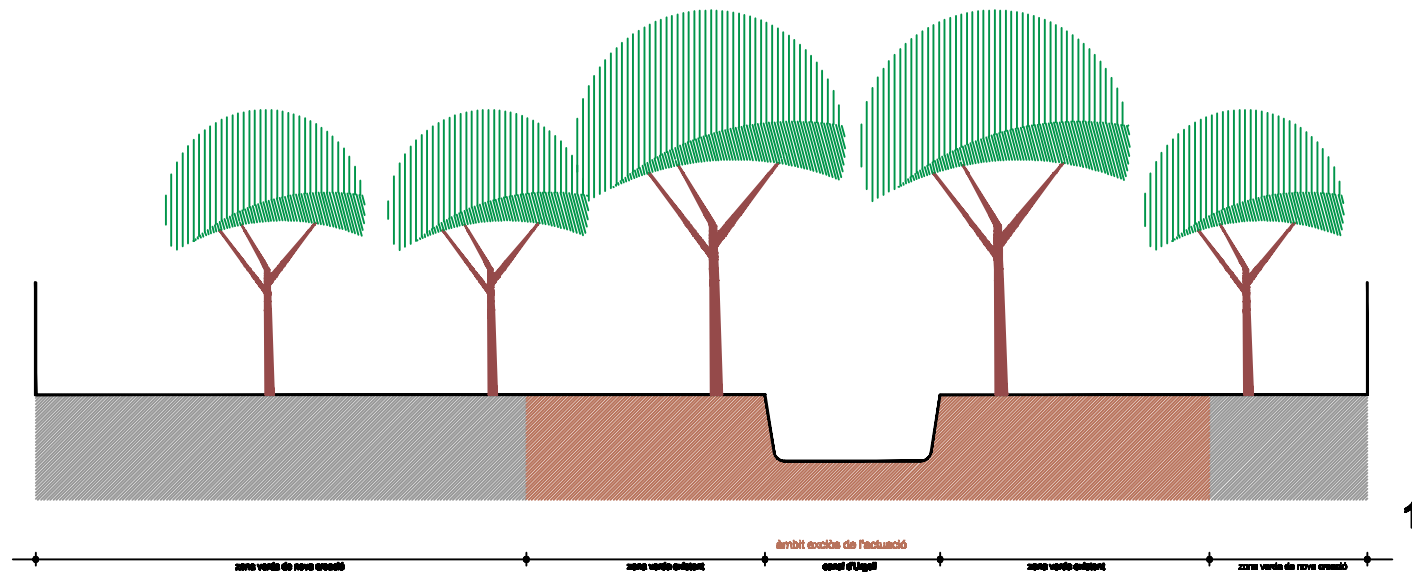


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

6

PLÀNOL NORMATIU

VIALITAT: CARACTERÍSTIQUES I PREVISIONS ESPECÍFIQUES



AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

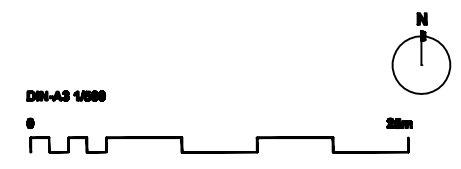
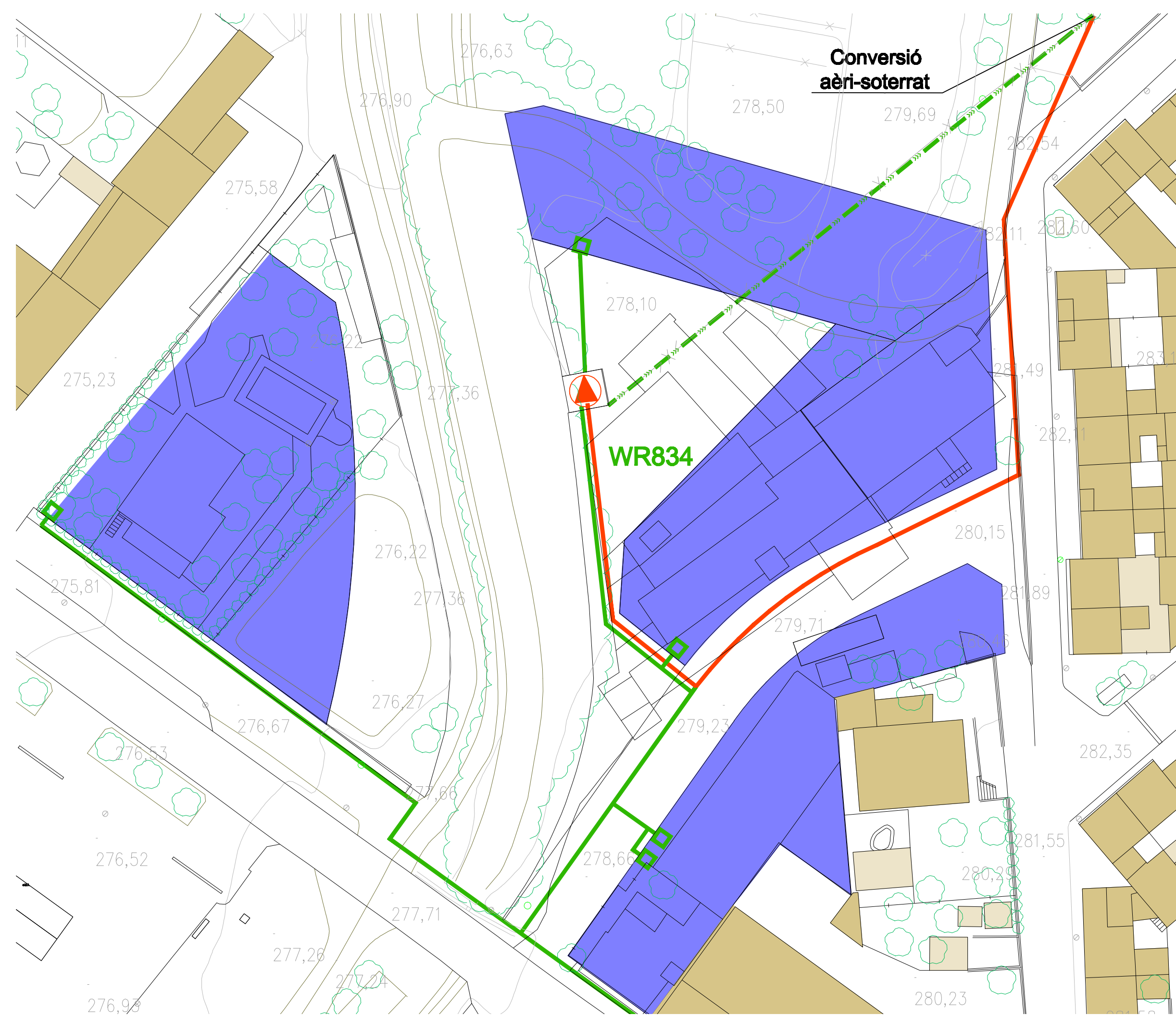


PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

7

PLÀNOL NORMATIU

SECCIONS DE VIALITAT



- **LÍNIA MT SOTERRADA**
- **LÍNIA BT SOTERRADA**
- - - **LÍNIA AÈRIA A SUPRIMIR**
- **ESCOMESA**
- ▲ **E. T. EXISTENT**

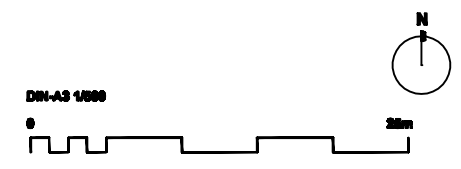
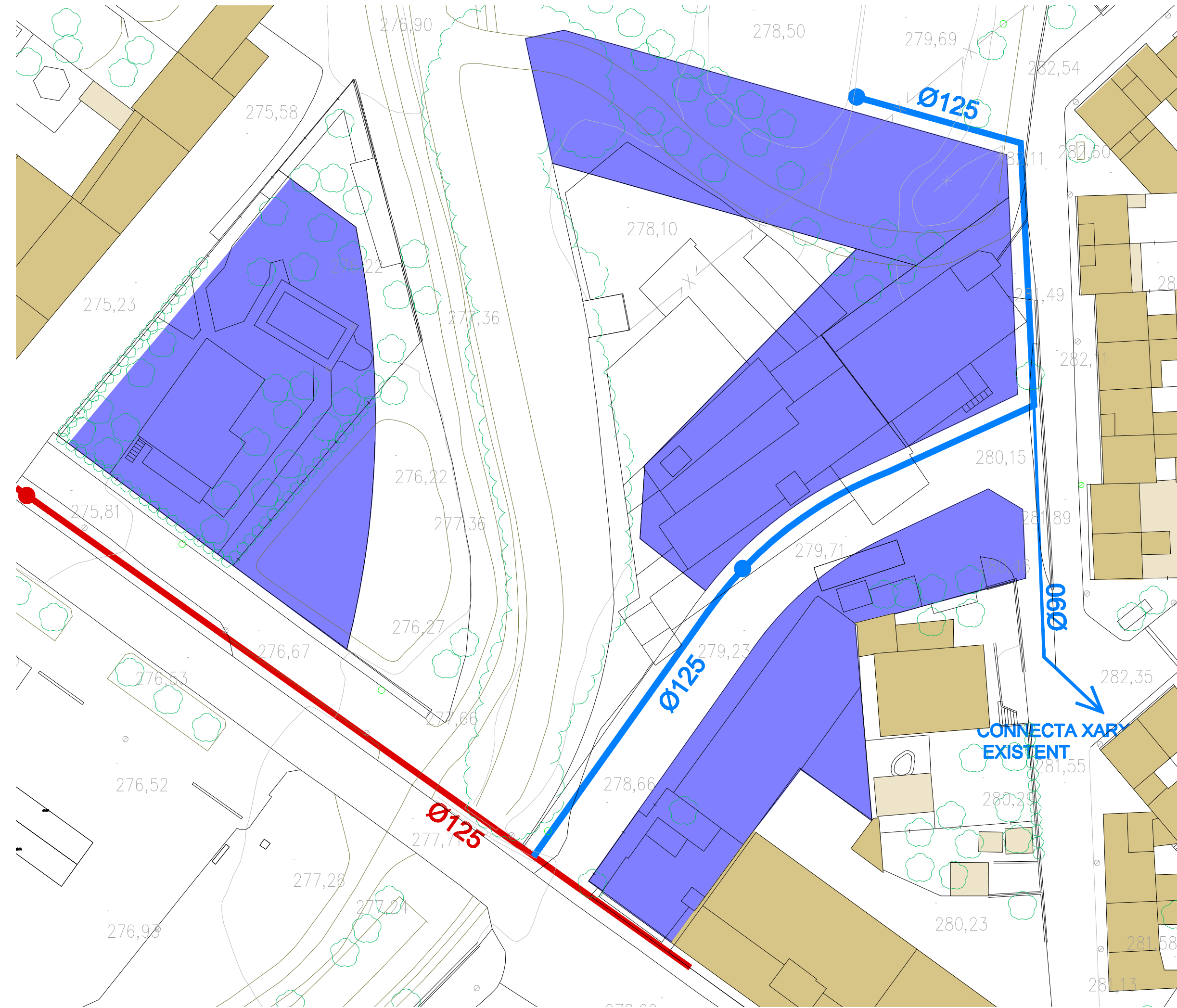
AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES



PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

8

PLÀNOL NORMATIU
PREVISIÓ D'INFRAESTRUCTURA ELÈCTRICA



- **TUB TRANSPORT 125**
- **TUB INFRASTRUCTURA COMUNA 125**
- **TUB DISTRIBUCIO 90**
- **BOCA D'INCENDIS**

AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES

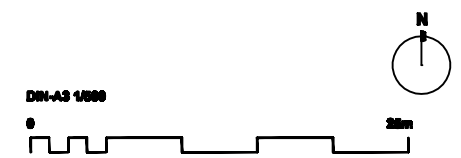
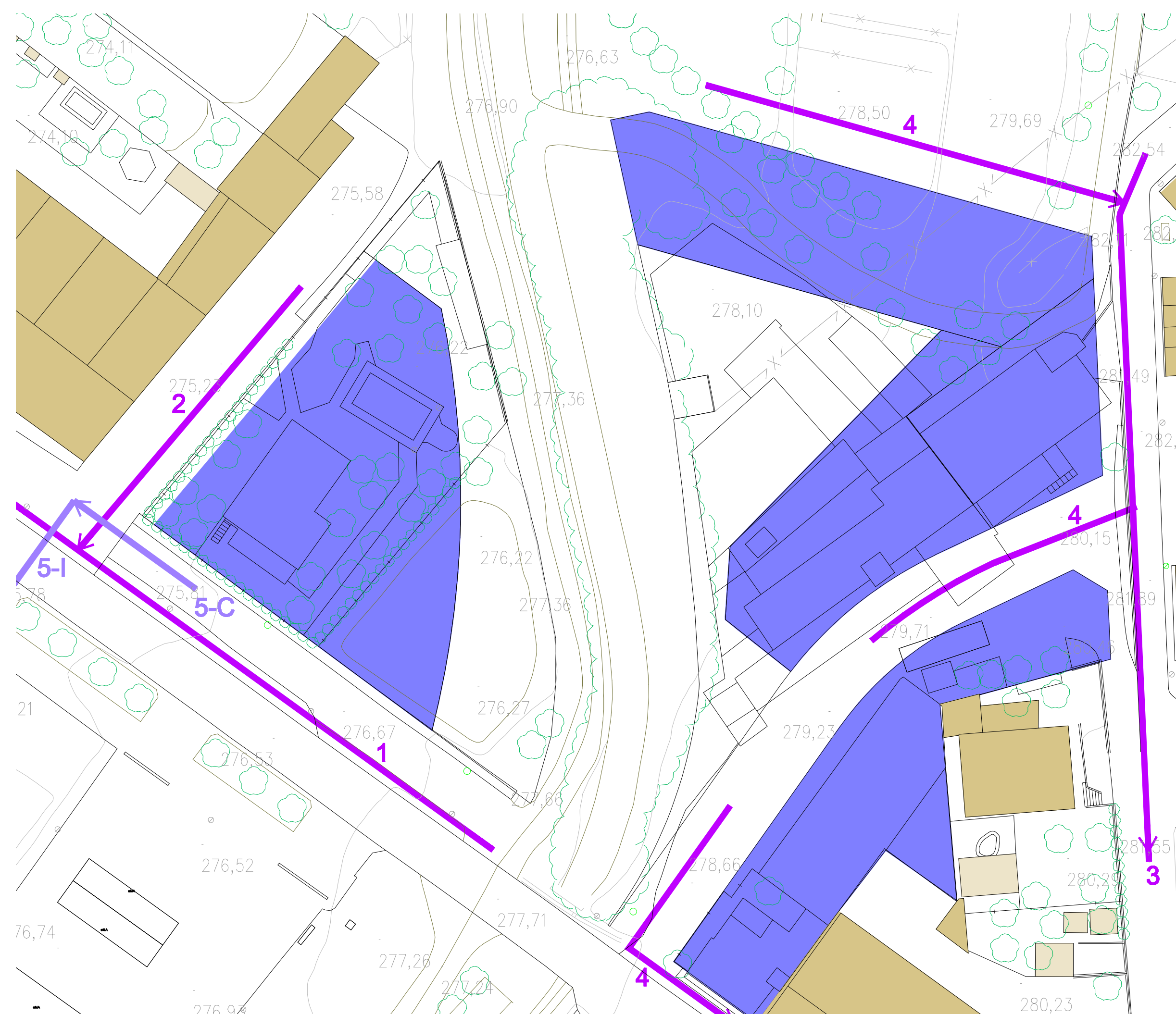
PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

PLÀNOL NORMATIU

PREVISIÓ D'INFRASTRUCTURA SUBMINISTRAMENT D'AIGUA



9



- 1** PLUVIAL EXISTENT
- 2** CONNEXIÓ A EXISTENT
- 3** UNITARI EXISTENT
- 4** CONNEXIÓ A EXISTENT
- 5-I** RESIDUALS
- INFRAESTRUCTURA COMUNA**
- 5-C** CONNEXIÓ A RESIDUALS

* Actuació prevista a la modificació del POUM d'establiment de quotes de participació en les infraestructures comunes de l'àmbit a Ponent del Canal d'Urgell

