

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hoteler "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

---

### **COMPLEX HOTERLER "MASIA SALAT"**

.

#### **Les Borges Blanques**

.

#### Promotors

Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, MASIA SALAT S.L. ,

FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI i RIERA GROUP BORGES S.L.

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

#### Arquitectes

.

**Abril 2021**

---

### **DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL**





## ÍNDEX

<b>A. MEMÒRIA .....</b>	<b>7</b>
<b>0 ANTECEDENTS .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Introducció i objectius.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Objecte .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Àmbit .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Estructura de la propietat .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4 Iniciativa.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Marc legal .....</b>	<b>13</b>
<b>2 Memòria d'informació i diagnosi d'abast general .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Planejament vigent.....</b>	<b>14</b>
2.1.1 Antecedents urbanístics.....	14
2.1.2 Planejament vigent: Pla especial del complex hotelier “masia salat” .....	15
2.1.3 POUM de les Borges Blanques .....	26
2.1.4 Pla Territorial Parcial de les Terres de Ponent.....	26
<b>2.2 Preexistències .....</b>	<b>27</b>
2.2.1 Topografia i hidrografia.....	27
2.2.2 Espais naturals.....	28
2.2.3 Evolució històrica .....	28
2.2.4 Part executada del pla especial urbanístic complex hotelier “masia salat”: zonificació, accessibilitat i espais lliures.....	29
2.2.5 Elements de valor.....	31
2.2.6 Xarxes d'infraestructures actuals i Serveis afectats.....	33
2.2.6.1 Aigua .....	33
2.2.6.2 Sistema de sanejament .....	34
2.2.6.3 Electricitat.....	34
<b>3 Memòria de l'ordenació.....</b>	<b>35</b>
<b>3.1 Justificació de la proposta i de la seva adaptació a l'entorn .....</b>	<b>35</b>
3.1.1 Justificació del compliment amb el RDPH (ART. 9 BIS i 14 BIS).....	38
<b>3.2 Descripció de l'ordenació .....</b>	<b>41</b>

3.2.1	Requisits tècnics i funcionals.....	41
3.2.2	Descripció de l'ordenació plantejada.....	41
3.2.2.1	Classificació i qualificació del sòl.....	41
3.2.2.2	Espais de comunicació i circulació.....	43
3.2.2.3	Espais lliures.....	44
3.2.2.4	Serveis tècnics.....	44
3.2.2.5	Sòl d'aprofitament privat.....	45
3.2.2.6	Fases d'urbanització i unitats de gestió.....	45
<b>3.3</b>	<b>Documents que es modifiquen.....</b>	<b>53</b>
<b>3.4</b>	<b>Quadre comparatiu del planejament vigent en relació a la modificació puntual.....</b>	<b>53</b>
<b>4</b>	<b>Annex.....</b>	<b>57</b>
<b>4.1</b>	<b>Annex 1: Anàlisi d'alternatives.....</b>	<b>59</b>
4.1.1	Síntesi dels aspectes rellevants de les preexistències per a l'elaboració de les alternatives d'ordenació recollides en la fase d'avanç.....	59
4.1.2	Alternativa 0.....	60
4.1.3	Alternativa 1.....	63
4.1.4	Alternativa 2.....	67
4.1.5	Alternativa escollida en la fase d'avanç: Alternativa 2.....	72
4.1.6	Adequació de l'alternativa escollida en la fase d'avanç de pla (Alternativa 2) a la proposta d'ordenació.....	74
<b>4.2</b>	<b>Annex 2: INFORMES I al·legacions REBUTS EN FASE D'APROVACIÓ INICIAL. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES SEVES PRESCRIPCIONS.....</b>	<b>77</b>
<b>B.</b>	<b>PROGRAMA DE LES ACTUACIONS.....</b>	<b>103</b>
<b>C.</b>	<b>BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES.....</b>	<b>105</b>
<b>D.</b>	<b>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>107</b>
<b>E.</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>109</b>
	<b>NORMES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>113</b>
	<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>113</b>
	Article 1. Objecte.....	113
	Article 2. Marc jurídic.....	113

Article 3. Vigència i obligatorietat.....	113
Article 4. Modificació del Pla Especial.....	114
Article 5. Contingut .....	114
Article 6. Àmbit territorial.....	115
Article 7. Estructura de la propietat.....	115
Article 8. Regulació dels usos.....	115
Article 9. Condicions generals de l'edificació i del sòl d'aprofitament privat .....	118
Article 10. Unitats de gestió i fases d'urbanització .....	119
Article 11. Condicions d'adequació de les infraestructures.....	120
<b>CAPÍTOL 2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>125</b>
Article 12. Classificació del Sòl .....	125
Article 13. Qualificació del sòl.....	125
Article 14. Espai d'ús privatiu. Estació de serveis (spes).....	132
Article 15. Espai d'ús privatiu. Residència geriàtrica i hoteler (spgh).....	134
Article 16. Espai d'ús privatiu. Restauració (spr).....	136
Article 17. Espai d'ús privatiu. Usos específics del sòl no urbanitzable, subzona spsnu 1..	138
Article 18. Espai d'ús privatiu. Usos específics del sòl no urbanitzable, subzona spsnu 2..	140
<b>CAPÍTOL 3. ALTRES DETERMINACIONS .....</b>	<b>144</b>
Article 19. Espais de protecció .....	144
Article 20. Prevenció de la contaminació lluminosa .....	151
Article 21. Prevenció de la contaminació acústica.....	151
Article 22. Integració Paisatgística .....	152
Article 23. Gestió dels residus sòlids urbans.....	152
Article 24. Constitució d'una junta de conservació .....	153
<b>CAPÍTOL 4. RÈGIM D'INTERVENCIÓ .....</b>	<b>155</b>
Article 25. Activitats autoritzables .....	155
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....</b>	<b>156</b>
Disposició transitòria primera. Règim transitori.....	156
<b>ANNEX NORMATIU: FITXA RESUM DE PARÀMETRES REGULADORS DEL COMPLEX.....</b>	<b>157</b>
<b>F. DOCUMENTS JUSTIFICATIUS.....</b>	<b>159</b>

F.1 ESTUDI D'IMPACTE D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (en document apart).....	159
F.2 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (en document apart).....	159
F.3 ESTUDI D'INUNDABILITAT A L'ENTORN DE MASIA SALAT (en document apart) .....	159
F.4 OBRES COMUNES I JUSTIFICACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ (en document apart).....	159
F.5 AVALUACIÓ AMBIENTAL (no aplica).....	159

## **A. MEMÒRIA**



## **0 ANTECEDENTS**

La present modificació puntual del Pla Especial Urbanístic “Complex hoteler “Masia Salat” incorpora en aquest document les prescripcions dels informes sectorials rebuts.

La justificació de les seves prescripcions es recull a l'Annex 2, on s'especifica en quin apartat se'ls hi ha donat compliment. Fruit d'aquestes prescripcions la present Modificació delimita dos àmbits:

1. L'àmbit de la Modificació puntual del Pla Especial Urbanístic “Complex hoteler “Masia Salat”, adaptat a la topografia i coincident en superfície amb el recollit a l'aprovació inicial.
2. L'àmbit del Pla Especial Urbanístic “Complex hoteler “Masia Salat”, de menor dimensió i inclosa dintre de l'àmbit de la Modificació, que exclou per una banda els terrenys de titularitat de foment i la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a) atès que no participa en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment per tractar-se d'usos propis del sòl no urbanitzable i no del Pla Especial Urbanístic “Complex hoteler “Masia Salat”.

## **1 INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS**

### **1.1 OBJECTE**

La present modificació puntual del Pla Especial Urbanístic “Complex hoteler “Masia Salat” es redacta atès a la necessitat de revisar en profunditat el pla especial vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003). La revisió d'aquest pla especial es deguda a tres fets substancials:

1. Les activitats “motor” del complex hoteler “Masia Salat” (restaurant, hotel i parc temàtic) és troben tancades atès a la crisi del sector i cal trobar un nou camí empresarial per a reactivar aquest recinte millorant la seva viabilitat econòmica.
2. L'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl, amb l'objectiu de garantir el correcte desenvolupament de les activitats.

3. El fet que no s'hagin executat les previsions del planejament vigent, en especial pel que fa a la construcció dels accessos, comporta que actualment el recinte, parcialment edificat i urbanitzat, s'hagi de reordenar per eliminar el risc que generen l'àrea d'aparcament excepcional i la "rotonda partida" d'accés al complex, d'acord amb la demanda del ministeri de "Fomento" d'anul·lar el gir a l'esquerra de vehicles i l'àrea d'aparcament excepcional, situat en el marge dret de la carretera N-240, per la seva perillositat tant pel gir dels vehicles com per la no habilitació d'un pas segur per als vianants.

Per assolir els objectius exposats anteriorment objecte de la present modificació puntual es planteja :

- Dotar al recinte de seguretat viària mitjançant la creació d'un accés i una sortida del complex que elimini la perillositat existent generada per la "rotonda partida" i per l'aparcament excepcional.
- Millorar la viabilitat econòmica del recinte: minimitzant la infraestructura viària i reordenant la localització dels usos admesos pel planejament vigent sense incrementar l'edificabilitat del planejament vigent.
- Dotar al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi, mitjançant el trasllat de l'ús de residència geriàtrica, des del terreny qualificat pel planejament vigent cap a l'edifici hotel·ler existent actualment en desús.

## **1.2 ÀMBIT**

L'àmbit de la present modificació puntual correspon a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "Complex hotel·ler "Masia Salat"", amb una superfície de 89.434,00 m<sup>2</sup>, adaptat a la realitat física existent. A més, aquest Pla delimita el nou àmbit del PEU "Complex hotel·ler "Masia Salat"", amb una superfície de 73.057,89m<sup>2</sup> fruit de l'exclusió: dels terrenys de titularitat del Ministeri de Foment i de la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a) atès que no participa en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment per tractar-se d'usos propis del sòl no urbanitzable i no del Pla Especial Urbanístic "Complex hotel·ler "Masia Salat".

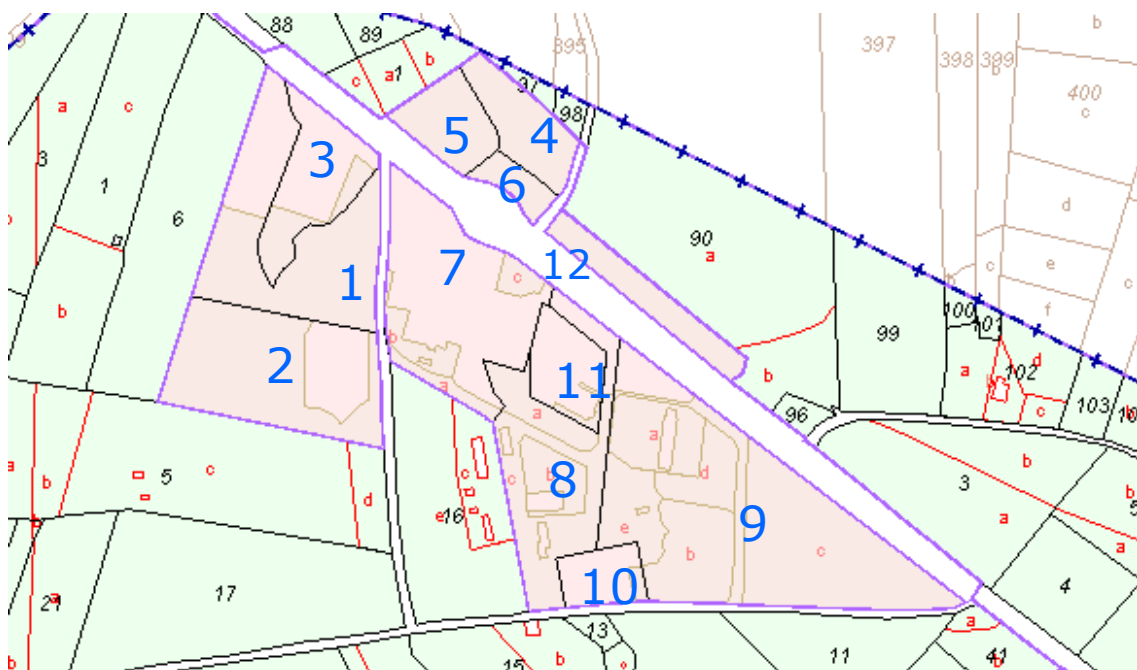




### 1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present Modificació puntual inclou els terrenys que pertanyen a dotze parcel·les cadastrals, identificades amb un número blau en el plànol cadastral que s'adjunta a continuació.

També s'aporta la relació dels propietaris vinculats a les parcel·les cadastrals incloses dintre de l'àmbit de la modificació detallant la seva participació en funció de la superfície cadastral aportada:



Nº	REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	NIF/CIF	Superfície (m²)	PARTICIPACIÓ
1	0102301CG2000S0001QR	RIERA GROUP BORGES S.L.	B-66416348	10.424,00	11,656%
2	0102302CG2000S0001PR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	10.951,00	12,245%
3	0102303CG2000S0001LR	CORPORACIÓN ALIMENTARIA GUISSONA S.A.	A-25445131	4.660,00	5,211%
4	0204101CG2000S0001KR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.377,00	3,776%
5	0204102CG2000S0000EE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.053,00	3,414%
6	0204103CG2000S0000SE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	1.234,00	1,380%
7	0301301CG2000S0001ER	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	10.904,00	12,192%
8	0301302CG2000S0001SR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	9.096,00	10,171%
9	0301304CG2000S0001UR	Francisco Riera Cuberes	40656708-E	20.981,00	23,460%
10	0301305CG2000S0001HR	Fundació privada Parc Temàtic de L'Oli	G-25430950	2.117,00	2,367%
11	0301306CG2000S0001WR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (adquirida per Josep Valero, pendent d'escripturar)	A-28515088	3.049,00	3,409%
12	Vialitat	COLECTIVO DE REGANTES Nº17	V-25047614	9.588,00	10,721%
	<b>TOTAL ÀMBIT MP</b>			<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>

#### 1.4 INICIATIVA

La present modificació del pla especial urbanístic és d'iniciativa privada de conformitat amb el que disposa l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant, "TRLU").

Els promotors de la modificació del Pla especial urbanístic són:

- Josep Valero Mir, amb DNI 40785384J i amb domicili al carrer Bonaire núm. 19, c.p. 25400 Les Borges Blanques, Lleida.
- Francisco Riera Cuberes, amb DNI 40656708E i amb domicili al carrer Lluís Companys núm. 8, c.p. 43400 Montblanc, Tarragona.
- MASIA SALAT S.L., amb CIF B25211467 i amb domicili a la crta. Nacional 240 km.71-72, c.p. 25400 Les Borges Blanques, Lleida.  
L'administrador únic de la societat és Francisco Riera Cuberes, amb DNI 40656708E i amb domicili al carrer Lluís Companys núm. 8, c.p. 43400 Montblanc, Tarragona.
- FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI, CIF G25430950 i amb domicili a la crta. Nacional 240 km.71-72, c.p. 25400 Les Borges Blanques, Lleida.
- RIERA GROUP BORGES S.L., CIF B66416348 i amb domicili al carrer Travessera de les Corts núm. 114, planta baixa, c.p. 08028 Barcelona, Barcelona.

## **1.5 MARC LEGAL**

El marc legal d'aplicació en aquesta modificació puntual de pla especial correspon a:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Borges Blanques, aprovat definitivament en data 17 de juliol de 2018 (DOGC 7859 24 d'abril de 2019).
- El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003.
- La resta de normativa sectorial aplicable.

## **2 MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI D'ABAST GENERAL**

### **2.1 PLANEJAMENT VIGENT**

#### **2.1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS**

L'any 1999 es va iniciar la redacció del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003, per tal de poder desenvolupar el complex i adequar-lo a la realitat de Masia Salat,

Posteriorment a aquesta aprovació del Pla Especial, l'empresa MASIA SALAT SL va proposar fer un nou replanteig general de tots el terrenys per organitzar les futures ampliacions de tal forma que el conjunt total acabat fos coherent amb les noves necessitats del complex i amb el seu entorn. No obstant les tramitacions realitzades per donar conformitat a la modificació proposada, mai no han estat aprovades, principalment en base a les propostes realitzades d'accés al complex des del marge les Borges-Juneda, en general costoses i perilloses ja siguin per l'accessibilitat de la proposta en sí mateixa i/o pels riscos i/o impactes ambientals derivats.

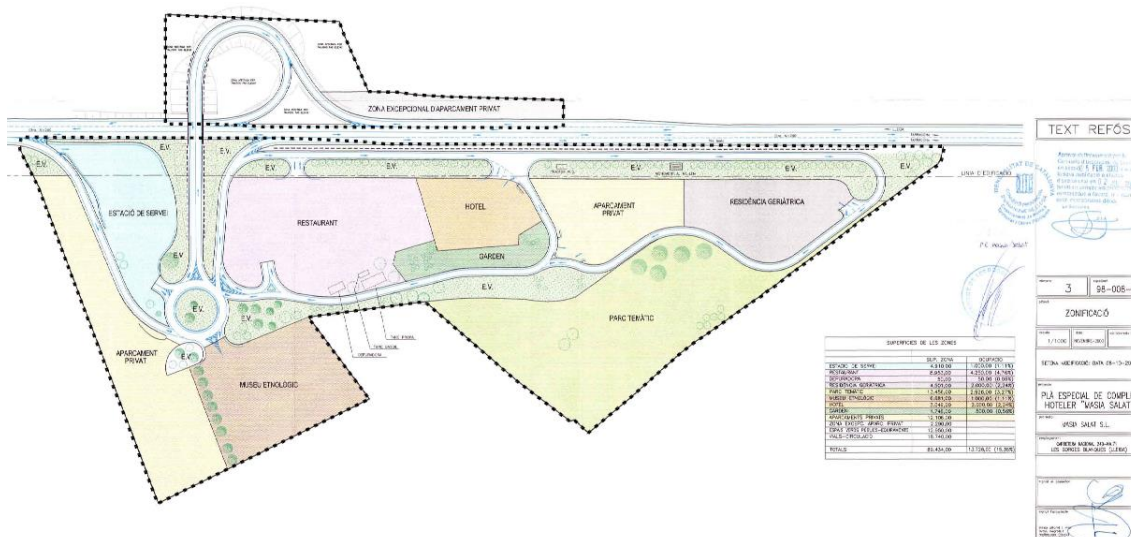
Per tot l'exposat, el planejament vigent de referència, objecte de la present Modificació Puntual, és:

- El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003.
- I pel que no es regula en El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat", és d'aplicació el Text Refós de les Normes Subsidiàries de les Borges Blanques, aprovat definitivament el 7 de juny de 2005, i la legislació sectorial vigent d'aplicació.

A continuació es resumeixen les determinacions del planejament vigent: Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat".

## 2.1.2 PLANEJAMENT VIGENT: PLA ESPECIAL DEL COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" estableix la delimitació de zones i sistemes que mostra la imatge inferior i que recull el plànol I03 "Planejament Vigent".



Els estàndards urbanístics respecte als usos, superfícies de sòl, ocupació de les edificacions i sostre màxim del pla especial es resumeixen en el quadre inferior.

	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT	% respecte àmbit	PLANEJAMENT VIGENT	% respecte sostre
	Superfície sòl (m²)	%	Ocupació sòl (m²)		Sostre màx. Edificable (m²)	
<b>TOTAL SISTEMES en sòl privat</b>	<b>31.690,00</b>	<b>35,43%</b>	-	-	-	-
VIALS - CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-	-
ESPAIS VERD PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-	-
<b>TOTAL Zones</b>	<b>57.744,00</b>	<b>64,57%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	1.000,00	1,11%	1.000,00	4,70%
RESTAURANT	8.953,00	10,01%	4.250,00	4,75%	6.748,00	31,69%
DEPURADORA	50,00	0,06%	50,00	0,06%	50,00	0,23%
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	5,03%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
HOTEL	3.049,00	3,41%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	2.926,00	3,28%	2.993,00	14,06%
MUSEU ETNOLÒGIC	6.681,00	7,47%	1.000,00	1,11%	2.000,00	9,39%
GARDEN	1.748,00	1,95%	500,00	0,56%	500,00	2,35%
APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-	-
ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>

<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>0,238 m²st/m²sòl</b>
-----------------------	-------------------------

A continuació s'adjunta les normes urbanístiques respecte a les zones que delimita el pla especial:

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 8  
TIPUS DE ZONES

Els sòls d'aquest Pla Especial es divideixen amb les següents zones:

- \*Zona d'estació de servei
- \*Zona de restaurant
- \*Zona de depuradora
- \*Zona de residència geriàtrica
- \*Zona de parc temàtic d'oli
- \*Zona de museu etnològic
- \*Zona d'hotel
- \*Zona de garden
- \*Zona d'aparcaments

\*Condicions generals a les zones



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 5 FEB. 2003 i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'execució en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E.L.', written over a circular stamp.



## CAPÍTOL II. ZONA D'ESTACIÓ DE SERVEI

### Article 9 DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'una estació de servei i els seus usos complementaris.

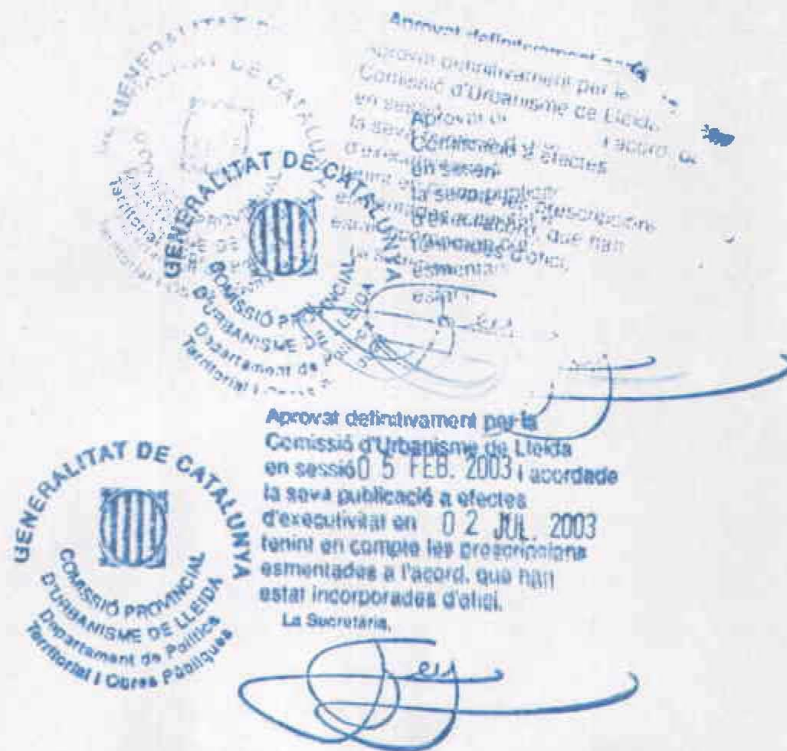
### Article 10 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 1.000 m<sup>2</sup>
- b) Alçada màxima: PB (5,00 m.)
- c) Situació edificis: a 25 m. de carretera (línia blanca)  
a 3m de la resta de límits

La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

### Article 11 CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a una estació de servei i els seus complementaris.



### CAPÍTOL III. ZONA DE RESTAURANT

#### Article 12 DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'un restaurant i els seus usos complementaris.

#### Article 13 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 4.250 m<sup>2</sup>
- b) Alçada màxima: PB+2P (11,00 m.)
- c) Situació edificis: a 25 m. de carretera (línia blanca)  
a 3m de la resta de límits

S'ha previst la instal·lació d'una depuradora soterrada parcialment que ocuparà com a màxim 50 m<sup>2</sup>, ubicada en el lloc assenyalat als plànols. La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds. L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

#### Article 14 CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a:

- Bar, restaurant i similars
- Recreatiu
- Oficines i magatzem pel propi negoci



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 05 FEB. 2003 i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.

La Secretària.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. J. J.', written over the text 'La Secretària'.



CAPÍTOL IV. ZONA DE RESIDÈNCIA GERIÀTRICA

Article 15  
DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'una zona de residència geriàtrica i els seus usos complementaris.

Article 16  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 2.000 m<sup>2</sup>
- b) Alçada màxima: PB+2P (11,00 m.)
- c) Situació edificis: a 25 m. de carretera (línia blanca)  
a 3m de la resta de límits

La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

Article 17  
CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a:  
Residencial per ús geriàtric i els seus  
complementaris



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 05 FEB. 2003 i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.L.A.', written over a circular stamp.

CAPÍTOL V. ZONA DE PARC TEMÀTIC D'OLI

Article 18  
DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'una zona de parc temàtic i els seus usos complementaris.

Article 19  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 2.926 m<sup>2</sup>  
b) Alçada màxima: PB+2P (11,00 m.)  
c) Situació edificis: a 3m de la resta de límits
- La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

Article 20  
CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a:

- Museus i similars
- Comercial (\*)
- Oficines i magatzem del propi ús

(\*) Per a l'ús comercial es compliran les condicions de la Resolució de la Direcció General de Comerç de data 13 de novembre de 2002.



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 5 FEB. 2003 i aprovada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les proposicions  
esmentades a l'acord que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CLA', written over the text of the stamp.

CAPÍTOL VI. ZONA DE MUSEU ETNOLÒGIC

Article 21  
DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'una zona de museu etnològic i els seus usos complementaris.

Article 22  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 1.000 m<sup>2</sup>
  - b) Alçada màxima: PB+2P (11,00 m.)
  - c) Situació edificis: a 3m de la resta de límits
- La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

Article 23  
CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a:

- Museus i similars
- Comercial (\*)
- Oficines i magatzem del propi ús

(\*) Per a l'ús comercial es compliran les condicions de la Resolució de la Direcció General de Comerç de data 13 de novembre de 2002.



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 5 FEB. 2003 i acordat  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord que han  
estat incorporades d'ofici  
La Secretària.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. S.', written over the text of the stamp.

CAPÍTOL VII. ZONA D'HOTEL

Article 24  
DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'un hotel i els seus usos complementaris.

Article 25  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 2.000 m2
- b) Alçada màxima: PB+2P (11,00 m.)
- c) Situació edificis: a 25 m. de carretera (línia blanca)  
a 3m de la resta de límits

La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

Article 26  
CONDICIONS D'ÚS

S'admetran els usos corresponents a:

- Hoteler
- Recreatiu
- Oficines i magatzem pel propi ús



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 5 FEB. 2003 i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JULI 2003  
tenint en compte les presentacions  
esmentades a l'acord que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ella', written over a horizontal line.

CAPÍTOL VIII. ZONA DE GARDEN

Article 27  
DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a la instal·lació d'un garden i els seus usos complementaris.

Article 28  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació màxima: 500 m2
  - b) Alçada màxima: PB (4,00 m.)
  - c) Situació edificis: a 3m de la resta de límits
- La resta de terreny restarà lliure per accessos, vials i espais verds.  
L'espai verd no serà inferior al 30% de la zona.

Article 29  
CONDICIONS D'ÚS

S'admetrà l'ús comercial (\*), limitat a productes de jardineria, eines, llavors i fitosanitaris d'ús domèstic i altres complements afins.

(\*). Per a l'ús comercial es compliran les condicions de la Resolució de la Direcció General de Comerç de data 13 de novembre de 2002.



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 05 FEB. 2003 acordada  
la seva publicació a l'acta  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E. S.', written over a horizontal line.



CAPÍTOL IX. CONDICIONS GENERALS A LES ZONES

## Article 30

## CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I CÀRREGA D'URBANITZACIÓ

En les autoritzacions corresponents a les diferents zones es farà constar la càrrega d'urbanització que els correspon d'acord al quadre següent:

	Superfície (m2)	Particip. (%)	Càrrega urb.
Estació de servei	4.910,00	11,32694	15.653.839
Restaurant+depuradora	9.003,00	20,76912	28.702.956
Residència geriàtrica	4.501,00	10,38341	14.349.884
Parc temàtic	13.456,00	31,04180	42.899.808
Museu etnològic	6.681,00	15,41248	21.300.061
Hotel	3.049,00	7,03377	9.720.683
Garden	1.748,00	4,03248	5.572.895
<b>TOTAL</b>	<b>43.348,00</b>	<b>100,00 (%)</b>	<b>138.200.126</b>



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió 5 FEB. 2003 i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 02 JUL. 2003  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària.

CAPÍTOL X. ZONA EXCEPCIONAL D'APARCAMENT

Article 31

En la zona excepcional d'aparcament privat s'ha de condicionar el seu funcionament a l'autorització de la Demarcació de Carreteres de l'Estat de Catalunya



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió **05 FEB. 2003** i acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en **02 JUL. 2003**  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. J. J.', written over the text 'La Secretària:'.

### 2.1.3 POUM DE LES BORGES BLANQUES

El POUM de les Borges Blanques, aprovat definitivament el 15 de març de 2019, delimita l'àmbit del pla especial objecte de modificació d'aquest document (PE DT 3ª Masia Salat) i qualifica el seu entorn immediat com a sòl no urbanitzable agrícola de regadius dels canals d'Urgell (clau 21a).



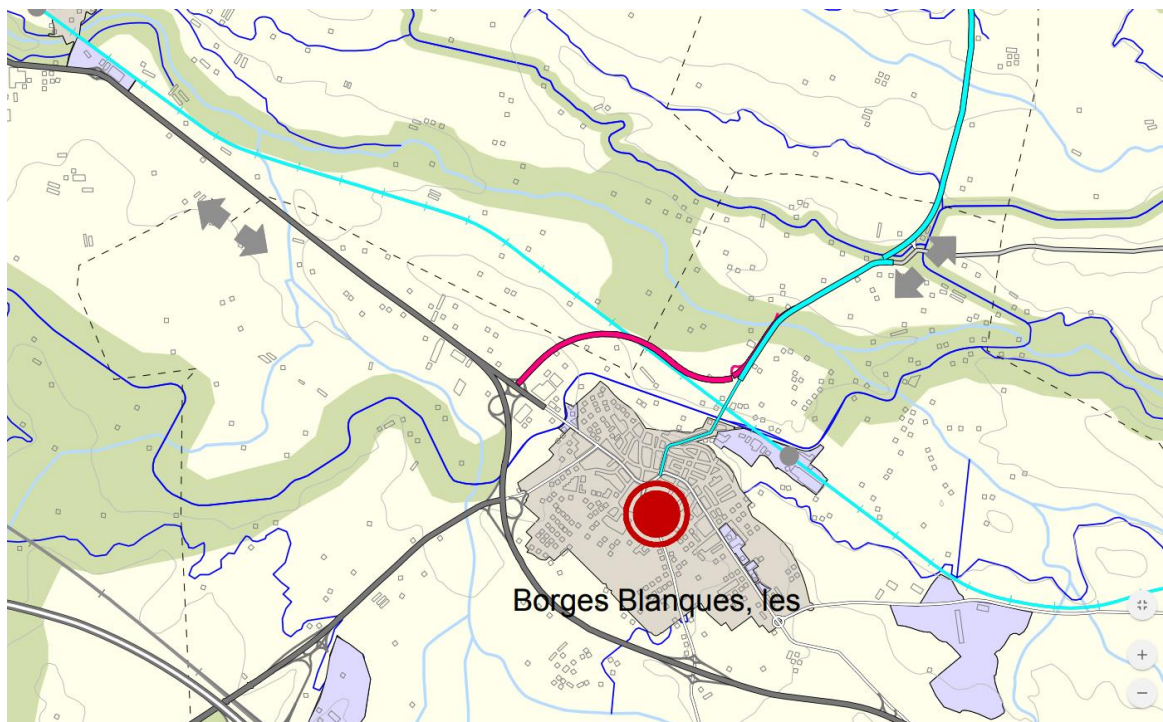
Dintre del seu àmbit delimita dues àrees de jaciments arqueològics (APA 21 i APA 43).

### 2.1.4 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE PONENT

El Pla Territorial Parcial de les Terres de Ponent, aprovat definitivament en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC núm. 4982 en data 5 d'octubre de 2007, zonifica l'àmbit com a sòl de protecció preventiva, no essent una àrea de protecció especial i per tant es poden



implantar els usos que admet l'article 47 del TRLUC sense cap restricció, tret de les determinades pel planejament general vigent i per la legislació sectorial.



## **2.2 PREEXISTÈNCIES**

### **2.2.1 TOPOGRAFIA I HIDROGRAFIA**

L'àmbit de la present modificació puntual presenta una topografia planera, sense pendents superiors al 20%, i està travessat pel Torrent del Salat, canalitzat i soterrat al llarg dintre del complex.

D'acord amb el document ambiental annex, el Torrent del Salat pot implicar la inundació per sobreiximent a l'entorn de la zona de benzineria i restaurant. Un dels principals objectius d'aquesta modificació és dotar a l'àmbit d'espais de laminació i realitzar el pertinent projecte d'urbanització, d'acord amb els requeriments de l'ACA.

### **2.2.2 ESPAIS NATURALS**

L'àmbit d'actuació no s'inclou dintre de cap dels espais protegits de Catalunya (PEIN, PN, RN, Xarxa Natura 2000, etc.) . I tampoc existeix cap hàbitat d'interès comunitari.

Tampoc es localitza cap espai inclòs en l'Inventari de Zones Humides de Catalunya, de Patrimoni Geològic, ni tampoc cap arbre singular o monumental catalogats segons Decret 214/1987 de declaració d'arbres monumentals ni normativa vigent posterior.

### **2.2.3 EVOLUCIÓ HISTÒRICA**

L'any 1946 l'àmbit presentava una edificació que sembla correspondre a la que avui en dia es destina a Museu de l'Oli, i una petita construcció al voltant de la que es va implantar el restaurant (com recull l'ortofotomapa de 1993). L'entorn d'aquestes construccions i zona es presentava com a camps de conreu.

L'entorn del restaurant va anar consolidant-se: l'ortofotomapa de l'any 1996 mostra una zona d'esbarjo al costat del restaurant, el desenvolupament de la zona annexa a l'edificació que actualment alberga el Museu de l'Oli i un entorn que tot i rural es presenta més fragmentat i delimitat. Aquesta consolidació continua amb la construcció i obertura al públic de l'Hotel (obert a l'any 2007 i tancat al 2014) i de la resta d'edificacions i construccions existents que inclou, entre d'altres la benzinera i construccions destinades a serveis, com és la depuradora, els dipòsits d'emmagatzematge d'aigua del Canal d'Urgell o la xarxa elèctrica aèria que travessa la N-240.

Tot i la consolidació del complex Masia Salat, a peu de la N-240, que ofereix diversos serveis i usos (principalment de restauració i serveis), actualment únicament es troba en actiu l'estació de servei i el Museu de l'Oli, tot i que segons les dades proporcionades per l'Ajuntament de Les Borges Blanques només es troba obert de manera puntual i amb reserva. La resta de instal·lacions resten tancades.

No obstant, fins a la data del seu tancament, el complex era un punt de referència per la població del terme municipal i de la comarca donat que en un mateix emplaçament es podia gaudir de diferents activitats i serveis, destacant a més de la restauració l'oferta cultural del Museu de l'Oli tant per la part formativa relacionada amb el procés de producció de l'oli com pel elements de valor de les seves construccions (els setrills i premsa existents al museu, els arcs templaris de l'edifici (S.XIII) i la cabana de volta) i de les oliveres mil·lenàries existents.

## 2.2.4 PART EXECUTADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT": ZONIFICACIÓ, ACCESSIBILITAT I ESPAIS LLIURES

Respecte a les zones d'aprofitament privat, tal i com mostra l'ortofotomapa de l'àmbit d'actuació del PEU "Complex hotelier Masia Salat", s'han executat amb una delimitació que difereix de l'establerta en el planejament de referència les zones destinades a:

- Zona d'Estació de Servei
- Zona de Restaurant
- Zona de Parc Temàtic d'Oli
- Zona de Museu Etnològic
- Zona d'Hotel
- Zona de Garden
- Zona excepcional d'aparcament







### 2.2.5 ELEMENTS DE VALOR

D'acord amb el Catàleg de Patrimoni del POUM de Les Borges Blanques, dintre de l'àmbit existeixen bens d'interès locals, amb codi BE-93 i dos jaciments arqueològics, amb codis APA-21 i APA-23.

Els bens d'interès local, recollits en el POUM amb codi BE-93 s'emplacen a l'entorn del museu de l'oli (zona SPsnu2) i corresponen els següents elements objecte de valor i de preservació:

- Conjunt de les cinc premses d'oli situades a l'exterior.
- Oliveres mil·lenàries.



A més es considera important protegir els arcs templaris de la Torre Sala:

- Arcs templaris de la Torre Sala (p1): Caldrà preservar els “arcs templaris” de la Torre Sala que actualment es troben al descobert i que mostra la imatge inferior.



Els plànols I06 i O02 mostren l'àmbit dels elements de valor anteriorment esmentats. A més de les fitxes BE-93 i el plànol d'ordenació P02a del POUM de Les Borges Blanques.

- Jaciments arqueològics:

APA-21 : JA El Salat I (lloc d'enterrament, -1200/-650 Bronze final). Número de jaciment IRAPC 2827.

S'accedeix al jaciment des de les Borges Blanques per la carretera N-240 de Tarragona a Bilbao. Després d'haver-nos incorporat a aquesta carretera en direcció a Juneda, cal recórrer aproximadament uns 1'2 km fins arribar a l'alçada del complex de la Masia Salat (més o menys al punt quilomètric 71+000). Cal fer el canvi de sentit i dirigir-se en a la Masia Salat. El jaciment es localitzava en un indret indeterminat vora aquestes instal·lacions.

Segons les referències publicades per R. Pita l'any 1962 -recollides en la fitxa de 1984, la necròpolis ocuparia uns terrenys de conreu indeterminats en la partida Salat, al peu de la carretera N-240, on actualment es localitzen les instal·lacions del complex "Masia Salat". La seva localització és, però, una incògnita donat que les coordenades topogràfiques proporcionades per l'autor no corresponen ni amb les del conegut establiment hotelier ni amb les de les terres més properes. El conjunt de materials recuperats -actualment desapareguts- varen aparèixer relacionats amb una gran quantitat de tombes de les quals no es té constància ni de la seva tipologia ni dels ritus d'enterrament que les caracteritzava. El conjunt estava format per ceràmiques a mà del bronze final associades a una sèrie de braçalets, previsiblement de bronze, de la mateixa cronologia.

Durant la darrera visita realitzada als terrenys on suposadament es situaria el jaciment (octubre de 2006), no s'ha pogut localitzar cap indici de l'existència de les tombes ni dels materials esmentats, circumstància que permet pensar que la necròpolis es troba actualment destruïda.

APA-43: JA El Salat II (lloc d'habitació sense estructures, -1800/-650 Bronze final) Número de jaciment IRAPC 2932.

S'accedeix al jaciment des de les Borges Blanques per la carretera N-240 de Tarragona a Bilbao. Després d'haver-nos incorporat a aquesta carretera en direcció a Lleida, cal recórrer aproximadament uns 1'2 km fins arribar a l'alçada del complex de

la Masia Salat (més o menys al punt quilomètric 71+000). Cal prendre un camí que naix en direcció nord i que voreja el vessant est d'un tossal allargassat i, a escassos 100 m, trencar per un camí que mena fins als seu cim. El jaciment es localitzava en la part superior d'aquesta elevació.

El jaciment ocupa un tossal ample i allargassat, situat en la confluència entre la vall del Salat i el riu la Femosa, envoltat de terres de regadiu, plantades d'arbres fruiters i sembrats. Els vessants es troben aterratsats i antigament foren conreats. Al cim de l'elevació es troba una petita torre d'inicis del segle XX i, actualment, s'hi troba un abocador de runa que, de ben segur, a comportat la destrucció del jaciment.

En la visita realitzada l'any 1984 en motiu de la seva catalogació foren recollits en superfície diversos fragments molt rodats de ceràmica a mà decorats amb cordons impresos aplicats, vores, fons plans i fragments informes. Així mateix es documentaren també alguns esclats de sílex de diverses tonalitats. Les restes foren datades dins l'edat del bronze, sense cap mena de precisió. En aquell moment, el jaciment es trobava conreat i, per tant, sotmès a les pràctiques agrícoles.

No obstant això, les recents visites al jaciment en el marc de la seva revisió (anys 2004 i 2006) no ha permès la identificació de cap resta arqueològica superficial. En l'actualitat l'àrea en què es localitzava el jaciment ja no es troba cultivada i s'utilitza, preferentment, com a zona d'abocament de materials constructius. Això ha causat la probable destrucció de l'assentament.

## **2.2.6 XARXES D'INFRAESTRUCTURES ACTUALS I SERVEIS AFECTATS**

### **2.2.6.1 AIGUA**

El complex Masia Salat s'abasteix, per una banda la dotació d'aigua del canal d'Urgell "Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell" que serveix per abastir l'aigua del restaurant (cuina, lavabos i neteja), de la benzineria i pel reg de l'exterior del complex mitjançant l'acumulació de l'aigua en els dos dipòsits de 225m<sup>3</sup> que disposa; i per l'altra banda, l'hotel-resort, el museu i el parc temàtic s'abasteixen d'aigua potable a través de la connexió d'escomesa a les instal·lacions d'aigua potable municipals existents, dimensionada per poder abastir la futura residència geriàtrica.

#### 2.2.6.2 SISTEMA DE SANEJAMENT

La xarxa de sanejament actual és separativa. Les aigües residuals generades es podran gestionar a través d'un sistema de depuració propi de la Masia Salat consistent en una depuradora biològica de l'any 2006 dimensionada pel sanejament de tot el complex. El sistema depura les aigües residuals sanitàries generades assimilables a domèstiques al complex. Les aigües hidrocarburades generades a la zona de pista d'estació de servei i rentadors, són recollides a través de reixes perimetrals i conduïdes a decantador i separador. Posteriorment són enviades, juntament amb les sanitàries a la depuradora biològica.

El complex disposa de permís d'abocament de l'ACA d'aquestes aigües generades i depurades a la llera del Torrent del Salat.

Les aigües pluvials s'infiltra en la seva majoria directament al medi o bé són conduïdes cap a la carretera i al torrent de Masia Salat.

#### 2.2.6.3 ELECTRICITAT

Les edificacions existents disposen d'abastament elèctric, a partir de la Línia de Mitja Tensió aèria que travessa la carretera N-240, que alimenta la estació transformadora (CD). A partir d'aquest CD s'estén una xarxa de Baixa Tensió que abasteix les edificacions existents.

Respecte a l'enllumenat, la zona ocupada pel complex Masia Salat està cartografiada com a zona de protecció moderada (E3) i caldrà complir amb les determinacions establertes per aquesta categoria en la legislació sectorial vigent.



### **3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

#### **3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA I DE LA SEVA ADAPTACIÓ A L'ENTORN**

Tal i com s'ha exposat a l'apartat 1.1 d'aquesta memòria, l'objecte de la modificació puntual del pla especial complex hotelier "Masia Salat", actualment vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003) és:

1. Reactivar les activitats "motor" del complex hotelier "Masia Salat" (restaurant, hotel i parc temàtic) que actualment és troben tancades.
2. Establir una adient gestió del complex pel correcte manteniment dels espais privats d'ús col·lectiu (espais lliures, vialitat i serveis tècnics) atès que l'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl.
3. Consolidar el complex i dotar-lo d'un accés que garanteixi la seguretat viària suprimint l'àrea d'aparcament excepcional i la rotonda partida (accés actual al complex amb un alt risc de perillositat d'acord amb Foment).

Atès que es tracta d'un Pla Especial que regula la consolidació d'un complex gairebé executat en la seva totalitat, les intervencions que presenta aquest pla, un cop analitzades les diferents alternatives d'ordenació que es descriuen a l'Annex 1 (que van ser objecte del corresponent Avanç), són les mínimes imprescindibles per garantir la seva funcionalitat en un futur pròxim. A continuació es resumeixen, de manera genèrica, les intervencions que caldrà realitzar:

- Respecte als accessos i a la vialitat interna s'ha proposat:
  - L'adequació de l'accés existent, suprimint la rotonda partida per crear un accés d'entrada i un de sortida que eliminin els perillosos creuaments a l'esquerra de la rotonda partida existent.
  - El manteniment, adequació i complexió del viari estructural existent al complex, en forma d'anella, que connecta l'accés i sortida del

complex amb totes les zones d'aprofitament privat, garantint la seva accessibilitat.

- La delimitació d'espais lliures compatibles amb l'aparcament, propers als accessos que garanteixen la dotació d'aparcament col·lectiu necessària pels usos del complex i que permeten suprimir l'aparcament excepcional actualment existent.
- La supressió de l'aparcament excepcional, ubicat en l'àrea discontinua del pla especial, reconvertint-lo a sòl agrícola, per eliminar la perillositat que comporta el creuament de la carretera N-240 pels usuaris del complex.

Aquesta àrea ja no suposa una càrrega d'urbanització per al Pla Especial i atès que se li assignen usos propis del sòl no urbanitzable s'exclou de l'àmbit del Pla Especial. També s'exclou de l'àmbit aquells terrenys del sistema viari de titularitat del Ministeri de Foment.

- Respecte als usos previstos s'han delimitat:
  - El viari estructurant, amb l'objectiu de connectar els accessos amb el sòl d'aprofitament privat.
  - Els espais lliures permanents permeables, aquells que permeten la laminació en cas d'inundació i que són compatibles amb l'aparcament i aquells de protecció respecte a la carretera N-240.
  - L'àrea de serveis tècnics, on s'ubica la depuradora existent, i el seu espai annex per dotar al complex d'una àrea que permeti la implantació d'elements tècnics d'instal·lacions com centres transformadors i altres, que el complex pugui necessitar en un, i sempre que es justifiqui la seva correcta implantació i integració paisatgística.
  - Les àrees destinades a sòl d'aprofitament privat que mantenen i reordenen els usos admesos pel planejament vigent. Cal esmentar que el restaurant existent queda fora d'ordenació parcialment com a conseqüència de minimitzar el risc d'inundació.

- L'àrea destinada a sòl agrícola dels canals d'Urgell, que reconverteix el sòl que en l'actualitat s'empra com a aparcament excepcional.
- Respecte al sostre i l'ocupació dels usos privatis:
  - Es manté el sostre màxim i l'ocupació prevista pel planejament vigent, reordenant la seva localització:
    - Es mantenen els usos existents en les edificacions executades i consolidades.
    - S'agrupa l'ús hoteler i l'ús geriàtric en l'edificació executada i consolida.
    - En les zones pendents de consolidació, només es permeten els usos i les construccions admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent.
- Respecte a les xarxes de serveis
  - Tal i com s'ha recollit a l'apartat 2.2.6 de la memòria les infraestructures de serveis per al correcte manteniment del complex es varen executar i la modificació d'aquest pla especial només comporta adequacions puntuals per acabar de consolidar-lo.

