

## Ajuntament de les Borges Blanques

Registre d'Entrada



AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES
19 FEB. 2015
ENTRADA Nº 481/22 SORTIDA Nº

0-6(3)

.: Núm. de registre: E/000080-2015

.: Data d'alta: 17/02/2015 12:42

.: Data de presentació: 17/02/2015 12:42

.: Assumpte: 2014 / 054985 / L Notificació a la persona interessada POUOM Borges Blanques

.: Data del document: 17/02/2015

.: Tipus de document: Ofici

.: Tipus de procedència: Tràmit telemàtic

.: Procedència: Generalitat  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida  
Lleida

.: Núm. de sortida: S 9000/00015542/2015

.: Destinació: Administració local  
Ajuntament de les Borges Blanques  
Borges Blanques

.: Suport físic: Electrònic

.: Tema del document: Trameses

.: Núm. d'expedient:

.: Arxiu provisional:

.: Comentari:

.: Identificador del document: 66E3361F-E38F-4E7D-B02A-A6B461C61789



Departament de Territori i Sostenibilitat

**Comunicacions expedients urbanisme**

2014 / 054985 / L

Notificació a la persona interessada POUOM Borges Blanques

2014 / 054985 / L - Notificació a la persona interessada POUOM Borges Blanques  
96533

	Data i hora	Nom	Signants del document			Entitat de certificació
			Funció	Ens		
✓	12:42:07	17/02/2015	Notificacions electròniques DTES	Signatura servidor	Generalitat de Catalunya	Generalitat de Catalunya

Data: 17 de febrer de 2015  
RV: /  
RN: 2014 / 054985 / L /

Sr. alcalde  
Ajuntament  
Carrer Carme, 21  
25400 Les Borges Blanques  
Garrigues

**Assumpte:** Pla d'ordenació urbanística municipal de les Borges Blanques

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió d'11 de febrer de 2015, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida acorda:

L'Ajuntament de les Borges Blanques ha tramès el Pla d'ordenació urbanística municipal per tal que s'emeti l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional a l'empara del previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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

### **Objecte**

Revisió de les normes vigents mitjançant la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal.

### **Àmbit d'actuació**

El terme municipal de les Borges Blanques està situat al nord de la comarca de les Garrigues de la qual és la capital, té un àmbit discontinu d'unes 830 Ha que es troba entre Juneda i Castellans i una extensió total de 6.166 Ha. Limita al nord i oest amb Juneda, al nord amb Puiggròs i Arbeca, a l'est amb la Floresta i Vinaixa i al sud amb Cervià de les Garrigues i l'Albi.

Hidrològicament, es tracta d'un terme majoritàriament de secà, fet pel qual té molta rellevància la traça del canal d'Urgell, sèquies, canals i basses que irriguen el territori de conreu, a més dels Torrents de la Femosa i de Salat.

Paisatgísticament segons el Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida, el terme municipal es troba en tres unitats diferents: al nord del nucli trobem la unitat 21 Plana d'Urgell, amb relleus molt suaus i una intensa activitat agrícola de conreus de regadiu i nombroses granges, a l'est la unitat 9 Garrigues Baixes i vall del Riu Corb i a l'oest la 10 Garrigues Altes, ambdues amb el patró característic de terrasses de pedra seca que sostenen fruiters de secà, vinya i vegetació natural.

Pel que fa a les infraestructures, travessen el terme municipal grans infraestructures de comunicació del país com la carretera N-240, la línia de ferrocarril Lleida - Barcelona amb parada al nucli, l'autopista AP2 i la línia d'AVE. A més, cal anomenar les diverses vies que connecten el territori com la carretera C73 a Mollerussa, la carretera C233 a Arbeca pel nord i a Castellldans pel sud, la carretera LV7031 a Cervià de les Garrigues i la carretera LV2012 a la Floresta. Per l'àmbit discontinu també passa la LV-7023 Juneda – Castellldans.

El sector serveis i el conreu de l'olivera amb la seva indústria associada, són les bases de l'economia del municipi. Pel que fa la ramaderia, té importància la cria de aviram i porcí.

El municipi té un únic nucli de població, que també és la capital de la comarca, amb població total de 6.103 habitants al 2013 (en creixement d'1% anual des del 2008). Segons dades del MUC té un parc estimat d'habitatge de 3.587 habitatges.

Morfològicament presenta un nucli antic compacte d'origen gòtic al peu de l'antic castell, ubicat en un punt alt que feia funció de vigia a la comarca fins finals del segle XVII. Els creixements posteriors es duen a terme amb un esquema radial seguint camins i carreteres, extensió d'eixamples i alguns polígons d'operacions conjuntes de principis del S. XX.

### **Planejament vigent**

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

- Estratègia de creixement:
  - o Creixement potenciat: extensió urbana admissible de l'ordre del 100% de la superfície de l'àrea urbana consolidada existent.
- Pel que fa el sistema d'espais oberts, el sòl no urbanitzable es categoritza majoritàriament de sòl de protecció preventiva, amb una franja de sòl de protecció especial de valor natural i de connexió vinculada a la traça del Canal d'Urgell i els torrents. Al sud del terme tenim el sol de protecció especial PEIN-XN2000 dels Bessons i el seu entorn de protecció .
- Pel que fa les infraestructures, el Pla Territorial proposa la variant nord entre la carretera N-240 i la carretera C73 ja executada i el condicionament d'aquesta direcció nord, a més de la via fèrria convencional.

El planejament vigent al municipi és :



Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 6.4.1994. Les normes i posteriors modificacions preveuen unes 140 Ha de sòl urbà consolidat, 5 polígons d'actuació, 4 plans de millora urbana de transformació i 8 sectors urbanitzables delimitats, dels quals 6 eren d'ús residencial i 2 d'ús industrial.

Des d'aleshores s'han tramitat 20 modificacions, 3 plans parcials urbanístics (2 d'ús residencial i un d'ús industrial), 8 plans especials i 2 plans de millora urbana, a més del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de Ponent. Només un dels plans parcials urbanístics d'ús residencial està actualment desenvolupat i consolidat per l'edificació.

Cal fer una menció al Pla especial de millora del medi rural, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 30.9.1998, el qual preveu una regulació específica pel sòl no urbanitzable del terme municipal.

### **Informes organismes**

- Departament d'Economia i Finances. Secció d'Energia, de 23.8.2010, amb observacions.
- Agència de Protecció de la Salut, de 6.9.2010, favorable amb consideracions
- Direcció General del Patrimoni Cultural. Informe de 1.9.2010, desfavorable. Segon informe de 2.11.2012, favorable.
- Direcció General d'Afers Religiosos, de 14.9.2010, favorable.
- Secretaria per a la Mobilitat, de 17.9.2010, desfavorable, ATM de 25.6.2013 i de 23.10.2014, favorable amb consideracions.
- Ministeri de Fomento. Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, de 8.9.2010, desfavorable. En data 10.5.2013, s'emet segon informe desfavorable. Tercer informe de 26.8.2013, favorable amb consideracions.
- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, de 28.10.2010, favorable amb condicions.
- Diputació de Lleida. Serveis Tècnics Vies i Obres, d'1.9.2011, amb condicions.
- Direcció General de Comerç, de 13.10.2010 i de 9.7.2013, favorable si es recullen les prescripcions.
- Consell Català de l'Esport, de 22.2.2011, desfavorable. Segon informe de data 25.9.2013, desfavorable. Nou informe de 29.10.2014, favorable.
- Direcció General de Carreteres, de 30.2.2011, amb prescripcions.
- Agència Catalana de l'Aigua, de 17.2.2012, segon informe de 9.4.2014, amb consideracions.
- Ministeri de Indústria, Turisme i Comerç. Direcció General de Telecomunicacions i Tecnologies de la informació, de 21.10.2010, amb condicions.
- Direcció General de Protecció Civil, de 5.6.2014, amb condicions.
- Direcció General de Transports i Mobilitat. Servei d'Aeroports i Transport Aeri, de 22.10.2014, no afecta.
- Ministeri de Foment, Direcció General de Carreteres, Unitat de Carreteres a Lleida, de 21.10.2014, favorable condicionat.
- Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, de 5.12.2014. no afecta.
- ADIF, Direcció de Patrimoni i Urbanisme, 23.12.2014, favorable amb consideracions.