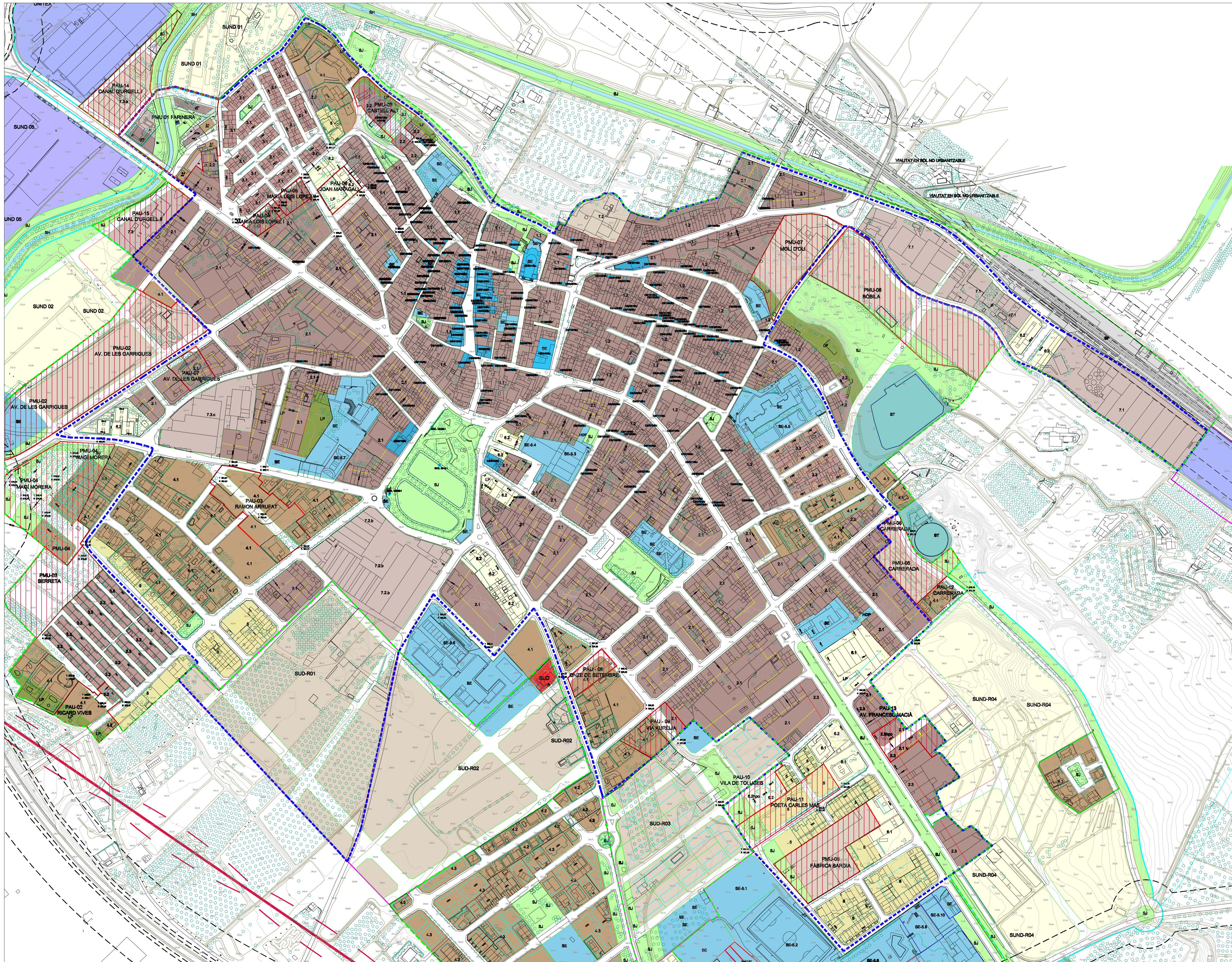
AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES



PLA DE MILLORA URBANA. PMU 01 FARINERA

10

PLÀNOL NORMATIU
PREVISIÓ D'INFRAESTRUCTURA SANEJAMENT



nova delimitació
 de trama urbana consolidada