Les xarxes de serveis es delimiten en els plànols o04 d'aquest Pla.

- Fases d'urbanització i gestió del complex
  - El present pla estableix 5 unitats de gestió (veure plànol o05 on es delimiten les unitats de gestió i l'annex normatiu que recull la fitxa resum dels paràmetres reguladors del complex) i dues fases d'urbanització (veure plànol o06) en funció de les prioritats d'implantació dels diferents agents implicats.
  - Es proposa la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora (junta de conservació), que inclogui a la totalitat dels propietaris del complex, per garantir la correcta implantació, execució i manteniment de les actuacions previstes en aquesta modificació puntual.

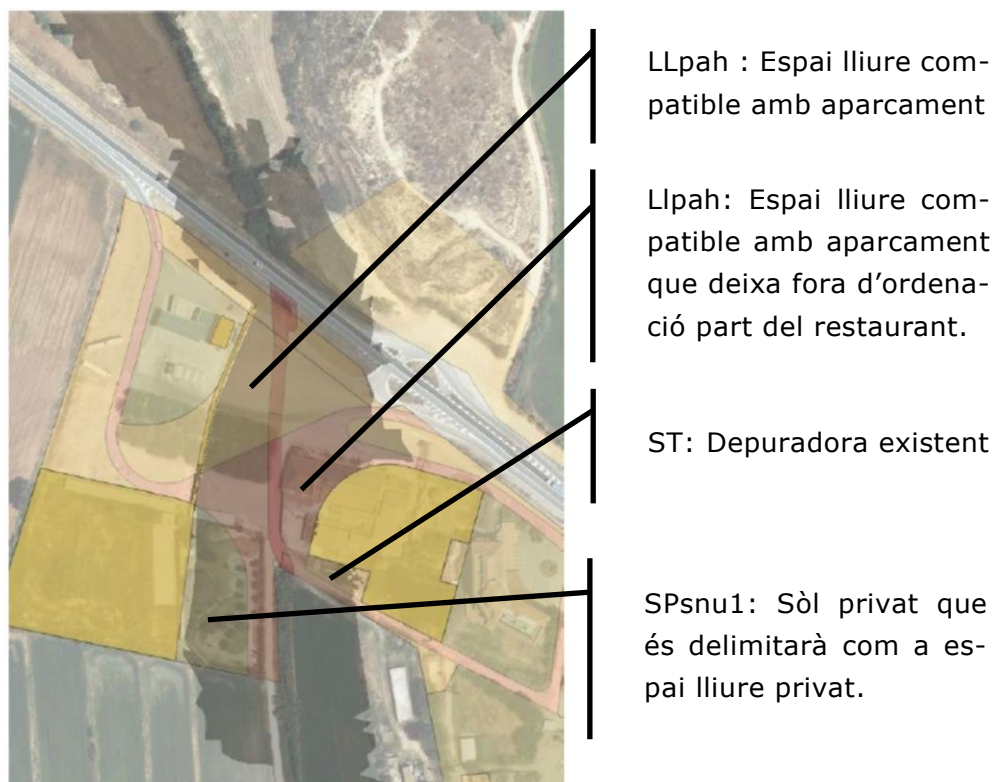
- S'estableix el percentatge de participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment. Així com la delimitació de les unitats de gestió (plànols o05, g01-g05 i normes urbanístiques).

### 3.1.1 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT AMB EL RDPH (ART. 9 BIS I 14 BIS)

#### (1) Justificació del compliment de les limitacions d'usos en la zona de flux preferent d'acord amb l'article 19bis del RDPH.

El sòl objecte de la modificació del pla especial es troba en sòl no urbanitzable, tot i que està urbanitzat i edificat, per tant és dubtós si cal aplicar l'article 19 bis o el 19ter del RDPH. La present modificació en aquesta zona no preveu noves instal·lacions, simplement estableix un moviment de terres per garantir que les edificacions preexistents no es trobin afectades per la zona de flux preferent.

Tal i com mostra la pàgina 19 de l'estudi d'inundabilitat, la zona de flux preferent resultant no afecta a cap de les zones proposades, només afectaria a l'espai lliure amb ús compatible d'aparcament emplaçat davant de la benzineria i a la depuradora existent.



Font: Estudi d'inundabilitat

Respecte a l'espai lliure compatible amb l'aparcament, es considera un aparcament temporal que sobretot s'utilitzarà en caps de setmana de manera puntual, la superfície del qual serà permeable i on s'establiran aquelles mesures de protecció que l'ACA consideri adient per a possibilitar l'ús temporal d'aparcament que s'admet condicionat a l'article 19ter del RDPH i que no s'admet a l'article 19bis.

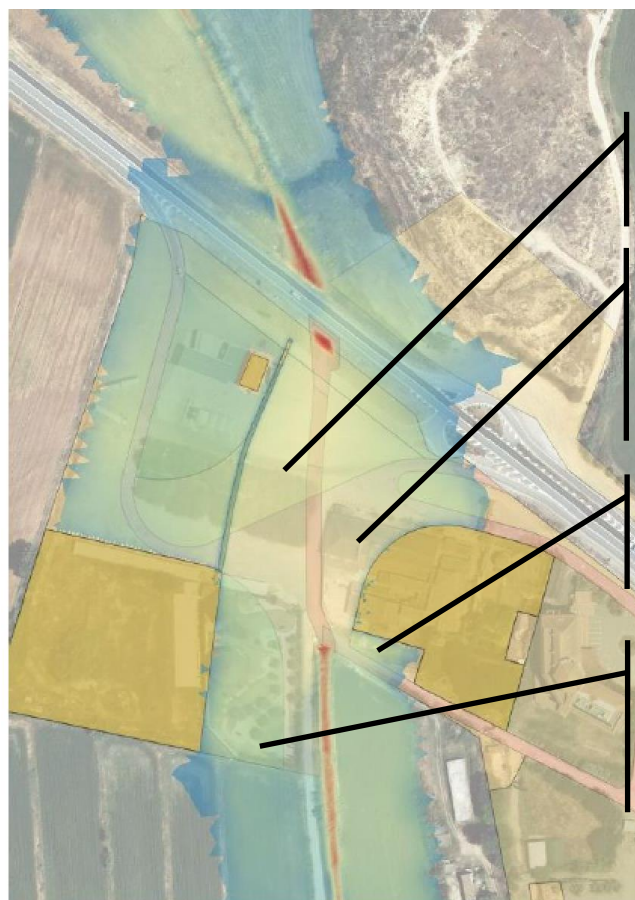
Respecte a la depuradora, cal dir que és preexistent i per tant no és un nou ús a implantar. Respecte a l'afecció del sòl privat amb clau SPsnu1, la zona afectada pel flux preferent serà delimitada com a espai lliure privat on no s'hi podrà emplaçar cap instal·lació.

La resta de la zona de flux preferent afecta al sistema viari i a l'espai lliure. Val a dir que el present document ajusta la delimitació recollida a l'estudi d'inundabilitat disminuint el sòl privat destinat a estació de serveis i projectant un girador viari, mantenint la superfície d'espais lliures.

## **(2) Justificació del compliment de les limitacions d'usos en la zona inundable d'acord amb l'article 14bis del RDPH.**

El sòl objecte de la modificació del pla especial es troba en sòl no urbanitzable, però urbanitzat i edificat, per tant correspondria a la situació bàsica de sòl urbanitzat d'acord amb el RDPH. La present modificació en aquesta zona no preveu noves instal·lacions, simplement estableix un moviment de terres per garantir que les edificacions preexistents no es trobin afectades per la zona inundable de període de retorn 500 anys.

Tal i com mostra la pàgina 22 de l'estudi d'inundabilitat, la zona de flux preferent resultant no afecta a cap de les zones proposades, només afectaria a l'espai lliure amb ús compatible d'aparcament emplaçat davant de la benzineria, l'espai lliure amb ús compatible d'aparcament que deixa parcialment fora d'ordenació el restaurant i a la depuradora existent.



LLpah : Espai lliure compatible amb aparcament

LLpah: Espai lliure compatible amb aparcament que deixa fora d'ordenació part del restaurant.

ST: Depuradora existent

SPsnu1: Sòl privat que és delimitarà com a espai lliure privat.

Atès que les zones afectades són les mateixes que per la zona de flux preferent, és d'aplicació l'exposat a l'apartat anterior.

### (3) Conclusió

D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, els moviments de terres que es proposen, fan que les zones privades quedin fora de la zona de flux preferent i gairebé no queden afectades per l'avinguda de 500 anys.

Cal especificar, que l'ús residencial proposat en aquesta modificació queda fora d'ambdues zones i que es redueix la zona destinada a restauració (amb una edificació preexistent destinada a aquest ús) que queda una part lliure d'afectació i l'altra fora d'ordenació qualificada amb la clau LLpah.

L'únic ús existent que queda afectat és la depuradora, però és un ús compatible amb els articles 9bis, 9ter i 14bis. I dels proposats, queda afectat l'aparcament temporal de vehicles, que si entenem es tracta d'un sòl urbanitzat d'acord amb l'article 9ter pot ser admès amb les mesures correctores pertinents.

## **3.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ**

### **3.2.1 REQUISITS TÈCNICS I FUNCIONALS**

El complex hotelier Masia Salat, objecte de redacció d'aquesta modificació de Pla Especial, actualment és un complex executat i gairebé consolidat en la seva totalitat malgrat que la seva ordenació difereix de la prevista pel planejament vigent, especialment pel que fa als accessos i a la vialitat executada.

La present modificació pretén esmenar aquestes deficiències dotant al complex d'un accés que garanteixi la seguretat viària i proposa una reordenació de l'àmbit que permeti la reactivació del complex.

L'ordenació prevista al present Pla Especial ha tingut en consideració els requeriments del Ministeri de Foment així com les necessitats de la població, tant pel que fa a la preservació dels elements amb valor patrimonial com pel que fa als usos admesos, ja que el municipi requereix la dotació d'un centre geriàtric.

L'ordenació prevista s'ha elaborat de forma que sigui urbanísticament factible el compliment dels requisits tècnics i funcionals a data de l'elaboració de la present modificació de Pla Especial.

### **3.2.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ PLANTEJADA**

La modificació del pla especial vigent no amplia la superfície de l'àmbit i manté el sostre i l'ocupació prevista pel planejament actualment vigent. A continuació es descriu l'ordenació plantejada en aquest Pla Especial.

#### **3.2.2.1 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

El Pla manté la qualificació que atorga el POUM de les Borges Blanques.

D'acord amb el planejament general del municipi, els sòls inclosos dins l'àmbit del Pla estan classificats com a sòl no urbanitzable dintre del pla especial del complex hotelier Masia Salat, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida en sessió 5 de febrer de 2003 i publicat en data 2 de juliol de 2003, en sòl no urbanitzable de regadiu.

La present Modificació proposa:

1. D'acord amb els criteris generals del POUM i dels informes sectorials rebuts: excloure de l'àmbit del pla especial 16.376,11m<sup>2</sup> atès que o bé són terrenys del Ministeri de Foment destinats a viari (9.347,11m<sup>2</sup>) o bé el Pla li assigna la qualificació de sòls agrícoles dels canals d'Urgell (7.029m<sup>2</sup>) essent un ús propi del sòl no urbanitzable i no del Complex Hotelier "Masia Salat". Dintre d'aquest àmbit la present modificació regula els usos que es detallen a continuació, representats en el plànol o02 i o03 d'aquest document.
  - Vialitat pública (V)
  - Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a). Aquesta modificació suprimeix l'aparcament excepcional emplaçat en l'àrea discontinua de l'àmbit i li assigna l'ús de sòl agrícola dels canals d'Urgell, en consonància amb el seu entorn immediat (clau 21a) d'acord amb el que regula el POUM de les Borges Blanques.
  
2. Modificar la delimitació del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" amb una superfície total de 73.057,89m<sup>2</sup>. Dintre d'aquest àmbit la present modificació manté i regula els usos que es detallen a continuació, representats en el plànol o02 i o03 d'aquest document.
  - Espais de comunicació i circulació (Vp)
  - Espai lliure (LL)  
A continuació es detallen els tipus d'espai lliure que incorpora la proposta:
    - LLp Espai lliure permanent.
    - LLpah Espai lliure permanent de laminació hidrològica.  
(compatible amb aparcament).
  - Serveis tècnics (ST)
  - Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)  
A continuació es detallen els tipus de sòl que incorpora la proposta:
    - SPes Estació de Serveis.
    - SPgh Residència geriàtrica i hotelier.
    - SPr Restauració.
    - SPsnu (1 i 2) Usos específics del sòl no urbanitzable.

A continuació es detallen les àrees, superfícies, ocupació i el sostre màxim admissible del present pla.



		SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL	
		Superfície sòl (m²)	%	Ocupació sòl (m²)	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre
	<b>TOTAL Sòl privat d'us col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp	ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPpt	PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	0,00	0,00%				
SPm	MUSEU						
SPr	RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu	1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
	2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
21a	SÒLS AGRÍCOLES CANALS D'URGELL						
	<b>TOTAL</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	10,45%				
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	7,86%	-	-	-	-
	<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>				
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m²st/m²sòl</b>	

### 3.2.2.2 ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ

L'espai de comunicació i circulació (Vp) que conforma la modificació puntual compta amb un únic accés d'entrada des de la carretera N-240 i una sortida, que funciona com un carril d'incorporació, a la carretera N-240. L'accés i la sortida del complex connecten amb el viari estructurant d'accés a les zones d'aprofitament privat.

La xarxa viària planificada es basa en adequar la xarxa viària existent i en la creació/adequació de dos accessos independents (un d'entrada i un de sortida) al complex.

Per facilitar l'ús, el vial estructurant s'ha definit en forma d'anella (amb amplades de 6 metres).

En els plànols o02 i o03 es mostra la configuració de tota la xarxa d'accessos i del viari planificat. S'exclou de l'àmbit del Pla Especial els terrenys de viari titularitat del Ministeri de Foment, expropiats per a l'execució de la carretera N-240 i contigus a aquesta.

### 3.2.2.3 **ESPAIS LLIURES**

Els espais lliures comprenen els espais destinats a àrees de lleure, d'esbarjo i de protecció. En aquestes àrees es delimiten dos tipus d'espai lliure:

- LLp Espai lliure permanent.
- LLpah Espai lliure permanent de laminació hidrològica. (compatible amb aparcament).

El sòl corresponent a la clau LLpah no podrà ser objecte d'asfaltat ni de impermeabilització, ni perjudicar la qualitat ni quantitat de vegetació i arbrat del mateix.

En els plànols o02 i o03 es determinen els espais lliures permanents i les zones de protecció. Les zones de protecció corresponen a:

- Elements i edificacions amb valor patrimonial.
- Elements de vegetació amb valor patrimonial.
- Jaciments arqueològics.
- Afectació de carreteres (zona de domini públic, zona de servitud, línia d'edificació i zona d'afectació).
- Zona de protecció de les línies elèctriques.
- Zona de protecció hidrogràfica i hidrològica i flux preferent.

### 3.2.2.4 **SERVEIS TÈCNICS**

El sòl d'aprofitament privat executat disposa de tots els serveis tècnics necessaris pel seu correcte funcionament. En el sòl pendent d'execució, caldrà completar les infraestructures de serveis.

Les infraestructures de serveis existents i proposades es recullen als plànols o04 d'aquest pla i cada unitat de gestió haurà de fer un projecte d'urbanització de compleció dels serveis compartits en funció dels requeriments de l'activitat, completant i detallant les xarxes proposades als plànols o04.

### 3.2.2.5 SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

La present modificació regularitza els límits de les diferents àrees amb usos privats, adequant-los als espais de comunicació i als espais lliures permanents planificats, i tots els usos regulats disposen d'un accés al vial estructurant.

Aquesta modificació reordena els usos previstos pel planejament vigent, sense incrementar ni el sostre ni la seva ocupació. A continuació es detallen els tipus de sòl que incorpora la proposta:

- SPes Estació de Serveis.
- SPgh Residència geriàtrica i hoteler.
- SPr Restauració.
- SPsnu (1 i 2) Usos específics del sòl no urbanitzable.

Es manté la localització dels usos en les edificacions executades (compactant l'ús hoteler i el geriàtric en una única àrea actualment edificada) i en les zones no executades es proposen aquells usos i construccions admeses en sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent, i es recullen en els plànols o02 i o03.

Respecte al museu de l'oli, actualment tancat, es proposa mantenir la protecció dels elements catalogats pel POUM, incorporant com a elements a protegir els arcs templaris de la Torre Sala, i zonificar-lo com a sòl privat, amb usos específics del sòl no urbanitzable, permetent mantenir l'activitat prèvia i flexibilitzar el seus usos.

### 3.2.2.6 FASES D'URBANITZACIÓ I UNITATS DE GESTIÓ

El present pla estableix dues fases d'urbanització (veure plànol o06) en funció de les prioritats d'implantació dels diferents agents implicats i 5 unitats de gestió (veure plànol o05).

Respecte a les fases d'urbanització:

1. La primera fase d'urbanització consisteix en l'execució de les obres comunes d'urbanització (recollides a les "Bases tècniques i econòmiques", al plànol o06 i al document justificatiu F.4) que consisteixen en la restitució i adequació de

l'accés des de la carretera N-240 i la posada en marxa de la depuradora existent. A més de l'execució de les obres pròpies de la unitat de gestió 4, que és la unitat de gestió que assumirà en un primer moment la totalitat del cost de les obres comunes d'urbanització a més de les obres pròpies de la seva unitat ja que serà la primera unitat en implantar-se.

2. La segona fase d'urbanització consistirà en la implantació progressiva de la resta d'establiments vinculats a les unitats de gestió 1, 2, 3 i 5, que en funció de la urgència d'implantació podran afegir-se a la primera fase d'urbanització.

Per a l'obtenció de llicència, els nous establiments implantats a més de costejar i executar les obres pròpies de la seva unitat de gestió retornaran als promotors de la unitat de gestió 4, en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes assignat en funció del percentatge de participació (veure article 25, plànol o05 i l'annex normatiu que recull la fitxa resum dels paràmetres reguladors del complex).

Respecte a les unitats de gestió:

1. La present modificació puntual estableix un plànol de gestió que delimita les unitats de gestió privatives del pla especial a la qual es recomana s'ajusti l'estructura de la propietat existent amb l'objectiu de garantir una adient gestió del sòl.

Aquestes unitats de gestió privatives ajusten la delimitació de les finques existents a la proposta d'ordenació: regularitzant els seus límits sense incrementar el nombre de propietaris, sense disminuir substancialment la seva superfície (es proposa l'agrupació d'alguna de les finques existents, total o parcialment) i mantenint el sostre i l'ocupació total que determina el planejament vigent.

2. Posteriorment a l'aprovació d'aquesta modificació puntual es recomana que es realitzin els pertinents projectes d'agrupació i/o segregació perquè l'estructura cadastral coincideixi amb les unitats de gestió. Amb tot, per si no fos factible, dintre les unitats de gestió i del seu percentatge de participació, s'ha establert una subdivisió d'aquests percentatges que relacionen la superfície cadastral inclosa en la unitat de gestió amb el percentatge de participació.
3. Aquestes unitats de gestió privatives queden afectades per un sistema de servitud referent als sòls d'usos col·lectius (viari, espais lliures i serveis tècnics)

que discorren dintre del les unitats de gestió. La compleció de la urbanització existent, la gestió i el manteniment conjunt d'aquests sòls, i els projectes d'agrupació i/o segregació els podrà realitzar la junta de conservació del PEU complex hotelier Masia Salat un cop s'hagi constituït.

4. Atès que la implantació dels establiments serà progressiva, els costos de manteniment inicialment es repartiran en proporció a les activitats existents. Un cop estiguin tots els àmbits en funcionament, els costos de conservació i manteniment es correspondran amb els següents percentatges:

UNITAT DE GESTIÓ	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)		% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)
<b>1</b>	<b>BENZINERA</b>	<b>SPse</b>	<b>9,84%</b>
<b>2</b>	<b>SNU-1 DISPONIBLE</b>	<b>SPsnu1</b>	<b>14,77%</b>
<b>3</b>	<b>RESTAURACIÓ</b>	<b>SPr</b>	<b>35,33%</b>
<b>4</b>	<b>GERIATRIC/HOTELER</b>	<b>SPgh</b>	<b>18,32%</b>
<b>5</b>	<b>SNU-2 DISPONIBLE</b>	<b>SPsnu2</b>	<b>21,73%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>100,00%</b>

Cada unitat de gestió, a més de costejar i executar les obres pròpies de la seva unitat retornaran als promotors de la unitat de gestió 4, a mesura que es vagin incorporant a la Junta de conservació, en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes assignat en funció del percentatge de participació.

A continuació s'adjunta el percentatge de participació en relació a les finques cadastrals existents, quedant repartit de la següent manera:

UNITAT DE GESTIÓ	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	FINCA CADASTRAL	SUPERFÍCIE FINCA CADASTRAL (inclòs en la unitat de gestió)	% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)	
1	BENZINERA (estació de servei)	SPse	TOTAL	8.380,78m <sup>2</sup> sòl	9,84%
			1 0102301CG2000S0001QR	4.397,36m <sup>2</sup> sòl	5,18%
			3 0102303CG2000S0001LR	3.947,37m <sup>2</sup> sòl	4,66%
			12 VIALITAT EXISTENT	36,05m <sup>2</sup> sòl	0,00%
2	SNU-1 DISPONIBLE	SPsnu1	TOTAL	17.356,82m <sup>2</sup> sòl	14,77%
			1 0102301CG2000S0001QR	5.693,19m <sup>2</sup> sòl	4,85%
			2 0102302CG2000S0001PR	10.951,00m <sup>2</sup> sòl	9,32%
			3 0102303CG2000S0001LR	712,63m <sup>2</sup> sòl	0,61%
3	RESTAURACIÓ	SPr	TOTAL	11.274,16m <sup>2</sup> sòl	35,33%
			1 0102301CG2000S0001QR	333,45m <sup>2</sup> sòl	1,12%
			7 0301301CG2000S0001ER	9.596,75m <sup>2</sup> sòl	32,35%
			8 0301302CG2000S0001SR	552,16m <sup>2</sup> sòl	1,86%
			12 VIALITAT EXISTENT	791,80m <sup>2</sup> sòl	0,00%
4	GERIATRIC/HOTELER	SPgh	TOTAL	5.642,00m <sup>2</sup> sòl	18,32%
			7 0301301CG2000S0001ER	763,88m <sup>2</sup> sòl	2,48%
			8 0301302CG2000S0001SR	1.829,12m <sup>2</sup> sòl	5,94%
			11 0301306CG2000S0001WR	3.049,00m <sup>2</sup> sòl	9,90%
5	SNU-2 DISPONIBLE	SPsnu2	TOTAL	30.404,13m <sup>2</sup> sòl	21,73%
			7 0301301CG2000S0001ER	543,37m <sup>2</sup> sòl	0,39%
			8 0301302CG2000S0001SR	6.714,72m <sup>2</sup> sòl	4,81%
			9 0301304CG2000S0001UR	20.981,00m <sup>2</sup> sòl	15,02%
			10 0301305CG2000S0001HR	2.117,00m <sup>2</sup> sòl	1,52%
			12 VIALITAT EXISTENT	48,04m <sup>2</sup> sòl	0,00%
TOTAL			73.057,89m <sup>2</sup> sòl	100,00%	
La finca cadastral 12 no computa en el % de participació atès que correspon a la vialitat existent segons cadastre.					

Cal esmentar que la finca cadastral 12 no participa en els costos anteriorment exposats ja que correspon a la vialitat existent.

Per a calcular els coeficients de participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment, al sostre màxim admissible (aprofitament) de cadascuna de les unitats de gestió que gaudeixen dels espais d'usos col·lectius se'ls hi ha aplicat els coeficients d'homogeneïtzació que es detallen a continuació:

- **COEF. Edificabilitat Neta.** Estableix que les finques resultants que tenen una menor edificabilitat neta, al disposar de més sòl en planta baixa per a ubicar l'aprofitament urbanístic tenen un valor més elevat.
- **COEF. Usos consolidats.** Estableix que les finques resultants que disposen d'usos consolidats tenen un valor més elevat per gaudir d'uns usos menys restrictius que els que estableix la legislació urbanística vigent per al sòl no urbanitzable.

- **COEF. Visibilitat.** Estableix que les finques resultants que tenen façana a la carretera tenen un major valor (per tenir millor visibilitat) que les finques interiors del complex.
- **COEF. Accessibilitat.** Estableix que les finques resultants més properes a l'accés del complex tenen un major valor que la resta de finques interiors del complex.
- **COEF. Intensitat de trànsit.** Estableix que les finques resultants que pel seu ús utilitzen més el viari intern i com a conseqüència els espais privats d'usos col·lectius han de tenir un coeficient major pel major ús dels espais col·lectius.
- **COEF. Ús de l'aparcament comunitari (clau LLpah).** Estableix que les finques resultants que pel seu ús utilitzen més l'aparcament comunitari han de tenir un coeficient major d'utilització.

El quadre inferior recull els coeficients assignats per a cadascuna de les unitats de gestió d'aquest pla, amb una diferència màxima respecte a 1 de  $\pm 15\%$ .





UNITAT DE GESTIÓ	1	2	3	4	5	TOTAL
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	BENZINERA (estació de servei) SPse	SNU-1 DISPONIBLE SPsnu1	RESTAURACIÓ SPr	GERIATRIC/HOTELER SPgh	SNU-2 DISPONIBLE SPsnu2	
<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>	8.380,78m² sòl	17.356,82m² sòl	11.274,16m² sòl	5.642,00m² sòl	30.404,13m² sòl	<b>73.057,89m² sòl</b>
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	4.893,78m² sòl	6.884,82m² sòl	5.957,16m² sòl	1.079,00m² sòl	3.689,13m² sòl	22.503,89m² sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	3.487,00m² sòl	10.472,00m² sòl	5.317,00m² sòl	4.563,00m² sòl	26.715,00m² sòl	50.554,00m² sòl
<b>SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE</b>	1.000,00m² st	3.000,00m² st	6.748,00m² st	4.500,00m² st	5.993,00m² st	<b>21.241,00m² st</b>
COEF. Edificabilitat neta	1,10	1,10	0,85	0,90	1,10	
COEF. Usos consolidats.	1,00	0,85	1,00	1,05	0,85	
COEF. Visibilitat	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95	
COEF. Accessibilitat	1,15	1,00	1,00	0,95	0,90	
COEF. Intensitat de trànsit	1,15	0,90	1,00	0,90	0,90	
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,15	1,10	1,10	0,90	0,90	
<b>Sostre homogeneïtzat (UA)</b>	1.756,61 UA	2.638,10 UA	6.309,38 UA	3.272,30 UA	3.880,67 UA	<b>17.857,06 UA</b>
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO	NO	NO	NO	2.500,00m² st	
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	NO	60	NO	NO	120	
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	NO	210	NO	NO	420	
<b>% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)</b>	<b>9,84%</b>	<b>14,77%</b>	<b>35,33%</b>	<b>18,32%</b>	<b>21,73%</b>	<b>100,00%</b>
<b>USOS</b>	<b>(segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)</b>					<b>-</b>



### **3.3 DOCUMENTS QUE ES MODIFIQUEN**

La present modificació puntual del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat", en tots els seus documents, modifica, adequa i refon el contingut del pla especial vigent, essent l'únic instrument normatiu un cop s'aprovi definitivament la modificació puntual.

### **3.4 QUADRE COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

A continuació s'adjunta un quadre resum que compara els paràmetres del planejament actualment vigent en relació a la modificació puntual, que justifica que no s'incrementa: la superfície de l'àmbit, el sostre i l'ocupació.



	SUPERFÍCIE SÒL						OCUPACIÓ EDIFICACIÓ						SOSTRE MÀXIM						
	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		
	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte ocupació	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre PV	
	<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>																		
Vp	ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	-	-	22.503,89	30,81%	22.503,89	25,16%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LLp	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	-	-	2.480,00	3,39%	2.480,00	2,77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lipah	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	-	-	12.035,00	16,47%	12.035,00	13,46%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ST	SERVEIS TÈCNICS	50,00	0,06%	1.425,40	1,95%	1.375,40	1,54%	50,00	0,36%	50,00	0,36%	0,00	0,00%	50,00	0,23%	50,00	0,23%	0,00	0,00%
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>57.694,00</b>	<b>64,51%</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>-7.140,00</b>	<b>-7,98%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	3.487,00	4,77%	-1.423,00	-1,59%	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.501,00	5,03%	4.563,00	6,25%	-2.987,00	-3,34%	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	-2.000,00	-14,57%	4.000,00	18,79%	4.500,00	21,14%	-3.500,00	-16,44%
SPr	RESTAURACIÓ	3.049,00	3,41%	5.317,00	7,28%	-3.636,00	-4,07%	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	-2.000,00	-14,57%	4.000,00	18,79%	4.500,00	21,14%	-3.500,00	-16,44%
SPsnu1	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	8.953,00	10,01%	5.317,00	7,28%	-3.636,00	-4,07%	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%	0,00	0,00%
SPsnu2	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	10.472,00	14,33%	10.472,00	11,71%	-	-	1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%	-	-	3.000,00	14,09%	3.000,00	14,09%
		-	-	26.715,00	36,57%	26.715,00	29,87%	-	-	4.676,00	34,07%	4.676,00	34,07%	-	-	5.993,00	28,15%	5.993,00	28,15%
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>-16.376,11</b>	<b>-18,31%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
V	VIALITAT PÚBLICA	-	-	9.347,11	57,08%	9.347,11	10,45%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	7.029,00	42,92%	7.029,00	7,86%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>			<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>												
<b>EDIFICABILITAT</b>												<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,291 m²st/m²sòl</b>					

Tal i com s'ha exposat anteriorment i com mostra el quadre comparatiu superior, l'àmbit del pla especial pateix una reducció de superfície de 16.376,11m² que es destina a sistema general viari i a sòls agrícoles dels canals d'Urgell en sòl no urbanitzable. Respecte al sòl d'aprofitament privat hi ha una disminució de -7.140m² respecte al previst pel planejament vigent i un increment de sòl privat d'ús col·lectiu sense aprofitament de 22.503,89m², tot mantenint la mateixa ocupació màxima i sostre màxim prevista pel planejament vigent (el coeficient d'edificabilitat s'incrementa com a conseqüència de la reducció de l'àmbit del PEU).

També cal especificar que els sistemes que el pla especial delimita, eren de titularitat privada i mai van ser cedits a l'Ajuntament. I atès que es tracta d'un complex en sòl no urbanitzable de gestió i manteniment privat, l'Ajuntament vol que la gestió d'aquest sòl, tant del sòl d'aprofitament privat com el sòl privat d'ús col·lectiu continuï sent privat. Per això aquest pla especial determina que es constituirà una junta de conservació per a la correcta gestió, execució i manteniment de les actuacions proposades.



## **4 ANNEX**





## **4.1 ANNEX 1: ANÀLISI D'ALTERNATIVES**

### **4.1.1 SÍNTESI DELS ASPECTES RELLEVANTS DE LES PREEXISTÈNCIES PER A L'ELABORACIÓ DE LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ RECOLLIDES EN LA FASE D'AVANÇ**

Fruit de l'anàlisi dels objectius i de les preexistències en relació amb les determinacions establertes pel planejament vigent es detecten els aspectes rellevants que la present modificació puntual haurà de mantenir i/o resoldre:

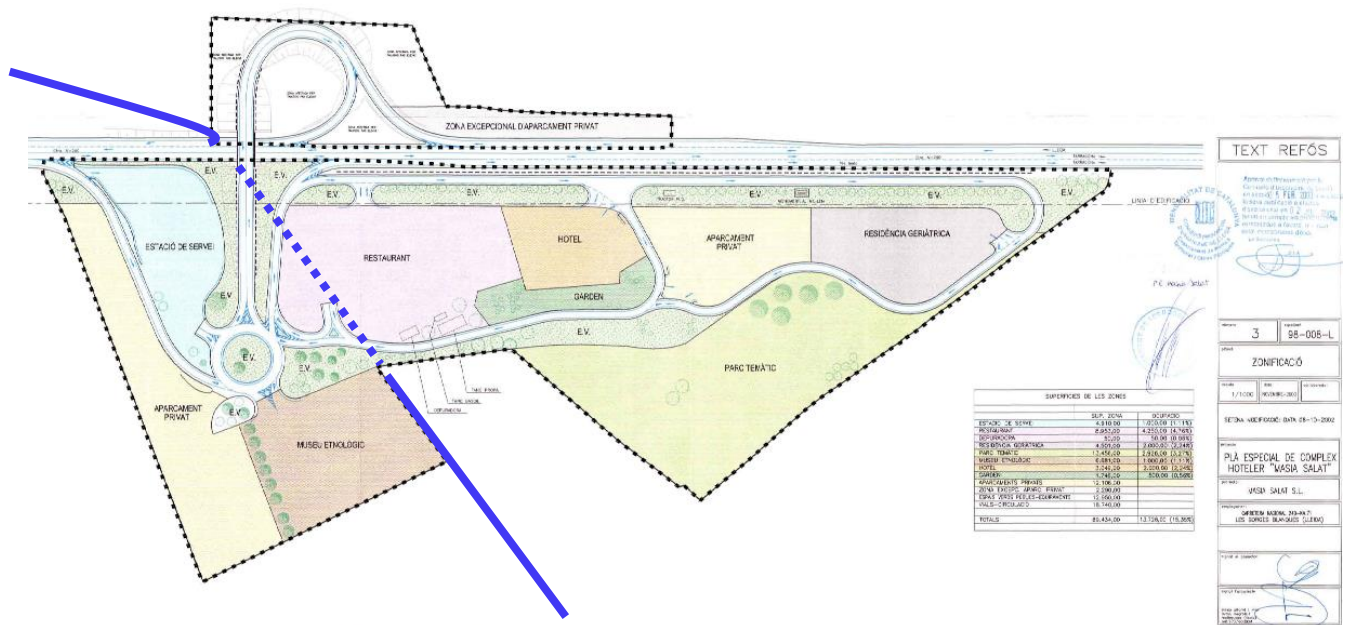
- 1) Cal resoldre la perillositat de l'accessibilitat al sector que genera la "rotonda partida" i la problemàtica generada per l'aparcament excepcional.
- 2) Cal garantir una correcta mobilitat interna dintre del complex Masia Salat minimitzant en la mesura del possible l'impacte paisatgístic de les actuacions.
- 3) L'ordenació proposada establirà els mecanismes adients per a trobar un nou camí empresarial que reactivi l'activitat d'aquest recinte.
- 4) L'ordenació proposada vetllarà per evitar qualsevol interferència en la canalització soterrada del Torrent del Salat que pugui afectar o minvar la seva capacitat hidràulica.

Les alternatives que es detallen a continuació mostren l'evolució dels estudis realitzats, des del manteniment del PEU vigent (alternativa 0) fins a l'alternativa 2, objecte de la present modificació puntual.

El resultat són tres alternatives en les que s'ha definit la zonificació i les condicions d'edificació que es resumeixen a continuació i es representen gràficament en els plànols adjunts.

#### 4.1.2 ALTERNATIVA 0

L'Alternativa 0 proposava mantenir l'ordenació del planejament actualment vigent, el Pla especial Complex hotelier Masia Salat.



#### Ordenació proposada:

- Respecte a l'accessibilitat i mobilitat  
Per poder garantir l'accés al complex Masia Salat des dels dos sentits de circulació de la carretera N-240 i pel manteniment de l'àrea d'aparcament excepcional del marge dret de la carretera N-240 sense que aquestes actuacions comportin perillositat es proposa executar l'accés viari planificat mitjançant un pas rodant i de vianants elevat que possibiliti l'accés al complex, tal i com ho determina el pla especial vigent.
- Respecte a la zonificació  
Fruit de l'execució d'aquest accés caldrà adequar el complex Masia Salat a la zonificació planificada, mantenint les zones i sistemes actualment vigents.

La zonificació, ocupació i el sostre màxim proposats en aquesta alternativa són els actualment vigents i es detallen a continuació:

	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte àmbit	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sistemes</b>	<b>31.690,00</b>	<b>35,43%</b>	-	-	-	-
VIALS-CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-	-
ESPAYS VERD PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-	-
<b>TOTAL Zones</b>	<b>57.744,00</b>	<b>64,57%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	1.000,00	1,11%	1.000,00	4,70%
RESTAURANT	8.953,00	10,01%	4.250,00	4,75%	6.748,00	31,69%
DEPURADORA	50,00	0,06%	50,00	0,06%	50,00	0,23%
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	5,03%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
HOTEL	3.049,00	3,41%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	2.926,00	3,28%	2.993,00	14,06%
MUSEU ETNOLÒGIC	6.681,00	7,47%	1.000,00	1,11%	2.000,00	9,39%
GARDEN	1.748,00	1,95%	500,00	0,56%	500,00	2,35%
APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-	-
ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>

<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>0,238 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>
-----------------------	---

#### Previsió dels costos

Per calcular els costos d'urbanització d'aquesta alternativa s'han estimat uns preus unitaris en relació a les partides a executar. Respecte al viari s'han fet 4 capítols (pas elevat, viari principal, viari existent i viari secundari) per poder donar una estimació real del seu cost i pel que fa als espais lliures s'ha estimat una mínima intervenció consistent en neteja i esbrossada del terreny i posterior hidrosembra.

A continuació s'adjunta una estimació dels costos d'urbanització previstos per a aquesta alternativa.

CAPITOL/SUBCARP.	UT.OBRA	AMIDAMENT				TOTAL	PREU UT.	IMPORT (€)	SUBTOTAL (€)
		N	L	A	H				
<b>1. PAS ELEVAT</b> <b>1.1 TREBALLS PREVIS</b>	1. SENYALITZACIÓ PROVISIONAL OBRES	1	1	1	1	1	6.000	6.000	
	2. DESVIAMENT PROVISIONAL	1	1	1	1	1	40.000	40.000	
	3. DEMOLICIÓ DESV. PROVISIONAL	1	1	1	1	1	8.000	8.000	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>54.000</b>
<b>1.2 OBRA FÀBRICA</b>	1. CAPCERS	2	14	5	1	140	300	42.000	
	2. ALETES	4	7	3	1	84	200	16.800	
	3. CARREGADORS	2	12	1	1	24	500	12.000	
	4. BIGUES I-1.600	4	32	1	1	128	1.200	153.600	
	5. PRELLOSES	1	32	8	1	256	60	15.360	
	6. LLOSA-TAULELL	1	12	32	1	384	50	19.200	
	7. LLOSES TRANSICIÓ	2	12	3	1	72	40	2.880	
	8. JUNTES DILATACIÓ	2	12	1	1	24	120	2.880	
	9. VORERES	2	2,25	32	1	144	40	5.760	
	10. PAVIM. CALÇADA	1	32	7,5	1	240	30	7.200	
	11. PROTECCIÓ VIARI	2	32	1	1	64	200	12.800	
	12. IMPOSTA	2	32	1	1	64	120	7.680	
	13. TERRAPLENS ESTRUCTURALS	2	20	10	6	2.400	9	2.160	
	14. CUNETES I DRENATGES	2	30	1	1	60	20	1.200	
	15. SENYALITZ.	1	30	5,5	1	165	5	825	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>302.345</b>
<b>2. VIALS CIRCULACIÓ PRINCIPALS NOVA OBERTURA</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	1.010	10	1	10.100	2	20.200	
	2. MOV. TERRES	1	1.010	10	1	10.100	2	20.200	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	1.010	8	1	8.080	40	323.200	
	4. SENYALITZACIÓ	1	1.010	8	1	8.080	5	40.400	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	1.010	8	1	8.080	5	40.400	
	6. ENLLUM. PÚBLIC	1	1.010	8	1	8.080	10	80.800	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>525.200</b>
<b>3. VIALS CIRCULACIÓ EXISTENTS</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	400	10	1	4.000	5	20.000	
	2. MOV. TERRES	0	0	0	0	0	0	0	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	400	6	1	2.400	25	60.000	
	4. SENYALITZACIÓ	1	400	5	1	2.000	2	4.000	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	400	8	1	3.200	2	6.400	
	6. ENLLUM. PÚBLIC	1	400	6	1	2.400	10	24.000	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>114.400</b>
<b>4. VIALS CIRCULACIÓ SECUNDARIS NOVA OBERTURA</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	460	10	1	4.600	2	9.200	
	2. MOV. TERRES	1	460	10	1	4.600	10	46.000	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	460	8	1	3.680	50	184.000	
	4. SENYALITZACIÓ	1	460	8	1	3.680	2	7.360	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	460	8	1	3.680	2	7.360	
	6. ENLLUM. PÚBLIC	1	460	8	1	3.680	10	36.800	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>290.720</b>
18.740,00m²									<b>SUBTOTAL VIALITAT</b>
<b>5. ESPAIS LLIURES</b> 12.950,00m²	1. MÍNIMA INTERVENCIÓ	1	11.539	1	1	11.539	3,00	34.616	
	<b>SUBTOTAL</b>								<b>34.616</b>
<b>TOTAL</b>									<b>1.321.281</b>

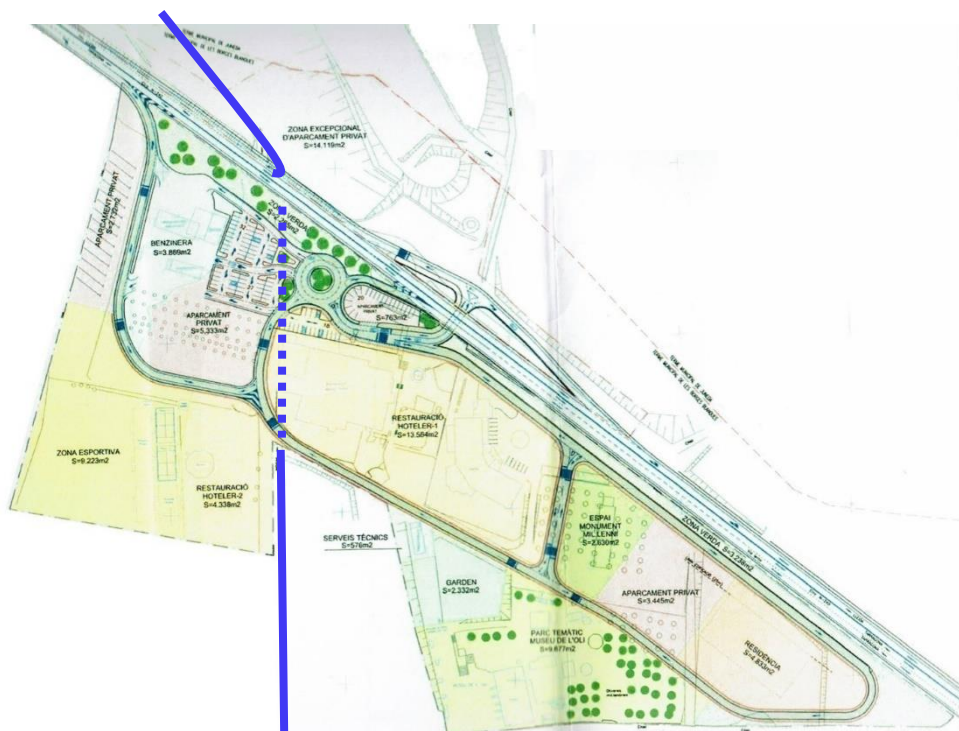
### Valoració de l'ordenació proposada:

Respecte a l'accessibilitat, aquesta alternativa la resol eliminant la perillositat viària actual tot i que l'execució del pas elevat genera canvis en la morfologia del terreny que alteren la zona natural de drenatge del Torrent del Salat i quan aquest inunda part del complex, els terraplenats i l'estructura del pas elevat del nou accés es converteixen en un obstacle més agreujant la inundació. A més, aquest pas elevat genera un fort impacte paisatgístic en el territori tant per la seva dimensió com pel fet de ser elevat que comporta grans terraplenats i importants infraestructures d'elevat cost d'execució fent inviable l'actuació.

Respecte a l'ordenació proposada, es permet l'ampliació del restaurant sobre la canalització del torrent fet que crearia un efecte "pressa" sobre l'eix natural del torrent en cas d'inundació, agreujant els seus efectes.

### **4.1.3 ALTERNATIVA 1**

L'Alternativa 1, recollia la proposta presentada a la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 9 de juliol de 2015. Aquesta proposta modificava l'ordenació del planejament actualment vigent, creant un accés rodat i de vianants soterrat, eliminant la perillositat de l'accés actual. A més amplia l'àmbit i reordena els usos del sector .



### Ordenació proposada:

- Respecte a l'accessibilitat i mobilitat

Per poder garantir l'accés al complex Masia Salat des dels dos sentits de circulació de la carretera N-240 i pel manteniment de l'àrea d'aparcament excepcional del marge dret de la carretera N-240 sense que aquestes actuacions comportin perillositat es proposa substituir el pas elevat sobre la N-240 per un pas inferior, reordenant els accessos i ajustant la delimitació del Pla especial urbanístic en la banda nord-est del pla, per encabir els carrils d'acceleració i desacceleració fins el pas inferior.

Aquest accés dona lloc al replanteig de la vialitat interna del pla especial mantenint el sistema d'anella a partir d'una rotonda de distribució.

- Respecte a la zonificació

La proposta suprimeix els usos de museu etnològic i afegix els usos esportius i museístics d'espai de monument al Mil·leni a l'hora que ajusta les zones i manté la ubicació de la residència geriàtrica.

Pel que fa als sistemes disminueix la seva superfície i redueix la zona verda planificada en més del 50% de la seva superfície convertint-la en un espai de transició entre la carretera N-240 i l'accés al complex.

La zonificació, ocupació i el sostre màxim proposats en aquesta alternativa són els actualment vigents i es detallen a continuació en la columna de "mod. PEU proposta".