- Ministeri de Foment. Direcció General de Ferrocarrils, de 10.12.2014, desfavorable fins que s'aporti nova documentació.
- Ministeri de Foment. Direcció General de Aviació Civil, de 13.1.2015. Favorable.
- Direcció general de Turisme, de 23.1.2015, favorable amb consideracions.

No consten emesos:

- Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, demanat el 23.9.2014
- Departament d'Ensenyament, demanat el 23.9.2014
- Institut Geològic i Cartogràfic de Catalunya, demanat el 26.11.2014
- Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació, demanat el 26.11.2014

### Descripció de la proposta

- Previsions generals i estructura general de territori

El document aporta propostes d'intervenció segons els objectius següents:

- Establir un model urbà de creixement d'acord amb les necessitats i potencialitats actuals, graduant el creixement per fases.
- Millorar la qualitat urbana del nucli existent consolidat.
- Establir coherència dels diferents teixits urbans amb recorreguts o itineraris.
- Millorar l'estructura viària urbana i la connectivitat a nivell territorial.
- Potenciar les activitats econòmiques existents.
- Protegir el patrimoni arquitectònic.

Comparatiu de dades generals:

	NORMES VIGENTS (MUC)		POUM	
sòl urbà consolidat NUCLI	140,87	Ha	111,94	Ha
sòl urbà no consolidat	4,07	Ha	26,60	Ha
sòl urbà industrial discontinu	45,45	Ha	49,16	Ha
sòl urbanitzable delimitat	112,8	Ha	110	Ha
sòl urbanitzable NO delimitat			46,8	Ha
sòl no urbanitzable	5.862,73	Ha	5.821,42	Ha
total sòl municipi	6.165,92	Ha	6.165,92	Ha

El Pla preveu aproximadament uns 3.056 habitatges nous amb horitzó 20 anys, dels quals 486 habitatges estan inclosos en àmbits de polígons d'actuació urbanística, 837 habitatges en sectors de plans de millora urbana, 982 habitatges en sectors de sòl urbanitzable delimitat i 751 en sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

Pel que fa el sòl urbanitzable delimitat, es preveuen 91,96 Ha estan destinades a acollir activitats industrials i 18 Ha per a usos residencials. També es preveuen 21,45 Ha de sòl urbanitzable no delimitat d'ús residencial i 25,43 Ha de sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial.

Pel que fa els sistemes d'espais lliures i d'equipaments públics, es consoliden els existents i es proposen diversos eixos cívics i itineraris paisatgístics urbans que entrellacen els diversos sistemes millorant-ne la connectivitat i posant-los en valor. També es preveu la seva ampliació vinculada al desenvolupament d'àmbits de polígons d'actuació urbanística, sectors de pla de millora urbana i sectors de sòl urbanitzable delimitat. Es justifica el compliment de l'art 58.1.f de la Llei en relació amb la previsió mínima de sistema general d'espais lliures públics.

Pel que fa la protecció del patrimoni, s'identifiquen els elements als plànols i s'incorpora un catàleg detallat amb 330 elements en sòl urbà, 92 elements en sòl no urbanitzable i 84 jaciments arqueològics.

- Determinacions en sòl no urbanitzable

Es distingeixen els diversos tipus de qualificacions de sòl no urbanitzable següents:

- Zona agrícola de regadiu, clau 21
  - o Agrícola de regadius dels canals d'Urgell, clau 21a.
  - o Agrícola de nous regadius, clau 21b.
  - o Agrícola d'especial interès, clau 21c.
  - o Agrícola de reserva per activitats, clau 21d.
- Zona agrícola de secà, clau 22
  - o Secà tradicional, clau 22a.
  - o D'interès etnològic, clau 22b.
- Zona de protecció especial, clau 23
  - o De protecció especial i connectors biològics, clau 23a.
  - o D'interès paisatgístic, clau 23 b.1.
  - o D'interès paisatgístic- zona horts urbans, clau 23 b.2.
  - o Espai lliure permanent, clau 23c.

Per les diverses qualificacions s'estableixen paràmetres de finca mínima, condicions de localització, construcció i d'adequació paisatgística i així com els usos admesos en cada tipus de sòl.

Forma part del pla un Catàleg de masies i cases rurals amb 55 elements, a més, d'un inventari de 15 habitatges rurals existents en sòl no urbanitzable. El catàleg conté un apartat de consideracions i criteris d'interpretació i les fitxes individualitzades, on es detalla la situació, descripció del conjunt, tipologia constructiva, determinacions normatives i fotografies.

S'estableixen dues categories d'hortos, els horts urbans com a activitats lúdiques i socials, amb qualificació urbanística pròpia (clau 23b2) i fitxa dins les fitxes d'eixos cívics i itineraris paisatgístics i els anomenats horts familiars, com a conreus familiars de flors i hortalisses que es permeten en les zones agrícoles genèriques amb un règim de lloguer d'unitats de 200 a 800 m<sup>2</sup>, amb possibilitat de construcció de casetes d'eines independents de 12 m<sup>2</sup>, com a màxim (article 310).



Es recullen els lindars establerts en l'article 68.8 del Decret 305/2006, només per la qualificació de zona de protecció especial i connectors biològics, clau 23a.

- Determinacions en sòl urbà:

Es delimita gràficament en els plànols d'ordenació el sòl qualificat com a urbà consolidat i el no consolidat i es diferencien les qualificacions urbanístiques següents:

- Zona de nucli urbà tradicional, clau 1: ús residencial i compatibles:
  - o Nucli històric, clau 1.1: entre mitgeres, alineació a vial, p. mínima 100m<sup>2</sup>, front mínim 5m, PB+2+àtic, ARM 11 m, ocupació PB 100%, P. pis 70%, 1 hab./80 m<sup>2</sup>st.
  - o Extensió del nucli històric, clau 1.2: 1 hab./80 m<sup>2</sup>st, la resta de paràmetres ídem que la clau 1.1.
- Zona d'eixample tradicional, clau 2: ús residencial i compatibles:
  - o Eixample tradicional intensitat I, clau 2.1: entre mitgeres, alineació a vial, p. mínima 200 m<sup>2</sup>, front mínim 10 m, PB+2+àtic, ARM 10,9 m, ocupació PB 100% i planta pis segons plànols, 1 hab./80 m<sup>2</sup>st.
  - o Eixample tradicional intensitat II, clau 2.2: PB+1+àtic, ARM 7,9 m, la resta de paràmetres ídem que la clau 2.1.
  - o Transformació urbanística de dotació avinguda Francesc Macià, clau 2.3: parcel·la única indivisible, alineació a vial, PB+4+àtic, ARM 16,5 m, PB 100% i planta pis segons plànols, 1 hab./100 m<sup>2</sup>st.
- Zona de polígons residencials consolidats, clau 3: ús residencial unifamiliar i compatibles.
  - o Polígon Joan Maragall, clau 3.1: parcel·les indivisibles, PB+1, ARM 6,5 m, 1 hab./parcel·la.
  - o Polígon Serreta, clau 3.2: parcel·les indivisibles, PB, ARM 4,5 m, 1 hab./parcel·la.
  - o Polígon Bellavista, clau 3.3: parcel·les indivisibles, PB+1, ARM 6,5 m, 1 hab./parcel·la.
- Zona d'edificació aïllada, clau 4: ús residencial unifamiliar i compatibles.
  - o Edificació aïllada intensitat I, clau 4.1:
    - Ordenació I: Habitatge unifamiliar aïllat: p. mínima 400 m<sup>2</sup>, front mínim 12 m, IEN 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./parcel·la, ARM 7,7 m, PB+1, ocupació 60%.
    - Ordenació II: Habitatge unifamiliar no aïllat: p. mínima 600 m<sup>2</sup>, IEN 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./200 m<sup>2</sup> parcel·la, ARM 7,7 m, PB+1, cal PMU o projecte unitari.
    - Ordenació III: segons estudis de detall anteriors.
  - o Edificació aïllada intensitat II, clau 4.2: parcel·la indivisible, IEN 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./parcel·la, ARM 7,5 m, PB+1, ocupació 60% en PB i 40% en P1.
  - o Edificació aïllada intensitat III, clau 4.3: 2:
    - Ordenació I: Habitatge unifamiliar aïllat: p. mínima 500 m<sup>2</sup>, front mínim 12 m, IEN 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./parcel·la, ARM 7,5 m, PB+1, ocupació 60%.