	PEU vigent		mod. PEU, avanç			mod. PEU, proposta		
	superfície	sostre	superfície	sostre	ocupació	superfície	sostre	ocupació
ÀREA 2 NORD-EST								
Vials	7.955		2.536			2.536		
Aparcament excepcional	2.290		14.118			14.016		
total àrea	10.245		16.654			16.552		
ÀREA 1 SUD-OEST								
Vials	10.785		13.011			9.027		
Espais lliures	12.950		4.135			5.024		
Sistema hidrogràfic						7.344		
Aparcament privat	12.106		9.424			6.835		
Zona Parc temàtic-museu de l'oli	13.456	2.993	9.606	2.993	20,82%	9.677	2.993	30,24%
Zona Restauració hotelera, dues uz	12.002	10.748	17.255	11.021	33,25%	17.922	11.021	32,02%
Zona Estació de servei - benzina	4.910	1.000	3.869	1.000	25,85%	3.869	1.000	25,65%
Zona Centre de Jardineria-Garden	1.748	500	2.288	500	21,85%	2.322	500	21,41%
Zona Serveis tècnics- depuradora	50	50	569	50	8,79%	576	50	8,68%
Zona Residència geriàtrica	4.501	4.000	4.501	4.000	44,44%	4.833	4.000	41,36%
Zona esportiva		.	2.777	300	10,80%	9.223	300	3,25%
Zona comercial			9.177	4.589	40,00%			
Zona Espai monument del Mil·lenni			2.577			2.630		
Zona Museu etnològic	6.681	2.000						
total àrea	79.189		79.189			79.282		
total zones	43.348		52.619			51.052		
total àmbit pla especial	89.434	21.291	95.843	24.453	29,00%	95.834	19.864	24,49%

### Previsió dels costos

Per calcular els costos d'urbanització d'aquesta alternativa s'han estimat uns preus unitaris en relació a les partides a executar. Respecte al viari s'han fet 4 capítols (pas soterrat, viari principal, viari existent i viari secundari) per poder donar una estimació real del seu cost i pel que fa als espais lliures s'ha estimat una mínima intervenció consistent en neteja i esbrossada del terreny i posterior hidrosembra i s'ha valorat el cost de les mesures correctores en el sistema hidrogràfic.

A continuació s'adjunta una estimació dels costos d'urbanització previstos per a aquesta alternativa.

CAPITOL/SUBCARP.	UT.OBRA	AMIDAMENT				TOTAL	PREU UT. (€)	IMPORT (€)	SUBTOTAL (€)
		N	L	A	H				
<b>1. PAS SOTERRAT</b> <b>1.1 TREBALLS PREVIS</b>	1. SENYALITZACIÓ PROVISIONAL OBRES	1	1	1	1	1	6.000	6.000	
	2. DESVIAMENT PROVISIONAL	1	1	1	1	1	40.000	40.000	
	3. DEMOLICIÓ DESV. PROVISIONAL	1	1	1	1	1	8.000	8.000	
									<b>SUBTOTAL</b>
<b>1.2 OBRA FÀBRICA</b>	1. CAPCERS	2	32	5	1	320	300	96.000	
	2. ALETES	2	7	3	1	42	200	8.400	
	3. CARREGADORS	2	30	1	1	60	300	18.000	
	4. BIGUES I-800	12	14	1	1	168	1.000	168.000	
	5. PRELLOSES	1	24	14	1	336	60	20.160	
	6. LLOSA-TAULELL	1	32	14	1	448	50	22.400	
	7. LLOSES TRANSICIÓ	2	32	3	1	192	40	7.680	
	8. JUNTES DILATACIÓ	2	32	1	1	64	120	7.680	
	9. VORERES	2	2,25	32	1	144	40	5.760	
	10. PAVIM.CALÇADA	3	32	7,5	1	720	30	21.600	
	11. PROTECCIÓ VIARI	2	32	1	1	64	200	12.800	
	12. IMPOSTA	2	12	1	1	24	120	2.880	
	13. TERRAPLENS ESTRUCTURALS	2	40	10	6	4.800	9	2.160	
	14. CUNETES I DRENATGES	2	40	1	1	80	20	1.600	
	15. SENYALITZ.	3	32	7,5	1	720	5	3.600	
								<b>SUBTOTAL</b>	<b>398.720</b>
<b>2. VIALS CIRCULACIÓ PRINCIPALS NOVA OBERTURA</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	1.010	10	1	10.100	2	20.200	
	2. MOV.TERRES	1	1.010	10	1	10.100	2	20.200	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	1.010	8	1	8.080	40	323.200	
	4. SENYALITZACIÓ	1	1.010	8	1	8.080	5	40.400	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	1.010	8	1	8.080	5	40.400	
	6. ENLLUM.PÚBLIC	1	1.010	8	1	8.080	10	80.800	
								<b>SUBTOTAL</b>	<b>525.200</b>
<b>3. VIALS CIRCULACIÓ EXISTENTS</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	400	10	1	4.000	5	20.000	
	2. MOV.TERRES	0	0	0	0	0	0	0	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	400	6	1	2.400	25	60.000	
	4. SENYALITZACIÓ	1	400	5	1	2.000	2	4.000	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	400	8	1	3.200	2	6.400	
	6. ENLLUM.PÚBLIC	1	400	6	1	2.400	10	24.000	
								<b>SUBTOTAL</b>	<b>114.400</b>
<b>4. VIALS CIRCULACIÓ SECUNDARIS NOVA OBERTURA</b>	1. TREBALLS PREVIS	1	460	10	1	4.600	2	9.200	
	2. MOV.TERRES	1	460	10	1	4.600	10	46.000	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	460	8	1	3.680	50	184.000	
	4. SENYALITZACIÓ	1	460	8	1	3.680	2	7.360	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	460	8	1	3.680	2	7.360	
	6. ENLLUM.PÚBLIC	1	460	8	1	3.680	10	36.800	
								<b>SUBTOTAL</b>	<b>290.720</b>
11.563,00m <sup>2</sup>								<b>SUBTOTAL</b>	
								<b>VIALITAT</b>	<b>1.383.040</b>
<b>5. HIDROGRÀFIC</b> 7.344,00m <sup>2</sup>	1. TREBALLS PREVIS	1	7.344	1	1	7.344	0,80	5.875	
	2. MOV.TERRES	1	7.344	0,80	1	5.875	7,00	41.126	
	3. HIDROSEMBRA TALUSOS	1	1.800	1	1	1.800	1,00	1.800	
								<b>SUBTOTAL</b>	<b>48.802</b>
<b>6. ESPAIS LLIURES</b> 5.024,00m <sup>2</sup>	1. MÍNIMA INTERVENCIÓ	1	5.024	1	1	5.024	3,00	15.072	
									<b>SUBTOTAL</b>
								<b>TOTAL</b>	<b>1.446.914</b>



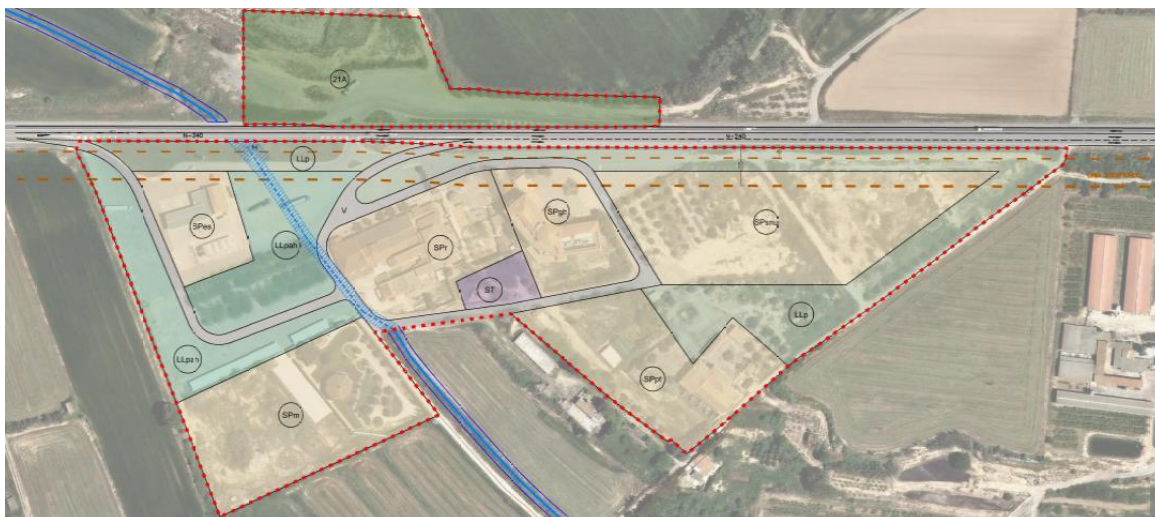
#### Valoració de l'ordenació proposada:

Respecte a l'accessibilitat, aquesta alternativa la resol eliminant la perillositat viària actual tot i que l'execució de l'accés al sector mitjançant un pas soterrant, en cas d'inundació pel sobreiximent del Torrent del Salat, deixaria al complex aïllat ja que la inundació afectaria a l'accés atès que és el punt més baix del sector. A més, aquest pas inferior genera un impacte paisatgístic i comporta un elevat cost d'execució, essent superior a l'estimat pel planejament actualment vigent, que fan inviable l'actuació.

Respecte a l'ordenació proposada, tot i no suposar un obstacle a l'eix natural del torrent en cas d'inundació, el fet de disminuir la zona de laminació natural per l'ampliació del hotel-restaurant, provoca que la resta de la superfície, destinada a aparcament, tingui unes cotes de làmina d'aigua superiors, agreujant els danys.

#### **4.1.4 ALTERNATIVA 2**

L'alternativa 2, que és l'alternativa que desenvolupa aquest document realitzant ajustaments, tal i com s'exposa a l'apartat 4.1.4 d'aquest annex, modificava l'ordenació del planejament actualment vigent, creant un accés al complex Masia Salat que resol la perillositat de l'actual, preveient un espai lliure que serveix de laminació en cas d'inundació i reordenant els usos del sector amb l'objectiu de reactivar el recinte "Masia Salat".



### Ordenació proposada:

- Respecte a l'accessibilitat i mobilitat

Es preveu que l'accés al complex Masia Salat només pugui realitzar-se des del marge esquerra de la carretera N-240 (eliminant la zona d'aparcament excepcional i el gir a l'esquerra de la "rotonda partida") i que s'emprin les rotondes existents al sud-est del municipi de Juneda i al nord-oest de Les Borges Blanques per fer el canvi de sentit. Aquesta nova proposta d'accessibilitat, garanteix la seguretat viària i disminueix l'impacte paisatgístic atès que adequa part de l'accés existent, eliminant el pas elevat, i reconverteix l'aparcament excepcional (es proposa destinar aquest sòl a l'ús agrícola dels canals d'Urgell d'acord amb les característiques de l'entorn) atès que el complex, en el seu interior disposarà de les àrees d'aparcament necessàries dimensionades en relació a les activitats que s'hi preveuen dur a terme.

Pel que fa a la mobilitat interna del complex, s'adequarà el viari intern executat en forma d'anella atès que permet una adient mobilitat en l'interior del complex ja que connecta totes les zones executades i les pendents d'executar.

- Respecte a la zonificació

Aquesta alternativa manté els usos previstos pel planejament vigent i compacta els usos hotel·ler i geriàtric en la zona que el planejament vigent destinava a l'ús hotel·ler i "garden", en l'edifici hotel·ler existent actualment en desús, dotant al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi. Pel que fa a les àrees no executades es preveu que es destinin exclusivament als usos admesos en sòl no urbanitzable, d'acord amb els usos que admet l'article 47 del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Respecte als sistemes urbanístics que recull el planejament actualment vigent, atès que el viari existent és privat, difereix del planificat i mai ha estat cedit i les zones verdes no han estat ni urbanitzades ni cedides es proposa substituir-los per zones privades mancomunades d'ús col·lectiu amb l'objectiu que el seu manteniment sigui privat i que l'ús sigui públic/col·lectiu. Es delimiten 3 zones privades mancomunades d'ús col·lectiu que es detallen a continuació:

- Espais lliures permanents (LLp): on els únics usos que s'admetran són els del sistema d'espais lliures i en les zones que tinguin la clau LLpah s'admetrà l'ús d'aparcament i s'adequarà perquè pugui servir com a espai de laminació hidrològica. Els espais lliures permanents proposats tenen una superfície molt superior al de les zones verdes públiques/equipaments determinades pel planejament actualment vigent.
- Vials-circulació (V): on els únics usos que s'admetran són els del sistema viari.
- Serveis tècnics (ST): on els únics usos que s'admetran són els del sistema de serveis tècnics.

A continuació es mostra un quadre comparatiu d'aquesta alternativa respecte al planejament vigent, mostrant que:

- La superfície destinada a zones privades mancomunades d'ús col·lectiu és superior a la superfície de sistemes urbanístics del planejament vigent.
- No s'incrementa ni el sostre ni l'ocupació màxima admissible.
- Es mantenen els usos previstos pel planejament vigent eliminat la zona d'aparcament excepcional, el "garden" i les àrees destinades a aparcament.

- Quadre comparatiu de superfícies de sòl

		SUPERFÍCIE SÒL					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV %	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	respecte àmbit PV %
	<b>TOTAL Sistemes</b>	<b>31.690,00</b>	<b>35,43%</b>	-	-	<b>-31.690,00</b>	<b>-35,43%</b>
V	VIALS- CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-18.740,00	-20,95%
EV	ESPAIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-12.950,00	-14,48%
	<b>TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu</b>	-	-	<b>33.397,20</b>	<b>37,34%</b>	<b>33.397,20</b>	<b>37,34%</b>
V	VIALS- CIRCULACIÓ	-	-	5.086,20	5,69%	5.086,20	5,69%
LLp	Espais lliures permanents	-	-	16.000,00	17,89%	16.000,00	17,89%
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	11.170,00	12,49%	11.170,00	12,49%
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,06%	1.141,00	1,28%	1.091,00	1,22%
	<b>TOTAL Zones privades</b>	<b>57.694,00</b>	<b>64,51%</b>	<b>56.036,80</b>	<b>62,66%</b>	<b>-1.657,20</b>	<b>-1,85%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	3.330,00	3,72%	-1.580,00	-1,77%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.501,00	5,03%	4.590,00	5,13%	-2.960,00	-3,31%
SPpt	PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	7.700,00	8,61%	-5.756,00	-6,44%
SPm	MUSEU	6.681,00	7,47%	10.198,00	11,40%	3.517,00	3,93%
SPr	RESTAURACIÓ	8.953,00	10,01%	6.770,00	7,57%	-2.183,00	-2,44%
Spsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	12.575,00	14,06%	12.575,00	14,06%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	10.873,80	12,16%	10.873,80	12,16%
-	GARDEN	1.748,00	1,95%	-	-	-1.748,00	-1,95%
-	APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-12.106,00	-13,54%
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-2.290,00	-2,56%
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

- Quadre comparatiu d'ocupació de sòl

		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV	
		Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV
	<b>TOTAL Sistemes</b>	-	-	-	-	-	-
V	VIALS- CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
EV	ESPAIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu</b>	-	-	-	-	-	-
V	VIALS- CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
LLp	Espais lliures permanents	-	-	-	-	-	-
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	-	-	-	-
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,36%	50,00	0,36%	0,00	0,00%
	<b>TOTAL Zones privades</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	-2.000,00	-14,57%
	HOTELER	2.000,00	14,57%				
SPpt	PARC TEMÀTIC	2.926,00	21,32%	2.926,00	21,32%	0,00	0,00%
SPm	MUSEU	1.000,00	7,29%	1.750,00	12,75%	750,00	5,46%
SPr	RESTAURACIÓ	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%
Spsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
-	GARDEN	500,00	3,64%	-	-	-500,00	-3,64%
-	APARCAMENTS PRIVATS	-	-	-	-	-	-
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

- Quadre comparatiu de sostre màxim

		SOSTRE MÀXIM					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV	
		Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre PV
	<b>TOTAL Sistemes</b>	-	-	-	-	-	-
V	VIALS- CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
EV	ESPAIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu</b>	-	-	-	-	-	-
V	VIALS- CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
LLp	Espais lliures permanents	-	-	-	-	-	-
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	-	-	-	-
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,23%	50,00	0,23%	0,00	0,00%
	<b>TOTAL Zones privades</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.000,00	18,79%	4.000,00	18,79%	-4.000,00	-18,79%
	HOTELER	4.000,00	18,79%				
SPpt	PARC TEMÀTIC	2.993,00	14,06%	2.993,00	14,06%	0,00	0,00%
SPm	MUSEU	2.000,00	9,39%	3.500,00	16,44%	1.500,00	7,05%
SPr	RESTAURACIÓ	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%	0,00	0,00%
Spsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	3.000,00	14,09%	3.000,00	14,09%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
-	GARDEN	500,00	2,35%	-	-	-500,00	-2,35%
-	APARCAMENTS PRIVATS	-	-	-	-	-	-
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,000 m²st/m²sòl</b>	

### Previsió dels costos

Per calcular els costos d'urbanització d'aquesta alternativa s'han estimat uns preus unitaris en relació a les partides a executar.

Respecte al viari s'han fet 2 capítols (viari de nova obertura i viari existent) per poder donar una estimació real del seu cost i pel que fa als espais lliures s'ha estimat una mínima intervenció consistent en neteja i esbrossada del terreny i posterior hidrosembra i s'ha valorat el cost de les mesures correctores en l'espai lliure hidrològic.

A continuació s'adjunta una estimació dels costos d'urbanització previstos per a aquesta alternativa.

CAPITOL/SUBCARP.	UT.OBRA	AMIDAMENT				TOTAL	PREU UT.	IMPORT (€)	SUBTOTAL (€)
		N	L	A	H				
<b>1. VIALS CIRCULACIÓ NOVA OBERTURA</b> 2.543,10m <sup>2</sup>	1. TREBALLS PREVIS	1	400	10	1	4.000	2	8.000	
	2. MOV.TERRES	1	400	10	1	4.000	7	28.000	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	400	6	1	2.400	40	96.000	
	4.SENYALITZACIÓ	1	400	5	1	2.000	2	4.000	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	400	8	1	3.200	2	6.400	
	6. ENLLUM.PÚBLIC	1	400	6	1	2.400	10	24.000	
									<b>SUBTOTAL</b>
<b>2. VIALS CIRCULACIÓ EXISTENTS</b> 2.543,10m <sup>2</sup>	1. TREBALLS PREVIS	1	400	10	1	4.000	5	20.000	
	2. MOV.TERRES	0	400	0	0	0	0	0	
	3. PAVIMENTACIÓ	1	400	6	1	2.400	25	60.000	
	4.SENYALITZACIÓ	1	400	5	1	2.000	2	4.000	
	5. CUNETES I DRENATGES	1	400	8	1	3.200	2	6.400	
	6. ENLLUM.PÚBLIC	1	400	6	1	2.400	10	24.000	
									<b>SUBTOTAL</b>
								<b>SUBTOTAL VIALITAT</b>	<b>280.800</b>
5.086,20m <sup>2</sup>									
<b>3. ESPAI LLIURE HIDROLÒGIC</b> 11.170,00m <sup>2</sup>	1. TREBALLS PREVIS	1	4.321	1	1	4.321	0,80	3.457	
	2. MOV.TERRES	1	4.321	0,80	1	3.457	7,00	24.197	
	3. HIDROSEMBRA TALUSOS	1	1.000	1	1	1.000	1,00	1.000	
									<b>SUBTOTAL</b>
<b>4. ESPAIS LLIURES RESTANTS</b> 16.000,00m <sup>2</sup>	1.MÍNIMA INTERVENCIÓ	1	11.539	1	1	11.539	3,00	34.616	
									<b>SUBTOTAL</b>
								<b>TOTAL</b>	<b>344.070</b>

#### Valoració de l'ordenació proposada:

Respecte a l'accessibilitat, aquesta alternativa la resol eliminant la perillositat viària actual i minimitzant l'impacte paisatgístic atès que adequa part de l'accés existent eliminant la "rotonda partida" i l'aparcament i creant un accés i sortida del complex des del marge esquerra de la N-240 disminuint substancialment el cost d'execució de l'actuació i millorant la viabilitat econòmica del pla especial.

Respecte a l'ordenació proposada, aquesta alternativa estableix una continuïtat d'espais lliures a ambdues bandes de l'eix natural del Torrent del Salat que serveix d'espai de laminació en cas d'inundació del torrent i disminueix la superfície destinada a viari. Pel que fa al sòl d'aprofitament privat reordena i compacta els seus usos, implantant l'ús geriàtric i hotelier en l'edifici existent actualment en desús dotant al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi, i destinant les àrees no executades als usos admesos en sòl no urbanitzable.

A més aquesta proposta millora la sostenibilitat econòmica de l'Ajuntament de Les Borges Blanques atès que es delimiten unes zones privades mancomunades d'ús col·lectiu equiparables als sistemes urbanístics però de titularitat privada.

#### **4.1.5 ALTERNATIVA ESCOLLIDA EN LA FASE D'AVANÇ: ALTERNATIVA 2**

##### **Justificació de l'alternativa escollida**

Les alternatives plantejades són substancialment diferents pel que fa a la planificació dels seus accessos. Les alternatives 0 i 1, tot i eliminar la perillositat de l'accés actual al complex Masia Salat proposen un accés al sector ja sigui mitjançant un pas elevat (alternativa 0) o un pas soterrat (alternativa 1) que a banda del seu elevat cost d'execució generen un impacte paisatgístic en el territori i dificulten la laminació de la inundació pel sobreiximent del Torrent del Salat quan aquesta es produeixi. L'accés proposat en l'alternativa 2 i els espais lliures planificats a ambdues bandes de l'eix natural del Torrent del Salat, resolten l'accessibilitat al sector eliminant la seva perillositat actual amb un cost d'execució menor a la resta d'alternatives proposades i facilita la laminació de les aigües en cas d'inundació.

Respecte als sistemes urbanístics, l'alternativa 1 és la que destina menor superfície a sistemes, disminuint la seva superfície respecte al planejament actualment vigent; l'alternativa 0 manté la superfície dels sistemes urbanístics establerts pel planejament actualment vigent, i l'alternativa 2, tot i no delimitar sistemes urbanístics, la superfície de les seves zones privades mancomunades d'ús col·lectiu, equiparables a sistemes, són superiors a les del planejament actualment vigent, on es disminueix la superfície viària i s'incrementa substancialment la superfície destinada a l'espai lliure, millorant la integració de l'actuació en el sòl no urbanitzable i facilitant la laminació de les aigües en cas d'inundació.

Pel que fa a l'ordenació del sòl d'aprofitament privat les alternatives 0 i 1 són les més extensives respecte a l'ocupació del sòl i l'alternativa 2 compacta els usos actualment planificats en l'àrea del pla especial que ha estat executat i pel que fa a les àrees no executades es preveu que regulin la seva ordenació d'acord amb els usos admesos en la legislació urbanística vigent respecte al sòl no urbanitzable.

I respecte a la viabilitat econòmica de les alternatives, tal i com ho resumeix el quadre comparatiu inferior, l'alternativa 0 i 1 tenen un cost d'urbanització similar, essent superior el de l'alternativa 1, i l'alternativa 2 disminueix substancialment el cost d'execució.

		COMPARATIU COSTOS D'URBANITZACIÓ DELS SISTEMES		
		ALTERNATIVA 0 (planejament vigent)	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<b>V</b>	<b>VIALS-CIRCULACIÓ</b>	<b>1.286.665 €</b>	<b>1.383.040 €</b>	<b>280.800 €</b>
<b>Llp</b>	<b>ESPAI LLIURE PERMANENT (total)</b>	<b>34.616 €</b>	<b>63.874 €</b>	<b>63.270 €</b>
	Espai lliure permanent hidrològic	-	48.802 €	28.654 €
	Espai lliure permanent	-	15.072 €	34.616 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.321.281 €</b>	<b>1.446.914 €</b>	<b>344.070 €</b>
Increment del cost d'urbanització en relació al planejament vigent (ALT1- ALT0)			<b>125.632 €</b>	
Reducció del cost d'urbanització en relació al planejament vigent (ALT2- ALT0)				<b>-977.211 €</b>

En aquest sentit, i per tot l'exposat anteriorment, l'alternativa 2 resol els problemes d'accessibilitat existents (eliminant la perillositat existent i garantint una correcta mobilitat dintre de l'àmbit) i incrementa i reordena l'espai lliure fet que millora la laminació de les aigües en cas d'inundació. A més, millora la viabilitat econòmica de l'actuació respecte a la resta d'alternatives i disminueix l'impacte de l'actuació tant a nivell paisatgístic com d'ocupació del sòl.

En termes globals es considera que l'alternativa 2 és millor quant a distribució de superfícies, configuració de l'espai i disposa de major viabilitat econòmica. En conseqüència, **l'alternativa escollida és la número 2.**

#### **4.1.6 ADEQUACIÓ DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA EN LA FASE D'AVANÇ DE PLA (ALTERNATIVA 2) A LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

Sobre la base del que s'ha exposat als apartats anteriors, la proposta d'ordenació d'aquesta modificació de Pla Especial desenvolupa l'ordenació plantejada en l'Alternativa 2 recollida en el document d'Avanç. Pel seu correcte desenvolupament el present Pla Especial:

- Manté els objectius que proposava l'Alternativa 2 i que s'exposen a l'Apartat 3 d'aquesta Memòria.
- Realitza petits ajustaments en la delimitació de les zones, fruit de l'ajustament del traçat viari.
- Ajusta la delimitació dels espais lliures permanents per garantir una correcta gestió d'aquests espais.
- Exclou de l'àmbit del Pla Especial el sòl agrícola dels canals d'Urgell i els terrenys del sistema general viari de la carretera N-240 titularitat del Ministeri de Fomento.

A continuació s'adjunta un quadre resum comparatiu entre l'Alternativa 2 i la proposta d'ordenació recollida en aquesta modificació de Pla Especial:



		SUPERFÍCIE SÒL						OCUPACIÓ EDIFICACIÓ						SOSTRE MÀXIM			
		AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL		AP - AV		AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL		AP - AV		AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL	
		Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte ocupació	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre
	<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>33.397,20</b>	<b>37,34%</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	<b>-10.893,31</b>	<b>-12,18%</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vp	ESPAYS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	5.086,20	5,69%	6.563,49	8,98%	1.477,29	1,65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LLp	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	16.000,00	17,89%	2.480,00	3,39%	-13.520,00	-15,12%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Llpah	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	11.170,00	12,49%	12.035,00	16,47%	865,00	0,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.141,00	1,28%	1.425,40	1,95%	284,40	0,32%	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>56.036,80</b>	<b>62,66%</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>-5.482,80</b>	<b>-6,13%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.330,00	3,72%	3.487,00	4,77%	157,00	0,18%	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.590,00	5,13%	4.563,00	6,25%	-27,00	-0,03%	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	0,00	0,00%	4.000,00	18,79%	4.500,00	21,14%
SPpt	PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	7.700,00	8,61%	0,00	0,00%	-7.700,00	-8,61%	2.926,00	21,32%			-2.926,00	-21,32%	2.993,00	14,06%		
SPm	MUSEU	10.198,00	11,40%			-10.198,00	-11,40%	1.750,00	12,75%			-1.750,00	-12,75%	3.500,00	16,44%		
SPr	RESTAURACIÓ	6.770,00	7,57%	5.317,00	7,28%	-1.453,00	-1,62%	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%
Spsnu	1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE			10.472,00	14,33%	10.472,00	11,71%			1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%			3.000,00	14,09%
	2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	12.575,00	14,06%	26.715,00	36,57%	14.140,00	15,81%	1.750,00	12,75%	4.676,00	34,07%	2.926,00	21,32%	3.000,00	14,09%	5.993,00	28,15%
21A	SÒLS AGRÍCOLES CANALS D'URGELL	10.873,80	12,16%			-10.873,80	-12,16%										
<b>TOTAL</b>		<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>-16.376,11</b>	<b>-18,31%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	-	-	9.347,11	10,45%	9.347,11	10,45%										
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	7.029,00	7,86%	7.029,00	7,86%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>				<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>	<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>										
<b>EDIFICABILITAT</b>													<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,291 m²st/m²sòl</b>		

Com mostra el quadre comparatiu superior, l'àmbit del pla especial pateix una reducció de superfície de 16.376,11m² que es destina a sistema general viari i a sòls agrícoles dels canals d'Urgell en sòl no urbanitzable. Respecte al sòl d'aprofitament privat hi ha una disminució de -5.482,80m² respecte al previst en l'alternativa 2 i una disminució de sòl privat d'ús col·lectiu sense aprofitament de -10.893,31 m² com a conseqüència de l'ajustament dels espais lliures permanents de protecció a la línia d'edificació de carreteres i a l'exclusió del terrenys del sistema general viari, tot mantenint la mateixa ocupació màxima i sostre màxim prevista pel planejament vigent (el coeficient d'edificabilitat s'incrementa com a conseqüència de la reducció de l'àmbit del PEU).



## **4.2 ANNEX 2: INFORMES I AL·LEGACIONS REBUTS EN FASE D'APROVACIÓ INICIAL. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES SEVES PRESCRIPCIONS**

### **INFORMES REBUTS**

**A continuació es resumeixen les prescripcions dels informes emesos en la fase d'aprovació inicial del document de la Modificació:**

(1) L'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de data 14 de setembre de 2018.

**Informa que no afecta al patrimoni geològic i paleontològic i que no es considera necessària l'elaboració d'un estudi de valoració dels riscos geològics.**

(2) L'informe del Departament de Cultura de data 25 de setembre de 2018.

**Informe FAVORBLE** sense prescripcions.

(3) L'informe de la Direcció General de Comerç de data 25 de setembre de 2018.

**Informe FAVORBLE** amb prescripcions que caldrà incorporar a la normativa:

- *“Traslladar a l'article 23 de les NN.UU. de la modificació del PEU, respecte l'admissió de l'ús “comercial turístic” proposada, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que els PEC no singulars, individuals o col·lectius, sempre que no configuren un GEC col·lectiu o un GECT, es poden implantar “en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa”. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal.*

*Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.”*

Incorporat art.8 1.8

- *“Traslladar a l'article 23 de les NN.UU. de la modificació del PEU la disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, respecte l'admissió d'usos comercials en establiments dedicats a la venda de carburants fora de la trama urbana consolidada que en tot cas “poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent de la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions d'aquest Decret Llei”.*

Incorporat art.8 1.17

(4) L'informe de la Direcció General de Turisme de data 4 d'octubre de 2018.

**Informe FAVORBLE** sense prescripcions.

(5) L'informe de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat de data 12 d'agost de 2019.

**Informe FAVORBLE** amb prescripcions que s'incorporen a l'EAMG:

#### *4.1.1 Generació de mobilitat*

*Modificar la consideració d'ús residencial a l'activitat de restauració passant a equipaments i considerar 1.700 viatges més al total de desplaçaments generats.*

#### *4.1.2 Orígens i destinacions*

*A nivel de dinàmiques de mobilitat, es consideren tots els desplaçaments com a externs.*

#### *4.1.3 Quotes modals*

*La ubicación del sector i els usos previstos no són compatibles amb la promoció d'una mobilitat sostenible.*

#### *4.2 Amplada i pendent dels carrers*

*Caldrà que les infraestructures fixes compleixin les especificacions de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.*

#### *4.3.1 Xarxa d'itineraris per a vianants*

*Representar sobre plànol l'itinerari de vianants intern i garantir la seguretat dels itineraris interns.*

#### *4.3.2 Xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu*

*Incloure la xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu a la documentació de l'EAMG.*

#### *4.3.3 Xarxa d'itineraris per a bicicletes*

*És necessari el correcte establiment de la delimitació dels espais de circulació de bicicletes.*

#### *4.3.4 Xarxa d'itineraris per a vehicles*

*Realitzar la delimitació de la xarxa d'itineraris per a vehicles a nivel intern.*

#### *4.4.2 Mobilitat en transport públic*

*Plantejar l'establiment d'una parada de transport públic interurbà en l'àmbit del Pla Especial.*

#### *4.4.4 Mobilitat a peu*

*Garantir els itineraris del sector de manera segura, especialment entre els diferents usos previstos i des dels aparcaments tant de bicicletes com de vehicles privats.*

#### *4.5.1 Aparcament per a vehicles privats*

*Especificar el nombre i la ubicació dels aparcaments previstos en el Pla Especial.*

*Garantir els itineraris interns del sector de manera segura, especialment entre els diferents usos previstos i des dels aparcaments tant de bicicletes com de vehicles privats.*

#### *4.5.2 Aparcament per a bicicletes*

*Es proposa l'establiment de 25 aparcaments de bicicletes, proposta que podria reduir-se donades les característiques del Pla Especial.*

#### *4.6 Proposta de finançament*

*Quantificar la creació d'una parada per al bus interurbà, si s'escau.*

*Quantificar l'establiment d'una parada de transport públic dins el complex d'oci (increment de quilòmetres que suposa).*

- (6) L'informe de la Direcció General de Carreteres (Ministeri de Foment) de data 10 d'octubre de 2018.

**Informe DESFAVORABLE** amb prescripcions que caldrà incorporar:

- 1) *En los planos del PEU se grafiará la zona expropiada de la N-240, que quedará excluida del ámbito del Plan Especial.*

*S'ha exclòs la zona expropiada de l'àmbit de la Modificació del pla especial.*

- 2) *Se deberán reflejar en los planos las siguientes líneas: arista exterior de la calzada (línea blanca de borde), arista exterior de la explanación y, con las anchuras que se indican, la zona de dominio público de 3 m, la zona de servidumbre de 8m, y la zona de afección de 50m (todas ellas medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista). Asimismo se grafiarán la líneas límite de edificación; la generada por el tronco de la N-240 se sitúa a 25 m medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, de acuerdo con el art. 33, de la Ley de Carreteras. Se grafiará y en su caso se reflejará en el apartado/s correspondientes del PEU*

*la solución de conexión del camino existente al Norte de la N-240, en el ámbito que de acuerdo con el plano O02, qualificació del sòl (subzones), pasa a ser “sòl agrícola del Canals d’Urgell (21a)”.*

Incorporat art.13 1.1.a

- 3) *Se incluirá en la parte de Normativa y de estudio ambiental del PEU que, para las nuevas Construcciones próximas a la N-240, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el RD 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.*

*Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectan a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.*

Incorporat art. 13 1.1.e

- 4) *En la parte de la normativa debe hacer mención de lo siguiente:*
- a) *De acuerdo con el art. 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras, en la zona de limitación de la edificabilidad, queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las Construcciones o instalaciones existentes.*

Incorporat art.13 1.1.b.i

- b) *La prohibición expresa de realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde la calzada de la carretera N-240, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma (art. 37 de la Ley 37/2015, de carreteras).*

Incorporat art.13 1.1.b.ii

- c) *La iluminación a instalar no deberá producir deslumbramiento al tráfico que circula por la N-240, y si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, ejecutados a cargo del promotor del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dicho promotor.*

Incorporat art. 13 1.1.c

- d) *De acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras, la clasificación y calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley, lo que deberá quedar recogido expresamente en el PEU.*

Incorporat art. 13 1.1.b.i

- e) *La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en sus respectivos títulos III Uso y defensa de las carreteras, lo que conlleva adecuar el apartado E Normativa, artículo 9.1 de la documentación presentada, que además se complementará con una descripción más detallada, acorde con lo indicado en el apartado 2 precedente de las zonas de protección de la carretera y líneas límite de edificación.*

Incorporat art. 13 1.1.a



f) *En concordancia con lo indicado en el apartado 1 precedente, los terrenos de titularidad estatal no pueden incluirse en el ámbito de los desarrollos urbanísticos. En otro caso el planeamiento deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan a los terrenos de titularidad del Estado para que sean tenidos en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la normativa urbanística.*

*La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.*

S'han exclòs els terrenys.

g) *Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento debiendo incluirse en el POUM las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reserva viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos. Por ellos se asegurará la compatibilidad de la presente modificación del PEU en cuestión con el estudio informativo "Aumento de capacidad de la carretera N-240. Tramo Variante de Les Borges Blanques-Variante sur de Lleida (C-13)", de clave EI1-L-20 que está redactado por esta demarcación.*

Incorporat art. 13 1.1.d

h) *No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior.*

Incorporat art. 13 1.1.d

(7) L'informe de la Direcció General de Carreteres (Ministeri de Foment) de data 22 de gener de 2020.

**Informe DESFAVORABLE** amb prescripcions que caldrà incorporar:

*2.1 Si bien en los planos del Anexo C, como indican, tenemos una línea discontinua roja que delimita el ámbito de la modificación puntual y otra línea discontinua azul que excluye los terrenos expropiados de la N-240 que se clasifican de sistema viario fuera del plan especial, a la escala del plano y a falta de acotaciones, no se puede validar dicha línea azul discontinua, por ello deberán presentar nuevos planos con escala y/o acotaciones adecuadas.*

Es recull als plànols o03.

*2.2 Por lo que respecta a la grafía de las zonas de protección de la carretera (dominio público, servidumbre y afección), la misma se ha hecho a partir del borde exterior de la plataforma (borde exterior de la zona asfaltada), y no a partir de la arista exterior de la explanación; por ello deberán presentar nuevos planos en que dichas zonas de protección estén debidamente referenciadas.*

Es corregeix la delimitació de les zones de domini públic, servitud i afectació d'acord amb l'indicat anteriorment. Es recull als plànols o03.

*Por lo que respecta a la solución de conexión del camino existente al norte de la N-240, únicamente se observa su mención en la leyenda, sin que en la planta se aprecien los movimientos propuestos; por ello deberán presentar una propuesta completa de solución de conexión del camino existente al norte de la N-240.*

Es presenta un proposta completa de la solució de la connexió del camí existent al nord de la N-240. Es recull als plànols d'ordenació.

*2.3 Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

*2.4 a) Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

*b) Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

*c) Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

*d) Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

*e) No se recoge el contenido detallado solicitado respecto a las zonas de protección de la carretera y la línea límite de edificación; por ello deberá incorporarse a dicho apartado lo solicitado en nuestro requerimiento de 10-10-2018.*

S'esmena l'article 13 1.1.a amb l'indicat anteriorment.

f) *El cumplimiento de este apartado queda pendiente de las modificaciones a efectuar en los planos con respecto a la delimitación de la expropiación de la N-240.*

Atès que s'han efectuat les modificacions esmentades es dona compliment a aquest apartat.

g) *Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

h) *Cumplimentado de acuerdo con el informe del 10-10-2018.*

(8) L'informe de la Direcció General de Carreteres (Ministeri de Foment) de data 9 de febrer de 2021.

**Informe FAVORABLE**, condicionat a la conformitat del titular del camí existent al nord de la N-240, així com tercers afectats, sobre la proposta grafiada als plànols.

Atès que la totalitat dels terrenys afectats per la modificació del traçat del camí són de titularitat de l'Ajuntament de les Borges Blanques i no hi ha tercers afectats l'informe es considera favorable.

(9) L'informe de l'ACA de data 5 de novembre de 2018.

*En conclusió, examinada la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic complex Hotel·ler "Masia Salat". Juliol 2018, es REQUEREIX L'APORTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA en relació a l'Abastament, Sanejament i Inundabilitat, amb l'objecte que l'Agència Catalana de l'Aigua pugui avaluar-la i emetre el corresponent informe.*

*En resum, el següent:*

**Abastament (descripció detallada a l'apartat 2)**

1.- *Ampliar el plànol O.04b (El plànol O.04b "Proposta de xarxa abastament aigua" haurà de grafiar també la xarxa procedent del Canal d'Urgell.)*

2.- *Incloure un estudi de demanda (tenint en compte la nova ordenació, usos i ocupació proposada) i justificació de disponibilitat de recursos (Atenent que existeix*

*abastament del Canal Urgell i de xarxa municipal, l'estudi es realitzarà de forma diferenciada).*

Atès que els establiments s'implantaràn en dues fases d'urbanització, es requerirà donar compliment a aquestes prescripcions durant la redacció dels projectes d'urbanització de compleció dels serveis compartits que desenvoluparà cadascuna de les unitats de gestió.

### **Sanejament (descripció detallada a l'apartat 3)**

*1.- Modificar l'article 32 (Per a realitzar qualsevol abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), cal disposar de la preceptiva Autorització d'Abocament d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003 de 23 de maig que modifica el RDPH (en especial l'article 260).*

S'ha modificat l'article 25.

*2.- Ampliar el plànol O.04 (grafiarà la xarxa separativa que exposa la documentació escrita (aigües pluvials, aigües hidrocarburades, i aigües residuals). Paral·lelament, en relació a les pluvials, la documentació presentada exposa que s'instal·laran uns dipòsits de drenatge per a la posterior reutilització de les aigües pluvials. Es grafiaran i detallaran aquests sistemes.*

Grafiat als plànols o04 de manera indicativa. Es detallarà durant la redacció dels projectes d'urbanització de compleció dels serveis compartits que desenvoluparà cadascuna de les unitats de gestió.

### **Hidrologia – Hidràulica. Inundabilitat (descripció detallada a l'apartat 4)**

*1.- Modificar els articles 9, 14, 20, 21, i 35*

- **L'article 9 "Espais de protecció", en relació a la "Zona de Protecció hidrogràfica i hidrològica" s'actualitzarà**, ja que els usos en funció de la inundabilitat han estat modificats pel RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic, i l'article 6 del Decret

305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, ha estat derogat. Així doncs, el segon paràgraf, hauria de quedar de la següent manera:

*Qualsevol actuació a dur a terme haurà de ser compatible amb els usos en funció de la inundabilitat establerts a l'article 9bis "Limitacions als usos a la zona de flux preferent en sòl rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl a la zona inundable" del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.*

*En el supòsit que fos necessari redactar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a les guies i recomanacions publicades per l'organisme hidràulic. En cas que sorgeixin noves tecnologies per avaluar la inundabilitat, o existixin canvis en les metodologies de càlcul que aplica l'organisme hidràulic, s'hauran d'aplicar els sistemes més actualitzats i que proporcionin resultats més precisos.*

*El disseny de ponts i obres de pas, seguiran l'establert a l'article 126ter "Criteris de disseny i conservació per obres de protecció, modificacions a les lleres i obres de pas", del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.*

*Paral·lelament, en el primer paràgraf de l'article 9.3 també caldrà incorporar que per a realitzar actuacions en Domini Públic Hidràulic s'haurà de sol·licitar i disposar d'Autorització per part de l'Organisme Hidràulic competent.*

S'ha modificat l'article 19.

- **L'article 14 "Espais lliures permanents (LL)"**, classifica una subzona "LLpah – Espai lliure permanent de laminació hidrològica", en la que es considera "com a ús compatible el d'aparcament en superfície".

*En relació a aquest aspecte:*

*- L'ús d'aparcament no és compatible segons l'establert a l'article 9bis del RDPH.*

*- La definició d'aquesta "zona de laminació hidrològica" hauria de justificar l'establert a l'article 9 bis i 14 bis del RDPH.*

S'ha modificat l'article 13.1.2.2.2

- En el present Pla Especial, s'haurà d'adjuntar el corresponent estudi d'inundabilitat actualitzat amb les dades disponibles a data d'avui (cabals, noves metodologies de càlcul hidràulic, etc.).

S'adjunta l'estudi d'inundabilitat modificat.

- **L'article 20 "Sòl d'aprofitament privat d'ús específic. Usos específics del Sòl No Urbanitzable, Subzona SPSNU1" i l'article 21 "Sòl d'aprofitament privat d'ús específic.**

*Usos específics del Sòl No Urbanitzable, Subzona SPSNU2" permeten un sostre màxim de 3.000 m<sup>2</sup>st, i 5.993 m<sup>2</sup>st, i la instal·lació d'un càmping amb 60 unitats d'acampada, i un altre càmping amb 120 unitats d'acampada, respectivament. Paral·lelament, a la Subzona SPSNU2 s'admeten construccions efímeres fins 2.500 m<sup>2</sup>st.*

*A la Subzona SPSNU1, es permet la implantació de: Petits establiments agrocomercials, supermercat, aparcament, càmping, educació en el lleure, activitat artística, ús socio-cultural.*

*A la Subzona SPSNU2, es permet la implantació de: Cafeteria, Restaurant, petits establiments agrocomercials, supermercat, aparcament, càmping, educació en el lleure, activitat artística, ús socio-cultural.*

*En el present Pla Especial, s'haurà d'adjuntar el corresponent estudi d'inundabilitat actualitzat amb les dades disponibles a data d'avui (cabals, noves metodologies de càlcul hidràulic, etc.), i justificar la compatibilitat d'aquests usos segons l'establert a l'article 9 bis i 14 bis del RDPH.*

S'ha modificat l'estudi d'inundabilitat i justificat la compatibilitat d'aquests usos en l'apartat 3.1 de la memòria d'ordenació.

- **L'article 35 "Obres de compleció dels serveis compartits"** *exposa en relació a l'àmbit afectat pel torrent del Salat que es realitzarà una "adequació topogràfica i tractament de la superfície resultant".*

*En relació a aquest aspecte, el present Pla Especial haurà de definir aquestes actuacions, i justificar el compliment de l'article 9 bis i 14 bis del RDPH.*

S'ha modificat l'estudi d'inundabilitat i especificat en els articles 10, 11, 13.1.1.2.2, 14, 16, 17 i 25 de les normes urbanístiques.

2.- L'Ordenació plantejada modifica la determinada al Pla Especial (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en data 05/02/2003), així com l'Ordenació proposada en una primera Modificació del Pla Especial (la qual no es va arribar a aprovar). A més, ha existit un canvi normatiu en relació als usos admesos en funció de la inundabilitat (RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del RDPH).

Així doncs, atenent aquests canvis, s'haurà d'estudiar novament la inundabilitat del torrent del Salat, aplicant les tècniques més actualitzades per analitzar el comportament hidràulic en cas de desbordament, i la informació hidrològica vigent actualment (en relació a aquest darrer aspecte, actualment els cabals vigents són els proporcionats per la plataforma SitEbro de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre).

S'estudiarà la situació Actual i la situació Final, justificant-se que l'Ordenació plantejada (incloent construccions, activitats, etc.) compleix amb els usos en funció de la inundabilitat establerts a l'article 9 bis i 14 bis del RDPH.

El torrent del Salat hauria de quedar qualificat com a Sistema Hidrogràfic.

S'ha modificat l'estudi d'inundabilitat d'acord amb l'especificat anteriorment. El torrent està qualificat com a sistema hidrogràfic.

(10) L'informe de l'ACA de data 11 de novembre de 2020.

**Informe FAVORBLE** amb condicions:

a) *Inundabilitat:*

1.- Usos en funció de la inundabilitat

Zona	ZFP	Q <sub>500</sub>	Art. 9bis	Art 9ter	Art. 14 bis
SPgh	No	No		Si*	Si
SPsnu-1	Si. Parcialment	Si. Parcialment	Si. Amb restriccions**		Si. Amb restriccions
SPsnu-2	No	No	Si**		Si
SPr	Si. Quasi tota la zona	Si. Quasi tota la zona		Si. Amb restriccions*	Si. Amb restriccions
SPes	Si. Totalment	Si. Totalment		Si. Amb restriccions*	Si. Amb restriccions

(\*) *L'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (expedient 2018-OU-150, de data 16/04/2020), exposa el següent:*

*“Encara que es tracti de Sòls No Urbanitzables, el grau d'urbanització i consolidació de les actuals instal·lacions es important en gran part de l'àmbit, cal senyalar que en els sòls ja urbanitzats, restaurant, hotel ... en zona de flux preferent únicament es permeten canvis d'ús sota determinants condicionants la finalitat dels quals ha de ser el de minimitzar l'increment del risc d'inundació derivat de la instal·lació del nou ús: No han de representar un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns davant les avingudes, al haver-se dissenyat els projectes d'obres tenint en compte el risc al que estan sotmesos. Que no s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Que el nou ús de l'edifici no estigui expressament prohibit (art. 9 ter 1c), d) e) i f), es a dir que el canvi d'ús no sigui per instal·lar estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans, o de persones amb discapacitat”*

*D'aquest mode, i segons l'exposat a l'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, per aquesta zona li seria d'aplicació l'establert a l'article 9ter del RDPH.*

*(\*\*) Seguint el criteri establert en l'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (expedient 2018-OU-150, de data 16/04/2020), la major part d'aquesta zona no es consideraria amb un grau d'urbanització consolidat, i per tant li seria d'aplicació l'establert a l'article 9bis.*

*El plànols d'ordenació i la normativa del Pla Especial s'ajustaran a les consideracions establertes a la present taula, i els condicionants exposats a l'apartat 4 del present informe.*

D'acord amb el que recull aquest pla especial, a l'estudi d'inundabilitat i als plànols d'ordenació o02 i o03, la zona de flux preferent només afecta a la zona d'espai lliure permanent (LLpah) i als serveis tècnics existents de depuració. Amb l'adequació topogràfica que recull l'estudi d'inundabilitat i que es fixa com a normatiu al capítol 2 de les normes urbanístiques d'aquest pla especial (articles 13, 14, 16 i 17), informada favorablement per la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.



I només dues zones amb aprofitament privat queden afectades pel “Q500”, la zona SPes i la SPsnu1.

Cal especificar, que l'ús residencial proposat en aquesta modificació queda fora d'ambdues zones i que es redueix la zona destinada a restauració (amb una edificació preexistent destinada a aquest ús) que queda lliure d'afectació.

L'únic ús existent que queda afectat pel flux preferent és la depuradora, però és un ús compatible amb els articles 9bis, 9ter i 14bis. I dels proposats, queda afectat l'aparcament temporal de vehicles, que si entenem es tracta d'un sòl urbanitzat, i que en l'actualitat ja es destina parcialment a aquest ús, d'acord amb l'article 9ter pot ser admès amb les mesures correctores pertinents.

Respecte a la clau SPsnu1, el sòl afectat pel període de retorn “Q500” no és edificable, queda com espai lliure privat, minimitzant el risc d'inundació, i la zona amb aprofitament privat no es troba afectada per la inundació.

I per últim, respecte a la clau SPes, atès que es troba afectat pel període de retorn Q500, d'acord amb l'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, caldrà complir amb l'article 19.2 de la present normativa, en especial amb: “es recordarà la conveniència d'analitzar els riscos i, en conseqüència, adoptar les mesures adequades, d'acord amb el que preveu la legislació de Protecció Civil a l'efecte; no responsabilitzant aquest Organisme de futures afeccions degudes a aquesta circumstància.”

*2.- El torrent del Salat hauria de quedar qualificat com a Sistema Hidrogràfic.*

Es qualifica com a sistema hidrogràfic, tal i com es recull als plànols d'ordenació o02 i o03.

*3.- En relació a les construccions / instal·lacions existents, es recomana expressament adoptar les consideracions que siguin d'aplicació establertes a la “Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions”, a la “Guia per a l'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans enfront el risc d'inundació: xarxes, sistemes urbans i altres infraestructures”, així com a la “Guia de*

*recomanacions per la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables".*

*Paral·lelament, es recorda que s'hauran d'adoptar les mesures que prevegi la legislació de protecció civil davant el risc d'inundació, no responsabilitzant-se l'Agència Catalana de l'Aigua de futures afeccions a causa d'aquesta circumstància.*

Tot l'anterior queda recollit a l'article 19.2 de la present normativa.

*4.- Atenent la situació en Zona de Policia de Lleres, tots els projectes d'obres i/o instal·lacions que es duuguin a terme, haurà de trametre's prèviament a l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte d'avaluar la viabilitat segons l'establert a l'article 9bis/9ter i 14bis del RDPH (entre altres coses).*

Es recull a l'article 19.2.

*5.- En qualsevol cas, la normativa del Pla Especial haurà de reflectir que els usos permesos en aquesta zona hauran de ser compatibles amb 9bis i 14bis del RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (i posteriors modificacions).*

Es recull a l'article 13.1.1.2.2.2. i a l'article 9.2.

*6.- En qualsevol cas, es tindrà en compte l'establert a l'informe de Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.*

Es recull a l'article 19.2.

#### *b) Abastament*

*1.- En relació a l'abastament a partir de l'escomesa municipal existent, el promotor haurà de donar-se d'alta d'usuari per a les noves instal·lacions proposades que es trobin connectades a la xarxa d'abastament d'aigua potable, i instal·lar un comptador independent.*

No aplica al planejament.

*2.- En relació a l'abastament a partir de l'escomesa existent a la sèquia, s'haurà de notificar a la Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell, l'ampliació dels usos de l'aigua emprada en el complex Masia Salat, per al seu posterior trasllat a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre amb l'objecte de modificar la Resolució de la CHE de data 18/02/2004 (referència 2004.LIST.21)*

No és el cas ja que la modificació del pla especial no comporta increment de necessitats hídriques respecte del subministrament existent.

*3.- El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes al Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre (2015 – 2021) aprovat pel RD 1/2016 de 8 de gener (BOE núm. 16 de data 19/01/2016).*

No és el cas ja que la modificació del pla especial no comporta increment de necessitats hídriques respecte del subministrament existent, tal i com ho exposa l'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.

c) *Sanejament:*

*1.- L'empresa Masia Salat SL, disposa d'una Autorització d'Abocament amb un volum màxim de 5.820 m<sup>3</sup>/any (codi Agència Catalana de l'Aigua AA2011001122). Atenent el temps transcorregut, aquesta Autorització d'Abocament s'haurà de revisar davant el Departament de Protecció del Medi dels Serveis Centrals de l'Agència Catalana de l'Aigua. Paral·lelament, en cas de superar-se l'establert volum, o de realitzar algun canvi que pogués suposar una modificació en els paràmetres d'abocament, també s'haurà de tramitar el corresponent expedient.*

*Les construccions existents (les quals generin aigües residuals) hauran d'estar totes connectades a l'EDAR. Pel que respecta a les noves construccions plantejades en la present Modificació del Pla Especial, en cas de generar aigües residuals: hauran de connectar-se a l'EDAR existent, o bé construir una EDAR pròpia, i tenir en compte l'establert al paràgraf anterior relatiu a l'Autorització*

*d'Abocament, així com l'establert a l'article 260 del RD 606/2003 de 23 de maig de modificació del RDPH.*

Es recull a l'article 11.1.c.1.

*2.- Els sistemes de seguiment de la benzinera seguiran l'establert a l'apartat 5 "Dispositius de vigilància i control de l'afecció al medi" de la "Guia de prevenció de la contaminació del sòl per a les activitats potencialment contaminants del sòl sota l'epígraf CCAE 505000: venda al detall de carburants per l'automoció".*

Es recull a l'article 14.10

*3.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials i residuals depurades no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments en el punt de vessament, etc.). Així doncs, el promotor de l'actuació serà responsable de garantir aquesta consideració, quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar. Del mateix mode, el vessament de pluvials no podrà originar afeccions a infraestructures de reg (tant de forma directa, com indirecta).*

Es recull a l'article 11.1.c.2.

(11) L'informe de la CHE de data 10 de novembre de 2020.

**Informe FAVORBLE** d'acord amb el següent:

Tot el que recull l'apartat A s'incorpora a l'article 19.2 de les normes.

A. *En lo que respecta a la protecció del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar FAVORABLEMENTE, acorde a la nueva Zonificación y medidas previstas y modelizadas según el Estudio de Inundabilidad en el Entorno de "Masia Salat" de agosto de 2020.*

*En cuanto a las actuaciones previstas, sobreelevaciones de la cota del terreno en zona de policía del Torrente del Salat, etc. Se requiere de autorización administrativa previa a su ejecución por parte de este Organismo de Cuenca, que se presentará ante la Agencia Catalana del Agua para su tramitación.*

*En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su artículo 78.1 se deberá tener presente que:*

*-Las obras que se desprenderán de la Modificación Puntual del Pla Especial Urbanístico del Complejo Hotelero “Masia Salat”, y que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.*

*-Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de la Modificación Puntual del Pla Especial Urbanístico del Complejo Hotelero “Masia Salat”, que se ubiquen en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.*

*-Con arreglo al Real Decreto 2646/1985, de 26 de diciembre y sus sucesivas modificaciones, la Generalitat de Catalunya, a través de la Agencia Catalana del Agua, ejerce la competencia para tramitar las autorizaciones referentes al dominio público hidráulico y a la zona de policía de los cauces públicos hasta la propuesta de resolución a la Confederación hidrográfica del Ebro, quien adopta resolución que pone término al procedimiento y comunica a la Agencia instructora para su notificación a los interesados.*

*-Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o del subsuelo requerirán la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.*

*-En caso de que, como consecuencia de la actividad a desarrollar, se vaya a realizar vertido a dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), de acuerdo con lo establecido en el artículo 245 y siguientes del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al*

*inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido. Si se pretenden reutilizar aguas residuales generadas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización o concesión administrativa.*

*Se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos:*

*1ª.- Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.*

*2ª.- Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.*

*3ª.- Se respetará en la márgenes una anchura de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.*

*4ª.- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.*

*5ª.- Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:*

*1ª.- Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores.*

*2ª.- En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.*

*6ª.- Dado que los terrenos se sitúan en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.*

*7ª.- Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistemas de Drenajes Sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter. Del RDPH.*

*B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar que las actuaciones incluidas en la Modificación Puntual del Pla Especial Urbanístico del Complejo Hotelero "Masia Salat", no comportan nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidos por los actuales sistemas de abastecimiento.*

## AL·LEGACIONS REBUDES

**Només s'ha rebut una al·legació en representació de la "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A."** de la qual s'han estimat la tercera, quarta i sisena, incorporant a l'article 8 els usos de rentador de vehicles i l'admissió d'un habitatge per a guarda de la instal·lació i s'ha revisat els quadres numèrics de la modificació.

A continuació s'adjunta la transcripció de l'al·legació i les consideracions emeses sobre aquesta.

### Transcripció

ILMO. SR.

D.JORDI ROS MATHEU, mayor de edad, con D.N. de l. número 43.733.534-T, obrando en nombre y representación, en mi calidad de apoderado, de la sociedad "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.", con domicilio social en Guissona (Lleida), Raval Traspalau, nº 8, y con C.I.F. núm. A-25445131, según acredito mediante la escritura de Poder que acompaño por copia como documento nº 1, comparezco, y d i g o:

Que el pasado día 3 de septiembre de 2018 le fue notificado a la sociedad que represento, "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.", el acuerdo de la "Junta de Govern local" de ese Ayuntamiento, de fecha 31 de julio de 2018, de aprobación inicial del "Pla Especial Urbanístic Complex Hoteler Masia Salat" de Les Borges Blanques, promovido por Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat, S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli y Riera Group Borges, S.L., redactado por "Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P.", copia de cuya notificación acompaño al presente escrito como documento nº 2.

Que dentro del plazo de audiencia de un mes conferido al efecto y en la indicada representación de "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.", se formulan las siguientes,

### ALEGACIONES

PREVIA.- Antes de entrar propiamente en el desarrollo de las presentes alegaciones, se hace preciso puntualizar que el acuerdo que nos ocupa NO consiste propiamente en la aprobación inicial del "Pla Especial Urbanístic Complex Hoteler Masia Salat", como se refleja tanto la notificación aportada (doc. nº 2), como en las publicaciones de tal acuerdo efectuadas, haciendo expresa designa del Expediente municipal en cuanto a este último extremo. El acuerdo de aprobación inicial debe referirse a la MODIFICACION PUNTUAL de dicho Plan Especial, como indica el propio enunciado del proyecto y documentación aportada por los promotores que obra en el Expediente, y resulta de su propio contenido, de lo cual se deja expresa constancia a efectos de subsanar cualquier defecto procedimental, si así se estima oportuno.

PRIMERA.- El Texto Refundido del "Pla Especial Urbanístic del Complex Hoteler Masia Salat", vigente, y que pretende ser objeto de modificación puntual, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Lleida en sesión de 5 de febrero de 2003 y acordada su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 2 de julio de 2003, según consta en los archivos municipales y en el propio documento aportado a efectos de su modificación.

En la Memoria del Plan Especial vigente (2003), bajo el enunciado "PARCEL·LACIÓ", se establece:

*"Es fixa com a parcel·la única i indivisible tot l'àmbit del pla especial, a excepció de les zones denominades com estació de servei i parc temàtic, que per les seves característiques es podran considerar com a parcel·les independents de la totalitat." (El subrayado es nuestro).*

También en dicha Memoria, bajo el enunciado "SUPERFÍCIES, CESSIONS I APROFITAMENTS", se establece que la superficie del espacio adscrito o zona de la "ESTACIÓ DE SERVEI" es de 4.910 m<sup>2</sup>.



Sentados tales antecedentes del Plan Especial vigente, en fecha 22 de febrero de 2008, mediante escritura autorizada por el Notario de Cervera, D. Rafael Corral Martínez, la sociedad que represento "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A." adquirió de su entonces titular "MASIA SALAT, S.L.", la indicada y concreta porción destinada a Estación de Servicio, previa licencia de parcelación concedida por ese propio Ayuntamiento mediante "Decret" de fecha 24 de enero de 2008. Se acompaña bajo documento nº 3 copia de la indicada escritura de "SEGREGACIÓN, COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES", donde consta incorporada la citada licencia.

Según figura en escritura, y además de la compraventa de la indicada zona, fueron constituidas a favor de tal porción, como predio dominante, CINCO SERVIDUMBRES DE PASO, tres sobre la finca registral 1720 de procedencia (una para personas y vehículos, otra de desagüe de aguas pluviales y otra de desagüe de aguas fecales y de tratamiento), y dos sobre la finca registral 3217 (una para personas y vehículos y otra de desagüe de aguas fecales y de tratamiento), ambas fincas registrales o predios sirvientes incluidas dentro del total ámbito del Plan Especial, estando debidamente inscritas tales servidumbres en el Registro de la propiedad de les Borges Blanques, según consta en las Notas Registrales incorporadas a la propia escritura aportada.

Por todo ello NO existe ninguna razón jurídica para rebajar la superficie del suelo de "aprovechamiento privado" que se contempla para la Estación de Servicio en la MODIFICACION PUNTUAL que ahora nos ocupa, que lo fija en 3.330 m<sup>2</sup>, en lugar de respetar su superficie original de 4.910 m<sup>2</sup>. En los términos en que viene redactada la Modificación Puntual, deberán ser él o los actuales titulares de los predios sirvientes antes referidos quienes deberán soportar la "carga" o deber de cesión de terrenos destinados a "suelo privado de uso colectivo", en la nomenclatura que utiliza el documento de Modificación, nunca la finca de "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.", que ya goza, jurídica y registralmente, de las servidumbres referidas a su favor, por lo que procede su revisión en tal sentido.

SEGUNDA.- Dentro de la Memoria, en sus apartados 3.2.2.1 y 3.2.2.3, así como en los artículos 11 y 14 de la normativa urbanística que contiene la Modificación que nos ocupa, se contempla dentro de los "Espais Lliures Permanents (LL)", una área que se identifica y delimita en los planos que incorpora con la clave "LLpah Espai lliure permanent de laminació hidrológica", admitiendo en la misma el uso compatible con aparcamiento en superficie.

Sobre dicho espacio o áreas, y por lo que a la presente alegación se refiere, se contempla que el suelo correspondiente a dicha Clave "*no podrà ser objecte d'asfaltat ni de impermeabilització*". Pretende justificar tal limitación en la circunstancia de que el ámbito del Plan está atravesado por el "Torrent del Salat", ya canalizado y enterrado en todo su trazado dentro del complejo según se reconoce en el presente instrumento. Por ello, y por las demás circunstancias relativas a la orografía y situación del terreno - y sin perjuicio de que deba dotarse al ámbito de los espacios necesarios de laminación, amén de poder contemplar diferentes medidas complementarias en previsión de desbordamientos, que no efectúa, la solución NO debe ser nunca la generalización de dicha limitación a todas las citadas áreas.

Tal solución además no contempla la situación de hecho del ámbito, con zonas cercanas a la Estación de Servicio, por su actual límite de acceso, ya asfaltadas, como consecuencia de su acceso rodado y en evitación de los encharcamientos y lodazal que originaba la configuración natural del suelo.

Por todo ello procede subdividir a su vez tales espacios o áreas con clave "LLpah" en dos, una que contemplase las zonas estrictamente necesarias de laminación, por el curso del "Torrent", donde se mantendrían las limitaciones citadas, y otra de "Espais Lliures Permanents" donde NO se contemplara la limitación de su asfaltado, en evitación precisamente de encharcamientos y formación de lodazal, revisión que procede y se interesa por medio del presente escrito.

TERCERA.- Dentro de la Normativa Urbanística que se contempla en los documentos de Modificación puntual, en su Artículo 13, relativo al "Viari Estructurant de Accés (V)", se contempla dentro de los usos principales de tal espacio el "*servei de rentat de vehicles i similars*". Suponemos que ello debe obedecer a un error, ya que resulta imposible atribuir el uso correspondiente a una actividad económica a un espacio destinado a ¡ vial !.

En cambio, en el artículo 23.1 de la misma normativa urbanística, en el cuadro de regulación de usos que contiene, apartado 17 "Estació de servei", no incluye el indicado "*servei de rentat de vehicles i similars*" dentro de los usos, cuanto mínimo complementarios, al propio uso de Estación de Servicio, cuando es precisamente en dicho apartado donde se debe incluir tal servicio de lavado de vehículos.

Procede por ello la modificación y revisión de tales aspectos.

CUARTA.- Continuando con el artículo 23 de la misma normativa urbanística de la Modificación, en el cuadro que figura en su apartado 2, se determinan los usos que se admiten en las diferentes zonas de suelo de aprovechamiento privado.

Como se advierte, en todas las zonas, con un (\*) se contempla la posibilidad del uso de vivienda para guarda y custodia de la respectiva instalación, con excepción de la zona de la Estación de Servicio.

Tal excepción, además de atentar al principio de igualdad de trato y no discriminación entre todos los afectados, no tiene ninguna justificación jurídica ni económica. Por razón de la actividad de Estación de Servicio, usos complementarios, riesgo de la misma, y continuos movimientos que en ella se producen, es precisamente en dicha zona donde se hace más preciso la guarda y custodia de la propia instalación, y por tanto, procede se contemple para tal zona "el uso de vivienda para guarda y custodia de la respectiva instalación", cuanto mínimo cual se efectúa para el resto de zonas, procediendo la revisión de dicho extremo en tal sentido.

QUINTA.- Continuando con el examen de la normativa urbanística de la Modificación, el artículo 36, bajo el título "ACTIVITATS AUTORITZABLES", contempla que en ejecución del Plan se permitirá, de forma inmediata, "mantenir l'actividad de benzina en les condicions estrictes de la llicència concedida, sense ampliacions". Tal limitación a su ampliación, en ejecución del Plan, resulta contraria a derecho, cuanto mínimo en relación a aquellos proyectos ya presentados ante la administración y que se han visto afectados por la tramitación de la Modificación puntual que nos ocupa.

Por ello procede la revisión y modificación de tal aspecto, con el añadido a la limitación de las ampliaciones, "salvo que se trate de proyectos cuya tramitación se hubiere iniciado con anterioridad a la Modificación puntual del Plan Especial" (*llevat que es tracti de projectes la tramitació dels quals s'hagi iniciat amb anterioritat a la modificació puntual del Pla Especial*).

SEXTA.- En la presente alegación se ponen de manifiesto simples diferencias numéricas que aparecen en el documento que se examina, como se evidencia del "QUADRE COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL" (Pág. 49), en relación con el "Quadre comparatiu de superfícies de sòl" (Pág. 63), "Quadre comparatiu d'ocupació de sòl" (Pág. 64) y "Quadre comparatiu de sostre màxim" (Pág. 64), procediendo por tanto la revisión de tal circunstancia.

SEPTIMA.- Dentro del complejo sistema de gestión y ejecución que contiene la Modificación del Plan que nos ocupa, se contempla lo que denomina "unitats de gestió", sobre las cuales se calculan los coeficientes de participación de cada una de ellas en los gastos de urbanización, gestión y mantenimiento, partiendo del techo máximo admisible en cada una de ellas, y aplicando diferentes coeficientes de homogeneización.

La presente alegación se refiere al coeficiente de homogeneización de "EDIFICABILITAT NETA" aplicado para tal cálculo. Como se advierte de los cuadros que incorpora el documento que nos ocupa, a mayor coeficiente de edificabilidad neta, menor es el coeficiente de homogeneización que aplica, y por tanto, menor es el porcentaje de participación, cuando debería ser precisamente todo lo contrario. Es indiscutible técnicamente que cuanto mayor sea el coeficiente de edificabilidad neta de una finca, mayor es su valor.

Por ello, y de mantenerse el sistema de gestión y ejecución que contiene la Modificación del Plan que nos ocupa, procede y se interesa por medio del presente escrito la revisión y correcta aplicación del citado coeficiente de homogeneización de "EDIFICABILITAT NETA", según se ha expuesto, esto es, a mayor coeficiente de edificabilidad neta, mayor coeficiente de homogeneización, ajustando con ello los porcentajes de participación resultantes.

OCTAVA.- En cualquier caso, a los efectos de la "participación" de la sociedad que represento "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A.", por la titularidad del inmueble referido, en los gastos de urbanización, gestión y mantenimiento que definitivamente resulten, se deja expresa constancia que mediante la escritura ahora aportada (doc. nº 3), la sociedad allí vendedora, hoy también promotora de la Modificación del Plan Especial que nos ocupa, "MASIA SALAT, S.L.", quedo obligada a hacerse cargo exclusivo de todos ellos. En tal sentido, en el otorgamiento tercero de dicha escritura, consta literalmente la siguiente cláusula especial:

*"Tercero.- Cláusula Especial: Plan Especial urbanístico.- Debido a que la finca vendida a CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A., así como el resto de la finca 1720, está integrada en el Plan Especial Masia Salat, CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A. y MASIA SALAT, S.L. convienen en que la compraventa de la finca por parte de CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A. se efectúa libre de cargas de urbanización y de construcción de accesos a la finca, por lo que cualquier pago derivado de las obligaciones administrativas o urbanísticas que se origine en virtud de las condiciones de parcelación y cargas de urbanización actuales o bien, pueda devengarse en un futuro por obligaciones en materia urbanística o de accesos, o de cualquier otra índole administrativa, que afecten al plan Especial de MASIA SALAT, y en concreto, a la finca adquirida por CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A., serán atribuidas a MASIA SALAT, S.L. como único promotor del referido Plan Especial, y a cargo exclusivo de MASIA SALAT, S.L."*

En definitiva, "MASIA SALAT, S.L.", quien ostenta hoy en día también la condición de promotora de la modificación que nos ocupa, está obligada a hacerse cargo de todos los gastos de urbanización, gestión y mantenimiento que puedan corresponder a la finca o unidad donde se sitúa la Estación de Servicio, obligación que deberá recogerse en los diferentes documentos de gestión y ejecución del Plan Especial, y que desde este momento se interesa.

NOVENA.- La Modificación puntual que nos ocupa contempla un sistema de servidumbres sobre los terrenos que denomina "ESPAIS LLIURE PERMANENTS" a que antes se ha hecho referencia. También diseña un complejo sistema para la gestión y ejecución del Plan.

Ambos aspectos dependerán en gran medida de la voluntad y acuerdos entre los titulares de las fincas para su real efectividad, con las consiguientes escrituras públicas que instrumenten todo ello, y sin que se prevea en los documentos que se examinan ninguna medida ni instrumento urbanístico alguno para alcanzar tales objetivos, salvo la simple "recomendación". Por ello se estima que procede la revisión de tales aspectos, so pena de convertirse el Plan Especial en un simple documento de intenciones.

En cualquier caso, por la configuración de las diferentes unidades de gestión que se contemplan en la Modificación, entre tanto no se consiga el pleno establecimiento del sistema de servidumbres y la adecuación en la superficie y titularidad de fincas que posibilite la correcta ejecución y gestión del Plan, procede como cautela, en evitación de controversias, el limitar los respectivos usos a favor única y exclusivamente de la finca, y con ello de su titular, donde se sitúe la mayor superficie de "SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT", incluyendo tal cautela dentro de la normativa urbanística del Plan Especial.

En su virtud,

SUPLICO: Que habiendo por presentado este escrito y documentos acompañados, se sirva admitirlo, tenga con él por efectuadas en la indicada representación de "CORPORACION ALIMENTARIA GUISSONA, S.A." las precedentes alegaciones frente al acuerdo adoptado por la "Junta de Govern local" de ese Ayuntamiento, de fecha 31 de julio de 2018, de aprobación inicial del "Pla Especial Urbanistic Complex Hoteler Masia Salat" de Les Borges Blanques ( realmente de Modificación Puntual de dicho Pla Especial), a efectos de la modificación del proyecto o documentos objeto de aprobación inicial, en los términos que han sido interesados.

En Guissona, para Les Borges Blanques, a dos de octubre de dos mil dieciocho.

ILMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LES BORGES BLANQUES

## CONSIDERACIONS SOBRE LES AL·LEGACIONS

Amb caràcter general s'ha de considerar la iniciativa de redacció de la modificació del Pla especial Masia Salat (en endavant MPEMS) basada essencialment en el fracàs del model d'actuació que proposa l'encara vigent Pla de 2003 ja que:

- a) No s'ha executat l'obra d'accés;
- b) No s'ha redactat ni tramitat el projecte d'urbanització de l'interior del recinte i per tant tampoc s'han executat dels obres d'urbanització
- c) Les tres activitats desenvolupades pel promotor del Pla es troben clausurades.

Sense entrar en valoracions i atenent únicament a la realitat física comprovable es fan evidents dos factors que per si sols justifiquen la MPEMS:

- 1) La necessitat de preveure nous usos que revitalitzin la zona intentant evitar-ne l'abandó i la degradació
- 2) La definició d'un mode de gestió basat essencialment en l'assumpció dels costos de manera compartida per totes les (diguem-ne) unitats d'aprofitament ja que el promotor original es troba desvinculat del sector per processos d'embargament i altres circumstàncies que fan totalment previsible que per part del promotor inicial no es produirà una inversió que en aplicació del Pla vigent es pot xifrar en un mínim de 1,5 milions d'Euro.

Per tot plegar la MPEMS proposa un nou model que es basa en:

- 1) Una reducció dels costos, vinculat a una simplificació del model d'accés a la N-240, una rebaixa en els estàndards d'urbanització i una limitació de les noves implantacions.
- 2) La definició d'una co-responsabilitat en les actuacions d'adequació del recinte.

De tot plegat resulta palès que el fracàs de la iniciativa del pla vigent afecta també la Corporación Alimentària Guissona SA, ja que en el termini d'onze anys no ha reeixit a fer que el promotor acudís als compromisos que es deriven de la formació del Pla vigent.

Especialment cal considerar que els compromisos esmentats en l'escrit d'al·legacions comprometen els promotors del Pla vigent però no uns eventuals nous propietaris del terrenys inclosos en l'àmbit, ja que no deriven de condicions del Pla sinó de clàusules pròpies d'una compra-venda.

Altrament, atès que en el tràmit dels anys 2000 a 2003 no es van incorporar criteris d'inundabilitat, correspon en la MPEMS entre d'altres, aplicar les mesures d'ordenació adients per prevenir aquest risc.

Consideracions detallades a cada al·legació:

### PRIMERA, SEGONA SETENA VUITENA I NOVENA

L'existència de servituds i compromisos és una relació de caràcter civil que no pot substituir l'ordenació urbanística en un horitzó de multiplicitat de propietaris i agents en l'àmbit; les necessitats i servituds derivades de les mesures de prevenció de la inundabilitat afecten en conjunt tot l'àmbit i per tant no hi ha cap motiu tècnic per exonerar-ne una part del mateix.

Quant a la solució concreta estem al que resulti de l'informe definitiu ACA tota vegada que han canviat els criteris de quantificació de l'avinguda a prevenir.

### TERCERA I QUARTA

No hi ha d'haver inconvenient en admetre l'ús de rentador de vehicles i permetre un habitatge per guarda de la instal·lació a la zona de benzineria.

### CINQUENA

Quant a les actuacions immediates, les limitacions es basen en que el gravíssim incompliment del Pla vigent en els darrers no pot avalar actuacions de nova implantació fins i tant no estigui resolt el nou model de gestió de l'àmbit.

### SISENA

Correspondrà sol·licitar a l'equip redactor la revisió minuciosa de les dades.

## **B. PROGRAMA DE LES ACTUACIONS**

La present modificació puntual de pla especial s'executarà en dues fases d'urbanització. La fase 1, seguidament a l'executivitat del pla, i la fase 2 en funció de les necessitats. L'objecte del programa de les actuacions és determinar les prioritats per l'execució de les obres previstes en el Pla. El programa de les actuacions preveu l'organització següent de les obres:

**Fase 1.** La primera fase d'urbanització consisteix en:

- L'execució de les obres comunes d'urbanització (recollides a les "Bases tècniques i econòmiques", al plànol 006 i al document justificatiu F.4) que consisteixen en la restitució i adequació de l'accés des de la carretera N-240 i la posada en marxa de la depuradora existent.
- L'execució de les obres pròpies de la unitat de gestió 4, que és la unitat de gestió que assumirà en un primer moment la totalitat del cost de les obres comunes d'urbanització a més de les obres pròpies de la seva unitat.

Per a l'execució de les obres pròpies de la unitat de gestió 4 caldrà que el promotor redacti un projecte d'urbanització de compleció dels serveis compartits de la seva unitat de gestió.

**Fase 2.** La segona fase d'urbanització consistirà en la implantació progressiva de la resta d'establiments vinculats a les unitats de gestió 1, 2, 3 i 5, que en funció de la urgència d'implantació podran afegir-se a la primera fase d'urbanització.

Per a l'obtenció de llicència, els nous establiments implantats a més de costejar i executar les obres pròpies de la seva unitat de gestió retornaran als promotors de la unitat de gestió 4, en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes assignat en funció del percentatge de participació (veure article 25, plànols 005 i l'annex normatiu que recull la fitxa resum dels paràmetres reguladors del complex).



## C. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

La redacció del present Pla Especial no té per objecte un desenvolupament urbanístic, en tant que es tracta d'una instal·lació consolidada que va estar en funcionament, sinó que es tracta de regular la seva ordenació per a reactivar aquest complex millorant la seva viabilitat econòmica.

Pel que fa als compromisos que s'adquireixen i a les garanties de compliment de les obligacions eventualment concretes, cal tenir present que es tracta d'una actuació que es desenvoluparà íntegrament en el terreny privat de diferents titularitats i per tant es constituirà una junta de conservació, un cop la totalitat dels establiments estiguin en funcionament, per garantir l'adient manteniment.

La viabilitat econòmica de l'actuació està justificada en base a que l'objecte d'aquest Pla Especial és adequar el complex Masia Salat, amb l'objectiu d'implantar un centre geriàtric i reactivar les activitats preexistents (museu de l'oli, restaurant, ...), amb una mínima inversió en costos d'urbanització i d'edificació atès que el complex està executat gairebé en la seva totalitat i es tracta d'adequar la urbanització existent, fet que garanteix la seva viabilitat econòmica per la demanda locals dels usos a implantar i els beneficis que pot aportar són rellevants, en termes d'inversió-benefici.

Tal i com s'ha exposat al programa de les actuacions, la present modificació puntual de pla especial s'executarà en dues fases d'urbanització. La fase 1, seguidament a l'executivitat del pla, i la fase 2 en funció de les necessitats.

Aquest pla calcula exclusivament el pressupost de les obres comunes d'urbanització, detallades al document justificatiu F.4, atès que cada unitat de gestió es farà càrrec de la redacció i execució de les obres d'urbanització pròpies mitjançant la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits.

El pressupost d'execució material de les obres comunes previst per a l'adequació de l'àmbit, i que caldrà actualitzar en funció del requerit en el projecte d'obres, s'estima en 195.833,22 € (IVA exclòs), d'acord amb el quadre resum inferior:

<b>1.Obres comunes</b>	<b>PEC sense IVA</b>
1.1 Restitució i adequació de l'accés al complex	75.510,87 €
1.2 Posada en marxa de la depuradora	120.322,35 €
<b>TOTAL OBRES COMUNES</b>	<b>195.833,22 €</b>

El cost de les obres comunes, executades en la Fase 1, l'assumirà, en un primer moment, la unitat de gestió (4), que és l'activitat que s'implantarà en la primera fase. Posteriorment, la resta d'establiments que es vagi implantant durant la Fase 2, a més de costejar i executar les obres pròpies retornaran als promotors de la unitat de gestió (4) l'import de les obres comunes que haurien d'haver costejat en la Fase 1 d'acord amb el % de participació assignat.



## **D. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**

### Plànols d'informació

- I01 Situació i Emplaçament
- I02 Ortofotomapa
- I03 Topogràfic
- I04 Planejament Vigent: Zonificació
- I05 Estructura de la propietat
- I06 Preexistències i elements de valor
- I07 Planejament Vigent versus Modificació puntual

### Plànols d'ordenació

- O01 Classificació i Qualificació del sòl no urbanitzable
- O02 Qualificació del sòl no urbanitzable: subzones
- O03 Ordenació
- O04a Xarxa de serveis: Sanejament
- O04b Xarxa de serveis: Aigua
- O04c Xarxa de serveis: Electricitat
- O05 Unitats de gestió
- O06 Obres comunes i fases d'urbanització

### Fitxes de les unitats de gestió

- G01 Unitat de gestió 01
- G02 Unitat de gestió 02
- G03 Unitat de gestió 03
- G04 Unitat de gestió 04
- G05 Unitat de gestió 05







■ ■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m²)

Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

  
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

# MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

## COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

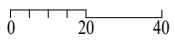
LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part de la Modificació Provisional del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de Les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P. ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Plànol d'informació.

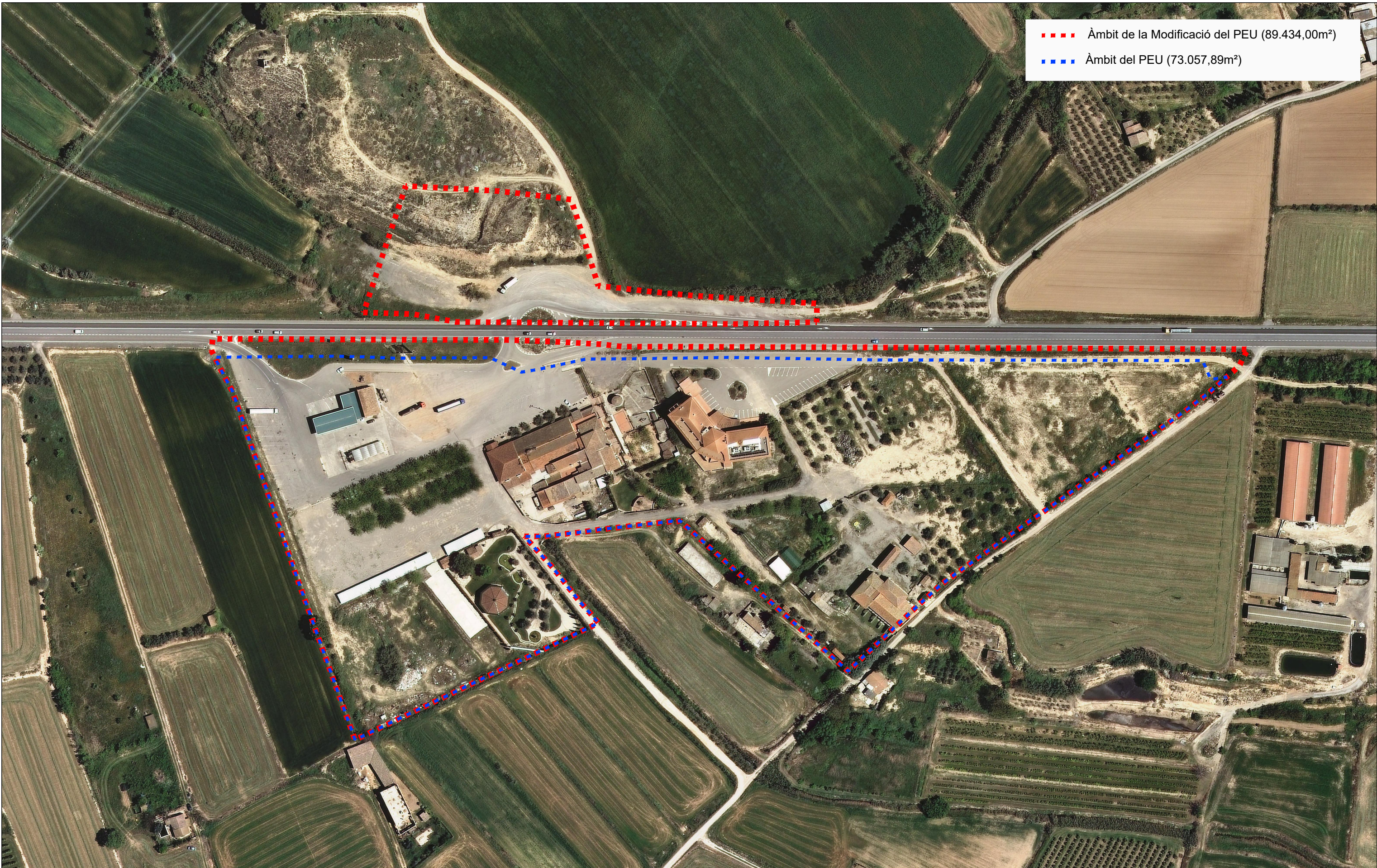
A3 e: 1/15.000  
A1 e: 1/7.500  




I01

exp. 1.322.





■ ■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m<sup>2</sup>)  
■ ■ ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Provisional del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

# MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

## COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

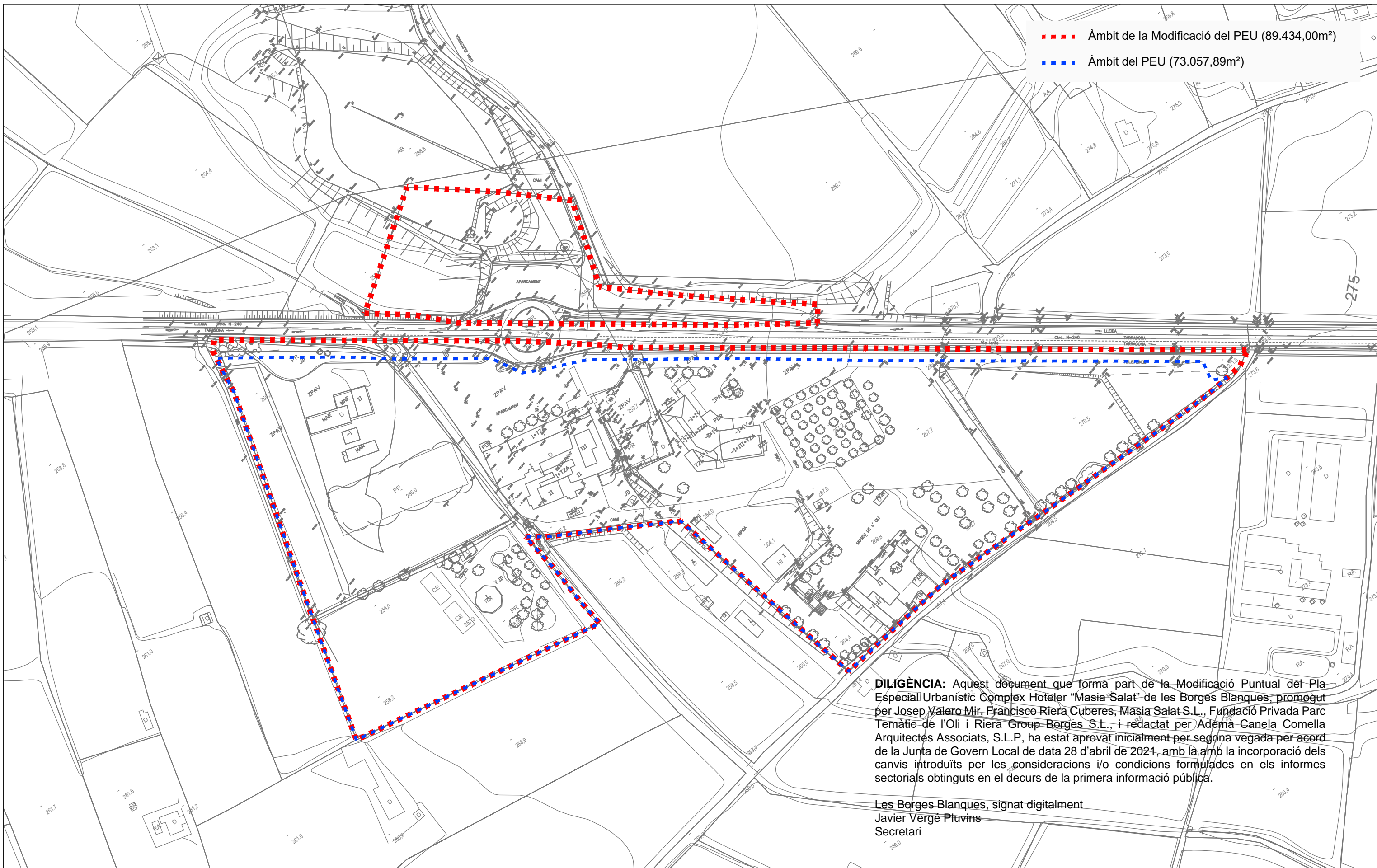
ORTOFOTOMAPA

Plànol d'informació.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000







■ ■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m²)

■ ■ ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m²)

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

TOPOGRAFIA  
 Plànol d'informació.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

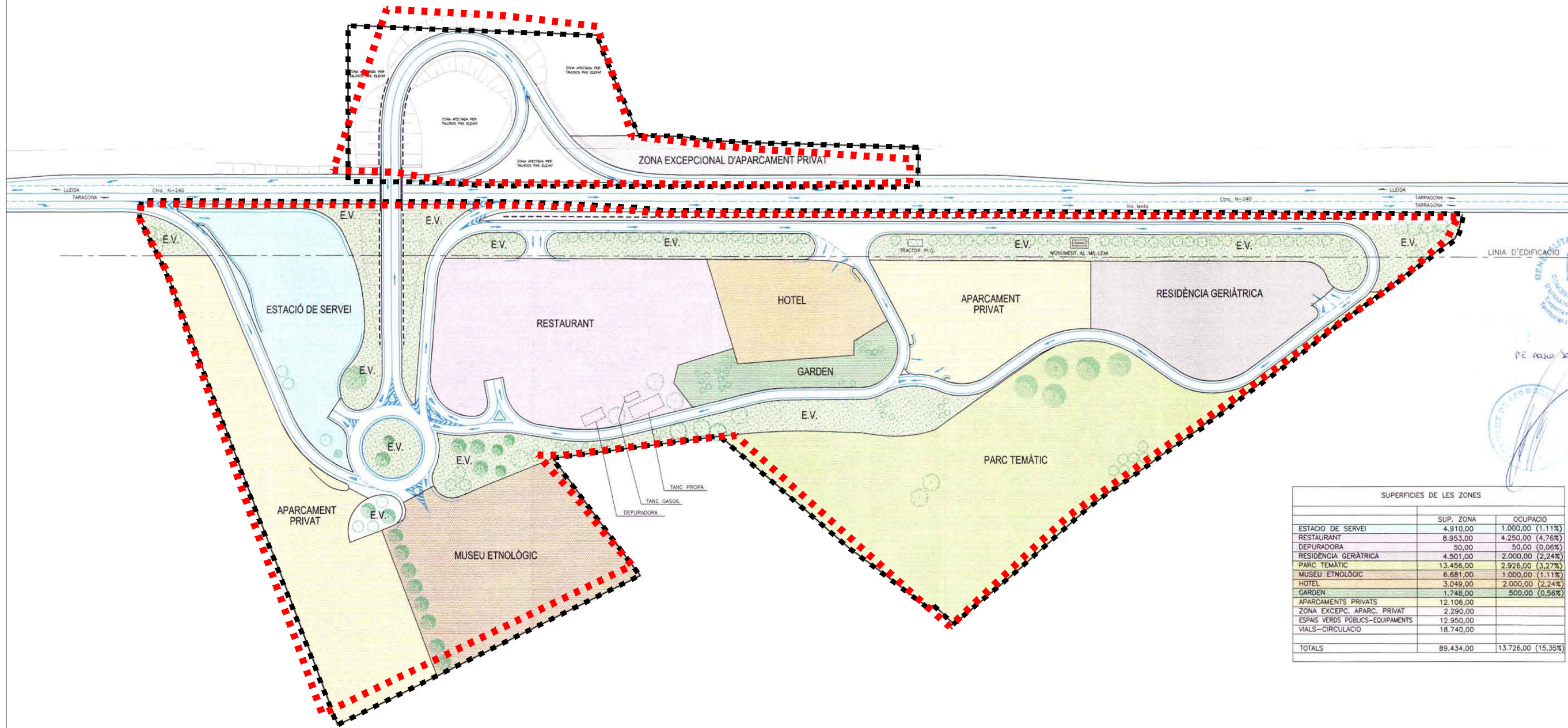




- ■ ■ ■ Àmbit del Pla Especial Urbanístic Vigent (89.434,00m<sup>2</sup>)
- ■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m<sup>2</sup>)

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari



**TEXT REFÓS**

Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió el 5 FEB 2003 i publicada la seva publicació a efectes d'urbanístic en 02 JUL 2003 tenint en compte les previsions establertes a l'article 14.1 del Reglament de l'Ordenament de l'Urbanisme de Lleida. La Secretaria.