- Ordenació II: Habitatge unifamiliar no aïllat: cal fer PMU o projecte unitari segons annex (parcel·lació i densitat segons antic PP6).
- Edificació aïllada intensitat IV, clau 4.4: p. mínima 600 m<sup>2</sup>, volumetria específica, edificabilitat segons volumetria, 1 hab./parcel·la, ARM 7,5 m, PB+1, ocupació 60%.
- Zona d'edificació unifamiliar arrencada, clau 5: ús residencial i compatibles.
  - Ordenació I: habitatge unifamiliar alineat a vial: p. mínima 200 m<sup>2</sup>, front mínim 5m, IEN 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./ 200 m<sup>2</sup> parcel·la, ARM 10 m, PB+2, ocupació segons plànols o 80% en PB i 60% en PP.
  - Ordenació II: habitatge unifamiliar no alineat a vial: PMU o projecte unitari amb façana mínima 30 m, p. mínima 200 m<sup>2</sup>, IEN 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./ parcel·la, ARM 10 m, PB+2, ocupació 80% en PB i 60% en PP.
  - Ordenació III: ordenació segons estudis de detall anteriors.
- Zona d'edificació oberta, clau 6: ús residencial i compatibles.
  - Edificació oberta amb edificació aïllada en parcel·la, clau 6.1: p. mínima 400 m<sup>2</sup>, front mínim 12 m, IEN 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 1 hab./80 m<sup>2</sup>st, PB+4, ocupació 55%.
  - Edificació oberta amb perímetre regulador, clau 6.2: p. mínima 400 m<sup>2</sup>, front mínim 12 m, edificabilitat segons paràmetres, 1 hab./ 80 m<sup>2</sup>st, PB+4, ocupació segons plànols.
  - Zones urbanes d'activitat, clau 7:
- Activitat tipus 1, clau 7.1: alineació a vial, p. mínima 500 m<sup>2</sup>, front mínim 10 m, IEN 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ARM 10 m, PB+1, ús industrial, logístic i compatibles.
  - Activitat tipus 2, clau 7.2: edificació aïllada, p. mínima 800 m<sup>2</sup>, front mínim 20 m, ocupació 60%, ARM 10 m, PB+1, ús comercial i compatibles.
  - Activitat tipus 3a, clau 7.3a: alineació a vial, p. mínima 250 m<sup>2</sup>, front mínim 10 m, IEN 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ARM 10 m, PB+1, ús comercial i serveis i compatibles.
  - Activitat tipus 3b, clau 7.3b: alineació a vial, p. mínima 250 m<sup>2</sup>, front mínim 10 m, IEN 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ARM 10 m, PB+1, ús comercial, serveis i compatibles.
- Zona d'activitats, clau 8: ús industrial, logístic i compatibles.
  - Activitats d'edificació aïllada, intensitat I, clau 8.1: p. mínima 1.500 m<sup>2</sup>, front mínim 25 m, IEN 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 60%, ARM 10 m, PB+1.
  - Activitats d'edificació aïllada, intensitat II, clau 8.2: p. mínima 8.000 m<sup>2</sup>, front mínim 60 m, IEN 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 60%, ARM 15 m, PB+1.
  - Activitats d'edificació arrencada, clau 8.3: p. mínima 425 m<sup>2</sup>, front mínim 12 m, IEN 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació en plànols, ARM 10 m, PB+1.
  - Activitats d'edificació aïllada, intensitat III, clau 8.4: parcel·la indivisible, IEN 0,6697 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ARM 12 m, PB+1.
- Zona del sector Vaca Roja, clau 9:
  - Indústria aïllada mitjana Vaca Roja, clau 9L1: p. mínima 1.500 m<sup>2</sup>, front mínim 20 m, IEN 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 55%, ARM 12,5 m, PB+1.
  - Indústria aïllada gran Vaca Roja, clau 9L2: p. mínima 4.000 m<sup>2</sup>, front mínim 40 m, IEN 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 60%, ARM 12,5 m, PB+1. Indústria entre mitgeres Vaca Roja, clau 9H: p. mínima 450 m<sup>2</sup>, front mínim 9 m, IEN 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 90%, ARM 12,5 m, PB+1.
  - Ús logístic i serveis Vaca Roja, clau 9Lg: p. mínima 10.000 m<sup>2</sup>, IEN 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupació 60%, ARM 12,5 m per PB+1 i 14,5 m per PB+3 d'oficines.



- Ús hotel·ler Vaca Roja, clau 9ZH: parcel·la indivisible, ordenació aïllada, PB+3 ARM 14,5 m, ocupació 50%, IEN1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ús hotel·ler, restauració i compatibles .

Per totes elles s'estableixen paràmetres de composició i materials de façanes i cobertes i les dotacions d'aparcament necessàries.

Hi ha determinats àmbits que si bé es poden considerar sòl urbà, els manca cessions i completar les obres d'urbanització i amb aquests objectius es delimiten àmbits de polígons d'actuació urbanística amb els paràmetres següents :

PAU	Sup.	Vials	Zv +E	% cess.	Sòl privat	Sostre	Hab.	HPP	AM	Clau
PAU 1 Magí Morera	16.926,00	4.631,00	3.382,00	47,34	8.913,00	10.494,00	106	3.148,20	10%	4.4,6.2
PAU 2 Ricard Vives	3.592,00	480,00		13,36	3.112,00	1.758,00	13	NO	NO	3.2,4.1
PAU 3 Ramon Arrufat	9.761,00	2.377,00		24,35	7.384,00	5.907,00	36	NO	NO	4.1
PAU 4 Maria Lois Lopez I	1.280,00	245,00		19,14	1.035,00	3.319,00	41	NO	NO	2.1
PAU 5 Maria Lois Lopez II	1.523,00	206,00		13,53	1.317,00	4.048,00	50	NO	NO	2.1
PAU 6 Joan Maragall	2.219,00	169,00		7,62	2.050,00	2.647,00	24	NO	NO	6.2
PAU 7 Castell Alt	5.866,00	1.744,00	1.147,00	49,28	2.975,00	4.119,00	20	NO	10%	2.2
PAU 8 Onze de setembre	2.143,00	631,00		29,44	1.512,00	1.210,00	7	NO	NO	4.1
PAU 9 Via Aurèlia	3.704,00	732,00		19,76	2.972,00	4.283,00	39	NO	NO	4.4,2.1
PAU 10 Vila de Toluges	3.484,00	907,00	814,00	49,40	1.763,00	2.001,00	25	600,30	10%	6.2
PAU 11 Poeta Carles Mas	6.208,00	1.626,00	893,00	40,58	3.689,00	5.534,00	18	NO	10%	5
PAU 12 Carrerada	2.270,00	736,00		32,42	1.534,00	1.227,00	7	NO	NO	4.1
PAU 13 Francesc Macià	3.775,00	999,00		26,46	2.776,00	6.963,00	41	2.088,90	10%	2.3
PAU 14 Av. de les Garrigues	2.314,00	355,00		15,34	1.959,00	4.795,00	59	NO	NO	2.1
PAU 15 Canal d'Urgell I	8.783,00	2.418,00	1.317,00	42,53	5.048,00	5.048,00			10%	7.3
PAU 16 Canal d'Urgell II	6.338,00	1.221,00	550,00	27,94	4.567,00	5.480,40			10%	7.2
PAU 17 Verdunes	26.055,00		3.908,00	15,00	22.147,00	22.147,00			10%	8.1
PAU 18 C. de Ponent	15.471,00	3.876,00	2.321,00	40,06	9.274,00	9.274,00			10%	7.3
<b>Total</b>	<b>121.712,00</b>	<b>23.353,00</b>	<b>14.332,00</b>		<b>84.027,00</b>	<b>100.254,40</b>	<b>486</b>	<b>5.837</b>		

La major part dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten provenen d'anteriors sòls urbans no consolidats afectats per sistemes o no desenvolupats en els normes vigents, si bé d'altres proposen extensions del sòl urbà o compleció dels teixits.