PE Masia Salat

COMISSIÓ D'URBANISME DE LLEIDA

número 3 expedient 98-008-L

plànol ZONIFICACIÓ

escala 1/1000 data NOVENBRE-2000 col·laborador

SETENA MODIFICACIÓ: DATA 08-10-2002

projecte **PLA ESPECIAL DE COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**

promotor MASIA SALAT S.L.

emplaçament CARRETERA NACIONAL 240-KM.71 LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

signat el promotor

signat l'arquitecte

Josep Valero i Mir  
 Francisco Riera Cuberes  
 Masia Salat S.L.  
 Tel: 973 700004

SUPERFÍCIES DE LES ZONES		
	SUP. ZONA	OCCUPACIÓ
ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	1.000,00 (1,11%)
RESTAURANT	8.953,00	4.250,00 (4,76%)
DEPURADORA	50,00	50,00 (0,06%)
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	2.000,00 (2,24%)
PARC TEMÀTIC	13.456,00	2.926,00 (3,27%)
MUSEU ETNOLÒGIC	6.681,00	1.000,00 (1,11%)
HOTEL	3.049,00	2.000,00 (2,24%)
GARDEN	1.748,00	500,00 (0,56%)
APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	
ZONA EXCEPC. APARC. PRIVAT	2.290,00	
ESPAYS VERDS PÚBLICS-EQUIPAMENTS	12.950,00	
VIALS-CIRCULACIÓ	18.740,00	
TOTALS	89.434,00	13.726,00 (15,35%)

Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ 104  
 Plànol d'informació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

0 20 40



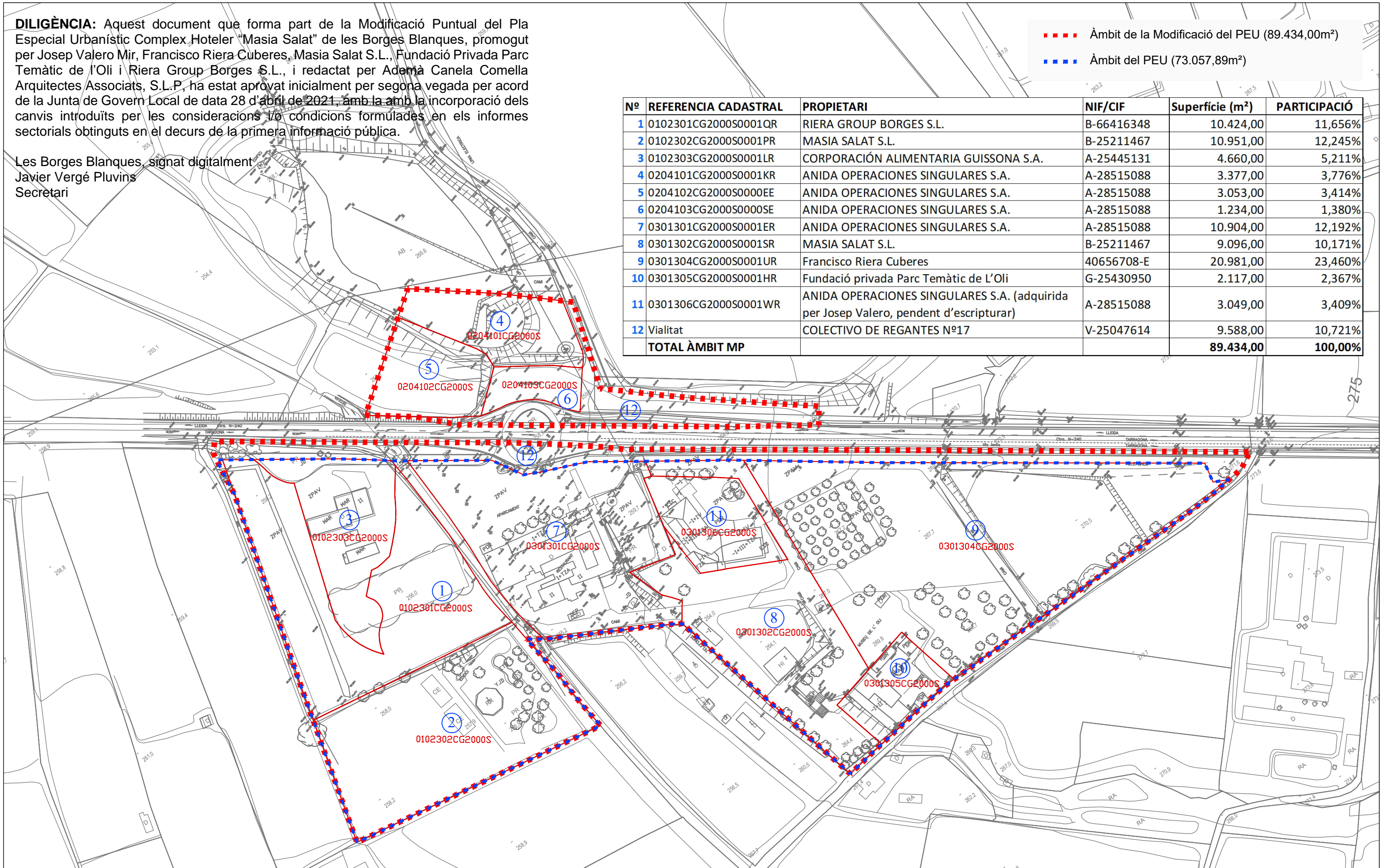
**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

■ ■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m<sup>2</sup>)

■ ■ ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

Nº	REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	NIF/CIF	Superfície (m <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓ
1	0102301CG2000S0001QR	RIERA GROUP BORGES S.L.	B-66416348	10.424,00	11,656%
2	0102302CG2000S0001PR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	10.951,00	12,245%
3	0102303CG2000S0001LR	CORPORACIÓN ALIMENTARIA GUISSONA S.A.	A-25445131	4.660,00	5,211%
4	0204101CG2000S0001KR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.377,00	3,776%
5	0204102CG2000S0000EE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.053,00	3,414%
6	0204103CG2000S0000SE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	1.234,00	1,380%
7	0301301CG2000S0001ER	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	10.904,00	12,192%
8	0301302CG2000S0001SR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	9.096,00	10,171%
9	0301304CG2000S0001UR	Francisco Riera Cuberes	40656708-E	20.981,00	23,460%
10	0301305CG2000S0001HR	Fundació privada Parc Temàtic de l'Oli	G-25430950	2.117,00	2,367%
11	0301306CG2000S0001WR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (adquirida per Josep Valero, pendent d'escripturar)	A-28515088	3.049,00	3,409%
12	Vialitat	COLECTIVO DE REGANTES Nº17	V-25047614	9.588,00	10,721%
<b>TOTAL ÀMBIT MP</b>				<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT  
 Plànol d'informació.

105  
 exp. 1.322.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000  
 0 20 40

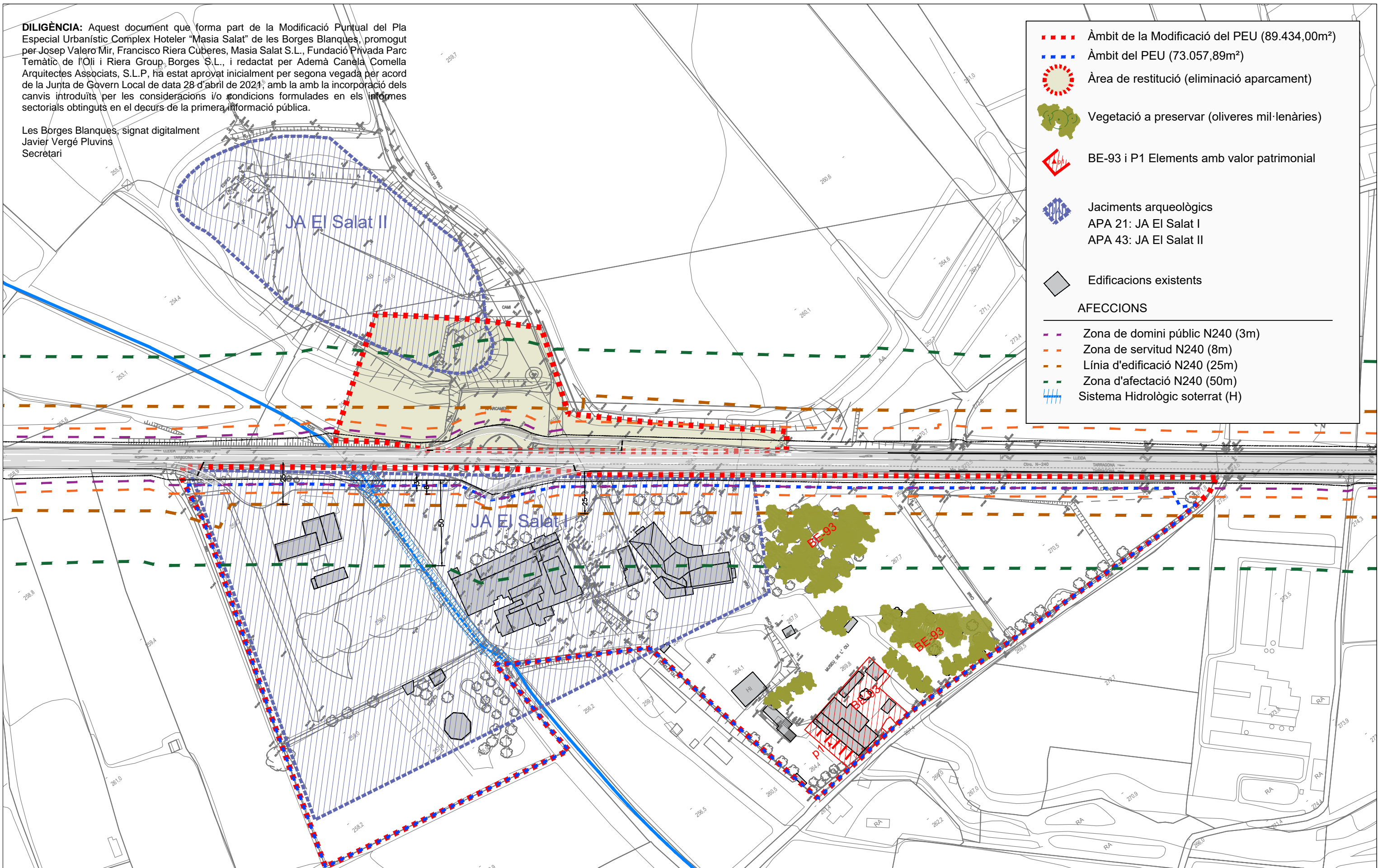




**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group, Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

	Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m <sup>2</sup> )
	Àmbit del PEU (73.057,89m <sup>2</sup> )
	Àrea de restitució (eliminació aparcament)
	Vegetació a preservar (oliveres mil·lenàries)
	BE-93 i P1 Elements amb valor patrimonial
	Jaciments arqueològics APA 21: JA El Salat I APA 43: JA El Salat II
	Edificacions existents
<b>AFECCIONS</b>	
	Zona de domini públic N240 (3m)
	Zona de servitud N240 (8m)
	Línia d'edificació N240 (25m)
	Zona d'afectació N240 (50m)
	Sistema Hidrològic soterrat (H)



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

*[Signatures]*

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

PREEXISTÈNCIES I ELELEMENTS DE VALOR **I06**  
 Plànol d'informació. exp. 1.322.

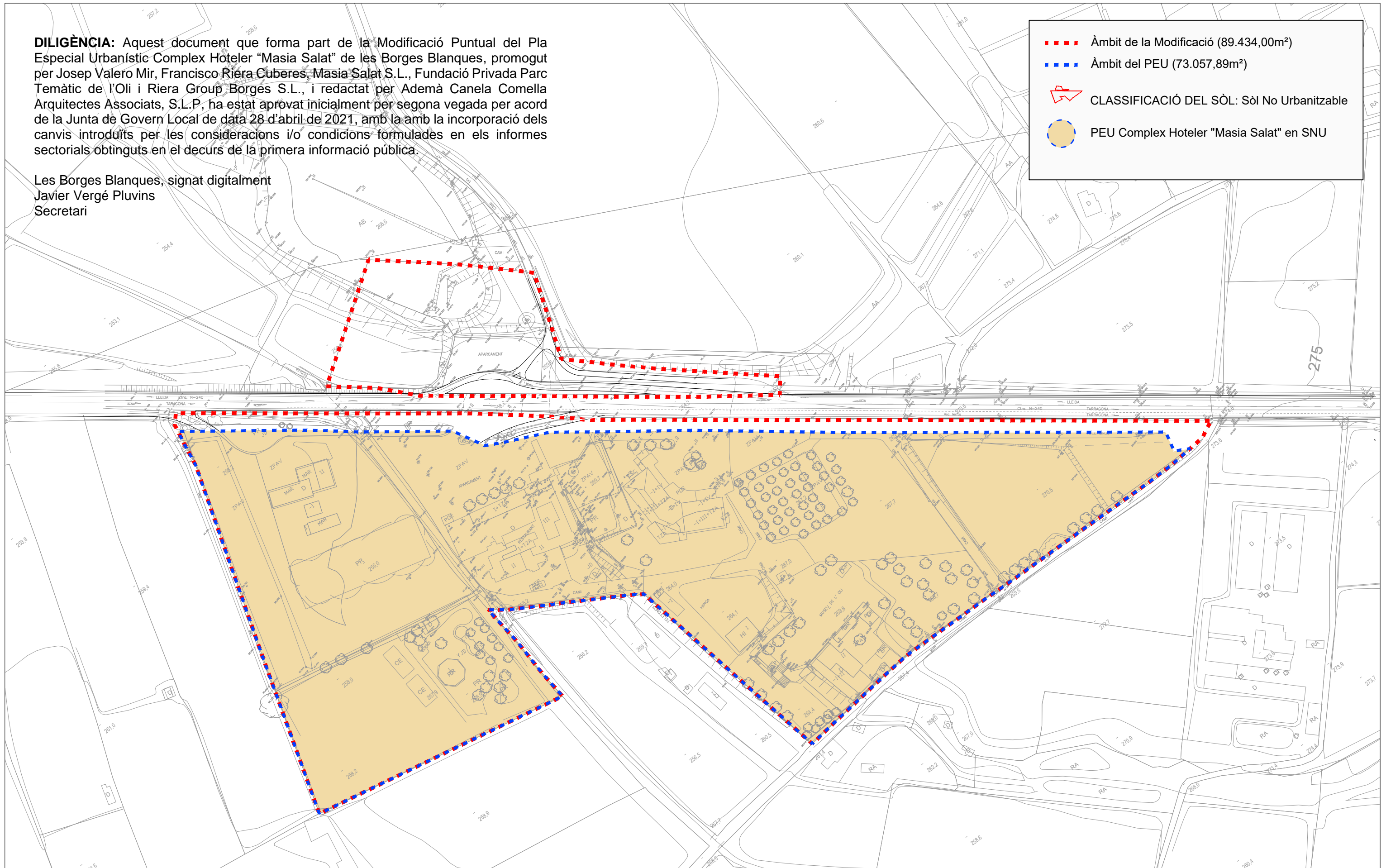




**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

- - - Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
- - - Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl No Urbanitzable
- PEU Complex Hotelier "Masia Salat" en SNU



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

*[Signatures]*

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL o01  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

0 20 40

Febrer 2021



**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

		SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>		<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp	ESPAYS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
LLpah	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>
<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>		<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPpt	PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	0,00	0,00%	-	-	-	-
SPm	MUSEU	-	-	-	-	-	-
SPr	RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1	1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2	2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
21A	SÒLS AGRÍCOLS CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	10,45%	-	-	-	-
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	7,86%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>		<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>				
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>	

■ ■ Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)

■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL

□ Vialitat pública ( V )

■ Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)

PEU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL: Tipologia d'àrees

Sòl privat d'ús col·lectiu

□ Espais de comunicació i circulació (Vp)

□ Espais lliures (LL)

□ Espais lliures permanents (LLp)

□ Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)

□ Serveis tècnics (ST)

Sòl d'aprofitament privat

□ Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)

SPes Estació de Servei (benzinera)

SPgh Residència Geriàtrica / Hoteler

SPr Restauració

SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable

SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable

ACCESSOS I CIRCULACIÓ

➔ Accés a l'àmbit desde la N-240

➔ Connexions amb camins preexistents

➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat

➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240

➔ Direcció única

AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ

■ Zona de domini públic N240 (3m)

■ Zona de servitud N240 (8m)

■ Línia d'edificació N240 (25m)

■ Zona d'afectació N240 (50m)

■ Proposta connexió camí

■ Sistema Hidrogràfic soterrat (H)

■ ZONA D'AFECTACIÓ (5m)

■ ZONA DE POLICIA (100m)

■ FLUX PREFERENT

■ Q3,5

■ Q100

■ Q50

■ Elements de valor patrimonial  
p1 Arcs templaris BE-93 Cinc premses d'oli

■ BE-93 Oliveres mil·lenàries

■ Àrea de jaciments arqueològics

■ APA 21: JA El Salat I / APA 43: JA El Salat II

Promotor

Josep Valero

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

# MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

## COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL (SUBZONES)

Plànol d'ordenació.

o02

exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
A1 e: 1/1.000

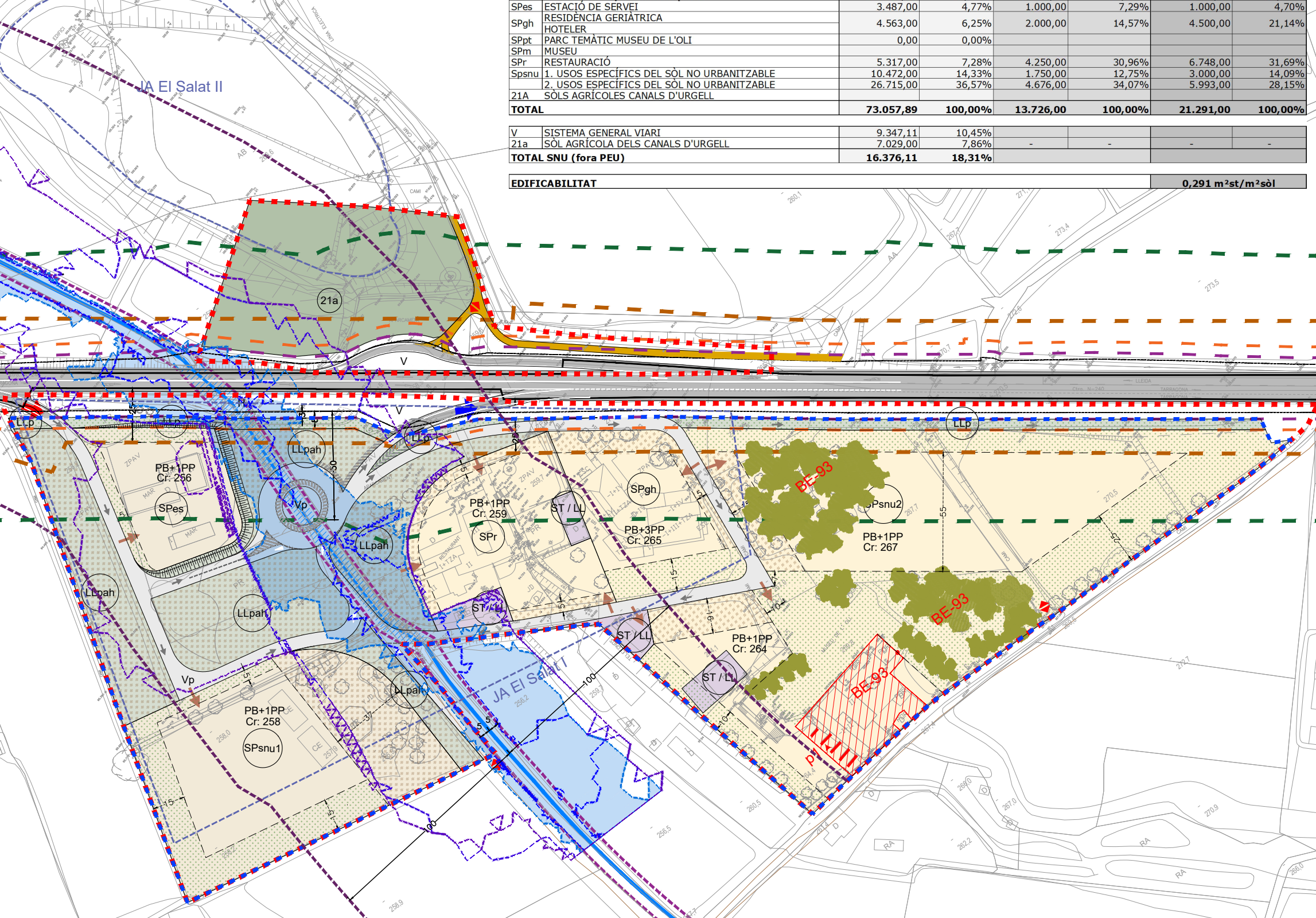
0 20 40





**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari



	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
LLpah ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	50,00	0,36%	50,00	0,23%
<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPpt PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	0,00	0,00%	-	-	-	-
SPm MUSEU	-	-	-	-	-	-
SPr RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu 1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu 2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
21A SÒLS AGRÍCOLES CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	10,45%	-	-	-	-
21a SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	7,86%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>	-	-	-	-

**EDIFICABILITAT** 0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

- ■ Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
  - ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL**
- Vialitat pública ( V )
  - Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)
- PEU\_QUALIFICACIÓ: Tipologia d'àrees**
- Sòl privat d'ús col·lectiu**
- Espais de comunicació i circulació (Vp)
  - Espais lliures permanents (LLp)
  - Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)
  - Serveis tècnics (ST)
- Sòl d'aprofitament privat**
- Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)
  - SPes Estació de Servei (benzinera)
  - SPgh Residència Geriàtrica / Hotelier
  - SPr Restauració
  - SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable
  - SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- Sòl no edificable
  - Sòl edificable
  - Espai lliure privat
  - Espai lliure privat d'aparcament
  - n.º m. Separació mínima
- ACCESSOS I CIRCULACIÓ**
- ➔ Accés a l'àmbit desde la N-240
  - ➔ Connexions amb camins preexistents
  - ➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat
  - ➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240
  - ➔ Direcció única
- AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**
- Zona de domini públic N240 (3m)
  - Zona de servitud N240 (8m)
  - Línia d'edificació N240 (25m)
  - Zona d'afectació N240 (50m)
  - Proposta connexió camí
  - Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
  - ZONA D'AFECTACIÓ (5m)
  - ZONA DE POLICIA (100m)
  - FLUX PREFERENT
  - Q3,5
  - Q100
  - Q50
  - Elements de valor patrimonial p1 Arcs templaris BE-93 Cinc premses d'oli
  - BE-93 Oliveres mil·lenàries
  - Àrea de jaciments arqueològics APA 21: JA EI Salat I / APA 43: JA EI Salat II

Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

ORDENACIÓ. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ o03  
Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
A1 e: 1/1.000

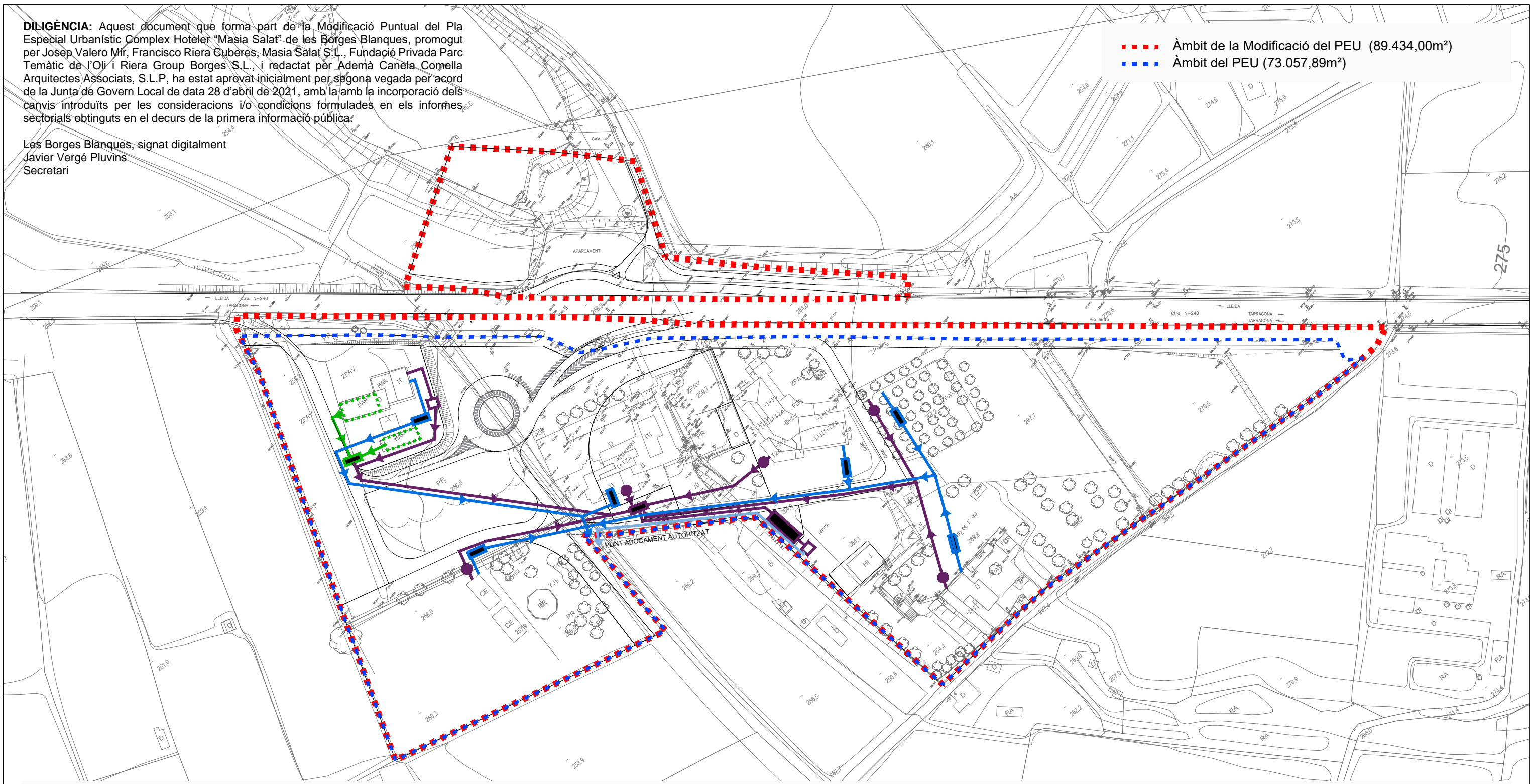
0 20 40



**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

■ ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m²)  
 ■ ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m²)



**Xarxa de sanejament proposada**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| ■ ■ ■ Reixa interceptora aigües hidrocarburades | ■ ■ ■ Pericó inspecció. Presa de mostres aigües residuals | → Aigües residuals tractades i punt d'abocament a medi autoritzat per l'ACA | → Col·lector aigües pluvials                               |
| → Col·lector aigües hidrocarburades             | → Col·lector aigües residuals                             |   | ■ ■ ■ Dipòsit de drenatge equipat amb bomba i sobreeixidor |
| ■ ■ ■ Separadors hidrocarburs 5 l/s             | ■ ■ ■ Depuradora: tractament biològic i/o físico-químic   |   | → Abocament de les aigües pluvials a medi                  |
|   | ● Dipòsit separador de greixos                            |   |  |
|   | ■ ■ ■ Col·lector aigües residuals tractades               |   |  |

Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

PROPOSTA DE XARXA DE SANEJAMENT **o04a**  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

0 20 40

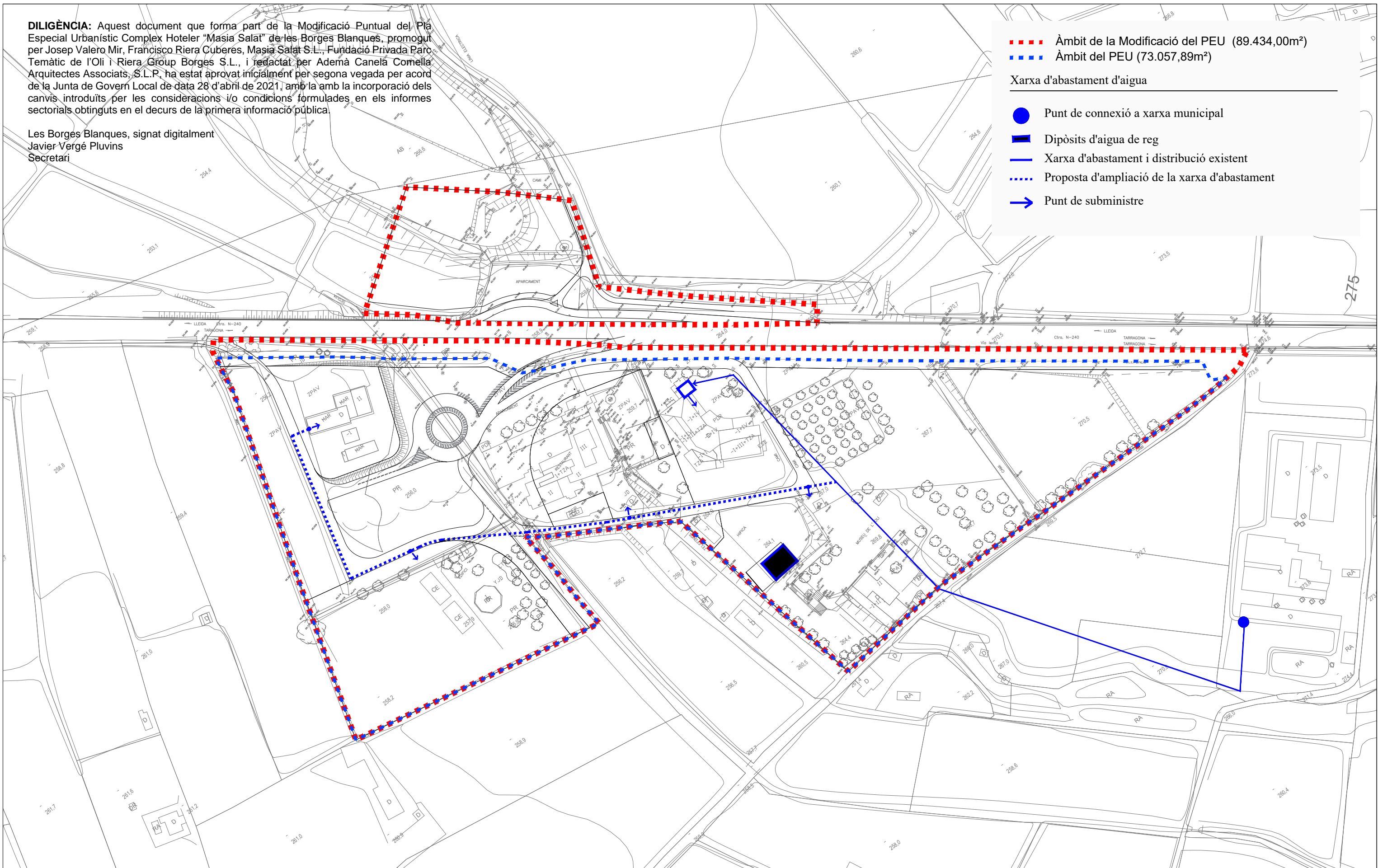




**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

- ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m<sup>2</sup>)
  - ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- Xarxa d'abastament d'aigua
- Punt de connexió a xarxa municipal
  - Dipòsits d'aigua de reg
  - Xarxa d'abastament i distribució existent
  - ⋯ Proposta d'ampliació de la xarxa d'abastament
  - ➔ Punt de subministre



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

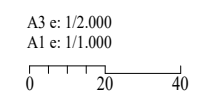
*[Signatures]*

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

PROPOSTA DE XARXA ABASTAMENT AIGUA o04b  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

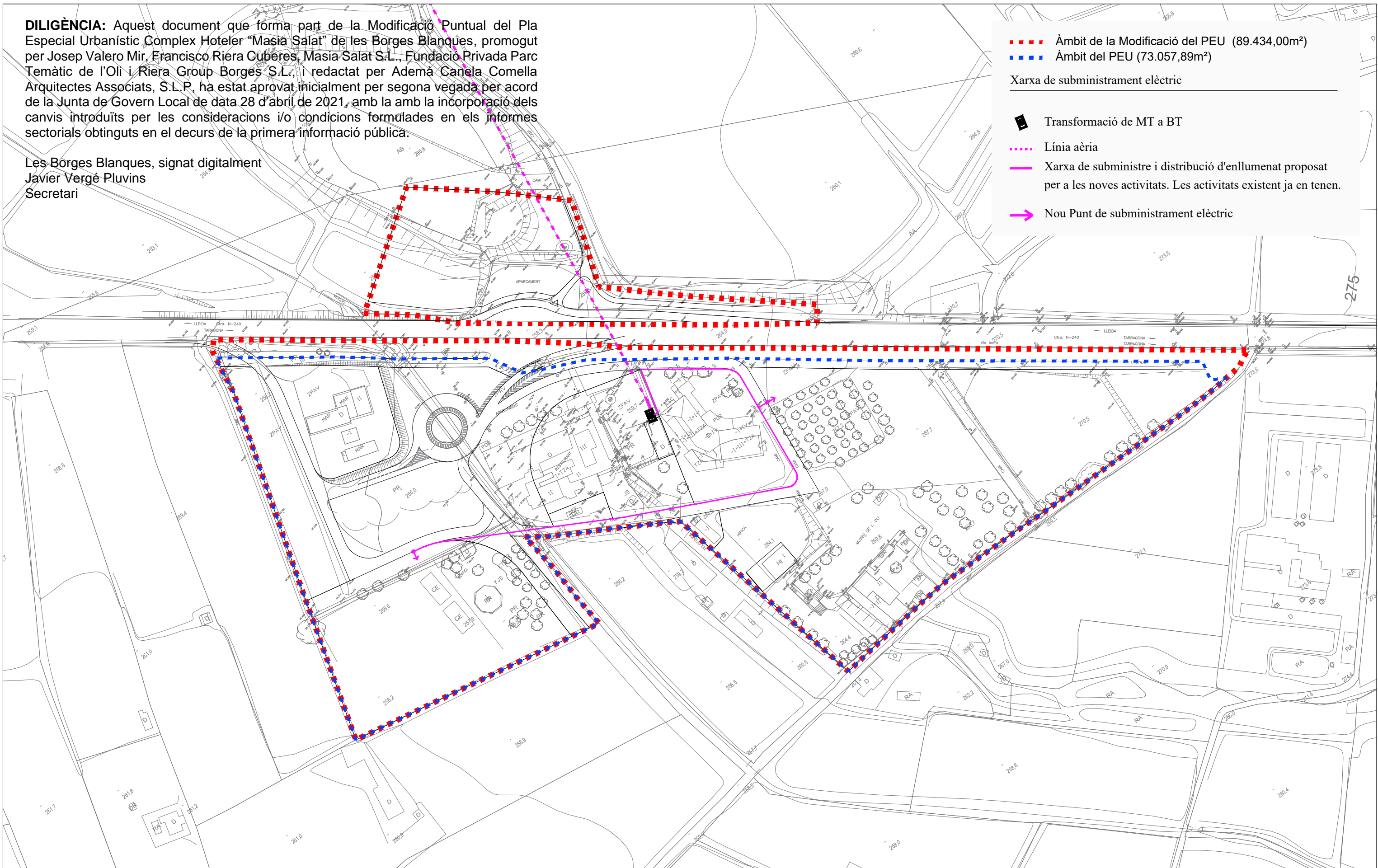




**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cúberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

- ■ ■ Àmbit de la Modificació del PEU (89.434,00m<sup>2</sup>)
  - ■ ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- Xarxa de subministrament elèctric
- Transformació de MT a BT
  - ⋯ Línia aèria
  - Xarxa de subministre i distribució d'enllumenat proposat per a les noves activitats. Les activitats existents ja en tenen.
  - ➔ Nou Punt de subministrament elèctric



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

*[Signatures]*

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

PROPOSTA DE XARXA ELÈCTRICA  
 Plànol d'ordenació.

o04c  
 exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

0 20 40





**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

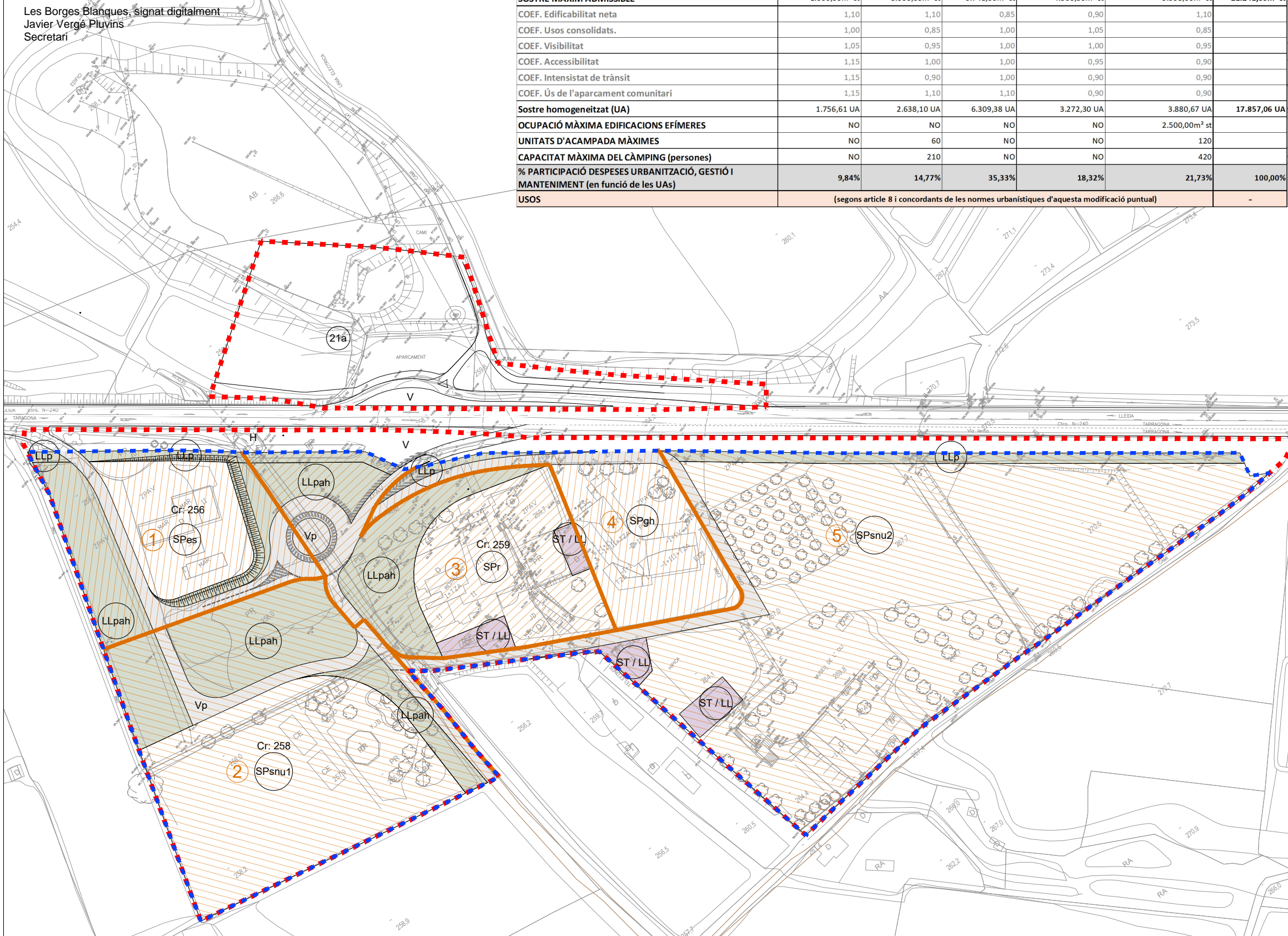
Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

UNITAT DE GESTIÓ	1	2	3	4	5	TOTAL
<b>QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)</b>	<b>BENZINERA (estació de servei)</b>	<b>SNU-1 DISPONIBLE</b>	<b>RESTAURACIÓ</b>	<b>GERIÀTRIC/HOTELER</b>	<b>SNU-2 DISPONIBLE</b>	
	SPse	SPsnu1	SPr	SPgh	SPsnu2	
<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>	8.380,78m <sup>2</sup> sòl	17.356,82m <sup>2</sup> sòl	11.274,16m <sup>2</sup> sòl	5.642,00m <sup>2</sup> sòl	30.404,13m <sup>2</sup> sòl	<b>73.057,89m<sup>2</sup> sòl</b>
<b>SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA</b>	4.893,78m <sup>2</sup> sòl	6.884,82m <sup>2</sup> sòl	5.957,16m <sup>2</sup> sòl	1.079,00m <sup>2</sup> sòl	3.689,13m <sup>2</sup> sòl	22.503,89m <sup>2</sup> sòl
<b>SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT</b>	3.487,00m <sup>2</sup> sòl	10.472,00m <sup>2</sup> sòl	5.317,00m <sup>2</sup> sòl	4.563,00m <sup>2</sup> sòl	26.715,00m <sup>2</sup> sòl	50.554,00m <sup>2</sup> sòl
<b>SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE</b>	1.000,00m <sup>2</sup> st	3.000,00m <sup>2</sup> st	6.748,00m <sup>2</sup> st	4.500,00m <sup>2</sup> st	5.993,00m <sup>2</sup> st	<b>21.241,00m<sup>2</sup> st</b>
COEF. Edificabilitat neta	1,10	1,10	0,85	0,90	1,10	
COEF. Usos consolidats.	1,00	0,85	1,00	1,05	0,85	
COEF. Visibilitat	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95	
COEF. Accessibilitat	1,15	1,00	1,00	0,95	0,90	
COEF. Intensitat de trànsit	1,15	0,90	1,00	0,90	0,90	
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,15	1,10	1,10	0,90	0,90	
<b>Sostre homogeneïtzat (UA)</b>	1.756,61 UA	2.638,10 UA	6.309,38 UA	3.272,30 UA	3.880,67 UA	<b>17.857,06 UA</b>
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES</b>	NO	NO	NO	NO	2.500,00m <sup>2</sup> st	
<b>UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES</b>	NO	60	NO	NO	120	
<b>CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)</b>	NO	210	NO	NO	420	
<b>% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)</b>	9,84%	14,77%	35,33%	18,32%	21,73%	<b>100,00%</b>
<b>USOS</b>	(segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)					-

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
- Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

**CONDICIONS DE GESTIÓ**

- Unitat de gestió
- Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment
- ESPAIS COMUNS DE MANTENIMENT
- Espais de comunicació i circulació (Vp)
- Espais lliures (LL)
- Espais lliures permanents (LLp)
- Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)
- Serveis tècnics (ST)



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

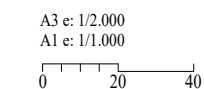
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

UNITATS DE GESTIÓ  
 Plànol d'ordenació.

o05  
 exp. 1.322.





**COSTOS D'URBANITZACIÓ (REPARTIMENT PER FASES)**

**FASE 1 D'URBANITZACIÓ**

**1. Obres comunes**

- 1.1 Restitució i adequació de l'accés al complex
- 1.2 Posada en marxa de la depuradora

**TOTAL OBRES COMUNES**

**2. Obres pròpies unitat de gestió (4)** Obres pròpies + 100% d'obres comunes

**FASE 2 D'URBANITZACIÓ**

**3. Obres pròpies unitat de gestió (1)** Obres pròpies + rescabament del 9,84% d'obres comunes

**4. Obres pròpies unitat de gestió (2)** Obres pròpies + rescabament del 14,77% d'obres comunes

**5. Obres pròpies unitat de gestió (3)** Obres pròpies + rescabament del 35,33% d'obres comunes

**6. Obres pròpies unitat de gestió (5)** Obres pròpies + rescabament del 21,73% d'obres comunes

El cost de les obres comunes, executades en la Fase 1, l'assumirà, en un primer moment, la unitat de gestió (4), que és l'activitat que s'implantarà en la primera fase.

Posteriorment, la resta d'establiments que es vagin implantant durant la Fase 2, com a condició per a l'obtenció de la llicència, a més de costejar i executar les obres pròpies, retornaran als propietaris de la unitat de gestió (4) en concepte de rescabament l'import de les obres comunes que li és d'aplicació d'acord amb el % de participació assignat.

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

- ■ Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
- ■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

**FASES D'URBANITZACIÓ**

- ■ FASE 01
- ■ FASE 02

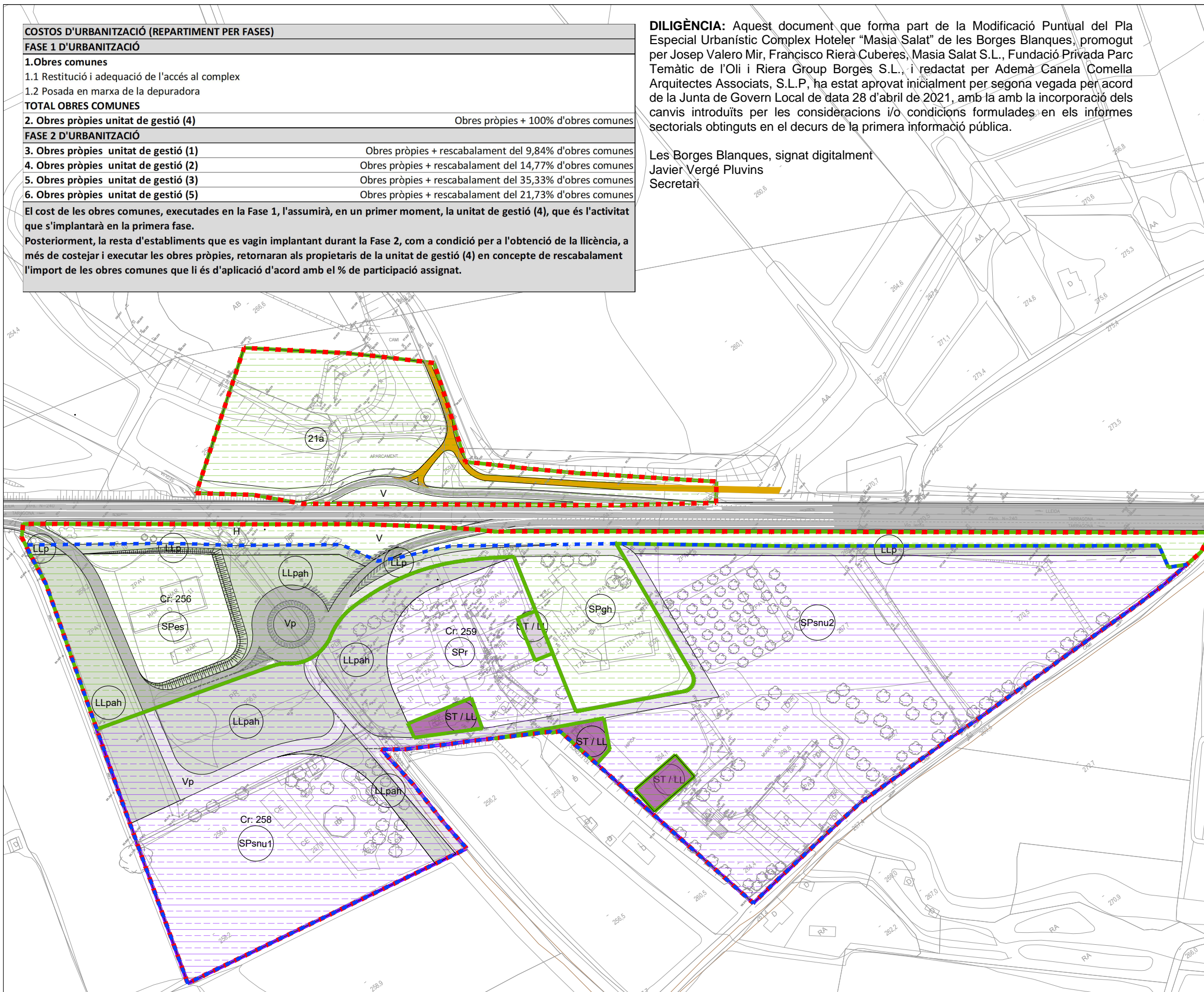
**OBRES COMUNES D'URBANITZACIÓ**

- ■ FASE 01
  - 1.1 Restitució i adequació de l'accés
    - ■ Adequació accés
    - ■ Connexió camí existent
  - 1.2 Posada en marxa de la depuradora
    - ■ Depuradora
  - 1.3 Altres serveis tècnics existents
    - ■ Dipòsits d'aigua i centres de distribució d'electricitat en funcionament, que no requereixen de millores i/o ampliacions.

**OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ**

DETALLADES ALS PLÀNOLS G PER A CADA UNITAT DE GESTIÓ I QUE ES CORRESPONEN AMB LES QUALIFICACIONS SEGÜENTS

- Espais de comunicació i circulació (Vp)
- Espais lliures (LL)
- Espais lliures permanents (LLp)
- Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)



Promotor  
Josep Valero

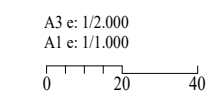
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

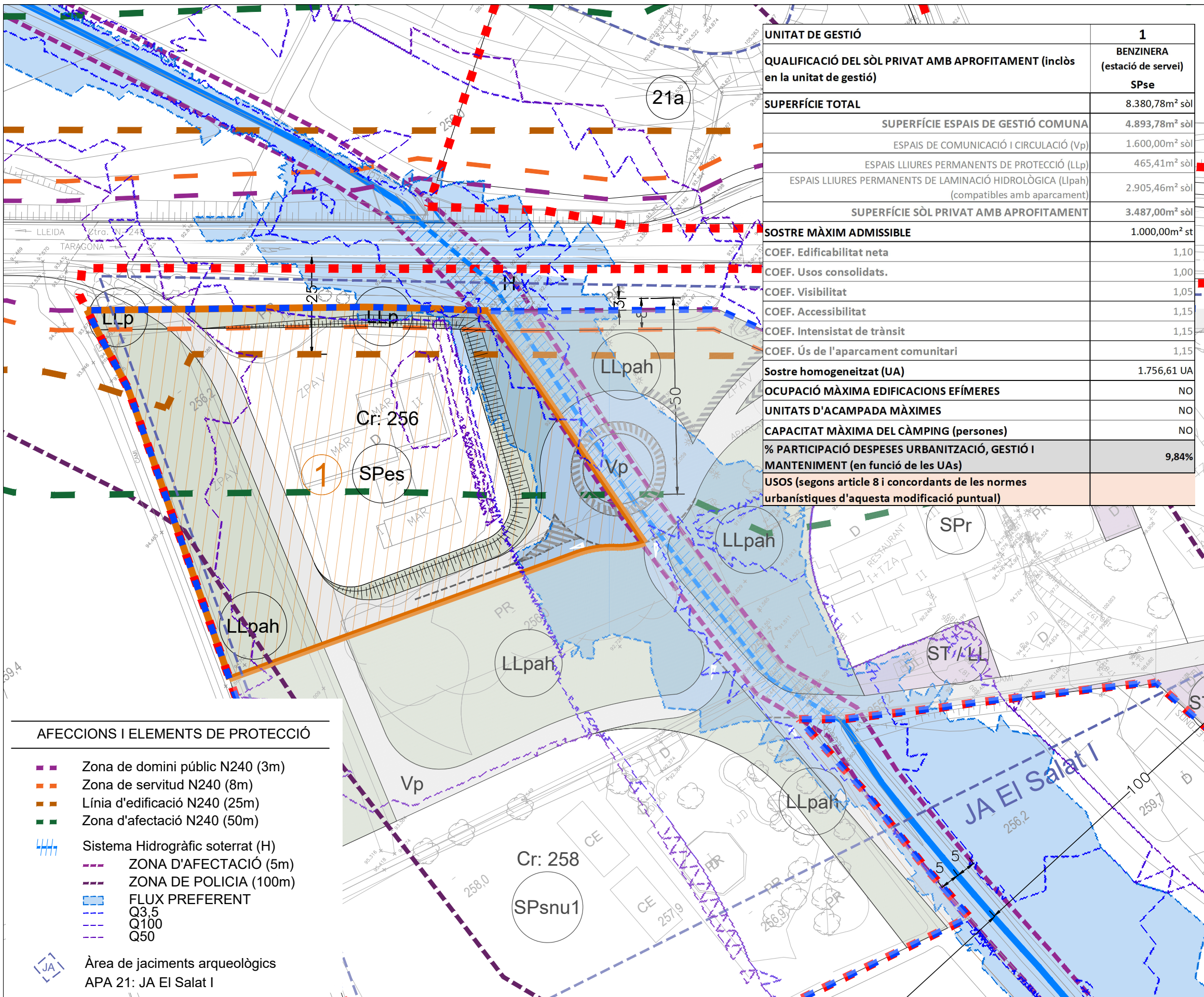
**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

OBRES COMUNES I FASES D'URBANITZACIÓ o06  
Plànol d'ordenació. exp. 1.322.







UNITAT DE GESTIÓ	1
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	BENZINERA (estació de servei) SPse
SUPERFÍCIE TOTAL	8.380,78m² sòl
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	
ESPais DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ (Vp)	1.600,00m² sòl
ESPais LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ (LLp)	465,41m² sòl
ESPais LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (LLpah) (compatibles amb aparcament)	2.905,46m² sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	3.487,00m² sòl
SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE	1.000,00m² st
COEF. Edificabilitat neta	1,10
COEF. Usos consolidats.	1,00
COEF. Visibilitat	1,05
COEF. Accessibilitat	1,15
COEF. Intensitat de trànsit	1,15
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,15
Sostre homogenitzat (UA)	1.756,61 UA
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	NO
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	NO
% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)	9,84%
USOS (segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)	

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m²)
- Àmbit del PEU (73.057,89m²)

CONDICIONS DE GESTIÓ

- Ⓝ Unitat de gestió
- Ⓝ Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment

OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ

Caldrà la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits que determini les característiques tècniques i constructives, d'acord amb l'exposat a l'article 11 de la normativa urbanística, respecte a les següents actuacions:

- Preservar de la inundació el sòl privat de la benzina (clau SPse) mantenint la cota actual (256) i executant una mota/ mur de protecció front al risc d'inundació que d'acord amb l'estudi d'inundabilitat assolirà la cota 257,8m.
- Urbanitzar 465,41m² d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).
- Urbanitzar 2.905,46m² d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau LLpah).
- En cas que l'activitat ho requereixi, adequar el vial d'accés (clau Vp).

A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 9,84% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat, entre elles:

- Caldrà la implantació de separadors d'hidrocarburs. Les aigües hidrocarbures generades a la zona de pista d'estació de servei i rentadors, seran recollides a través de reixes perimetrals i conduïdes a decantador i separador.
- Els sistemes de seguiment de la benzina seguiran l'establert a l'apartat 5 "Dispositius de vigilància i control de l'afecció al medi" de la "Guia de prevenció de la contaminació del sòl per a les activitats potencialment contaminants del sòl sota l'epígraf CCAE 505000: venda al detall de carburants per l'automoció".

AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- ⚡ Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
- ZONA D'AFECTACIÓ (5m)
- ZONA DE POLICIA (100m)
- FLUX PREFERENT Q3.5
- Q100
- Q50
- Ⓝ Àrea de jaciments arqueològics APA 21: JA El Salat I

Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL COMPLEJO HOTELER "MASIA SALAT"**

DILIGÈNCIA: Aquest document és part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment i segona Legada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

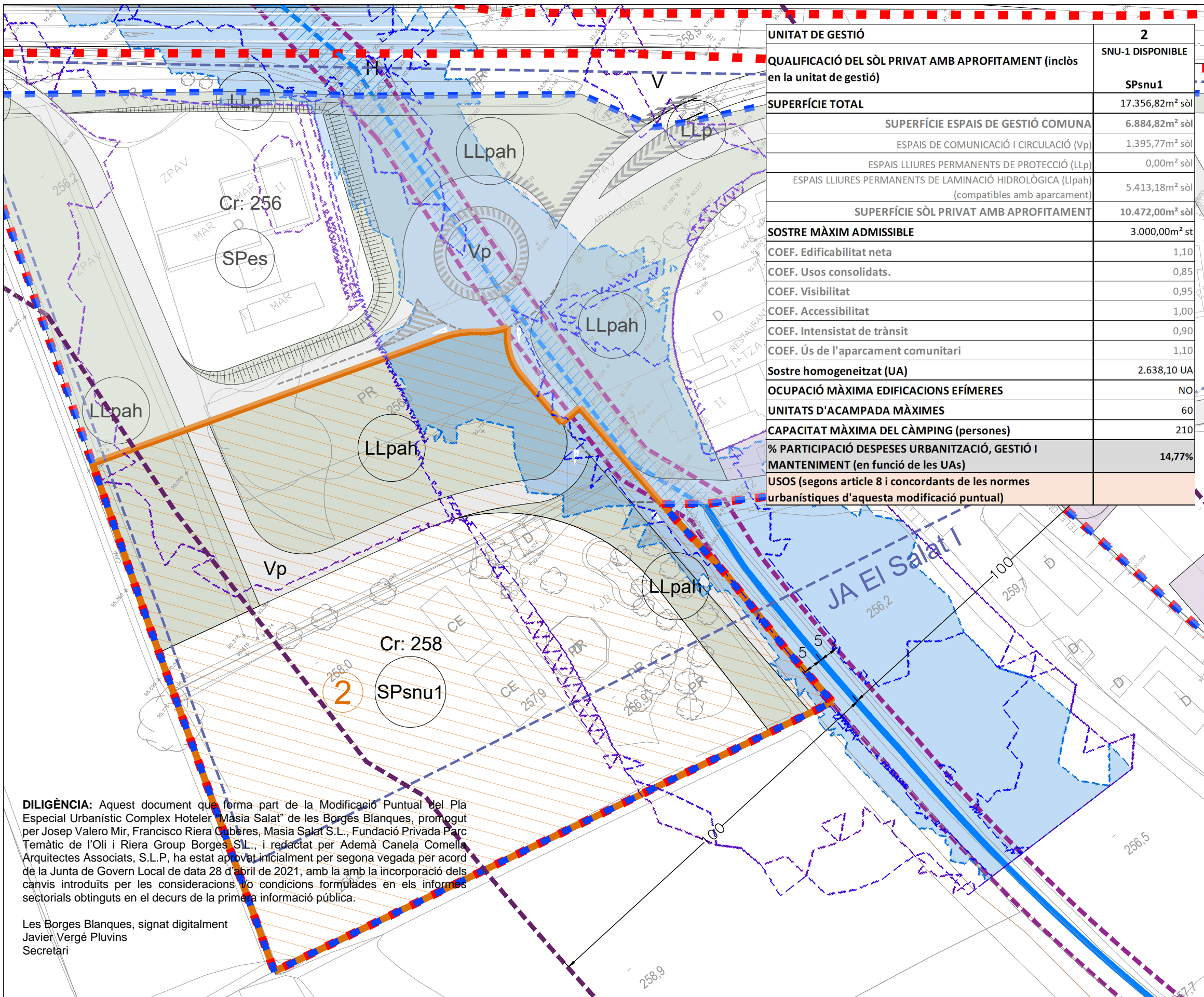
UNITAT DE GESTIÓ 01 g01  
Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/1.000  
A1 e: 1/500

0 10 20

Febrer 2021





UNITAT DE GESTIÓ	2
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	SNU-1 DISPONIBLE
	SPsnu1
SUPERFÍCIE TOTAL	17.356,82m² sòl
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	6.884,82m² sòl
ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ (Vp)	1.395,77m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ (LLp)	0,00m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (LLpah) (compatibles amb aparcament)	5.413,18m² sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	10.472,00m² sòl
SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE	3.000,00m² st
COEF. Edificabilitat neta	1,10
COEF. Usos consolidats.	0,85
COEF. Visibilitat	0,95
COEF. Accessibilitat	1,00
COEF. Intensitat de trànsit	0,90
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,10
Sostre homogeneïtzat (UA)	2.638,10 UA
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	60
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	210
% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)	14,77%
USOS (segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)	

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m²)
- Àmbit del PEU (73.057,89m²)

**CONDICIONS DE GESTIÓ**

○ Unitat de gestió

○ Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment

**OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ**

Caldrà la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits que determini les característiques tècniques i constructives, d'acord amb l'exposat a l'article 11 de la normativa urbanística, respecte a les següents actuacions:

- Preservar de la inundació el sòl privat amb aprofitament privat (clau SPsnu1) elevant-lo a la cota 258 m.
- Urbanitzar 1.395,77m² de viari estructurant (clau Vp).
- Urbanitzar 5.413,18m² d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau LLpah).

A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 14,77% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adiant implantació de l'activiat.

**AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**

- ||| Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
- ZONA D'AFECTACIÓ (5m)
- ZONA DE POLICIA (100m)
- FLUX PREFERENT
- Q3,5
- Q100
- Q50
- JA Àrea de jaciments arqueològics
- APA 21: JA El Salat I

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

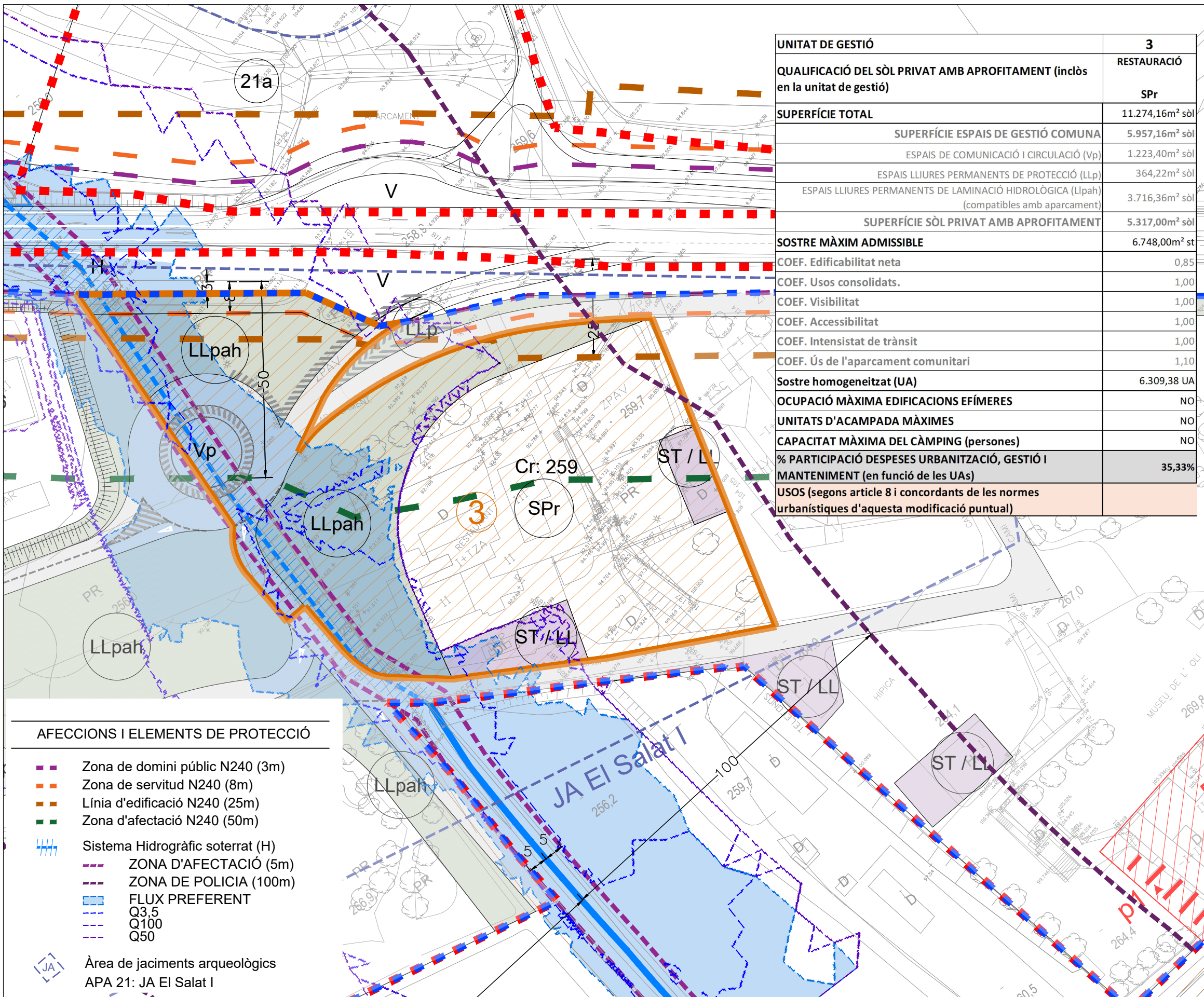
UNITAT DE GESTIÓ 02 g02  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/1.000  
 A1 e: 1/500

0 10 20

Febrer 2021





UNITAT DE GESTIÓ	3
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	RESTAURACIÓ
	SPr
SUPERFÍCIE TOTAL	11.274,16m² sòl
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	5.957,16m² sòl
ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ (Vp)	1.223,40m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ (LLp)	364,22m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (LLpah) (compatibles amb aparcament)	3.716,36m² sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	5.317,00m² sòl
SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE	6.748,00m² st
COEF. Edificabilitat neta	0,85
COEF. Usos consolidats.	1,00
COEF. Visibilitat	1,00
COEF. Accessibilitat	1,00
COEF. Intensitat de trànsit	1,00
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,10
Sostre homogeneïtzat (UA)	6.309,38 UA
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	NO
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	NO
% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)	35,33%
USOS (segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)	

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m²)
  - Àmbit del PEU (73.057,89m²)
- 
- CONDICIONS DE GESTIÓ
- Ⓝ Unitat de gestió
  - Ⓝ Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment
- 
- OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ

Caldrà la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits que determini les característiques tècniques i constructives, d'acord amb l'exposat a l'article 11 de la normativa urbanística, respecte a les següents actuacions:

- Preservar de la inundació el sòl privat destinat a restauració (clau SPr) elevant-lo a la cota 259. Fruit d'aquesta elevació del terreny s'admetrà aprofitar la part soterrada de l'edificació per implantar els usos que permeti la legislació sectorial vigent.
- Urbanitzar 364,22m² d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).
- Urbanitzar 3.716,36m² d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau LLpah) enderrocant les edificacions preexistents.
- En cas que l'activitat ho requereixi, adequar el vial d'accés (clau Vp).

A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 35,33% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat.

AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- ▤ Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
- ▤ ZONA D'AFECTACIÓ (5m)
- ▤ ZONA DE POLICIA (100m)
- ▤ FLUX PREFERENT
- ▤ Q3.5
- ▤ Q100
- ▤ Q50
- Ⓝ Àrea de jaciments arqueològics
- APA 21: JA El Salat I

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Caberes, Masia Salat S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat i inicialment persegona segons per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2022 mitjançant la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

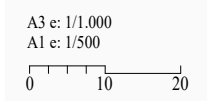
Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
HOTELER "MASIA SALAT"  
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

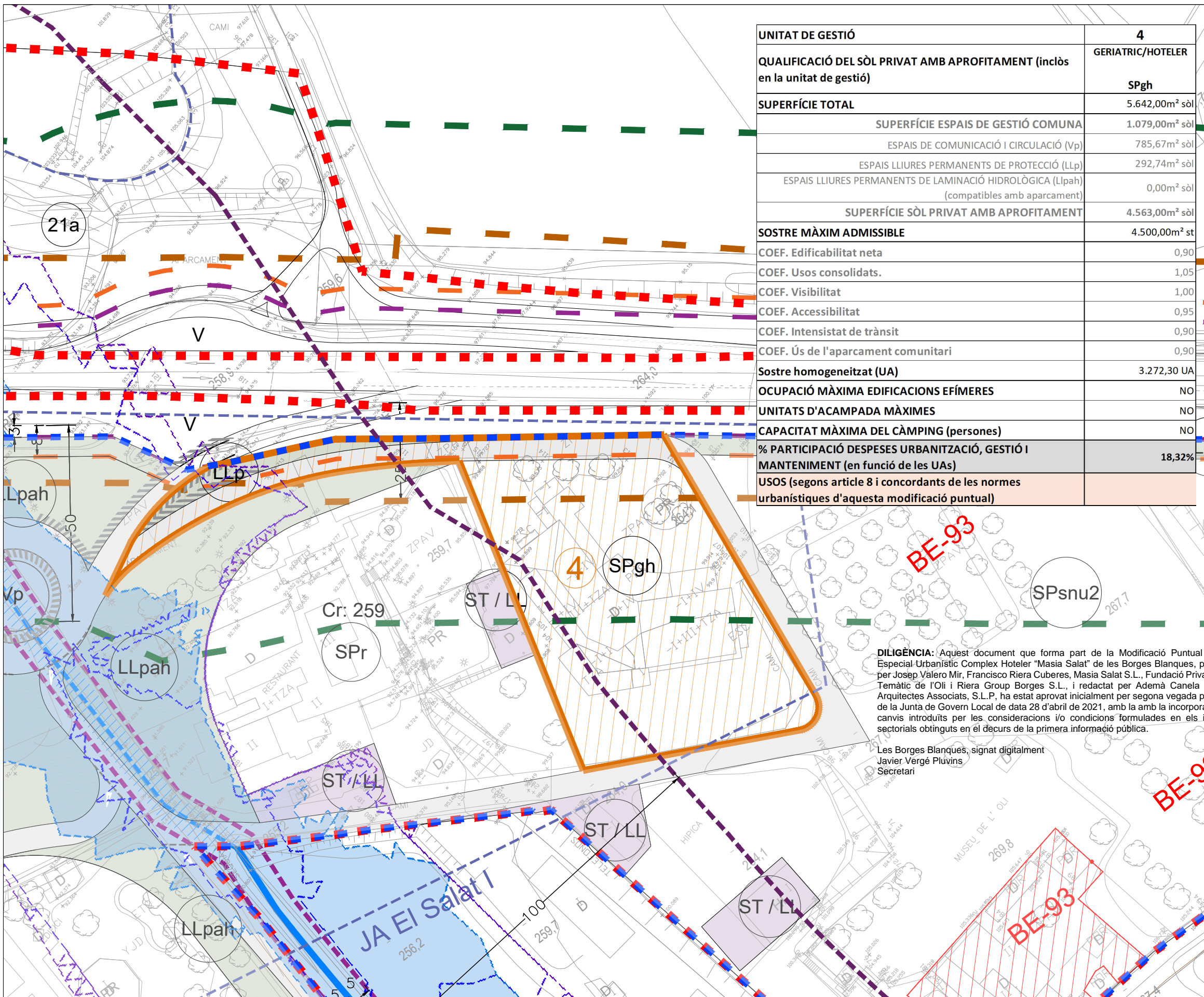
UNITAT DE GESTIÓ 03  
Plànol d'ordenació.

g03  
exp. 1.322.



Febrer 2021





UNITAT DE GESTIÓ	4
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	GERIATRIC/HOTELER
	SPgh
SUPERFÍCIE TOTAL	5.642,00m² sòl
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	
ESPAIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ (Vp)	785,67m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ (LLp)	292,74m² sòl
ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (LLpah) (compatibles amb aparcament)	0,00m² sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	4.563,00m² sòl
SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE	4.500,00m² st
COEF. Edificabilitat neta	0,90
COEF. Usos consolidats.	1,05
COEF. Visibilitat	1,00
COEF. Accessibilitat	0,95
COEF. Intensitat de trànsit	0,90
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	0,90
Sostre homogeneïtzat (UA)	3.272,30 UA
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	NO
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	NO
% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)	18,32%
USOS (segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)	

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m²)
- Àmbit del PEU (73.057,89m²)

**CONDICIONS DE GESTIÓ**

Unitat de gestió

Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment

**OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ**

Caldrà la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits que determini les característiques tècniques i constructives, d'acord amb l'exposat a l'article 11 de la normativa urbanística, respecte a les següents actuacions:

- a) Urbanitzar 785,67m² de viari estructurant (clau Vp).
- b) Urbanitzar 292,74m² d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).

A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà que s'executin les obres comunes d'urbanització. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activiat.

Posteriorment, la resta d'establiments que es vagin implantant, retornaran als promotors de la unitat de gestió (4), en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes que li són d'aplicació d'acord amb el % de participació assignat.

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

**AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
- ZONA DE POLICIA (100m)
- Àrea de jaciments arqueològics  
APA 21: JA El Salat I

Promotor  
Josep Valero

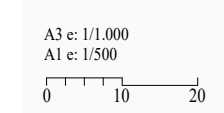
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

UNITAT DE GESTIÓ 04  
Plànol d'ordenació.



g04  
exp. 1.322.

Febrer 2021





**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari

<b>UNITAT DE GESTIÓ</b>	<b>5</b>
<b>QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)</b>	<b>SNU-2 DISPONIBLE</b>
	<b>SPsnu2</b>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>	30.404,13m <sup>2</sup> sòl
<b>SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA</b>	3.689,13m <sup>2</sup> sòl
ESP AIS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ (Vp)	1.558,65m <sup>2</sup> sòl
ESP AIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ (LLp)	1.357,63m <sup>2</sup> sòl
ESP AIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (Llpah) (compatibles amb aparcament)	0,00m <sup>2</sup> sòl
<b>SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT</b>	26.715,00m <sup>2</sup> sòl
<b>SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE</b>	5.993,00m <sup>2</sup> st
<b>COEF. Edificabilitat neta</b>	1,10
<b>COEF. Usos consolidats.</b>	0,85
<b>COEF. Visibilitat</b>	0,95
<b>COEF. Accessibilitat</b>	0,90
<b>COEF. Intensitat de trànsit</b>	0,90
<b>COEF. Ús de l'aparcament comunitari</b>	0,90
<b>Sostre homogeneïtzat (UA)</b>	3.880,67 UA
<b>OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES</b>	2.500,00m <sup>2</sup> st
<b>UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES</b>	120
<b>CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)</b>	420
<b>% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)</b>	21,73% <small>FECTA</small>
<b>USOS (segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)</b>	

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
- Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

**CONDICIONS DE GESTIÓ**

- Ⓝ Unitat de gestió
- Ⓝ Sòl privat amb participació en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment

**OBRES PRÒPIES D'URBANITZACIÓ**

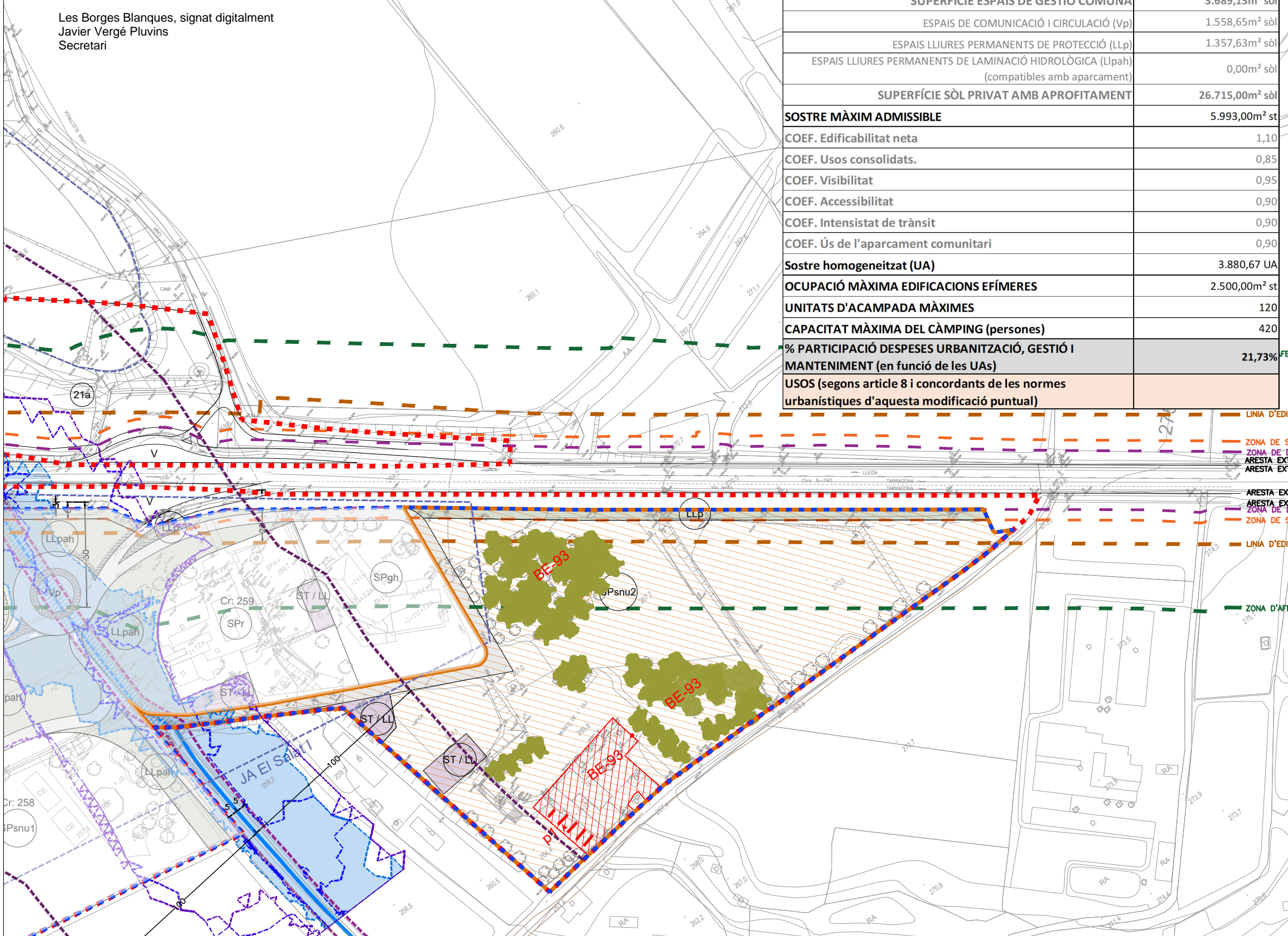
Caldrà la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits que determini les característiques tècniques i constructives, d'acord amb l'exposat a l'article 11 de la normativa urbanística, respecte a les següents actuacions:

- a) Urbanitzar 1.558,65m<sup>2</sup> de viari estructurant (clau Vp).
- b) Urbanitzar 1.357,63m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).

A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 21,73% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activiat.

**AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- ⚡ Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
- ZONA DE POLICIA (100m)
- ⚠ Elements de valor patrimonial p1 Arcs templaris BE-93 Cinc premses d'oli
- 🌳 BE-93 Oliveres mil·lenàries
- Ⓝ Àrea de jaciments arqueològics APA 21: JA El Salat I



**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

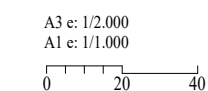
LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

UNITAT DE GESTIÓ 05

Plànol d'ordenació.

g05

exp. 1.322.



Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

## **E. NORMATIVA URBANÍSTICA**

La present normativa substitueix en la seva globalitat a les ordenances reguladores del Pla Especial de complex hotelier "Masia Salat".





## ÍNDEX

<b>E.    NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>109</b>
<b>NORMES URBANÍSTIQUES .....</b>	<b>113</b>
<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>113</b>
Article 1. Objecte.....	113
Article 2. Marc jurídic.....	113
Article 3. Vigència i obligatorietat.....	113
Article 4. Modificació del Pla Especial.....	114
Article 5. Contingut .....	114
Article 6. Àmbit territorial.....	115
Article 7. Estructura de la propietat.....	115
Article 8. Regulació dels usos.....	115
Article 9. Condicions generals de l'edificació i del sòl d'aprofitament privat .....	118
Article 10. Unitats de gestió i fases d'urbanització .....	119
Article 11. Condicions d'adequació de les infraestructures.....	120
<b>CAPÍTOL 2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>125</b>
Article 12. Classificació del Sòl .....	125
Article 13. Qualificació del sòl.....	125
Article 14. Espai d'ús privatiu. Estació de serveis (spes).....	132
Article 15. Espai d'ús privatiu. Residència geriàtrica i hotelier (spgh).....	134
Article 16. Espai d'ús privatiu. Restauració (spr).....	136
Article 17. Espai d'ús privatiu. Usos específics del sòl no urbanitzable, subzona spsnu 1..	138
Article 18. Espai d'ús privatiu. Usos específics del sòl no urbanitzable, subzona spsnu 2..	140
<b>CAPÍTOL 3. ALTRES DETERMINACIONS .....</b>	<b>144</b>
Article 19. Espais de protecció .....	144
Article 20. Prevenció de la contaminació lluminosa .....	151
Article 21. Prevenció de la contaminació acústica.....	151
Article 22. Integració Paisatgística .....	152
Article 23. Gestió dels residus sòlids urbans.....	152
Article 24. Constitució d'una junta de conservació .....	153
<b>CAPÍTOL 4. RÈGIM D'INTERVENCIÓ .....</b>	<b>155</b>
Article 25. Activitats autoritzables .....	155
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....</b>	<b>156</b>
Disposició transitòria primera. Règim transitori.....	156

**ANNEX NORMATIU: FITXA RESUM DE PARÀMETRES REGULADORS DEL  
COMPLEX..... 157**

# **NORMES URBANÍSTIQUES**

## **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

### **ARTICLE 1. OBJECTE**

Aquesta Modificació puntual del Pla especial urbanístic del "Complex hotelier Masia Salat" (en endavant, "**Pla**") adapta el pla especial vigent per aprovació definitiva CTUL de data 7 de febrer de 2003, a les necessitats detectades, considerant les previsions derivades d'un estudi econòmic-financer adequat a les circumstàncies reals i atenent a les condicions d'inundabilitat de l'entorn.

### **ARTICLE 2. MARC JURÍDIC**

1. El marc legal d'aplicació en aquesta modificació puntual de pla especial correspon a:
  - Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
  - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Borges Blanques, aprovat definitivament en data 17 de juliol de 2018 i publicat al DOGC 7859 24 d'abril de 2019.
  - La resta de normativa sectorial aplicable.
2. Pel no regulat en la present normativa serà d'aplicació la regulació del POUM aplicant el principi d'analogia.

### **ARTICLE 3. VIGÈNCIA I OBLIGATORIETAT**

1. Aquest Pla entra en vigor l'endemà de la publicació de l'edicte de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i té vigència indefinida.
2. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions establertes en el present Pla.

#### **ARTICLE 4. MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL**

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, d'acord amb la legislació vigent.
2. Suposen modificació puntual d'aquest Pla:
  - a) Les modificacions de l'àmbit de l'actuació o dels accessos a l'activitat.
  - b) Les modificacions d'ordenació de les que en resultin moviments de terres superiors als 3 metres d'alçada no previstos en l'actual document.
  - c) Les modificacions de zonificació, excepte els petits ajustaments de límits que no superin el 5% de la superfície de la zona modificada.
  - d) Totes aquelles modificacions que no respectin els criteris i determinacions generals del document.
3. No suposen la modificació del Pla:
  - a) La situació i/o la forma de les edificacions sempre que es mantinguin dins l'àmbit edificable.
  - b) Les modificacions de les xarxes o instal·lacions de serveis que no suposin grans alteracions del terreny.

#### **ARTICLE 5. CONTINGUT**

1. Aquest Pla està integrat pels documents següents:
  - A. Memòria informativa i d'ordenació
  - B. Programa de les actuacions
  - C. Bases tècniques i econòmiques
  - D. Plànols d'informació, d'ordenació i fitxes urbanístiques
  - E. Normativa Urbanística
  - F. Documents justificatius (en documents a part)
    - F.1 Estudi d'impacte d'integració paisatgística
    - F.2 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
    - F.3 Estudi d'inundabilitat a l'entorn de Masia Salat
    - F.4 Justificació dels costos d'urbanització de les obres comunes

2. Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria del Pla. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i a la integració paisatgística.
3. La delimitació de les diferents zones es farà tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic d'aquestes especials característiques i podrà ser precisada i/o ajustada en els projectes executius que la desenvolupin.

## **ARTICLE 6. ÀMBIT TERRITORIAL**

1. L'àmbit de la present modificació puntual, format per dos espais discontinus, correspon a la totalitat de l'antic àmbit del Pla Especial Urbanístic "Complex hoteler "Masia Salat"", amb una superfície total de 89.434,00 m<sup>2</sup>, delimitat als plànols d'informació i d'ordenació.
2. Aquesta Modificació delimita un nou àmbit pel Pla Especial Urbanístic "Complex hoteler "Masia Salat"" de 73.057,89m<sup>2</sup>, fruit de l'exclusió dels sòls del sistema general viari i dels sòls agrícoles dels canals d'urgell.

## **ARTICLE 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

1. L'estructura de la propietat serà l'actualment existent (recollida al plànol I05 d'aquest pla) mentre no s'executi la present modificació puntual. Es recomana que les finques existents s'adeqüin a les unitats de gestió delimitades en el plànol 005 per garantir la correcta gestió del sòl, mitjançant els projectes de d'agrupació i/o segregació pertinents.
2. En execució del present Pla aquests terrenys quedaran afectats a un sistema de servitud del què seran predis servits tots els terrenys de l'àmbit sud del sector.

## **ARTICLE 8. REGULACIÓ DELS USOS**

1. A continuació es numeren, defineixen i regulen els usos que el punt 2 d'aquest article assigna al sòl d'aprofitament privat d'aquesta modificació.

	<b>ús</b>	<b>definició</b>	<b>Ref. legal</b>
<b>1</b>	habitatge familiar	habitatge permanent	Article 47.3.c 3bis i 6.a DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>2</b>	residencial tur. rural	Establiments de turisme rural	Article 49 DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials -text consolidat.
<b>3</b>	hotel·ler	-	Article 41 LLEI 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
<b>4</b>	Apartament turístic	-	Article 43 LLEI 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
<b>5</b>	cafeteria	restauració	Article 47.3.c i 3bis DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>6</b>	restaurant	restauració	Article 47.3.c i 3bis DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>7</b>	Agro-comercial	Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agro-rurals del lloc on s'ubiquin.	Article 9 DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials -text consolidat
<b>8</b>	comercial turístic	Supermercat o espai destinat a la venda de queviures	Article 52 i següents DECRET 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.  Article 9 i concordants del DECRET LEGISLATIU 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials d'acord amb: " <i>Els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en els equipaments de caràcter turístic o que generin una aflluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal.</i> "
<b>9</b>	aparcament i estacionament	-	Aparcament a l'interior dels edificis, considerat complementari de qualsevol altre ús.
<b>10</b>	càmping	-	Article 47.6.e i 47.6.f DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; Article 38 i següents DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.
<b>11</b>	educació en el lleure	-	Article 47.3.c i 3bis DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>12</b>	Activitat artística	-	Article 47.3.c i 3bis DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>13</b>	artesanal	-	Article 47.3.c i 3bis DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
<b>14</b>	agrícola	Magatzem i transformació de productes agraris	Article 47.6.a DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Article 22 d'aquestes normes urbanístiques.
<b>15</b>	Sòcio-cultural	-	segons annex 1.b POUM
<b>16</b>	Allotjament rural	Residències col·lectives	segons annex 1.b POUM

	<b>ús</b>	<b>definició</b>	<b>Ref. legal</b>
17	Estació de servei	-	Ús d'estació de serveis. Com a usos complementaris s'admet l'ús d'oficines, comercial, cafeteria, restaurant, tallers de reparació d'automòbils, rentador de vehicles i magatzem (vinculats a la pròpia instal·lació). El sostre màxim admès per a aquests usos complementaris és de 500m <sup>2</sup> i com a màxim es podrà destinar 200m <sup>2</sup> de superfície de venda, prèvia comunicació a la direcció general competent en matèria de comerç i qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions del DECRET LEGISLATIU 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.  S'admet la implantació de plaques solars.  S'admet un habitatge per guarda de la instal·lació.
18	Residència geriàtrica	-	Residència assistida i centre de dia amb per a persones grans. És un servei d'acolliment residencial amb caràcter permanent que ofereix una atenció integral a les activitats de la vida diària, amb una supervisió constant. Dintre d'aquest ús s'admet com a compatible l'ús de bugaderia i aquells usos necessaris per al desenvolupament de l'activitat de residència geriàtrica.

2. El quadre inferior determina els usos admesos en el sòl d'aprofitament privat, marcant aquells admesos amb el símbol "X" o (\*).

	<b>Estació de serveis (SPes)</b>	<b>Residència geriàtrica i hotelier (SPgh)</b>	<b>Restauració (SPr)</b>	<b>Usos específics del sòl no urbanitzable (SPsnu1)</b>	<b>Usos específics del sòl no urbanitzable (SPsnu2)</b>
1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
2					
3		X	X		
4					
5	X	X	X		X
6		X(**)	X		X
7	X			X	X
8	X			X	X
9	X	X	X	X	X
10				X	X
11				X	X
12				X	X
13				X	X
14					
15				X	X
16					
17	X				
18		X			

(\*) En les edificacions queden prohibits els usos que no siguin els propis de l'activitat i especialment els habitatges (tret de l'habitatge per a guàrdia i custòdia de la instal·lació) i els usos comercials i de serveis oberts al públic en general, aliens a l'activitat.

(\*\*) L'ús de restauració admès per a la zona SPgh (residència geriàtrica i hotelier) queda limitat a donar servei als ocupants.

3. Els usos admesos en aquest pla especial no requeriran la tramitació d'un pla especial posterior per a la seva implantació, requeriran d'un projecte tècnic que haurà de ser aprovat i informat pels organismes competents.

## **ARTICLE 9. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ I DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT**

1. Les edificacions preexistents mantindran la volumetria i alçada reguladora existent.

En cas d'implantacions d'edificacions singulars que requereixin incrementar l'alçada per un tema funcional o d'integració amb l'entorn consolidat es definiran a partir de les directrius que determinin els Serveis Tècnics Municipals.

2. Tot el perímetre del complex estarà obert permetent el lliure accés al complex. S'admeten les tanques perimetrals a les àrees de sòl d'aprofitament privat sempre que es justifiqui la seva necessitat. Aquesta tanca perimetral es realitzarà amb materials que no destaquin en la fisonomia natural del paisatge i que doni prou garanties de resistència.

Les tanques es faran amb materials calats, vegetació i/o fusta, amb una alçada mínima 1,50 metres i màxima 1,80 metres. Per garantir la integració amb l'entorn, pot servir de tutor a la plantació de varietats aptes per la formació de tanques.

3. Es preservaran i potenciaran, segons el cas, els espais lliures que ja actualment disposen d'una massa arbòria.

Les possibles noves plantacions de vegetació o substitució de les existents s'haurà de fer amb espècies autòctones, evitant les espècies exòtiques i invasores, i es seguiran criteris ecològics.

Es preservarà la vegetació amb valor patrimonial d'acord amb el que regula l'article 19 "Espais de protecció" d'aquestes normes urbanístiques.

4. Consum d'aigua i d'electricitat

Per a optimitzar el consum d'aigua, s'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments de bany de les noves edificacions, com ara aixetes, dutxes o cisternes de wàter, així com en els nous sistemes de reg i d'altres instal·lacions.



Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les noves edificacions i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les noves edificacions hauria de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran d'estar convenientment amades per a reduir les pèrdues energètiques. L'edificació haurà de complir amb l'establert al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis o normativa que el substitueixi.

## **ARTICLE 10. UNITATS DE GESTIÓ I FASES D'URBANITZACIÓ**

1. El present pla estableix 5 unitats de gestió (veure plànol 005 on es delimiten les unitats de gestió i l'annex normatiu que recull la fitxa resum dels paràmetres reguladors del complex) i dues fases d'urbanització (veure plànol 006) en funció de les prioritats d'implantació dels diferents agents implicats.
2. Es considera àmbit de gestió el conjunt de terrenys connectat a ús i dels que s'ha de garantir l'adequació en cada acte de concessió de llicència, sens perjudici del seu règim de tinença. Les obres determinades a les fitxes (g01-g05) són exigibles sense que el present pla especial predetermini un règim específic de responsabilitat de cada propietari.
3. La primera fase d'urbanització consisteix en l'execució de les obres comunes d'urbanització (recollides al plànol 006 i al document justificatiu F.4, que consisteixen en la restitució i adequació de l'accés des de la carretera N-240 i la posada en marxa de la depuradora existent) i les obres pròpies de la unitat de gestió 4, que és la unitat de gestió que assumirà en un primer moment la totalitat del cost de les obres comunes d'urbanització a més de les obres pròpies de la seva unitat.
4. La segona fase d'urbanització consistirà en la implantació progressiva de la resta d'establiments vinculats a les unitats de gestió 1, 2, 3 i 5, que en funció de la urgència d'implantació podran afegir-se a la primera fase d'urbanització.

Per a l'obtenció de llicència, els nous establiments implantats a més de costejar i executar les obres pròpies de la seva unitat de gestió retornaran als promotors de la unitat de gestió 4, en concepte de rescabament, l'import de les

obres comunes assignat en funció del percentatge de participació, d'acord amb el recollit a l'article 24.