D'acord amb l'article 70 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, es delimiten els sectors de plans de millora urbana següents:

PMU	Sup.m2	IEB	Sostre	Dens.	Nº Hab.	SI HPP	AM	Sòl Públic
PMU 1 Farinera	10.351,00	1,20	12.421,20	60	62	3.726,36	10%	24% zv + 24% equip.
PMU 2 Av. de les Garrigues	34.691,00	0,60	20.814,60	50	173	6.244,38	10%	12% zv + 15% equip.
PMU 3 Serreta	14.396,00	0,37	5.326,52	35	50	1.597,96	10%	26% zv
PMU 4 Agrolès	15.713,00	1,20	18.855,60	100	157	5.656,68	10%	24% zv + 24% equip.
PMU 5 Coop. Pla d'Urgell	20.239,00	1,10	22.262,90	100	202	6.678,87	10%	44% zv
PMU 6 Fabrica Bardia	9.477,00	0,79	7.486,83	60	57	2.246,05	10%	31% zv
PMU 7 Moli d'oli	10.129,00	0,37	3.747,73	35	35	1.124,32	10%	10% zv + 7,4% equip
PMU 8 Bòbila	23.596,00	0,37	8.730,52	35	83	2.619,16	10%	10% zv + 7,4% equip

PMU 9 Carrerada	6.656,00	0,37	2.462,72	25	17	0,00	10%	12,7% zv
PMU 10 Masia Les Garrigues	27.853,00	0,37	10.305,61	0	0	0,00	10%	10% zv + 5% equip.
<b>Total</b>	<b>173.101,00</b>		<b>112.414,23</b>		<b>837</b>	<b>29.893,77</b>		

Els plans de millora es delimiten per tal d'omplir els buits urbans existents, transformar activitats i completar els teixits en consonància amb les tipologies existents. Els sectors preveuen àmbits discontinus per tal d'aconseguir els sistemes urbanístics on es creuen més necessaris pel municipi.

- Sòl urbanitzable:

Es preveuen els següents sectors de creixement en sòl urbanitzable delimitat:

SUD	Sup.m2	IEB	Sostre	Dens.	Nº Hab.	St HPP	AM	Sòl Públic
<b>Residencial</b>								
SUD R01 - ARE	60.931,00	0,60	36.558,60	60	366	10.967,58	15%	12%zv + 12% equip
SUD R02 - PP2	68.380,00	0,60	41.028,00	60	410	12.308,40		12% zv + 18,5% equip
SUD R03 - PP3	51.525,00	0,60	30.915,00	40	206	9.274,50	10%	12%zv + 12% equip
<b>Total</b>	<b>180.836,00</b>		<b>108.501,60</b>		<b>982</b>	<b>32.550,48</b>		
<b>Industrial</b>								
SUD I01 - UNITEX	69.300,00	0,60	41.580,00				10%	10% zv + 5% equip
SUD I02 - CASTELLOTS	439.248,00	0,67	294.296,16				10%+2667,60m2s	10% zv + 5% equip
SUD I03 - VACA								
ROJA	411.086,00	0,55	224.864,04				14%	17,5% zv + 5% equip
<b>Total</b>	<b>919.634,00</b>		<b>560.740,20</b>					
<b>TOTAL SUD R+I</b>	<b>1.100.470,00</b>		<b>669.241,80</b>		<b>982</b>			

Els creixements residencials provenen de sectors urbanitzables en el planejament vigent no desenvolupats o en tramitació i estan ubicats al voltant del nucli, en continuïtat amb la trama urbana existent.

Pel que fa els creixements de sòls per activitat econòmica, els sectors anomenats SUDI I02 i SUD I03 provenen de sectors urbanitzables en el planejament vigent no desenvolupats o en tramitació. El SUD I01 es una nova proposta de classificació de sòl on hi ha activitats industrials existents.

També es preveuen els sectors de sòl urbanitzable no delimitat següents:

SUnD	Superf. m2	Sòl Públic	determinacions	Nº Hab.
SUnD 1	20.645,00	15%	residencial i terciari, IEB 0,45m2/m2 i 35Hab/Ha	72
SUnD 2	40.754,00	15%	residencial i terciari, IEB 0,45m2/m2 i 35Hab/Ha	143
SUnD 3	30.228,00	15%	residencial i terciari, IEB 0,45m2/m2 i 35Hab/Ha	106
SUnD 4	122.895,00	15%	residencial i terciari, IEB 0,45m2/m2 i 35Hab/Ha	430
SUnD 5	50.683,00	15%	activitats industrials	
SUnD 6	203.683,00	15%	activitats industrials	
<b>total</b>	<b>468.888,00</b>			<b>751</b>

Es fixen criteris de delimitació segons compleció dels sectors delimitats, a excepció del SUND 5 on hi ha l'actual cooperativa, la delimitació del qual dependrà de les seves pròpies necessitats.

- Altres determinacions i documents del pla. Formen part de la documentació del pla: memòria, resum comprensiu, normes urbanístiques amb 6 annexos, informe de sostenibilitat ambiental i memòria ambiental, memòria social, informe de sostenibilitat econòmica, agenda, avaluació econòmica i financera, catàleg de béns d'interès en sòl urbà i sòl no urbanitzable, estudi de la mobilitat generada, fitxes d'eixos cívics i itineraris paisatgístics urbans, catàleg de masies i cases rurals i inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
- Competències

En virtut de l'article 81 en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament assumeix implícitament les competències per aprovar definitivament el planejament derivat.

Tècnics redactors: Anna Costa i Isern i David Portolés i Martínez, arquitectes.

#### **Normativa**

317 articles, 3 disposicions transitòries, 2 disposicions addicionals i una disposició final. També inclou 6 annexos normatius.

#### **Consideracions**

- Valoració en relació amb els aspectes de legalitat i d'oportunitat d'interès supramunicipal.

Quant als aspectes de legalitat, en el document d'aprovació definitiva caldrà justificar l'adequada tramitació del planejament urbanístic.

La proposta aporta documentació sobre els possible risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.

L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible caldrà concretar-la amb la resolució del procés d'avaluació ambiental a través de la resolució sobre la memòria ambiental i la incorporació de les seves condicions en el document si s'escau.

Quant als motius d'oportunitat d'interès supramunicipal el document és coherent amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.

L'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local existents, es mantenen en la proposta.



El document s'adequa a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial parcial li assenyala l'estratègia de desenvolupament potenciat (extensió urbana admissible de l'ordre del 100% de la superfície de l'àrea urbana consolidada existent), que suposaria una extensió d'unes de 138,00 Ha. La proposta contempla àmbits de creixement residencials i d'activitat econòmica que sumen en total 183,5 Ha, que suposen un creixement del 138% aproximadament.

En quant a la previsió d'infraestructures i espais oberts, el document és coherent amb el Pla territorial parcial de Ponent i recull la categorització dels sòls incloent els espais PEIN - Xarxa Natura 2000.

- Valoració urbanística

La proposta es justifica en base a la revisió del planejament general vigent, hereu d'una tradició urbana assentada, per tal d'adaptar el model urbà a les necessitats, potencialitats i condicions de l'actual context socioeconòmic del municipi, amb voluntat de perdurar en el temps.