5. S'admet l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització o reurbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació en paral·lel a l'execució de la urbanització.

Els promotors interessats es comprometran per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització i prestaran fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% i màxima del 100% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació.

6. Per a l'adient conservació i manteniment del complex caldrà constituir una JUNTA DE CONSERVACIÓ, d'acord amb l'exposat a l'article 24.

## **ARTICLE 11. CONDICIONS D'ADEQUACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES**

1. Les obres d'accés i les infraestructures existents es consideren operatives a efecte de les autoritzacions sens perjudici de les conseqüències civils i de les relacions contractuals de qualsevol mena entre els diferents propietaris.
2. Els propietaris de cada unitat de gestió executaran les obres especificades als plànols "G" per completar la funcionalitat dels sòls privats d'ús col·lectiu amb els següents requeriments mínims:

- a. EDAR:

Actualment es disposa d'un sistema de depuració amb una estació de pretractament per tamisat i decantació per a retirada de sòlids. El sistema depura les aigües residuals sanitàries generades assimilables a domèstiques al complex.

Les aigües hidrocarburades generades a la zona de pista d'estació de servei i rentadors, seran recollides a través de reixes perimetrals i conduïdes a decantador i separador. Posteriorment són enviades, juntament amb les sanitàries a la depuradora biològica.

Per a realitzar qualsevol abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), cal disposar de la preceptiva Autorització d'Abocament d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD

606/2003 de 23 de maig que modifica el RDPH (en especial l'article 260). El complex disposa d'Autorització d'abocament en vigor de l'ACA d'aquestes aigües generades i depurades a la llera del Torrent del Salat.

Caldrà tramitar una petició d'informació al Departament d'Autoritzacions de l'ACA per a conèixer els paràmetres vigents d' abocament a medi de les aigües residuals depurades i poder confirmar així la admissibilitat futura de les necessitats que el projecte de compleció dels serveis compartits establirà per al nou planejament.

A més caldrà posar en marxa de la depuradora existent, d'acord amb el recollit al Document justificatiu F.4, que haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió. En cas que es requerís, una ampliació del sistema de depuració o de bombeig a la xarxa de sanejament d'acord als requeriments de l'Agència Catalana de l'Aigua, s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament complementari a l'existent i depuració en origen que haurà de permetre assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió

b. Portada d'aigua potable:

El complex Masia Salat s'abasteix, per una banda de la dotació d'aigua del canal d'Urgell "Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell" que serveix per abastir l'aigua i pel reg de l'exterior del complex mitjançant l'acumulació de l'aigua en els dos dipòsits de 225m<sup>3</sup> que disposa; i per l'altra banda, l'hotel-resort que s'abasteix d'aigua potable a través de la connexió d'escomesa a les instal·lacions d'aigua potable municipals existents, dimensionada per poder abastir la futura residència geriàtrica.

En el projecte de compleció dels serveis compartits propi de cada unitat de gestió, cada establiment haurà de garantir la connexió a la xarxa existent i les millores pertinents, per tal de cobrir les necessitats de tots els usos previstos. La xarxa serà canalitzada, amb els dispositius necessaris de seccionament (valvuleria) per a sectorització de la xarxa en cas d'avaria, així com els dispositius necessaris pel bon funcionament

de la xarxa i els circuits de retorn o anellat per a garantir la qualitat del servei.

La xarxa de distribució de l'aigua potable està grafiada als plànols d'ordenació de manera orientativa i no vinculant. En el cas d'utilització d'aigües no potables, els punts de captació d'aquestes aigües seran degudament senyalitzats amb la indicació "No potable" en els idiomes català, castellà, i anglès com a mínim.

c. Sanejament:

1.- L'empresa Masia Salat SL, disposa d'una Autorització d'Abocament amb un volum màxim de 5.820 m<sup>3</sup>/any (codi Agència Catalana de l'Aigua AA2011001122). Atenent el temps transcorregut, aquesta Autorització d'Abocament s'haurà de revisar davant el Departament de Protecció del Medi dels Serveis Centrals de l'Agència Catalana de l'Aigua. Paral·lelament, en cas de superar-se l'establert volum, o de realitzar algun canvi que pogués suposar una modificació en els paràmetres d'abocament, també s'haurà de tramitar el corresponent expedient.

Les construccions existents (les quals generin aigües residuals) hauran d'estar totes connectades a l'EDAR. Pel que respecta a les noves construccions plantejades en la present Modificació del Pla Especial, en cas de generar aigües residuals: hauran de connectar-se a l'EDAR existent, o bé construir una EDAR pròpia, i tenir en compte l'establert al paràgraf anterior relatiu a l'Autorització d'Abocament, així com l'establert a l'article 260 del RD 606/2003 de 23 de maig de modificació del RDPH.

2.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials i residuals depurades no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments en el punt de vessament, etc.). Així doncs, el promotor de l'actuació serà responsable de garantir aquesta consideració, quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar. Del mateix mode, el vessament de pluvials no podrà originar afeccions a infraestructures de reg (tant de forma directa, com indirecta).

3. Per a l'autorització de les diferents actuacions es requerirà llicència municipal i la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits propi per a

cada unitat de gestió que determini les característiques tècniques i constructives d'acord amb l'exposat en aquest document.

A més, els establiments a implantar durant la Fase 2 d'urbanització i com a condició per a l'atorgament de llicència, retornaran a la unitat de gestió 4, en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes assignat en funció del percentatge de participació (veure article 24).



## **CAPÍTOL 2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

### **ARTICLE 12. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

El territori ordenat per aquest Pla té la classificació de sòl no urbanitzable, a l'efecte del règim jurídic del sòl.

### **ARTICLE 13. QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

1. Aquesta Modificació estableix la qualificació dels sòls no urbanitzables inclosos en el seu àmbit, d'acord amb el recollit en els plànols o02 i o03, i ordena el sòl en les següents qualificacions:

#### **1.1 Sistema de vialitat pública**

Comprèn el sòl qualificat com a sistema viari (9.347,11m<sup>2</sup> de sòl amb codi V), recollit en els plànols d'ordenació o02 i o03 i regulat d'acord amb el que estableix el POUM de Les Borges Blanques referent a aquest sistema.

Les via que dona accés al Pla Especial (N-240) forma part de la xarxa bàsica territorial del municipi, i per tant:

- a. L'execució de qualsevol tipus d'actuació que es trobi dintre de les zones de protecció de les carreteres estatals, quedarà regulada per l'establert a la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres i en el RD 1812/1994, de 2 de setembre, Reglament General de Carreteres i en concret per l'establert als seus respectius títols III, ús i defensa de les carreteres.

Els plànols hauran de reflectir les següents línies: aresta exterior de la calçada (línia blanca de vora), aresta exterior de l'explanació, la zona de domini públic de 3 m, la zona de servitud de 8m, i la zona d'afecció de 50m (totes elles mesures horitzontalment des de l'aresta exterior de l'explanació i perpendicularment a aquesta aresta). Així mateix es grafaran les línies límit d'edificació; la generada pel tronc de la N-240 se

situa a 25 m mesurats horitzontal i perpendicularment a partir de l'aresta exterior de la calçada més propera, d'acord amb l'art. 33, de la Llei de Carreteres.

La zona de domini públic, la zona de servitud, la zona d'afectació i la línia d'edificació queden determinades als plànols d'ordenació d'aquesta modificació.

- b. D'acord amb la llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres:
- i. D'acord amb l'article 33, en la zona de limitació de l'edificabilitat queda prohibida qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les que es desenvolupin en el subsol, o canvi d'ús, a excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions o instal·lacions existents.  
La classificació i qualificació dels terrenys inclosos en la zona de limitació de l'edificabilitat no podran ser modificats si es contradiu amb l'establert amb la llei 37/2015.
  - ii. D'acord amb l'article 37, es prohibeix realitzar publicitat en qualsevol lloc que sigui visible des de la calçada de la carretera N-240 i en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que hi circulin.
- c. La il·luminació a instal·lar no haurà de produir enlluernament al tràfic que circula per la N-240 i si fos necessari caldrà instal·lar mitjans per evitar l'enlluernament, a càrrec del promotor (instal·lació i manteniment) i prèvia autorització del Ministeri de Foment.
- d. Qualsevol actuació prevista haurà de ser compatible amb els estudis i projectes de carreteres previstos pel Ministeri de Foment i en aquest cas aplica l'estudi informatiu "Aumento de capacidad de la carretera N-240. Tramo Variante de Les Borges Blanques-Variante sur de Lleida (C-13)", amb codi EI1-L-20.

Qualsevol instrument de modificació, revisió o desenvolupament que contravinguin l'establert en un estudi de carreteres aprovat definitivament serà nul de ple dret.



- e. Per a les noves construccions properes a la N-240, existents o previstes, serà necessari que amb caràcter previ a l'atorgament de les llicències d'edificació es realitzin estudis per a la determinació dels nivells sonors que han de contenir el mapa d'isòfones, així com l'obligació d'establir limitacions d'edificabilitat o de disposar de mitjans de protecció acústica imprescindibles en cas de superar-se els llindars establerts en la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll (publicat al BOE de 18 de novembre de 2003) i en el RD 1367/2007, de 9 d'octubre (publicat al BOE de 23 d'octubre de 2007), a més de complir amb la normativa autonòmica o local.

Els mitjans de protecció acústica que siguin necessaris seran a càrrec dels promotors del desenvolupament, prèvia autorització del Ministeri de foment en cas que afectin a les zones de protecció de la N-240, podent-se situar en zona de domini públic.

## **1.2 Espais privats d'ús col·lectiu**

1. Són aquells espais que tot i ser de titularitat privada s'utilitzen col·lectivament ja que serveixen d'accés als sòls d'aprofitament privat i disposen dels serveis tècnics comuns.
2. En execució del present Pla aquests terrenys quedaran afectats a un sistema de servitud del què seran predis servits tots els terrenys de l'àmbit sud del sector.
3. A continuació es defineixen i regulen els diferents tipus d'espais privats que regula el Pla.

### **1.2.1 Espais de comunicació i circulació, amb codi Vp.**

1. Comprèn l'espai destinat a la circulació i l'aparcament de vehicles i serveis relacionats amb els vehicles.

Els plànols d'ordenació o02 i o03 estableixen les reserves de sòl que actualment ja són vials d'accés i els espais que es preveuen

per a la seva ampliació per tal de garantir l'amplada mínima de 6 metres.

## 2. Usos

Usos principals: circulació de vehicles, aparcament, servei de rentat de vehicles i similars.

Usos compatibles: Als espais que no es destinin estrictament a la circulació de vehicles, s'admetran aquells serveis tècnics relacionats amb els vehicles i la mobilitat.

## 3. Condicions tècniques dels treballs d'adequació

La fase 1 del projecte d'urbanització incorporarà un projecte tècnic dels espais de comunicació i circulació que serveixen d'entrada i sortida del complex, delimitats al plànol o06. Durant la fase 2 d'urbanització cadascuna de les unitats de gestió es farà càrrec de les obres i projectes referents als espais de comunicació i circulació imputables a la unitat, recollits a les fitxes g01-g05.

Els projecte tècnics respectaran les cotes topogràfiques dels espais de comunicació i circulació preexistents. La rotonda planificada no alterarà la cota existent, que d'acord amb la topografia del Pla correspon a la cota 256 (en cas que durant la redacció del projecte tècnic es realitzi un topogràfic de detall i la cota difereixi de l'actual topogràfic, la cota d'implantació serà la recollida al topogràfic de detall).

Atès que part d'aquests espais de comunicació i circulació es troben afectats per la zona de flux preferent, delimitat als plànols o02 i o03, caldrà complir amb l'article 19.2 d'aquesta normativa urbanística i especialment el referent als articles 9bis i 14 bis del RDPH.

### **1.2.2 Espais lliures permanents, amb codi LL.**

1. Comprèn els espais destinats a àrees de lleure, d'esbarjo i de protecció. En aquesta subzona es delimiten dos tipus d'espai lliure:

- Espai lliure permanents, amb codi LLp.
- Espai lliure permanents de laminació hidrològica compatibles amb aparcament, amb codi LLpah.

El plànol d'ordenació o02 zonifica el sòl destinat a espais lliures segons els tipus regulats al present article.

2. Usos

Usos principals: Activitats d'esbarjo, contacte amb la natura, activitats infantils, entre d'altres similars.

Usos compatibles: En la Clau LLpah s'admet, a més, com a ús compatible el d'aparcament en superfície sempre que estigui fora de la zona de flux preferent i d'acord amb els articles 9bis, 9ter i 14 bis del RDPH. El sòl corresponent a aquesta Clau no podrà ser objecte d'asfaltat ni de impermeabilització, ni perjudicar la qualitat ni quantitat de vegetació i arbrat del mateix.

D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, caldrà realitzar una sobreelevació del terreny paral·lela als marges de la llera fins la cota 257,8 a la zona en contacte amb la clau SPes, que podrà ser una mota o muret, a definir en el projecte d'obres complementàries de la unitat de gestió 1.

### **1.2.3 Serveis tècnics, amb codi ST.**

1. Comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigua potable, d'aigües residuals, pluvials i de reg, depuradores i potabilitzadores, centrals i xarxes d'energia elèctrica, de gas, de comunicacions i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter ambiental,

com les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic i a la gestió de residus. També s'inclouen tots els elements necessaris pel correcte funcionament d'aquestes instal·lacions.

## 2. Usos

Usos principals: els usos directament vinculats amb la instal·lació de serveis tècnics ambientals, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

Usos compatibles: Tots aquells derivats de la normativa sectorial aplicable als serveis tècnics ambientals, espai lliure permanent i aparcament.

3. Les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa dels serveis tècnics ambientals que contenen respectant sempre les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.

### **1.2.4 Àmbits d'espai d'ús privatiu, amb codi SP.**

1. Comprèn els àmbits d'espai d'ús privatiu dotats d'aprofitament privat, recollits en els plànols d'ordenació o02 i o03.
2. El present pla defineix els espais d'ús privatiu que es detallen a continuació i que es regulen de manera individualitzada en aquest capítol de la normativa urbanística.
  - (a) Estació de Servei, amb codi SPes.
  - (b) Residència geriàtrica i hotel, amb codi SPgh.
  - (c) Restauració, amb codi SPr.
  - (d) Usos específics del sòl no urbanitzable, amb codi SPsnu.
    1. Comprèn les àrees del pla no edificades i destinades als usos específics del sòl no urbanitzable (codi SPsnu) recollit en els plànols d'ordenació o02 i o03.

## 2. Subàrees

Dintre de la clau SPsnu s'estableixen dues subàrees:

- SPsnu1
- SPsnu2

### 1.2.5 Espai d'ús agrícola general

Comprèn l'àrea discontinua de l'àmbit de modificació que el present pla reconverteix a sòl agrícola dels canals d'Urgell (7.029 m<sup>2</sup> de sòl amb codi 21a) recollit en els plànols d'ordenació o02 i o03 i regulat d'acord amb el que estableix el POUM de Les Borges Blanques referent a la zona 21a.

En aquest espai, durant la Fase 1 d'urbanització caldrà suprimir l'aparcament existent i el nus viari, adoptant la solució definida als plànols d'ordenació i al document justificatiu F.4, i també s'adequarà la connexió de la carretera N-240 amb el camí existent.

2. El Pla delimita gràficament en el plànol d'ordenació o02, amb caràcter normatiu, les diferents àrees en que es divideix l'àmbit, les quals comporten una possible edificació i uns usos vinculats, la superfície de les quals es detalla a continuació:

		SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL		APROVACIÓ PROVISIONAL	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
	<b>TOTAL Sòl privat d'us col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp	ESPAYS DE COMUNICACIÓ I CIRCULACIÓ	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah	ESPAYS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPpt	PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	0,00	0,00%				
SPm	MUSEU						
SPr	RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
Spsnu	1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
	2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
21A	SÒLS AGRÍCOLES CANALS D'URGELL						
<b>TOTAL</b>		<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	10,45%				
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	7,86%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>		<b>16.376,11</b>	<b>18,31%</b>				
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>	

## ARTICLE 14. ESPAI D'ÚS PRIVATIU. ESTACIÓ DE SERVEIS (SPES)

1. Definició	Comprèn l'àrea del pla on està construïda l'estació de servei (codi SPes) recollida en els plànols d'ordenació o02 i o03, i destinada a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants.
2. Usos	Regulat a l'article 8 d'aquesta normativa urbanística.
3. Sostre màxim	1.000m <sup>2</sup> sobre rasant
4. Ocupació màxima	Les edificacions s'emplaçaran dintre del gàlib edificatori recollit al plànol o02 i o03. No s'admeten construccions efímeres.
5. Alçada reguladora màxima	PB+1PP Les edificacions preexistents podran mantenir la volumetria i alçada reguladora existent.
6. Cota de referència de planta baixa	256m referida a la topografia del plànol d'ordenació.  Per sota d'aquesta cota s'admeten els elements tècnics necessaris per al desenvolupament de l'activitat.
7. Condicions de l'edificació	Regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.
8. Condicions de l'espai lliure d'edificació	Es destinarà a accessos, a viari i a serveis tècnics. Regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.
9. Regulació de tanques	Regulat a l'article 9 d'aquesta normativa urbanística.
10. Condicions d'adequació de les infraestructures	Aquest àmbit participa en un 9,84% dels treballs comuns d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, identificats com a treballs comuns d'adequació de la fase 1 al plànol d'ordenació o06 i que consisteixen en: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexió del camí existent a la N-240 (emplaçat a l'àmbit nord de la modificació).</li> <li>• Adequació de l'accés al complex.</li> <li>• Posada en marxa de la depuradora</li> </ul> Aquest àmbit, inclòs en la unitat de gestió 1, ha de completar els treballs propis d'adequació espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics definits al plànol g01 i consistents en:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservar de la inundació el sòl privat de la benziera (clau SPse) mantenint la cota actual (256m) i executant una mota/ mur de protecció front al risc d'inundació a l'espai lliure perimetral, que d'acord amb l'estudi d'inundabilitat assolirà la cota 257,8 m.</li> <li>• Urbanitzar 465,41m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).</li> <li>• Urbanitzar 2.905,46m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau LLpah).</li> <li>• En cas que l'activitat ho requereixi, adequar el vial d'accés (clau Vp) recollit a la fase 1.</li> </ul> <p>L'autorització dels treballs definits al punt anterior es farà mitjançant projecte annex al que serveixi per l'obtenció de la llicència de l'activitat privativa corresponent.</p> <p>A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 9,84% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat, entre elles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caldrà la implantació de separadors d'hidrocarburs. Les aigües hidrocarbures generades a la zona de pista d'estació de servei i rentadors, seran recollides a través de reixes perimetrals i conduïdes a decantador i separador.</li> <li>• Els sistemes de seguiment de la benzina seguiran l'establert a l'apartat 5 "Dispositius de vigilància i control de l'afecció al medi" de la "Guia de prevenció de la contaminació del sòl per a les activitats potencialment contaminants del sòl sota l'epígraf CCAE 505000: venda al detall de carburants per l'automoció".</li> </ul>
--	--

**ARTICLE 15. ESPAI D'ÚS PRIVATIU. RESIDÈNCIA GERIÀTRICA I HOTELER (SPGH)**

1. Definició	Comprèn el l'Àrea del pla on està construïda l'edificació antigament destinada al complex hotel·ler (codi SPgh), recollida en els plànols d'ordenació o02 i o03.
2. Usos	Regulat a l'article 8 d'aquesta normativa urbanística.
3. Sostre màxim	4.500m <sup>2</sup> sobre rasant.
4. Ocupació màxima	Les edificacions s'emplaçaran dintre del gàlib edificatori recollit al plànol o02 i o03. No s'admeten construccions efímeres.
5. Alçada reguladora màxima	PB+3PP Les edificacions preexistents podran mantenir la volumetria i alçada reguladora existent.
6. Cota de referència de planta baixa	265 m referida a la topografia del plànol d'ordenació.  Per sota d'aquesta cota s'admeten les plantes soterrani i elements tècnics necessaris per al desenvolupament de l'activitat.
7. Condicions de l'edificació	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservació i manteniment de les edificacions existents.</li> <li>• S'admet l'ampliació del sostre existent quan es destini exclusivament a la compleció dels serveis necessaris per a l'activitat sense comportar un increment de les places d'allotjament.</li> </ul> <p>Quan l'edificació no hagi esgotat l'ocupació i/o el sostre edificable caldrà que el projecte constructiu defineixi les condicions d'ordenació, dintre dels gàlibs definits en el plànol d'ordenació o03, prèvia validació de l'equip tècnic municipal, per garantir una correcta adequació i integració amb les edificacions preexistents i en l'entorn del complex, vetllant per una adient integració paisatgística.</p>
8. Condicions de l'espai lliure d'edificació	Es destinarà a accessos, a viari i a serveis tècnics.  En el gàlib destinat a aparcament, com a construccions i elements compatibles s'admetran: la preservació de les construccions existents i la ubicació de ser serveis tècnics. El sòl que no es destini a aparcament haurà de ser tractat com espai lliure privat.



	<p>En el gàlib destinat a espai lliure, com a construccions i elements compatibles només s'admetrà la preservació de les construccions preexistents i la ubicació de serveis tècnics sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-los en un altre emplaçament. Aquesta àrea no podrà ser destinada a aparcament.</p> <p>Per a la resta, s'estarà al regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.</p>
9. Regulació de tanques	Regulat a l'article 9 d'aquesta normativa urbanística.
10. Condicions d'adequació de les infraestructures	<p>Aquest àmbit participa en un 18,32% dels treballs comuns d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, identificats com a treballs comuns d'adequació fase 1 al plànol d'ordenació o06, i que consisteixen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexió del camí existent a la N-240 (emplaçat a l'àmbit nord de la modificació).</li> <li>• Adequació de l'accés al complex.</li> <li>• Posada en marxa de la depuradora</li> </ul> <p>Aquest àmbit, inclòs en la unitat de gestió 4, atès que és la primera unitat que s'implantarà, executarà el 100% les obres comunes de la fase 1, exposades anteriorment, a més de completar els treballs propis d'adequació de la seva unitat de gestió que correspon a espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, definits al plànol g04 i consistents en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanitzar 785,67m<sup>2</sup> de viari estructurant (clau Vp).</li> <li>• Urbanitzar 292,74m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).</li> </ul> <p>L'autorització dels treballs definits als punts anteriors es faran mitjançant projecte annex al que serveixi per l'obtenció de la llicència de l'activitat privativa corresponent.</p> <p>A mesura que la resta d'establiments es vagin implantant, aquests retornaran a la unitat de gestió (4), en concepte de rescabament, l'import de les obres comunes que li són d'aplicació d'acord amb el % de participació assignat.</p>

## ARTICLE 16. ESPAI D'ÚS PRIVATIU. RESTAURACIÓ (SPR)

1. Definició	Comprèn el l'àrea del pla on està implantat el restaurant Masia Salat (codi SPr), recollida en els plànols d'ordenació o02 i o03.
2. Usos	Regulat a l'article 8 d'aquesta normativa urbanística.
3. Sostre màxim	6.748m <sup>2</sup> sobre rasant
4. Ocupació màxima	Les edificacions s'emplaçaran dintre del gàlib edificatori recollit al plànol o02 i o03. No s'admeten construccions efímeres.
5. Alçada reguladora màxima	PB+1PP  Les edificacions preexistents podran mantenir la volumetria i alçada reguladora existent.
6. Cota de referència de planta baixa	259 m referida a la topografia del plànol d'ordenació.  Per sota d'aquesta cota s'admeten les plantes soterrani i elements tècnics necessaris per al desenvolupament de l'activitat.
7. Condicions de l'edificació	Regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.  D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, caldrà realitzar una sobreelevació del terreny fins la cota mínima de 259m. Fruit d'aquesta elevació del terreny s'admetrà aprofitar la part soterrada de l'edificació per implantar els usos que permeti la legislació sectorial vigent en les plantes considerades soterrani.  Quan l'edificació no hagi esgotat l'ocupació i/o el sostre edificable caldrà que el projecte constructiu defineixi les condicions d'ordenació, dintre dels gàlibs definits en el plànol d'ordenació o03, prèvia validació de l'equip tècnic municipal, per garantir una correcta adequació i integració amb les edificacions preexistents i en l'entorn del complex, vetllant per una adient integració paisatgística.

<p>8. Condicions de l'espai lliure d'edificació</p>	<p>Es destinarà a accessos, a viari i a serveis tècnics.</p> <p>En el gàlib destinat a aparcament, com a construccions i elements compatibles s'admetran: la preservació de les construccions existents i la ubicació de ser serveis tècnics. El sòl que no es destini a aparcament haurà de ser tractat com espai lliure privat.</p> <p>En el gàlib destinat a espai lliure, com a construccions i elements compatibles només s'admetrà la preservació de les construccions preexistents i la ubicació de serveis tècnics sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-los en un altre emplaçament. Aquesta àrea no podrà ser destinada a aparcament.</p> <p>Per a la resta, s'estarà al regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.</p>
<p>9. Regulació de tanques</p>	<p>Regulat a l'article 9 d'aquesta normativa urbanística.</p>
<p>10. Condicions d'adequació de les infraestructures</p>	<p>Aquest àmbit participa en un 35,33% dels treballs comuns d'adequació espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics identificats com a treballs comuns d'adequació de la fase 1 al plànol d'ordenació o06 i que consisteixen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexió del camí existent a la N-240 (emplaçat a l'àmbit nord de la modificació).</li> <li>• Adequació de l'accés al complex.</li> <li>• Posada en marxa de la depuradora</li> </ul> <p>Aquest àmbit, inclòs en la unitat de gestió 3, ha de completar els treballs propis d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, definits al plànol g03 i consistents en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservar de la inundació el sòl privat destinat a restauració (clau SPr) elevant-lo a la cota 259m.</li> <li>• Urbanitzar 364,22m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).</li> <li>• Urbanitzar 3.716,36m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau</li> </ul>

	<p>LLpah) enderrocant les edificacions preexistents.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas que l'activitat ho requereixi, adequar el vial d'accés (clau Vp) recollit a la fase 1.</li> </ul> <p>L'autorització dels treballs definits al punt anterior es farà mitjançant projecte annex al que serveixi per l'obtenció de la llicència de l'activitat privativa corresponent.</p> <p>A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 35,33% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat.</p>
--	--

**ARTICLE 17. ESPAI D'ÚS PRIVATIU. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE, SUBZONA SPSNU 1**

1. Definició	Comprèn l'àrea del pla antigament destinada a museu i no executada (codi SPsnu1), recollida en els plànols d'ordenació o02 i o03.
2. Usos	Regulat a l'article 8 d'aquesta normativa urbanística.
3. Sostre màxim	3.000m <sup>2</sup> sobre rasant
4. Ocupació màxima	Les edificacions s'emplaçaran dintre del gàlib edificatori recollit al plànol o02 i o03. No s'admeten construccions efímeres.
5. Alçada reguladora màxima	PB+1PP Les edificacions preexistents podran mantenir la volumetria i alçada reguladora existent.
6. Cota de referència de planta baixa	258 m referida a la topografia del plànol d'ordenació.  Per sota d'aquesta cota s'admeten els elements tècnics necessaris per al desenvolupament de l'activitat.
7. Condicions de l'edificació	Regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.

	D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, caldrà realitzar una sobreelevació del terreny fins la cota mínima de 258m.
8. Condicions específiques de l'ús de càmping	Unitats d'acampada màximes: 60 (només aplicable a l'ús de càmping).  Capacitat màxima: 210 persones (només aplicable a l'ús de càmping).
9. Condicions de l'espai lliure d'edificació	Es destinarà a accessos, a viari i a serveis tècnics.  En el gàlib destinat a aparcament, com a construccions i elements compatibles s'admetran: la preservació de les construccions existents i la ubicació de ser serveis tècnics. El sòl que no es destini a aparcament haurà de ser tractat com espai lliure privat.  En el gàlib destinat a espai lliure, com a construccions i elements compatibles només s'admetrà la preservació de les construccions preexistents i la ubicació de serveis tècnics sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-los en un altre emplaçament. Aquesta àrea no podrà ser destinada a aparcament.  Per a la resta, s'estarà al regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.
10. Regulació de tanques	Regulat a l'article 9 d'aquesta normativa urbanística.
11. Condicions d'adequació de les infraestructures	Aquest àmbit participa en un 14,77% dels treballs comuns d'adequació espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics identificats com a treballs comuns d'adequació de la fase 1 al plànol d'ordenació o06 i que consisteixen en: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexió del camí existent a la N-240 (emplaçat a l'àmbit nord de la modificació).</li> <li>• Adequació de l'accés al complex.</li> <li>• Posada en marxa de la depuradora</li> </ul>



	<p>Aquest àmbit, inclòs en la unitat de gestió 2, ha de completar els treballs propis d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, definits al plànol g02 i consistents en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservar de la inundació el sòl privat amb aprofitament privat (clau SPsnu1) elevant-lo a la cota 258m.</li> <li>• Urbanitzar 1.395,77m<sup>2</sup> de viari estructurant (clau Vp).</li> <li>• Urbanitzar 5.413,18m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de laminació hidrològica (clau LLpah).</li> </ul> <p>L'autorització dels treballs definits al punt anterior es farà mitjançant projecte annex al que serveixi per l'obtenció de la llicència de l'activitat privativa corresponent.</p> <p>A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 14,77% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat.</p>
--	---

**ARTICLE 18. ESPAI D'ÚS PRIVATIU. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE, SUBZONA SPSNU 2**

1. Definició	Comprèn l'àrea del museu de l'oli i la part est del pla no executada (codi SPsnu2), recollida en els plànols d'ordenació o02 i o03.
2. Usos	Regulat a l'article 8 d'aquesta normativa urbanística.  S'admet que les edificacions existents puguin destinar-se a l'ús hotel·ler, al turisme rural i com a complex lúdic.
3. Sostre màxim	5.993m <sup>2</sup> sobre rasant
4. Ocupació màxima	Les edificacions s'emplaçaran dintre del gàlib edificatori recollit al plànol o02 i o03. No s'admeten construccions efímeres.

	Dintre del gàlib edificatori s'admeten les construccions efímeres fins a 2.500m <sup>2</sup> de sostre, en unitats individuals de 1.000m <sup>2</sup> de sostre màxim.
5. Alçada reguladora màxima	PB+1PP Les edificacions preexistents mantindran la volumetria i alçada reguladora existent.
6. Cota de referència de planta baixa	A definir en el projecte d'edificació.  Per sota d'aquesta cota s'admeten els soterranis i elements tècnics necessaris per al desenvolupament de l'activitat.
7. Condicions de l'edificació	Regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.  Quan l'edificació se situï en zones topogràfiques elevades que puguin crear impacte paisatgístic el nombre màxim de plantes admès serà de planta baixa (en cas que l'activitat requereixi de planta baixa i una planta pis, quedarà supeditat a la valoració de l'equip tècnic municipal en funció de la necessitat d'implantar l'edificació en aquest emplaçament justificat per la impossibilitat d'emplaçar l'edificació en un altre entorn i a l'impacte paisatgístic que l'edificació comporti).  Quan l'edificació no hagi esgotat l'ocupació i/o el sostre edificable caldrà que el projecte constructiu defineixi les condicions d'ordenació, dintre dels gàlibs definits en el plànol d'ordenació 003, prèvia validació de l'equip tècnic municipal, per garantir una correcta adequació i integració amb les edificacions preexistents i en l'entorn del complex, vetllant per una adient integració paisatgística.
8. Condicions específiques de l'ús de càmping	Unitats d'acampada màximes: 120 (només aplicable a l'ús de càmping).  Capacitat màxima: 420 persones (només aplicable a l'ús de càmping).

<p>9. Condicions de l'espai lliure d'edificació</p>	<p>Es destinarà a accessos, a viari i a serveis tècnics.</p> <p>En el gàlib destinat a aparcament, com a construccions i elements compatibles s'admetran: la preservació de les construccions existents i la ubicació de ser serveis tècnics. El sòl que no es destini a aparcament haurà de ser tractat com espai lliure privat.</p> <p>En el gàlib destinat a espai lliure, com a construccions i elements compatibles només s'admetrà la preservació de les construccions preexistents i la ubicació de serveis tècnics sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-los en un altre emplaçament. Aquesta àrea no podrà ser destinada a aparcament.</p> <p>Per a la resta, s'estarà al regulat a l'article 9 i concordants d'aquesta normativa urbanística.</p>
<p>10. Condicions de conservació dels elements catalogats</p>	<p>Dintre d'aquesta zona es troben les edificacions, elements i vegetació amb valor patrimonial recollides en els plànols 002 i 003 d'aquest pla, i caldrà complir amb el recollit a l'article 19.4 i 19.5 d'aquestes normes urbanístiques. I qualsevol intervenció que afecti tant a les edificacions com al seu entorn proper requerirà de supervisió municipal, qui vetllarà pel manteniment del seu valor.</p>
<p>11. Regulació de tanques</p>	<p>Regulat a l'article 9 d'aquesta normativa urbanística.</p>
<p>12. Condicions d'adequació de les infraestructures</p>	<p>Aquest àmbit participa en un 21,73% dels treballs comuns d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, identificats com a treballs comuns d'adequació de la fase 1 al plànol d'ordenació 006 i que consisteixen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexió del camí existent a la N-240 (emplaçat a l'àmbit nord de la modificació).</li> <li>• Adequació de l'accés al complex.</li> <li>• Posada en marxa de la depuradora</li> </ul>

	<p>Aquest àmbit, inclòs en la unitat de gestió 5, ha de completar els treballs propis d'adequació dels espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i serveis tècnics, definits al plànol g05 i consistents en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbanitzar 1.558,65m<sup>2</sup> de viari estructurant (clau Vp).</li><li>• Urbanitzar 1.357,63m<sup>2</sup> d'espais lliures permanents de protecció (clau LLp).</li></ul> <p>L'autorització dels treballs definits al punt anterior es farà mitjançant projecte annex al que serveixi per l'obtenció de la llicència de l'activitat privativa corresponent.</p> <p>A més de l'anterior, com a condició per a l'atorgament de llicència, caldrà retornar el 21,73% del cost de les obres comunes d'urbanització en concepte de rescabament. I implantar totes mesures necessàries per a l'adient implantació de l'activitat.</p>
--	--

## **CAPÍTOL 3. ALTRES DETERMINACIONS**

### **ARTICLE 19. ESPAIS DE PROTECCIÓ**

Els espais de protecció que afecten a aquest Pla són:

1. Zona de protecció de les línies elèctriques:

a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, (BOE núm. 310, de 27.12.2000).

b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 del 19.03.2008).

c) No es podran fer soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre allò que s'indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, de 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista en el Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12.06.1992 i 25.09.1992).

d) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin a la xarxa de distribució elèctrica soterrada, DOGC núm. 3937 de 31.07.2003).

e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30.11.1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.



g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

## 2. Zona de protecció hidrogràfica i hidrològica.

Per a realitzar actuacions en Domini Públic Hidràulic s'haurà de sol·licitar i disposar d'Autorització per part de l'Organisme Hidràulic competent. D'acord a la legislació sectorial, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5m de l'aresta exterior de la llera de torrents. I serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a l'aresta exterior de la llera.

Qualsevol actuació a dur a terme haurà de ser compatible amb els usos en funció de la inundabilitat establerts a l'article 9bis "Limitacions als usos a la zona de flux preferent en sòl rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl a la zona inundable" del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Atenent la situació en Zona de Policia de lleres, tots els projectes d'obres i/o instal·lacions que es duiguin a terme, haurà de trametre's prèviament a l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte d'avaluar la viabilitat segons l'establert a l'article 9bis/9ter i 14bis del RDPH (entre altres coses).

En relació a les construccions / instal·lacions existents, es recomana expressament adoptar les consideracions que siguin d'aplicació establertes a la "Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions", a la "Guia per a l'avaluació de la resiliència dels nuclis urbans enfront el risc d'inundació: xarxes, sistemes urbans i altres infraestructures", així com a la "Guia de recomanacions per la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables".

En el supòsit que fos necessari redactar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a les guies i recomanacions publicades per l'organisme hidràulic. En cas que sorgeixin noves tecnologies per avaluar la inundabilitat, o existeixin canvis en les metodologies de càlcul que aplica l'organisme hidràulic, s'hauran d'aplicar els sistemes més actualitzats i que proporcionin resultats més precisos.

El disseny de ponts i obres de pas, seguiran l'establert a l'article 126ter "Criteris de disseny i conservació per obres de protecció, modificacions a les lleres

i obres de pas", del RD 638/2016 de 9 de desembre de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Pel que fa als Canals d'Urgell per qualsevol afecció dins de les zones de servituds de les lleres, així com de preses de reg, ja siguin d'aigües aèries com subterrànies, s'haurà de sol·licitar a aquesta Comunitat General la corresponent autorització.

D'acord amb les consideracions de la Confederació hidrogràfica de l'Ebre (CHE, en endavant):

- Pel que fa a les actuacions previstes: sobreelevacions del nivell dels terrenys a la zona de policia de Torrent del Salat, etc. Es requereix d'autorització administrativa prèvia a la seva execució per part de la CHE, que es presentarà davant l'Agència Catalana de l'Aigua per a la seva tramitació.
- En aplicació del Text refós de la Llei d'Aigües (RD 1/2001, de 20 de juliol, i en el Reglament del Domini Públic Hidràulic en el seu article 78.1 s'haurà de tenir present que:

-Les obres que s'hagin d'executar com a conseqüència de la Modificació, i que quedin situades sobre el Domini Públic Hidràulic hauran de sol·licitar la preceptiva autorització o concessió a l'organisme de conca, tal com queda definit en l'article 24 del Text refós de la Llei d'Aigües, RDL 1/2001, de 20 de juliol.

-Les obres i construccions que vagin a realitzar-se com a conseqüència de la Modificació, que s'ubiquen a la zona de policia (100 metres d'amplària a banda i banda d'una llera pública) hauran de comptar amb la preceptiva autorització de l'organisme de conca.

-Amb acord amb el Reial Decret 2646/1985, de 26 de desembre i les seves successives modificacions, la Generalitat de Catalunya, a través de l'Agència Catalana de l'Aigua, exerceix la competència per tramitar les autoritzacions referents al domini públic hidràulic i a la zona de policia de les lleres públiques fins a la proposta de resolució a la

Confederació hidrogràfica de l'Ebre, qui adopta resolució que posa fi al procediment i comunica a l'Agència instructora per a la seva notificació als interessats.

-Les actuacions que requereixin la captació d'aigües de qualsevol llera o del subsòl requeriran la preceptiva autorització de l'organisme de conca.

-En cas que, com a conseqüència de l'activitat a desenvolupar, s'hagi de realitzar abocament al domini públic hidràulic (llera natural, infiltració en el terreny, sèquia, etc.), d'acord amb el que estableix l'article 245 i següents del Reial Decret 606/2003, de 23 de maig, que modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, caldrà sol·licitar, amb la suficient antelació a l'inici de l'activitat, la corresponent autorització d'abocament. Si es pretenen reutilitzar aigües residuals generades, caldrà complir el que estableix el Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre. D'acord amb aquest serà necessari sol·licitar, amb la suficient antelació a l'inici de l'activitat, la corresponent autorització o concessió administrativa.

- Previsions generals que seran tingudes en consideració en el moment de tramitar, si procedeix, l'autorització d'actuacions en zones d'afecció de lleres públiques:

-Les actuacions que es plantegin en domini públic hidràulic i zona de policia de lleres públiques no han de ser causa de noves afeccions significatives a la llera ni als corrents en règim d'avingudes, sempre que tinguin, en el que a les primeres es refereix, informe favorable de l'Òrgan ambiental competent.

-Quedarà expressament prohibit efectuar abocaments directes o indirectes derivats de l'execució de les obres que contaminin les aigües així com acumular residus o substàncies que puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació del seu entorn.

-Es respectarà en els marges una amplada de 5 m en tota la longitud de la zona confrontant amb la llera amb l'objecte de preservar la servitud de pas establerta en els articles 6 i 7 de el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849 / 1986, de 11 d'abril, destinat al pas del personal de vigilància, l'exercici d'activitats de pesca i el pas de salvament, entre d'altres.

-Les actuacions previstes en el planejament quedaran sotmeses a la inspecció i vigilància de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, sent de compte de beneficiari les taxes que per aquests conceptes puguin originar-se.

-Es tindran en compte les següents directrius de planejament en àrees urbanitzables properes a una llera:

-Dins de la zona de flux preferent només podran ser autoritzades aquelles activitats no vulnerables enfront de les avingudes i que no suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs d'aquesta via, tal com es recull en les consideracions anteriors.

-A la zona inundable fora de la zona de flux preferent, que hauria de complir, entre altres, una funció laminadora de el cabal d'avinguda, s'atendrà al que preveu al respecte a la legislació de Protecció Civil.

-Atès que els terrenys se situen en zona inundable (aquella delimitada pels nivells teòrics que arribarien les aigües en les avingudes el període estadístic de retorn sigui de cinc-cents anys), es recordarà la conveniència d'analitzar els riscos i, en conseqüència, adoptar les mesures adequades, d'acord amb el que preveu la legislació de Protecció Civil a l'efecte; no responsabilitzant aquest Organisme de futures afeccions degudes a aquesta circumstància.

-Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'introduir Sistemes de Drenatges Sostenibles acord amb el que disposa el punt 7 de l'article 126 ter. del RDPH.

3. Àrees de jaciments arqueològics APA-21 i APA-23. S'estarà a l'establert al POUM de Les Borges Blanques, al seu catàleg de patrimoni i a la legislació sectorial vigent d'aplicació per a la seva protecció.
4. BE-93. Que d'acord amb el catàleg de patrimoni del POUM de Les Borges Blanques inclou:
  - a. Conjunt de les cinc premses d'oli situades a l'exterior: es consideren elements a mantenir en el seu emplaçament; els canvis d'ús del recinte justificaran aquest manteniment i que l'eventual reordenació de l'espai lliure no alterin els valors patrimonials d'aquests elements.
  - b. Conjunt d'oliveres mil·lenàries : es consideren elements a mantenir en el seu emplaçament; els canvis d'ús del recinte justificaran aquest manteniment i que l'eventual reordenació de l'espai lliure no alterin els valors patrimonials d'aquests elements.Aquesta protecció implica la prohibició de traslladar-los, tallar-los o arrancar-los totalment o parcial, així com de danyar-los per qualsevol mitjà. Per a la realització dels tractaments silvícoles i fitosanitaris que calguin pel manteniment del bon estat de l'arbre caldrà l'autorització prèvia de l'administració municipal, que vetllarà per la seva conservació.

Per a l'adient preservació d'aquests bens s'estarà a l'establert al POUM de Les Borges Blanques, al seu catàleg de patrimoni i a la legislació sectorial vigent d'aplicació

5. P1. Arcs templaris de la Torre Sala. Atès que no es troben inclosos en el catàleg de patrimoni del POUM de Les Borges Blanques, el present Pla incorpora un mecanisme de protecció dels següents elements:



- a. Arcs Templaris de la Torre Sala: tot i que per les seves característiques no es declara Be cultural d'Interès Local les actuacions de canvi d'ús o obra major requeriran informe del Departament de Cultura en ordre a determinar:
- i. els elements a mantenir o restituir
  - ii. les mesures addicionals d'adequació formal que tendeixin a obtenir una solució arquitectònica més adient a la seva tipologia

## **ARTICLE 20. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA**

1. L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions hauran de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa (i) la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, (ii) el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i (iii) el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 i les 7 hores per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se només a la zona d'accés i vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.
2. Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estaran degudament il·luminades, i la xarxa de distribució d'enllumenat estarà totalment soterrada.

## **ARTICLE 21. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA**

S'haurà de complir amb l'establert al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els seus annexos i l'Ordenança municipal reguladora de sorolls i vibracions de Les Borges Blanques. Caldrà complir amb els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica moderada B/B2.

## **ARTICLE 22. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

1. El Pla incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 51 TRLUC. Les actuacions que s'efectuïn dins l'àmbit del Pla s'adequaran a les mesures d'integració proposades per l'estudi d'impacte i integració paisatgística.
2. Els talussos de desmunt i els talussos de terraplè que es creïn dins de l'àmbit del Pla hauran de tenir un pendent màxim 1/3 (alçada, base), per tal de garantir una morfologia final més natural i permetre o facilitar la restauració vegetal d'aquestes noves superfícies.
3. La plantació d'arbres i d'arbustos, en cas que el projecte ho requereixi, es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit del Pla especial, seguint els criteris (tipus d'espècie, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'estudi d'integració paisatgística.
4. Les edificacions que puguin executar-se estan subjectes, des del punt de vista ambiental, al compliment de les mesures preventives i correctores establertes a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, sense perjudici, en qualsevol cas, del compliment de la legislació ambiental i urbanística vigent.
5. Ela promotora es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes a la documentació ambiental (estudi d'impacte i integració paisatgística i informe ambiental) i també a la normativa ambiental del Pla.

## **ARTICLE 23. GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS URBANS**

1. Com a activitat generadora de deixalles, el promotor de l'activitat ha de garantir la recollida, la gestió i el tractament autoritzat de tots els residus que generi la instal·lació, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels Residus o normativa que el desenvolupi o el substitueixi.
2. Les zones d'aprofitament privat hauran de disposar dels contenidors necessaris per permetre la recollida selectiva de les diferents tipologies de residus

sòlids que es generen. De manera especial, cal garantir la dotació de contenidors suficients per a la segregació de les següents tipologies: matèria orgànica, vidre, paper i cartró, envasos en general, piles i rebuig.

3. Cal que els contenidors no siguin visibles al públic i estiguin integrats paisatgísticament mitjançant tanques de fusta o amb materials que no destaquin en la fisonomia natural del paisatge.

#### **ARTICLE 24. CONSTITUCIÓ D'UNA JUNTA DE CONSERVACIÓ**

1. Es constituirà una JUNTA DE CONSERVACIÓ emparada amb l'article 196 i concordants del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb els següents objectius:
  - a. Inscriure les servituds mútues entre les diferents propietats afectades, en relació a l'ús compartit dels espais que aquest Pla determina com a sòls privats d'ús col·lectiu (art 13.1.2 de la present normativa), de forma que totes les parcel·les:
    - i. disposin d'accés i sortida des de la entrada única a la N-240
    - ii. disposin de servei de sanejament a l'EDAR
    - iii. disposin d'accés als diferents serveis existents: abastament d'aigua potable municipal, abastament d'aigua de reg de la Comunitat General dels Canals d'Urgell, abastament d'electricitat i servei de telefonia terrestre.
  - b. Inscriure la càrrega que correspon a cadascun dels àmbits d'aprofitament privatiu en relació a les tasques de manteniment dels serveis compartits.