Estructura general :

Pel que fa els creixements :

La memòria del document de proposta exposa que el municipi evoluciona amb un creixement anual ascendent d'1% aproximadament, pel qual es calcula que es necessitarien uns 1.079 habitatges nous pels propers 20 anys per tal assumir l'increment poblacional segons les dinàmiques actuals. Tot i això, en els documents normatius i plànols d'ordenació es preveuen aproximadament 3.056 habitatges nous amb horitzó 20 anys. Amb caràcter general els creixements estan ben ubicats, no obstant, el conjunt suposa un creixement excessiu difícilment assumible pel municipi.

Per tant, caldrà adequar els creixements del pla d'acord amb les previsions del Pla territorial parcial de Ponent i la dinàmica poblacional del municipi. En aquest sentit, es recomana mantenint la classificació del sòl com a no urbanitzable dels terrenys inclosos en els sectors urbanitzables no delimitats tant residencials com d'activitat econòmica, excepte el SUND 05 (cooperativa).

Tampoc es considera adequada la posició del SUND 6, ates que suposa un nou sector discontinu del teixit urbà, a l'altre costat de la carretera, que resulta contradictori amb els criteris de compacitat urbana establerts per la legislació vigent.

Pel que fa les infraestructures, el pla incorpora la proposta del traçat i reserves per sistemes d'una de les alternatives de la possible futura variant de la carretera N-240 incloses en el Document de consultes territorials que formarà part de l'Estudi informatiu la autovia A-27 Montblanc - Lleida indicant que aquesta és la que el municipi considera més

adient. No obstant, cal dir que la traça recollida és orientativa ja que correspon a l'organisme competent de la seva construcció determinar els sòl afectats per la mateixa.

En relació amb la regulació i ordenació proposada:

Es justifica el compliment de l'article 58.1.f relatiu al sistema general d'espais lliures públics.

El pla proposa actuacions en les seccions de vials importants amb ampliació del sistema d'espais lliures sobre sòl urbà consolidat, sense determinar cap àmbit de gestió, (avinguda de la Sardana, avinguda Francesc Macià i LV-2012 al pas per l'àmbit de Castellots) que suposaran sens dubte millores per la qualitat urbana del municipi, però que suposen inversions econòmiques a considerar.

S'observen diversos àmbits classificats pel pla de sòl urbà consolidat amb mancances evidents d'urbanització, els quals es recomana incorporar en àmbits de polígons d'actuació urbanística per aquesta finalitat, en coherència amb altres àmbits delimitats amb situacions similars.

No es preveu qualificacions específiques per la reserva d'habitatges de protecció pública en sòl urbà (PAU's). També manca establir els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Pel que fa la qualificació de transformació urbanística de dotació avinguda Francesc Macià, clau 2.3, que preveu un increment d'aprofitament de la situació actual, d'acord amb la legislació vigent, no s'entén que hi hagi una actuació aïllada de dotació atès que no es redacta una modificació del planejament, sinó una revisió. En aquest aspecte, caldria eliminar les cessions monetàries indicades en la regulació normativa. Si la voluntat del pla es canviar la tipologia sense incrementar l'aprofitament, es podria acumular l'edificabilitat en la façana a l'avinguda i deixar la resta de parcel·les dels darreres com a no edificables. A més, caldria aclarir on afecta la qualificació de lliure privat clau LP i la qualificació de zona d'exemple tradicional intensitat I, clau 2.1, en els darreres de la clau 2.3.

Pel que fa el sistema d'equipaments, es considera difícil de gestionar l'acumulació en una gran peça la part oest del nucli, on es barreja sòl de diverses classificacions (SUC, SUNC en PAU, PMU i SUD) amb fins a 8 àmbits discontinus, aspecte que es recomana tenir en consideració.

En el límit nord del nucli, en el carrer del castell Alt, la proposta del pla preveu un nou vial paral·lel, de 15 m d'amplada, fora del sòl urbà, que pot resultar difícil d'executar pels pendents. Tampoc es recull la recent urbanització amb aparcament del primer tram.



Dins la regulació detallada de les zones d'edificació aïllada, clau 4 i zona d'edificació unifamiliar arrengrada, clau 5, s'estableix una de les ordenacions alternatives com a ordenacions que provenen d'estudis de detall anteriors. En aquest aspecte, s'entén que l'ordenació aprovada mitjançant l'estudi de detall és la que recullen els plànols d'ordenació del POUM i que els esmentats estudis de detall perden la vigència.

En relació amb l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU1, es va tramitar una modificació de les normes vigents en el mateix àmbit (antiga UA 1) amb la mateixa proposta que ara preveu el Pla. Per l'esmentada modificació, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, va acordar que calia excloure l'edifici sud per motius d'impacte paisatgístic i adequació als teixits limítrofs de baixa densitat, aspecte que caldria considerar en la proposta del PAU 1.

Pel que fa l'àmbit del polígon d'actuació urbanística Pau 2, tot i que es delimita per completar la urbanització del vial, la proposta preveu la construcció de nous habitatges sobre terrenys actualment qualificats de sistema viari. En aquest sentit, no es considera una millora substituir l'espai actual per la prolongació de la tira d'habitatges del polígon Serreta. També es detecta que a l'altre costat de l'avinguda Carrasco Formiguera s'ha ampliat el límit del sòl urbà consolidat per incloure uns terrenys amb edificacions existents i qualificar-los de zona d'edificació aïllada intensitat II clau 4.2 i part de sòl lliure privat. En aquest sentit, caldria incloure aquests terrenys dins l'àmbit del PAU 2 per tal de completar les condicions d'urbanització del vial.

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 6 es detecta un canvi de qualificació d'uns 1.000 m<sup>2</sup> que actualment estan qualificats de sistema d'espais lliures i en la proposta del pla es qualifiquen d'espai lliure privat. El document no concreta si es tracta d'una errada material o bé es pot motivar adequadament en la proposta.

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 7, atès la seva posició elevada i desnivell respecte els terrenys limítrofs, cal preveure mesures per avaluar i reduir l'impacte paisatgístic, tant per les edificacions previstes, com per la formació dels talussos i el seu tractament.

Manca incorporar les reserves per habitatges de protecció pública en els àmbits del PAU 7 i del PAU 11.

Pel que fa la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU 17, no es considera que els terrenys tinguin condicions de sòl urbà no consolidat, tot i que s'hi observa una activitat d'emmagatzematge en sòl no urbanitzable vinculada a activitats industrials emplaçades al sòl industrial del polígon Verdunes.

Pel que fa el PAU 18, si bé s'entén que es tracten d'edificacions existents que cal considerar, no es justifica l'increment d'aprofitament i la possibilitat d'implantar habitatges en parcel·les inferiors a 2.500 m<sup>2</sup> que proposa el Pla.

Pel que fa els sectors PMU 1 Farinera, PMU 4 Argolés i PMU 5 Cooperativa Pla d'Urgell, es calculen les reserves per habitatges de protecció pública en base a un sostre residencial

de nova implantació que no es correspon amb el sostre total dels sectors. En aquest sentit, caldria aclarir si existeix sostre existent degudament implantat o bé, si s'escau, establir una limitació normativa pel que fa els usos residencials i compatibles.

Pel que fa el sector PMU 1, no es considera adequat preveure part del sector de desenvolupament residencial a l'altre costat del Canal d'Urgell, ja que el Canal es considera un límit natural clar entre els creixements residencials i les activitats econòmiques. Es podria entendre si respongués a la voluntat de mantenir l'habitatge existent actualment en sòl no urbanitzable, aspecte que caldria regular convenientment.

Pel que fa els PMU 4, 5 i 6, sectors on actualment existeixen edificacions industrials dins el teixit urbà, i que les normes vigents ja preveien la seva transformació, entenem que caldria ajustar a la baixa la densitat màxima i adequar-se als teixits urbans limítrofs.

Pel que fa el sector PMU 6, es recomana incloure la part limítrof del carrer Via Aurèlia, als efectes de garantir les condicions d'urbanització corresponents.

Pel que fa el sector PMU 10 Masia les Garrigues, cal concretar els usos admesos ja que es detecten incoherències en la normativa de la fitxa.

Amb caràcter general, per una millor interpretació, cal esmenar els plànols d'ordenació per tal de que en terrenys classificats de sòl urbanitzable delimitat només es dibuixi l'ordenació dels sistemes generals vinculants.

Pel que fa el sector urbanitzable delimitat SUD R02 (anticPP2) cal dir que el pla parcial està pendent de publicació i, per tant, no és vigent. En aquest sentit, cal adequar les determinacions normatives del pla a aquest aspecte i, a més, es recomana considerar, si s'escau, el contingut de la modificació de planejament (exp. 2011/43465) que preveia una ordenació dels sistemes generals d'espais lliures i equipaments en coherència amb el sector limítrof.

Pel que fa el sector urbanitzable d'ús industrial SUD I01 UNITEXT, d'acord amb la legislació vigent, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En l'àmbit del sector d'activitats econòmiques Castellots o de grans empreses, el pla preveu el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a sòl urbà consolidat d'uns 24.000 m<sup>2</sup> qualificats com a sistema tècnic, 9.560 m<sup>2</sup> d'aprofitament privat amb qualificació de zona d'activitats d'edificació aïllada intensitat I, clau 8.1, 1993 m<sup>2</sup> de sistema viari i 2.791 m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures i zones verdes. Aquestes propostes provenen d'una proposta de modificació de les normes que no es va tramitar i diversos convenis urbanístics entre els propietaris del SUD I02 amb l'ajuntament. En aquest sentit, s'entén que la proposta encaixa en el model del pla, la racionalitat urbanística i no contradiu la legislació urbanística vigent.



Pel que fa el sector urbanitzable d'ús industrial SUD I03 Vaca roja, no es pot derogar el pla parcial (exp. 2009/39233) atès que aquest no s'ha publicat i, per tant, no és vigent. També caldria eliminar l'ordenació dels plànols d'ordenació i la regulació normativa de l'articulat normatiu de les zones d'aprofitament privat atès que la regulació detallada correspon al desenvolupament del pla parcial urbanístic corresponent.

Pel que fa l'àmbit d'implantació de l'empresa General d'olis i derivats, SL ubicada en sòl no urbanitzable, s'estableix en la disposició addicional segona que es redactarà un Pla especial urbanístic. Aquest pla especial que es tramitava en paral·lel (exp. 2013/52167) ha estat denegat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8.10.2014 i per tant, cal preveure una solució alternativa. En aquest sentit, es recomana delimitar un sector urbanitzable delimitat d'ús industrial amb parcel·la única i cessions de zones verdes per compensar l'ajust de l'àmbit de sòl de protecció especial de valor natural i connexió.

Per tal de permetre la divisió horitzontal en masies i cases rurals, manca incorporar aquesta possibilitat en l'articulat normatiu del pla en coherència amb el contingut del text normatiu del catàleg.

El contingut de l'article 297 relatiu als habitatges existents en sòl no urbanitzable no s'adequa al que disposa la legislació urbanística vigent, atès que les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, només es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. Per tant, atès que s'està redactant un nou planejament general en el marc de la Llei 3/2012, no es poden admetre les esmentades ampliacions.

En la disposició transitòria primera del POUM es relacionen una sèrie d'activitats autoritzades en sòl no urbanitzable per les quals es preveu el seu manteniment, modernització i ampliació amb percentatges del 25 al 100% de les activitats industrials existents. En aquest sentit, cal identificar millor les activitats concretes i modificar el redactat per adaptar-lo a les previsions i tramitació establertes en la disposició transitòria quinzena apartat 3 de la Llei 3/2012, a més de preveure, com a màxim, ampliacions del 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002, en coherència amb la regulació normativa del Pla territorial parcial de Ponent.

Amb caràcter general i específicament en relació amb la tramitació de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable, cal adequar la normativa del pla al Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en vigor des del 4.6.2014, o bé incorporar una remissió a la legislació urbanística vigent sense citar articles concrets. En concret, caldrà adequar el contingut dels articles 306 i 309 relatius a l'ús extractiu i obres hidràuliques, respectivament.

Pel que fa la regulació d'instal·lacions de telecomunicacions de l'article 307, cal adequar el redactat normatiu a la legislació urbanística i sectorial vigent.

Pel que fa el quadre d'usos admesos en sòl no urbanitzable de l'article 308, cal eliminar els usos no admesos per la legislació urbanística vigent en aquest tipus de sòl com són la descontaminació i desballestament de vehicles i altres que s'inclouen en l'apartat d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb usos urbans.

Manca establir els llinars relatius a la resta de qualificacions urbanístiques diferents de la zona de protecció especial i connectors biològics, clau 23a. En tot cas, el pla ha d'establir la subjecció al procediment preceptiu de la legislació urbanística vigent.

Pel que fa els anomenats horts familiars (article 310), tot i que es considera una activitat molt arrelada a la realitat cultural del territori que requereix una mínima regulació, no es considera justificada la possibilitat que atorga el pla de construir casetes d'eines independents per cada hort per superfícies de conreu tan petites (de 200 a 800 m<sup>2</sup>).

A més de la qualificació de sistema hidràulic (Q10) cal incorporar als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable les qualificacions del sistema hídic (Q100) i de zona inundable per episodis extraordinaris (Q500) corresponents a l'estudi d'inundabilitat dels torrents de la Femosa i Salat informat per l'ACA.

Pel que fa els aspectes d'integració paisatgística inclosos en la normativa, es recomana adequar-los a la Guia d'integració paisatgística 3 Construccions agràries, publicada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques (actual Territori i Sostenibilitat).

Pel que fa les xarxes bàsiques existents, manca incorporar en la memòria un apartat de descripció i diagnòstic dels dèficits per tal de justificar les obres i recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques. A més, cal incorporar en el plànol corresponent l'abastament d'aigua del sistema contra incendis i els hidrants (article 73.3. del Reglament de la Llei d'urbanisme).

El document de proposta ha de concretar si el pla manté o no la vigència dels plans especials urbanístics vigents en sòl no urbanitzable (línees elèctriques, termosolar, tennis club, medi RURAL...)

Es detecten discrepàncies que caldria esmenar entre l'àmbit que preveu el POUM i el pla especial urbanístic per ampliar dipòsit de residus sòlids urbans, exp. 14/54246 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8.10.2014.

Pel que fa l'àmbit de Masia Salat, s'inclou una disposició transitòria 3a que obliga a tramitar una modificació del pla especial vigent en l'àmbit que data de l'any 2003. En la regulació es diu que s'ha d'adaptar el contingut a la legislació vigent i completar els accessos. Fins no es faci la modificació corresponent, només es podran desenvolupar els usos legalment implantats en el marc del PEU vigent.

- En relació amb els altres documents que formen part del pla:

Manca completar l'Informe de sostenibilitat econòmica indicant la suficiència i adequació

del sòl destinat a usos productius.

Cal completar l'Agenda amb els terminis del sectors urbanitzables delimitats i els no delimitats, si s'escau.

S'incorpora al pla un document anomenat "Fitxes d'eixos cívics i itineraris paisatgístics urbans de la població de les Borges Blanques" que identifica i preveu criteris d'intervenció per eixos i itineraris en favor de la cohesió social i d'interès paisatgístic, arquitectònic i cultural del municipi. Aquest document es considera molt interessant i adequat en la planificació del desenvolupament del nucli, si bé caldria precisar si es tracta d'un normatiu o només recomanable en el desenvolupament del POUM.

Pel que fa el Catàleg de béns d'interès en sòl no urbanitzable, s'inclou la Taula 2 on fa referència a béns d'interès recollits en fitxes externes al catàleg. Respecte a aquesta Taula 2 cal dir que fa referència a masies amb codi CR que no es recullen en els plànols d'ordenació ni en el catàleg de masies corresponent i a cabanes volta amb codi CV recollits al llibre "Les cabanes de volta de les Borges Blanques". En aquest sentit cal dir que els catàlegs de béns d'interès han d'identificar els béns objecte de protecció, contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles. Per tant, no poden fer referència a elements externs, s'han d'incloure dins del catàleg tots els elements que es vulguin protegir.

Pel que fa el Catàleg de masies i cases rurals, es detecta el següent :

- Manca redactar amb caràcter normatiu l'apartat 2 del catàleg anomenat "Consideracions i criteris d'interpretació", bé sigui dins el cos del catàleg, o bé dins l'articulat normatiu del POUM.
- Manca adequar les definicions de masia i casa rural per evitar males interpretacions:
  - . S'entén per masia la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexes, vinculada en origen a una explotació agropecuària i forestal.
  - . S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques.
  - . S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, les pallisses, els coberts... complementaris a la principal d'habitatge.
- Manca limitar l'assignació de l'ús d'habitatge familiar a aquells elements que ho eren inicialment. Les fitxes CM-30 i CM-41 no es poden destinar a habitatges en no ser-ho inicialment i les fitxes CM-37 i CM-48 han de justificar el seu ús inicial d'habitatge o excloure'l.
- Cal que en totes les fixes s'indiqui l'antiguitat de les edificacions que es vulguin catalogar com a masies, cases rurals o com altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi.



- Caldria eliminar del catàleg aquells elements que no estan en sòl no urbanitzable (fitxes CM-20, CM-21). En cas de que es vulguin rehabilitar o protegir hauran d'articular-se altres recursos en el POUM. La fitxa CM-22 situada en SUnD, pot mantenir-se en el catàleg donat que aquest sòl té el mateix règim que el sòl no urbanitzable.
- Manca definir adequadament la volumetria original i la volumetria a mantenir o a corregir; indicant en totes les fitxes, en els cossos catalogats, quedi indicada la planta de cobertes amb expressió de pendents i del nombre de plantes de cada un dels cossos.
- Manca completar els reportatges fotogràfics amb fotografies que permetin distingir tots els volums catalogats de les fitxes: CM-03, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 30, 31, 32, 35, 36, 36, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 48, 49 i 55.
- Manca determinar amb claredat els casos i les condicions en què, es pot ampliar o no un element, atès que les consideracions i criteris d'interpretació del catàleg i els continguts de les fitxes semblen contradictoris en alguns casos.
- Per tal de poder interpretar correctament el contingut de les fitxes del catàleg cal que s'expliqui el sentit o significat de les opcions "ús de l'edifici" incloses en l'apartat de "característiques" de les fitxes, en concret la de "Residencial/Recreatiu", Agrícola/Recreatiu" i "Recreatiu/Agrícola", o bé renovar les denominacions de manera que quedin clarificats els seus significats i les diferències entre les diferents opcions.
- Manca incorporar en catàleg que els usos que comporten pernoctació (habitatge i turisme rural) dels elements que estiguin en zona inundable, precisaran informe favorable de l'ACA en el tràmit d'atorgament de la llicència.
- Manca corregir les errades materials en els emmarcats vermells que assenyalen els elements catalogats en els plànols topogràfics i en les ortofotos de les fitxes per tal que abastin el conjunt dels elements a catalogar i no generin dificultat d'identificació de l'element catalogat.
- Es recomana adequar el catàleg a l'actual categorització del article 47 de la Llei d'Urbanisme amb els usos admesos corresponents (47.3.a, b i c).
- Es recomana que s'analitzi i es concreti la conveniència de l'apartat 5 de la consideració vuitena del catàleg, de limitar la possibilitat d'ampliació només en cossos annexes, quan aquests existeixen, i que es pugui autoritzar tal ampliació, en tot cas, en funció de les necessitats funcionals o d'habitabilitat segons la Llei d'urbanisme, sempre amb la prioritat d'utilitzar els cossos annexes ja existents que puguin resultar adequats.
- Es recomana que es valori el contingut de l'apartat 7 de la consideració vuitena del catàleg que impossibilita les ampliacions adossades al cos principal, la qual cosa pot dificultar, en molts casos, la funcionalitat de l'ampliació, tot i que sempre cal respectar el volum edificat catalogat a aquest efecte.
- Pel que fa l'ús hoteler, es recomana que la limitació d'un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> de sostre s'entengui com una recomanació i no com una condició imprescindible.

No s'identifiquen a efectes informatius (memòria), les situacions d'il·legalitat i en procés de protecció de la legalitat urbanística que es considerin rellevants en procés de revisió del planejament general.



S'incorpora als plànols normatius un plànol de delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) als efectes de la legislació comercial. En aquest sentit, s'entén que la delimitació és informativa i que es realitzarà el tràmit corresponent amb posterioritat a la vigència del Pla.

Pel que fa els informes sectorials, cal aportar l'informe amb caràcter favorable de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment, a més d'incorporar les condicions dels informes emesos amb posterioritat al mes de juliol de 2014.

S'han detectat les errades materials següents que caldrà esmenar;

- Cal esmenar les nombroses errades en la regulació normativa a l'hora de citar altres articles.
- Cal esmenar les diferències en la delimitació dels sòls qualificats com a sistema d'equipaments i serveis tècnics en sòl no urbanitzable.
- Cal grafiar el nom del PAU 13 als plànols d'ordenació.
- Pel que fa el quadre de l'article 269 :
  1. El sostre del SUR R03 és incorrecte, ha de dir: "30.915 m<sup>2</sup>" i cal esmenar números de cessions per sistema d'espais lliures i equipaments de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> del sostre residencial.
  2. Es detecta una incoherència entre l'IEB i les reserves del sector SUD I02 amb el que diu a l'article 267.
  3. Es detecta un error en la suma de les superfícies dels sectors industrials.
- Darrera del SUD I01 UNITEX hi ha una instal·lació de gas que caldria qualificar com a sistema tècnic en sòl no urbanitzable.
- Cal completar el paràgraf inacabat de l'article 209.1.c relatiu a les condicions de la zona 7.3a.
- Cal esmenar la incoherència entre la nomenclatura de les qualificacions 7.3a i 7.3b que en el quadre d'usos nombra com a 7.3 i 7.4.
- Cal esmenar la llegenda dels plànols sèrie P02 d'ordenació del sòl no urbanitzable, en coherència amb les qualificacions establertes a la normativa i les grafies dels plànols.
- Cal identificar en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable la cabana de volta (CV 10) atès que per la transformació urbanística dels terrenys que l'envolten ha quedat englobada dins el sòl urbà.
- Cal determinar el paràmetre d'alçada màxima reguladora de la qualificació urbanística d'edificació oberta amb edificació aïllada en parcel·la, clau 6.1 i la qualificació urbanística d'edificació oberta amb perímetre regulador, clau 6.2.
- Cal esmenar el redactat de la disposició final atès que: l'expedient de modificació a l'àmbit de la UA 1 està caducat i els plans parcials urbanístics Vaca Roja exp. 2009/39233; i PP2, exp. 2010/43014, no són vigents (pendents de garanties per la seva executivitat). També caldria aclarir si es deroga el Pla parcial les Verdunes.
- En els plànols d'ordenació, cal esmenar els límits del sistema general d'equipaments en l'àmbit de la Comissaria dels Mossos per englobar la totalitat de l'edifici del Centre empresarial (xarxa empreses innovadores).

A més, es recomana aportar la documentació del pla en suport digital d'acord amb l'estàndard de lliurament en suport digital dels instruments de planejament urbanístic,

necessari per facilitar el manteniment actualitzat i homogeni dels sistemes d'informació, i també aportar el document tècnic gràfic amb el format definit en l'estàndard d'intercanvi de les dades urbanístiques en format CAD, per facilitar l'elaboració del Mapa Urbanístic de Catalunya. Es poden trobar ambdós documents en l'adreça: <http://www20.gencat.cat/portal/site/territori>.

#### **Fonaments de dret**

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en les Comissions Territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27.4.2012.

#### **Resolució**

-1 Emetre informe sobre el Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi de les Borges Blanques a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial sobre la proposta de Pla que es preveu sotmetre a aprovació provisional previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions següents per tal que puguin ésser considerades en l'acord d'aprovació subsegüent:

- Cal ajustar el creixement d'acord amb les previsions del Pla territorial parcial de Ponent i la dinàmica poblacional del municipi, mantenint la classificació del sòl com a no urbanitzable dels terrenys inclosos en els sectors urbanitzables no delimitats tant residencials com d'activitat econòmica, excepte el SUND 05 (cooperativa).
- Cal preveure les qualificacions específiques per habitatges de protecció pública en sòl urbà (PAUs) i els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.
- Cal eliminar les cessions monetàries indicades en la regulació normativa de la qualificació de transformació urbanística de dotació avinguda Francesc Macià, clau 2.3, i aclarir la qualificació de lliure privat clau LP i la qualificació de zona d'eixample tradicional intensitat I, clau 2.1, en els darreres de la clau 2.3.
- Pel que fa als àmbits de polígons d'actuació urbanística;
  - En relació amb el PAU 1, cal excloure l'edifici sud per motius d'impacte paisatgístic i adequació als teixits limítrofs de baixa densitat.

- Pel que fa PAU 2, cal eliminar els nous habitatges del polígon Serreta i incloure els terrenys de l'altre costat de l'avinguda Carrasco Formiguera completant les condicions d'urbanització del vial.
- Cal justificar el canvi de qualificació d'uns 1.000 m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures a espai lliure privat en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 6.
- En l'àmbit PAU 7 cal preveure mesures per avaluar i reduir l'impacte paisatgístic tant per les edificacions previstes com per la formació dels talussos i el seu tractament.
- Caldria incorporar la reserva per habitatges de protecció pública en els àmbits dels PAU 7 i 11.
- Cal eliminar el PAU 17 atès que no es considera que els terrenys tinguin condicions de sòl urbà no consolidat.
- Pel que fa el PAU 18, cal modificar la regulació normativa per adequar-se als usos i edificacions existents.
- Pel que fa als sectors de Pla de millora urbana;
  - Cal concretar el còmput de les reserves d'habitatges de protecció pública pel que fa als sectors PMU 1 Farinera, PMU 4 Argolés i PMU 5 Cooperativa Pla d'Urgell.
  - Cal modificar els paràmetres del sector PMU 1, per el desenvolupament residencial a l'altre costat del Canal d'Urgell.
  - Cal ajustar a la baixa la densitat màxima i adequar-se als teixits urbans limítrofs dels PMU 4, 5 i 6.
  - Cal justificar i concretar els usos admesos del sector PMU 10 Masia les Garrigues.
- Cal esmenar els plànols d'ordenació per tal que en terrenys classificats de sòl urbanitzable delimitat només es dibuixi l'ordenació dels sistemes generals vinculants.
- Cal adequar les determinacions normatives del pla en relació amb el sector urbanitzable delimitat SUD R02 (anticPP2).
- Cal preveure el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector urbanitzable d'ús industrial SUD I01 UNITEXT .



- Cal eliminar l'ordenació dels plànols d'ordenació i la regulació normativa de l'articulat normatiu de les zones d'aprofitament privat del sector urbanitzable d'ús industrial SUD I03 Vaca roja.
- Cal buscar una solució urbanística en l'àmbit d'implantació de l'empresa General d'Olis i Derivats, SL, ubicada en sòl no urbanitzable.
- Cal incorporar la possibilitat de divisió horitzontal en masies i cases rurals en l'articulat normatiu del Pla, en coherència amb el contingut del catàleg.
- Cal adequar el contingut de l'article 297 relatiu als habitatges existents en sòl no urbanitzable a la legislació urbanística vigent.
- Cal identificar i localitzar les activitats concretes i modificar el redactat de la disposició transitòria 1a per adaptar-lo a les previsions i tramitació establertes en la disposició transitòria quinzena apartat 3 de la Llei 3/2012, a més de preveure, com a màxim, ampliacions del 50%.
- Amb caràcter general i específicament en relació amb la tramitació de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable, cal adequar la normativa del pla al Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en vigor des del 4.6.2014, o bé incorporar una remissió a la legislació urbanística vigent sense citar articles concrets.
- Cal adequar el redactat normatiu de l'article 307, en relació amb les instal·lacions de telecomunicacions a la legislació urbanística i sectorial vigent.
- Pel que fa al quadre d'usos admesos en sòl no urbanitzable de l'article 308, cal eliminar els usos no admesos per la legislació urbanística vigent en aquest tipus de sòl com són la descontaminació i desballestament de vehicles i altres que s'inclouen en l'apartat d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb usos urbans.
- Cal establir els lindars per tots els tipus de sòl no urbanitzable.
- Cal modificar i justificar la regulació dels horts familiars (article 310) en relació amb la construcció de casetes d'eines independents.
- Cal incorporar als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable les qualificacions del sistema hídic (Q100) i de zona inundable per episodis extraordinaris (Q500) corresponents a l'estudi d'inundabilitat dels torrents de la Femosa i Salat informat per l'ACA.
- Pel que fa les xarxes bàsiques existents, cal incorporar en la memòria un apartat de descripció i diagnosi dels dèficits per tal de justificar les obres i recursos necessaris per a adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques. A més, cal incorporar en el plànol corresponent l'abastament d'aigua del sistema contra incendis i els hidrants. (article 73.3. del Reglament de la Llei d'urbanisme).





- Cal aclarir si el pla manté la vigència dels plans especials urbanístics vigents en sòl no urbanitzable (línees elèctriques, termosolar, tennis club, medi rural...)
- Cal esmenar les discrepàncies en l'àmbit que preveu el POUM i el Pla especial urbanístic per ampliar dipòsit de residus sòlids urbans, exp. 14/54246, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8.10.2014.
- Cal completar l'Informe de sostenibilitat econòmica indicant la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Cal completar l'Agenda amb els terminis del sectors de sòl urbanitzable.
- Cal determinar si les "Fitxes d'eixos cívics i itineraris paisatgístics urbans de la població de les Borges Blanques" tenen caràcter normatiu o recomanable.
- Cal esmenar la llista del Catàleg de béns d'interès en sòl no urbanitzable eliminant les referències a elements externs o incloent totes les fitxes d'elements que es vulguin protegir.
- Cal modificar el Catàleg de masies i cases rurals segons els apartats anteriors.

*CCPUE*  
*- TASIA JACAT*  
*- OLIS PERIAT?*

- A efectes informatius (memòria), cal identificar les situacions de il·legalitat i en procés de protecció de la legalitat urbanística que es considerin rellevants en procés de revisió del planejament general.

Cal incorporar les condicions dels informes sectorials emesos amb posterioritat al mes de juliol de 2014 i aportar l'informe amb caràcter favorable de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment.

- Cal esmenar les d'errades materials esmentades.

-2 Indicar a l'ajuntament que aquest informe compleix les funcions de l'informe establert a les normes d'ordenació territorial dels plans territorials en relació amb els documents dels plans aprovats inicialment.

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

-4 Notificar aquest acord a l'ajuntament, a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental i a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.

Contra l'acord anterior, en tant que es tracta d'un simple acte de tràmit que no decideix directament ni indirectament el fons de l'assumpte, ni impedeix la continuació del procediment, ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims, no es pot interposar cap recurs, sense perjudici que pugueu al·legar oposició a l'esmentat

acord per a la seva consideració en la resolució que posi fi al procediment, de conformitat amb el que disposa l'article 107.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, modificat per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

Digitally signed by CPISR-1 Raquel González Gállego  
Date: 2015.02.17 12:41:50 CET