Atès que la implantació dels establiments serà progressiva, els costos de manteniment inicialment es repartiran en proporció a les activitats existents. Un cop estiguin tots els àmbits en funcionament, els costos de conservació i manteniment es correspondran amb els següents percentatges (veure també el plànol 005 on es delimiten les unitats de gestió i l'annex normatiu que recull la fitxa resum dels paràmetres reguladors del complex):

UNITAT DE GESTIÓ	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)		% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)
1	BENZINERA	SPse	9,84%
2	SNU-1 DISPONIBLE	SPsnu1	14,77%
3	RESTAURACIÓ	SPr	35,33%
4	GERIATRIC/HOTELER	SPgh	18,32%
5	SNU-2 DISPONIBLE	SPsnu2	21,73%
<b>TOTAL</b>			<b>100,00%</b>

UNITAT DE GESTIÓ	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)		FINCA CADASTRAL	SUPERFÍCIE FINCA CADASTRAL (incloua en la unitat de gestió)	% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)
1	BENZINERA (estació de servei)	SPse	TOTAL	8.380,78m <sup>2</sup> sòl	9,84%
			1 0102301CG2000S0001QR	4.397,36m <sup>2</sup> sòl	5,18%
			3 0102303CG2000S0001LR	3.947,37m <sup>2</sup> sòl	4,66%
			12 VIALITAT EXISTENT	36,05m <sup>2</sup> sòl	0,00%
			TOTAL	17.356,82m <sup>2</sup> sòl	14,77%
2	SNU-1 DISPONIBLE	SPsnu1	TOTAL	17.356,82m <sup>2</sup> sòl	14,77%
			1 0102301CG2000S0001QR	5.693,19m <sup>2</sup> sòl	4,85%
			2 0102302CG2000S0001PR	10.951,00m <sup>2</sup> sòl	9,32%
			3 0102303CG2000S0001LR	712,63m <sup>2</sup> sòl	0,61%
3	RESTAURACIÓ	SPr	TOTAL	11.274,16m <sup>2</sup> sòl	35,33%
			1 0102301CG2000S0001QR	333,45m <sup>2</sup> sòl	1,12%
			7 0301301CG2000S0001ER	9.596,75m <sup>2</sup> sòl	32,35%
			8 0301302CG2000S0001SR	552,16m <sup>2</sup> sòl	1,86%
			12 VIALITAT EXISTENT	791,80m <sup>2</sup> sòl	0,00%
4	GERIATRIC/HOTELER	SPgh	TOTAL	5.642,00m <sup>2</sup> sòl	18,32%
			7 0301301CG2000S0001ER	763,88m <sup>2</sup> sòl	2,48%
			8 0301302CG2000S0001SR	1.829,12m <sup>2</sup> sòl	5,94%
			11 0301306CG2000S0001WR	3.049,00m <sup>2</sup> sòl	9,90%
5	SNU-2 DISPONIBLE	SPsnu2	TOTAL	30.404,13m <sup>2</sup> sòl	21,73%
			7 0301301CG2000S0001ER	543,37m <sup>2</sup> sòl	0,39%
			8 0301302CG2000S0001SR	6.714,72m <sup>2</sup> sòl	4,81%
			9 0301304CG2000S0001UR	20.981,00m <sup>2</sup> sòl	15,02%
			10 0301305CG2000S0001HR	2.117,00m <sup>2</sup> sòl	1,52%
			12 VIALITAT EXISTENT	48,04m <sup>2</sup> sòl	0,00%
<b>TOTAL</b>			<b>73.057,89m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>100,00%</b>	

La finca cadastral 12 no computa en el % de participació atès que correpon a la vialitat existent segons cadastre.

- c. Cada unitat de gestió, a més de costejar i executar les obres pròpies de la seva unitat retornaran a la unitat de gestió 4, a mesura que es vagin incorporant a la Junta de conservació, en concepte de rescabament i com a condició per a l'obtenció de la llicència, l'import de les obres comunes imputable d'acord amb el seu percentatge de participació.
- d. Establir uns estatuts de funcionament.

## **CAPÍTOL 4. RÈGIM D'INTERVENCIÓ**

### **ARTICLE 25. ACTIVITATS AUTORITZABLES**

1. La llicència de primera ocupació de les activitats admeses per a cada àmbit d'espai d'ús privatiu serà condicionada a la compleció dels treballs definits com a "condicions d'adequació de les infraestructures" determinades a l'article 11.
2. De manera immediata, i en aplicació de la DT 3ª del POUM s'admeten les següents actuacions sense l'execució dels treballs d'adequació de les infraestructures establerts:
  - Represa de l'activitat museística de l'àmbit "5" en les condicions de la llicència 5/1999 amb els treballs d'obra menor necessaris per la rehabilitació dels elements malmesos i adequació normativa si s'escau.
  - Canvi de nom de la benzinera de l'àmbit "1" i els treballs de manteniment i conservació de l'edificació i les instal·lacions actualment existents.
  - El canvi d'ús de l'hotel de l'àmbit "4" i les obres de rehabilitació associades estarà condicionat a l'execució de treballs propis d'adequació espais de comunicació i circulació, espais lliures permanents i sistemes tècnics així com a la posada en marxa de l'EDAR en les condicions establertes per l'A.C.A.

Les construccions existents (les quals generin aigües residuals) hauran d'estar totes connectades a l'EDAR o bé construir una EDAR pròpia.



## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM TRANSITORI**

Les edificacions i construccions que estiguin en el sòl qualificat com a "Espai lliure permanent i/o de laminació hidrològica", amb codis "LLp" i "LLpah" estaran fora d'ordenació.

## ANNEX NORMATIU: FITXA RESUM DE PARÀMETRES REGULADORS DEL COMPLEX

UNITAT DE GESTIÓ	1	2	3	4	5	TOTAL
QUALIFICACIÓ DEL SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT (inclòs en la unitat de gestió)	BENZINERA (estació de servei) SPse	SNU-1 DISPONIBLE SPsnu1	RESTAURACIÓ SPr	GERIÀTRIC/HOTELER SPgh	SNU-2 DISPONIBLE SPsnu2	
<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>	8.380,78m <sup>2</sup> sòl	17.356,82m <sup>2</sup> sòl	11.274,16m <sup>2</sup> sòl	5.642,00m <sup>2</sup> sòl	30.404,13m <sup>2</sup> sòl	<b>73.057,89m<sup>2</sup> sòl</b>
SUPERFÍCIE ESPAIS DE GESTIÓ COMUNA	4.893,78m <sup>2</sup> sòl	6.884,82m <sup>2</sup> sòl	5.957,16m <sup>2</sup> sòl	1.079,00m <sup>2</sup> sòl	3.689,13m <sup>2</sup> sòl	22.503,89m <sup>2</sup> sòl
SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT AMB APROFITAMENT	3.487,00m <sup>2</sup> sòl	10.472,00m <sup>2</sup> sòl	5.317,00m <sup>2</sup> sòl	4.563,00m <sup>2</sup> sòl	26.715,00m <sup>2</sup> sòl	50.554,00m <sup>2</sup> sòl
<b>SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE</b>	1.000,00m <sup>2</sup> st	3.000,00m <sup>2</sup> st	6.748,00m <sup>2</sup> st	4.500,00m <sup>2</sup> st	5.993,00m <sup>2</sup> st	<b>21.241,00m<sup>2</sup> st</b>
COEF. Edificabilitat neta	1,10	1,10	0,85	0,90	1,10	
COEF. Usos consolidats.	1,00	0,85	1,00	1,05	0,85	
COEF. Visibilitat	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95	
COEF. Accessibilitat	1,15	1,00	1,00	0,95	0,90	
COEF. Intensitat de trànsit	1,15	0,90	1,00	0,90	0,90	
COEF. Ús de l'aparcament comunitari	1,15	1,10	1,10	0,90	0,90	
<b>Sostre homogeneïtzat (UA)</b>	1.756,61 UA	2.638,10 UA	6.309,38 UA	3.272,30 UA	3.880,67 UA	<b>17.857,06 UA</b>
OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIONS EFÍMERES	NO	NO	NO	NO	2.500,00m <sup>2</sup> st	
UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES	NO	60	NO	NO	120	
CAPACITAT MÀXIMA DEL CÀMPING (persones)	NO	210	NO	NO	420	
<b>% PARTICIPACIÓ DESPESES URBANITZACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT (en funció de les UAs)</b>	<b>9,84%</b>	<b>14,77%</b>	<b>35,33%</b>	<b>18,32%</b>	<b>21,73%</b>	<b>100,00%</b>
USOS	(segons article 8 i concordants de les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual)					-



## **F. DOCUMENTS JUSTIFICATIUS**

**F.1 ESTUDI D'IMPACTE D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (en document apart)**

**F.2 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (en document apart)**

**F.3 ESTUDI D'INUNDABILITAT A L'ENTORN DE MASIA SALAT (en document apart)**

**F.4 OBRES COMUNES I JUSTIFICACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ (en document apart)**

**F.5 AVALUACIÓ AMBIENTAL (no aplica)**

D'acord amb l'informe de l'OTAALL (expedient: U17/110-OTAALL20170129) rebut en la fase d'Avanç d'aquest expedient:

"Es considera que no s'escau dur a terme un nou tràmit d'avaluació ambiental de la Modificació del Pla especial urbanístic" i emet un informe favorable sense prescripcions.

Per l'exposat anteriorment i d'acord amb les consultes efectuades, el document d'aprovació inicial en no estar sotmès a avaluació ambiental no incorpora documentació ambiental.



Informe:

## ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Servicio/Obra:

### EIIP MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "COMPLEX HOTELER MASIA SALAT" DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Emplaçament:

Nacional 240 km.71-72.

Les Borges Blanques  
(Lleida)

Nº de Expedient:

[ADE050/001616-0321-PR-3104](#)

Rev.: 00

Data:

Març 2021

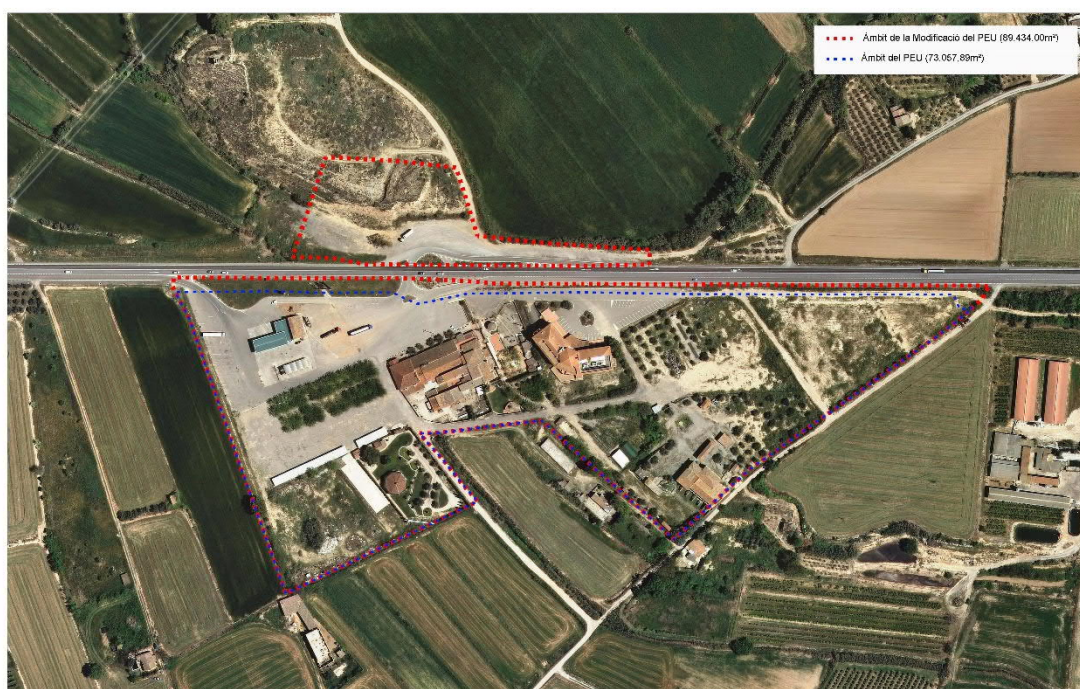
Promotor:  
Josep Valero Mir  
Francisco Riera Cuberes  
MASIA SALAT S.L.  
FUNDACIÓ PRIVADA PARC  
TEMÀTIC DE L'OLI  
RIERA GROUP  
BORGES S.L





Josep Valero Mir  
Francisco Riera Cuberes  
MASIA SALAT S.L.  
FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI  
RIERA GROUP BORGES S.L

EIIP (ADE050/001616-0321-PR-3104) ESTUDI D'IMPACTE I  
INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, MODIFICACIÓ PEU COMPLEX  
HOTELER MASISA SALAT, EN DOCUMENT PER L'APROVACIÓ  
PROVISIONAL, LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)



	Preparado	Revisado	Aprobado
Firma			
Nombre	Tamara Santillana Francés	Alberto Vadillo Fernández	Fernando Herrera Rodríguez
Cargo	Redactor	Supervisor	Director Técnico
Titulación	Geólogo	Ldo. CC. Ambientales	Geólogo
Fecha	12/03/2021	12/03/2021	15/03/2021

# ÍNDICE

---



1.	INTRODUCCIÓ	5
2.	ÀMBIT D'ESTUDI	6
3.	ANTECEDENTS	6
4.	REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL PLA ESPECIAL COMPLEX MASIA SALAT EN RELACIÓ AL PAISATGE	8
5.	RESULTAT ESTUDI DE INUNDABILITAT I PAISATGE	10
6.	MILLORES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AVALUADA RESPECTE EL PAISATGE	11
7.	ESTUDI D'IMPACTE E INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA EIIP	12
8.	OBJECTIUS DEL EIIP	13
9.	METODOLOGIA DE TREBALL	14
9.1.	MARC GENERAL DELS TREBALLS	14
9.2.	METODOLOGIA DELS TREBALLS	14
10.	MARC LEGAL	14
10.1.	PAISATGE MARC LEGAL	14
10.2.	PLANEJAMENT SUPERIOR I INSTRUMENTS DE PAISATGE	15
10.2.1	Planejament territorial de les Terres de Ponent	15
10.2.2	Planejament del Terme Municipal de les Borges Blanques	18
10.2.2.1	Elements de valor	19
10.2.2.2	Jaciments arqueològics	20
11.	PLANEJAMENT	21
11.1.	PLANEJAMENT VIGENT	21
11.2.	ESTAT ACTUAL DE LA ZONA RESPECTE EL PLANEJAMENT VIGENT	23
11.3.	PLANEJAMENT PROPOSAT. MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL VIGENT	25
12.	BREU DESCRIPCIÓ DE LA ZONA D'ACUACIÓ I ENTORN	31
12.1.	CONTEXT DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	31
12.2.	ACCESSOS/XARXA VIÀRIA	32
12.2.1	General	32
12.2.2	Complex	33
12.3.	GEOMORFOLOGIA	33
12.3.1	General	33
12.3.2	Complex	33
12.4.	CURSOS FLUVIALS	35
12.4.1	General	35
12.4.2	Complex	35
12.5.	USOS DEL SÒL	36
12.5.1	General	36
12.5.2	Complex	36
12.6.	COBERTA DELS SÒLS	38
12.6.1	General	38
12.6.2	Complex	38
12.7.	VEGETACIÓ	38
12.7.1	General	38
12.7.2	Complex	38
12.8.	GEOLOGIA	42
12.8.1	General	42
12.8.2	Complex	42
12.9.	INTRODUCCIÓ AL PAISATGE	42
12.9.1	General	42
12.9.1.1	Paisatge en funció de la geomorfologia	43

12.9.1.2	Paisatge agrari	43
12.9.2	Complex	43
12.10.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.ZONA D'ACTUACIÓ	44
13.	UNITAT DE PAISATGE	57
13.1.	UNITAT DE PAISATGE	57
13.1.1	General	57
13.1.2	Complex	58
13.2.	CATÀLEG D'ATENCIÓ ESPECIAL	60
13.3.	VISIBILITAT	60
13.3.1	Grau d'exposició visual	60
13.3.1.1	General	60
13.3.1.2	Complex	61
13.3.2	Àmbits visuals de la xarxa de comunicació i assentaments urbans	62
13.3.2.1	General	62
13.3.2.2	Complex	63
13.3.3	Àmbits visuals dels recorreguts i punts d'interès	63
13.3.4	Valors naturals i ecològics	63
13.3.5	Valors estètics	64
13.3.6	Valors històrics i simbòlics	64
13.4.	IMPACTES	64
13.5.	RISCOS	65
14.	DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	65
14.1.	DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	65
14.2.	ELEMENTS DE PAISATGE A L'INTERIOR DE LA ZONA D'ESTUDI	67
14.3.	ELEMENTS DE PAISATGE EXTERNES, PROPERS A LA ZONA D'ESTUDI	67
14.4.	ELEMENTS DE PAISATGE DINS DEL RADI DE VISUALITZACIÓ DE L'ULL HUMÀ	68
15.	VISIBILITAT	69
15.1.	OBSERVADORS PROPERS A LA ZONA D'ESTUDI I FREQUÈNCIA D'OBSERVADORS	69
15.2.	VISIBILITAT DES DE LA ZONA D'ESTUDI	70
15.3.	VISUALS DES DE LA ZONA D'ESTUDI	71
16.	ZONES VISIBLES I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE	75
17.	IMPACTE PAISATGÍSTIC	76
17.1.	IMPACTES	76
17.1.1	Metodologia caracterització dels impactes	76
17.1.2	Metodologia avaluació impactes	78
17.2.	IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA MP PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT	79
17.2.1	Sensibilitat ambiental	79
17.2.2	Valoració de la garantia de la integració paisatgística	81
17.3.	Avaluació del paisatge	81
17.3.1	Avaluació del paisatge Punt 1	82
17.3.2	Avaluació del paisatge Punt 2	83
17.4.	VALORACIÓ DE L'IMPACTE RELACIONAT AMB LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, EL DIMENSIONAMENT DEL SEU EFECTE I LA VULNERABILITAT DEL PAISATGE, EN RELACIÓ AL PAISATGE I A LA SOCIETAT	84
17.5.	IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA MP EN RELACIÓ A L'ESTAT DEL COMPLEX I PLANEJAMENT VIGENT	85
18.	CONCLUSIONS	87

## ANNEXES

---



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 1. INTRODUCCIÓ

A petició de l'equip redactor de la "Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier Masia Salat":

ADEMÀ, CANELA, COMELLA, ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Geotecnia 2000 S.L, realitza el present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (des d'ara EIIIP) que acompanya al document urbanístic de modificació per aprovació provisional.

El document per a l'aprovació provisional de la modificació puntual del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat" (febrer 2021) valorada en aquest EIIIP incorpora les prescripcions dels informes sectorials rebuts.

El PEU "Complex Hotelier Masia Salat" s'emplaça a la carretera N-240, km 71, del terme municipal de Les Borges Blanques, Les Garrigues, Lleida. En un sòl classificat coma a sòl no urbanitzable (SNU). Motiu pel qual la MP del PEU requereix d'un EIIIP.

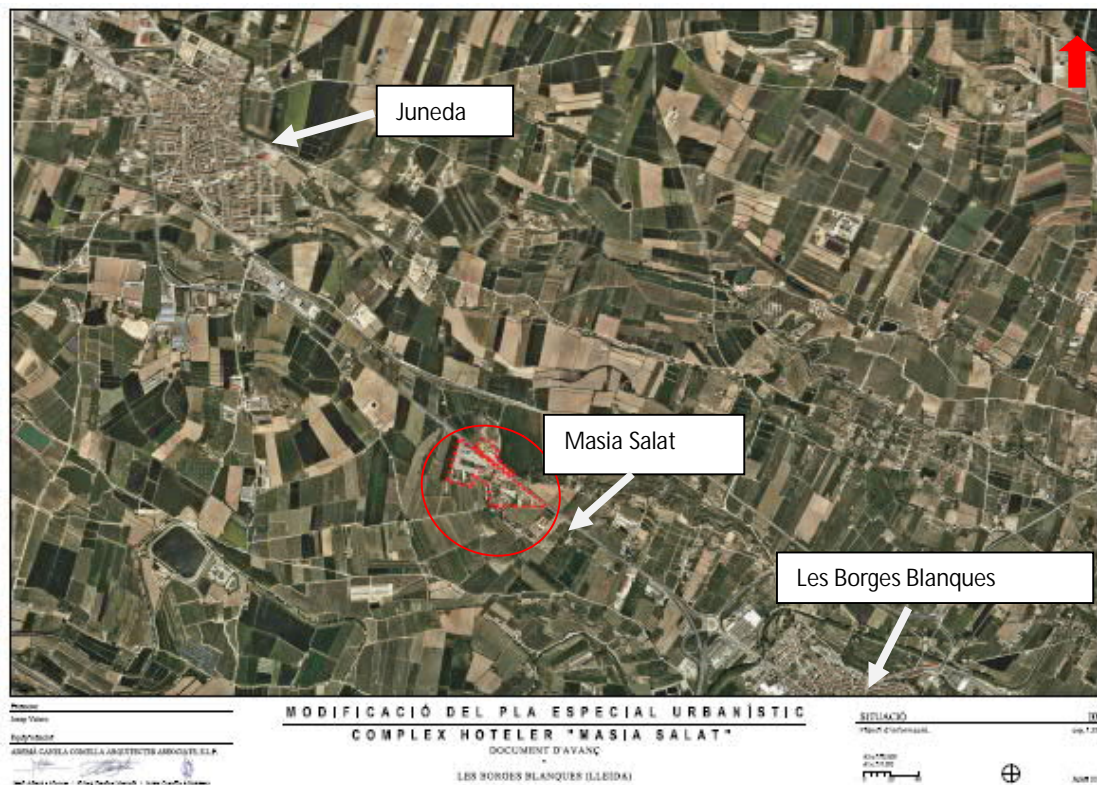




Fig. 1. Situació dels terrenys del Pla Especial Masia Salat. Font: Equip redactor.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 2. ÀMBIT D'ESTUDI

El Text Refós del Pla Especial del Complex Hotelier Masia Salat va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003. Essent aquest Pla especial, a dia d'avui, el planejament vigent, i objecte de modificació.

L'àmbit de la present modificació puntual correspon a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 89.434,00 m<sup>2</sup>, adaptat a la realitat física existent. A més, aquest Pla delimita el nou àmbit del PEU "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 73.057,89m<sup>2</sup> fruit de l'exclusió: dels terrenys de titularitat del Ministeri de Foment i de la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a) atès que no participa en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment per tractar-se d'usos propis del sòl no urbanitzable i no del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat".

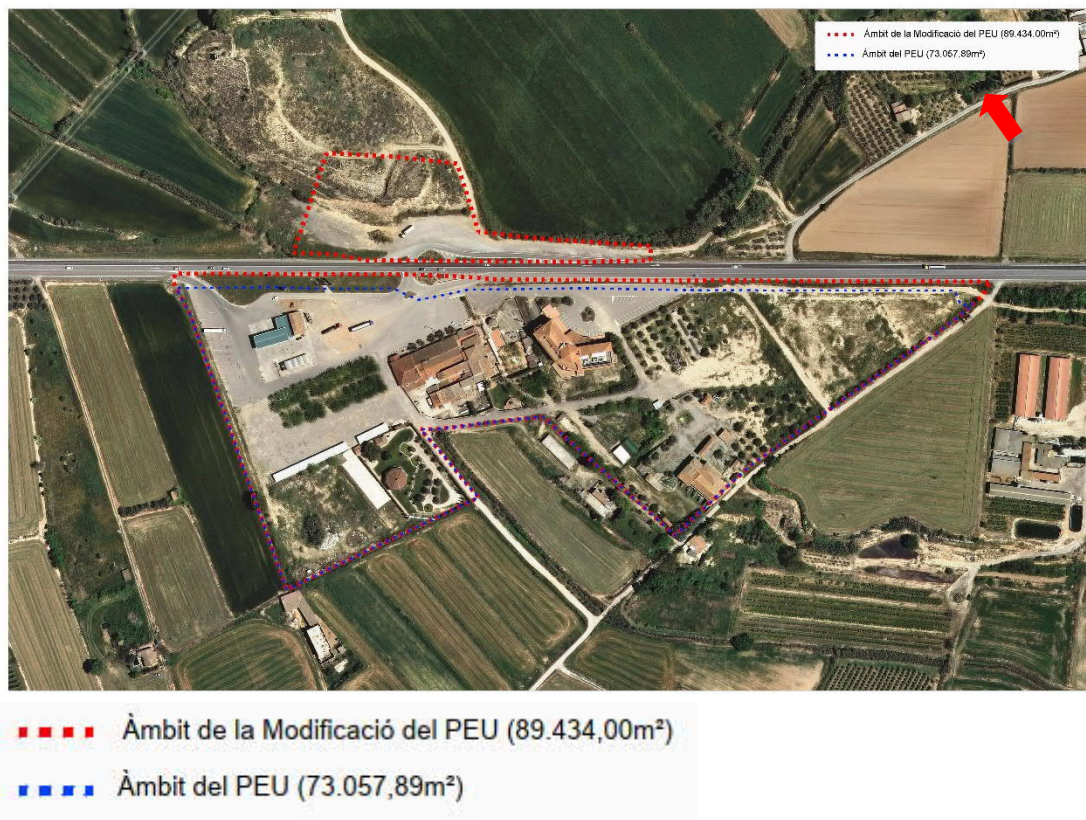




Fig. 2. Àmbit de la present modificació damunt ortofotoimatge. Font: Equip redactor.

## 3. ANTECEDENTS

El planejament vigent de referència, objecte de la present Modificació Puntual, és:



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 1: Planejament vigent de referència.

El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003.

Per allò que no es regula en El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat", és d'aplicació el Text Refós de les Normes Subsidiàries de les Borges Blanques, aprovat definitivament el 7 de juny de 2005, i la legislació sectorial vigent d'aplicació.

La present modificació puntual del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat" es redacta atès a la necessitat de revisar en profunditat el pla especial vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003). La revisió d'aquest pla especial es deguda a tres fets substancials:

Taula 2: Fets substancial motiu de la revisió de la present Modificació Puntual.

Les activitats "motor" del complex hotelier "Masia Salat" (restaurant, hotel i parc temàtic) és troben tancades atès a la crisi del sector i cal trobar un nou camí empresarial per a reactivar aquest recinte millorant la seva viabilitat econòmica.

L'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl, amb l'objectiu de garantir el correcte desenvolupament de les activitats.

El fet que no s'hagin executat les previsions del planejament vigent, en especial pel que fa a la construcció dels accessos, comporta que actualment el recinte, parcialment edificat i urbanitzat, s'hagi de reordenar per eliminar el risc que generen l'àrea d'aparcament excepcional i la "rotonda partida" d'accés al complex, d'acord amb la demanda del ministeri de "Fomento" d'anul·lar el gir a l'esquerra de vehicles i l'àrea d'aparcament excepcional, situat en el marge dret de la carretera N-240, per la seva perillositat tant pel gir dels vehicles com per la no habilitació d'un pas segur per als vianants.

L'objecte de la modificació puntual del pla especial complex hotelier "Masia Salat", actualment vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003) és:



Taula 3: Objecte de la present Modificació Puntual.

Reactivar les activitats "motor" del complex hotelier "Masia Salat" (restaurant, hotel i parc temàtic) que actualment és troben tancades.

Establir una adient gestió del complex pel correcte manteniment dels espais privats d'ús col·lectiu (espais lliures, vialitat i serveis tècnics) atès que l'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl.

Consolidar el complex i dotar-lo d'un accés que garanteixi la seguretat viària suprimint l'àrea d'aparcament excepcional i la rotonda partida (accés actual al complex amb un alt risc de perillositat d'acord amb Foment).



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Per assolir els objectius exposats anteriorment objecte de la present modificació puntual es planteja :

Taula 4: Accions per assolir els objectius de la present Modificació Puntual.

Dotar al recinte de seguretat viària mitjançant la creació d'un accés i una sortida del complex que elimini la perillositat existent generada per la "rotonda partida" i per l'aparcament excepcional.

Millorar la viabilitat econòmica del recinte: minimitzant la infraestructura viària i reordenant la localització dels usos admesos pel planejament vigent sense incrementar l'edificabilitat del planejament vigent.

Dotar al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi, mitjançant el trasllat de l'ús de residència geriàtrica, des del terreny qualificat pel planejament vigent cap a l'edifici hotelier existent actualment en desús.

El Pla Especial vigent en l'actualitat es troba parcialment executat, de manera en relació a la zona d'estudi existeixen dues realitats; la realitat urbanística vigent del PEU i la realitat existent a la zona d'estudi del complex Masia Salat.

#### 4. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL PLA ESPECIAL COMPLEX MASIA SALAT EN RELACIÓ AL PAISATGE

Taula 5: Article 29. Integració Paisatgística.

##### ARTICLE DIRECTAMENT RELACIONAT AMB EL PAISATGE

Article 29. Integració Paisatgística

##### ARTICLE INDIRECTAMENT RELACIONAT AMB EL PAISATGE

Article 24. Condicions generals de l'edificació

Article 25. Tancament i accessos

Article 26. Protecció i gestió de la vegetació

Article 27. Prevenció de la contaminació lluminosa



Taula 6: Article 29. Integració Paisatgística.

El Pla incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 51 TRLUC. Les actuacions que s'efectuïn dins l'àmbit del Pla s'adequaran a les mesures d'integració proposades per l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

Els talussos de desmunt i els talussos de terraplè que es creïn dins de l'àmbit del Pla hauran de tenir un pendent màxim 1/3 (alçada, base), per tal de garantir una morfologia final més natural i permetre o facilitar la restauració vegetal d'aquestes noves superfícies.

La plantació d'arbres i d'arbustos, en cas que el projecte ho requereixi, es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit del Pla especial, seguint els criteris (tipus d'espècie, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'estudi d'integració paisatgística.

Les edificacions que puguin executar-se estan subjectes, des del punt de vista ambiental, al compliment de les mesures preventives i correctores establertes a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, sense perjudici, en qualsevol cas, del compliment de la legislació ambiental i urbanística vigent.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

El promotor es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes a la documentació ambiental (estudi d'impacte i integració paisatgística i informe ambiental) i també a la normativa ambiental del Pla.

Taula 7: Article 24. Condicions generals de l'edificació.

Tipus d'edificació : edificació aïllada.

Separacions mínimes entre edificacions: la determinarà el projecte d'edificació garantint un bon aïsolement i ventilació.

Nombre de plantes per a les noves edificacions: planta baixa i una planta pis. Quan l'edificació se situï en zones topogràfiques elevades que puguin crear impacte paisatgístic (com pot ser el cas de la zona SPsnu2), el nombre màxim de plantes admès serà de planta baixa (en cas que l'activitat requereixi de planta baixa i una planta pis, quedarà supeditat a la valoració de l'equip tècnic municipal en funció de la necessitat d'implantar l'edificació en aquest emplaçament justificat per la impossibilitat d'emplaçar l'edificació en un altre entorn i a l'impacte paisatgístic que l'edificació comporti).  
Les edificacions preexistents mantindran la volumetria existent.

Alçada reguladora màxima per a les noves edificacions:

Planta Baixa: 4,5 metres, amidat des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta.

Planta Baixa + Planta Pis: 7 metres, amidat des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta.

Les edificacions preexistents mantindran l'alçada reguladora existent.

En cas d'implantacions d'edificacions singulars que requereixin incrementar l'alçada per un tema funcional o d'integració amb l'entorn consolidat es definiran a partir de les directrius que determinin els Serveis Tècnics Municipals.

Els edificis seran, preferentment, rectangulars, situant les seves façanes més llargues paral·leles a les corbes de nivell, en la mesura del possible. Es procurarà adossar els edificis als desnivells, en aquells casos que n'hi hagi, per tal de reduir la volumetria aparent de les construccions

Taula 8: Article 25. Tanca perimetral i accessos.

Tot el perímetre del complex estarà obert permetent el lliure accés al complex.

S'admeten les tanques perimetrals a les àrees de sòl d'aprofitament privat sempre que es justifiqui la seva necessitat. Aquesta tanca perimetral es realitzarà amb materials que no destaquin en la fisonomia natural del paisatge i que doni prou garanties de resistència.



El promotor es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes a la documentació ambiental (estudi d'impacte i integració paisatgística i informe ambiental) i també a la normativa ambiental del Pla.

Taula 9: Article 26. Protecció i gestió de la vegetació.

Es preservaran i potenciaran, segons els casos, els espais lliures que ja actualment disposen d'una massa arbòria.

Les possibles noves plantacions de vegetació o substitució de les existents s'haurà de fer amb espècies autòctones, evitant les espècies exòtiques i invasores, i es seguiran criteris ecològics.

Es preservarà la vegetació amb valor patrimonial d'acord amb el que regula l'article 9 d'aquestes normes urbanístiques.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 10: Article 27. Prevenció de la contaminació lluminosa.

L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions hauran de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa (i) la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, (ii) el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i (iii) el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 i les 7 hores per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se només a la zona d'accés i vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.

Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estaran degudament il·luminades, i la xarxa de distribució d'enllumenat estarà totalment soterrada.

## 5. RESULTAT ESTUDI DE INUNDABILITAT I PAISATGE

La zona de flux preferent només afecta a l'espai lliure amb ús compatible d'aparcament emplaçat davant de la benzineria i a la depuradora existent.



Respecte la zona d'aparcament, és compatible amb els espais lliures permanents permeables, aquells que permeten la laminació en cas d'inundació.

La present modificació en zona de flux preferent, d'acord amb l'article 19bis del RDPH, no preveu noves instal·lacions, simplement estableix un moviment de terres per garantir que les edificacions preexistents no es trobin afectades per la zona de flux preferent.

La present modificació en zona inundable de període de retorn 500, d'acord amb l'article 14bis del RDPH, no preveu noves instal·lacions, simplement estableix un moviment de terres per garantir que les edificacions preexistents no es trobin afectades per la zona inundable de període de retorn 500 anys.

Les zones afectades per la zona inundable de període de retorn 500 anys són les mateixes que per la zona de flux preferent.

D'acord amb l'estudi d'inundabilitat, els moviments de terres que es proposen, fan que les zones privades quedin fora de la zona de flux preferent i gairebé no queden afectades per l'avinguda de 500 anys.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 6. MILLORES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AVALUADA RESPECTE EL PAISATGE

En una primera aproximació a la relació entre la proposta avaluada i el paisatge, es pot afirmar que la "Modificació Puntual del Pla especial Urbanístic Complex Hotelier Masia Salat", introdueix millores respecte el vector paisatge, tant respecte el planejament com respecte la situació actual del complex.

Les més significatives són:

Taula 11: Millores de la modificació puntual avaluada respecte el paisatge.

La present modificació puntual correspon a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 89.434,00 m<sup>2</sup>, adaptat a la realitat física existent. L'adaptació de la modificació a la realitat física existent, disminueix els potencials impactes generats en el paisatge.

Aquest Pla delimita el nou àmbit del PEU "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 73.057,89m<sup>2</sup> fruit de l'exclusió: dels terrenys de titularitat del Ministeri de Foment i de la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a). L'exclusió de la zona agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a) disminueix els impactes generats en el paisatge.

L'adequació de l'accés existent, suprimint la rotonda partida per crear un accés d'entrada i un de sortida que eliminen els perillosos creuaments a l'esquerra de la rotonda partida existent. La supressió de la rotonda disminueix els potencials impactes generats en el paisatge.

La supressió de l'aparcament excepcional, ubicat en l'àrea discontinua del pla especial, reconvertint-lo a sòl agrícola. L'àrea es destinada a sòl agrícola dels canals d'Urgell. La reconversió d'aquesta zona a sòl agrícola disminueix els impactes generats en el paisatge.

Alhora la reconversió d'aquest sector a sòl agrícola, sector situat a peu d'un tossal amb elevada exposició visual i a prop d'un Jaciment arqueològic, disminueix els impactes de paisatge generats.

La creació de espais lliures permanents permeables, aquells que permeten la laminació en cas d'inundació i que són compatibles amb l'aparcament i aquells de protecció respecte a la carretera N-240. Actualment amb presència de vegetació propera a la N-240 es presenta en no massa bon estat. La creació d'espais lliures permanents permeables, disminueix els impactes de paisatge.

Actualment part de la zona destinada a laminació en cas de inundació es troba pavimentada, el fet de transformar-la en espai lliure permanent permeable, disminueix els impactes de paisatge.

La presència i augment de superfície destinada a espais lliures, projectats amb vegetació. Disminueix els impactes potencials de paisatge.

El manteniment, adequació i complexió del viari estructural existent al complex, en forma d'anella, que connecta l'accés i sortida del complex amb totes les zones d'aprofitament privat. Disminueix els impactes potencials de paisatge.

L'àrea de serveis tècnics, on s'ubica la depuradora existent, i el seu espai annex per dotar al complex d'una àrea que permeti la implantació d'elements tècnics d'instal·lacions com centres transformadors i altres, que el complex pugui necessitar en un, i sempre que es justifiqui la seva correcta implantació i integració paisatgística. (i ambiental). Disminueix els impactes potencials de paisatge.

El fet no augmentar l'edificabilitat, dotant a les construccions existent (hotel) els usos que es necessiten (geriàtric) sense generar més elements opacs i apantallants del paisatge a la zona. Disminueix els impactes potencials de paisatge.

Les àrees destinades a sòl d'aprofitament privat que mantenen i reordenen els usos admesos pel planejament vigent. En les zones pendents de consolidació, només es permeten els usos i les construccions admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent. Disminueix els impactes potencials de paisatge.

Protecció de les oliveres mil·lenàries de la zona del parc temàtic de l'oli Actualment sense protecció.

Protecció dels elements de valor patrimonial, presents a la zona del parc temàtic de l'oli, que formen part del paisatge, i actualment sense protecció.

Protecció dels elements de valor patrimonial, presents a la zona del parc temàtic de l'oli, que formen part del paisatge, i actualment sense protecció.

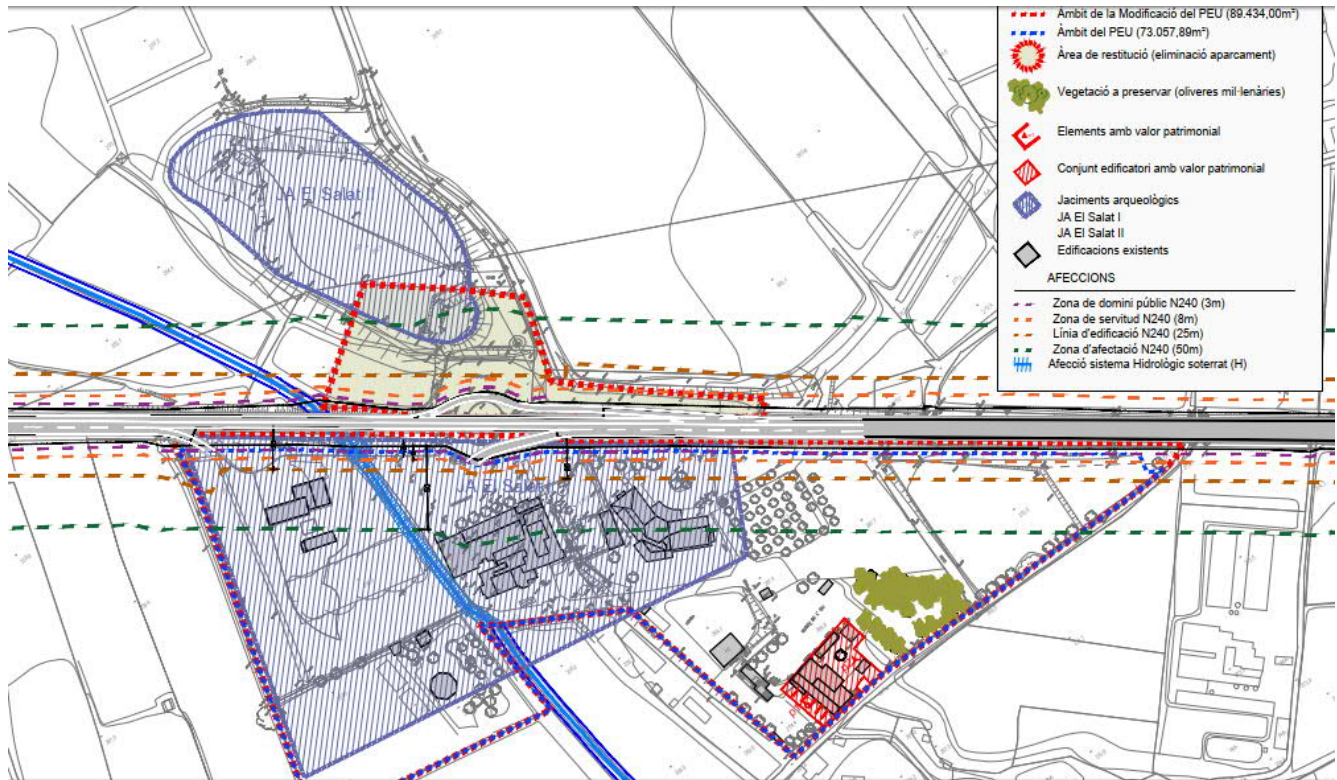


Fig. 3. Preexistències i elements de valor. Font: Equip redactor.

En base al que s'ha exposat es pot afirmar que les impactes sobre el paisatge que genera aquesta MP PEU són inferiors als del planejament vigent i /o estat actual, i la seva integració major. No obstant el present EIIP no avalua la situació actual/planejament vigent sobre el paisatge sinó els canvis sobre aquest que genera la modificació puntual avaluada.



## 7. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA EIIP

Es realitza aquest EIIP per donar compliment a la legislació vigent en matèria de paisatge i d'urbanisme relacionada amb aquest vector ambiental, donat que es projecta una actuació específica. MP PEU Complex Hotelier Masia Salat en un sòl no urbanitzable del terme municipal de Juneda, Les Borges Blanques, Les Garrigues, Lleida.

L'actuació que es vol portar a terme és:

La "Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex hotelier Masia Salat"



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

De manera que es parteix d'un actual Pla Especial, aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003, que es proposa modificar, a través de la modificació avaluada en base al vector paisatge.

L'EIIP és el document tècnic orientat a preveure les conseqüències sobre el paisatge de la proposta de modificació i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

L'EIIP ha de diagnosticar els impactes potencials generats per aquesta proposta de modificació, s'ha d'adaptar raonablement a la naturalesa i a l'abast de la proposta i ha de permetre seleccionar les variables més significatives, adequant els tipus de documents a aportar.

L'EIIP ha de servir de base perquè l'administració pugui determinar la compatibilitat de la proposta amb els requeriments que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

## 8. OBJECTIUS DEL EIIP



Els objectius de l'estudi són:

- Realitzar una anàlisi de l'àmbit actual del PEU aprovat i de l'àmbit en el que es preveu la modificació del PEU. En aquest cas l'àmbit d'estudi és el mateix per al PEU vigent i per la proposta de modificació i correspon als terrenys en els que actualment s'ubica el complex Masia Salat. També es considera part de l'àmbit d'estudi el seu entorn proper.
- Valorar la modificació des del punt de vista paisatgístic, i si s'escau modificar la proposat de modificació del PEU procurant una màxima integració en l'entorn a través dels condicionants del medi.
- Valorar les característiques urbanístiques de la proposta de modificació, així com el seu efecte en el paisatge.
- Incorporar les propostes alternatives necessàries per evitar que els nous usos que acollirà el territori, puguin provocar perturbacions en els àmbits que l'envolten, en un entorn més o menys immediat.

Es considera necessari fer especial atenció al fet que per a la redacció d'aquest EIIP, es parteix d'un actual Pla Especial. Aquest Pla Especial vigent en l'actualitat es troba parcialment executat, de manera en relació a la zona d'estudi existeixen dues realitats; la realitat urbanística vigent del PEU i la realitat existent a la zona d'estudi del complex Masia Salat.

De manera que són les modificacions que incorpora la proposta de "Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex hotelier Masia Salat" respecte el Pla Especial vigent i



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

respecte l'estat actual de la zona, les que cal avaluar des del punt de vista dels impactes vinculats amb el paisatge.

## 9. METODOLOGIA DE TREBALL

### 9.1. MARC GENERAL DELS TREBALLS

El marc general dels treballs és la Guia Metodològica de l'EIIIP, presentada durant la Jornada tècnica "L'estudi i l'informe d'impacte i integració paisatgística". Auditori Caixa Catalunya. La Pedrera, 15 de novembre 2006. Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. Fundació Territori i Paisatge de l'Obra Social de Caixa Catalunya.

### 9.2. METODOLOGIA DELS TREBALLS

El present estudi es desenvolupa a partir de:

- Les dades urbanístiques recollides per la proposta.
- Del prototipus de la carta de paisatge, de sistemes d'informació geogràfics i de la bibliografia consultada
- De l'estat actual de la zona d'estudi.
- De les jornades tècniques de camp realitzades.

## 10. MARC LEGAL



### 10.1. PAISATGE MARC LEGAL

El marc legal més significatiu respecte el vector paisatge correspon a:

- El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Estableix que aquests documents són els instruments que han de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes, obres o activitats.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

També cal incloure la legislació urbanística:

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 10.2. PLANEJAMENT SUPERIOR I INSTRUMENTS DE PAISATGE

S'ha dut a terme un recull dels diferents tipus de planejament rellevants en el cas que ens ocupa. S'han remarcat aquells aspectes relacionats amb el paisatge per tal d'encaixar, en la mesura del possible, el projecte exposat dins de les directrius del planejament de rang superior.

### 10.2.1 Planejament territorial de les Terres de Ponent

El Pla Territorial Parcial de les Terres de Ponent, aprovat definitivament en data 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC núm. 4982 en data 5 d'octubre de 2007, zonifica l'àmbit com a sòl de protecció preventiva, no essent una àrea de protecció especial i per tant es poden implantar els usos que admet l'article 47 del TRLUC sense cap restricció, tret de les determinades pel planejament general vigent i per la legislació sectorial.

Taula 12: Pla territorial de les terres de Ponent. Categoria.

---

#### PLA TERRITORIAL DE LES TERRES DE PONENT. CATEGORIA

---

##### CATEGORIA

La zona d'estudi queda dins el sistema d'espais oberts com a sòl de protecció preventiva.

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

---

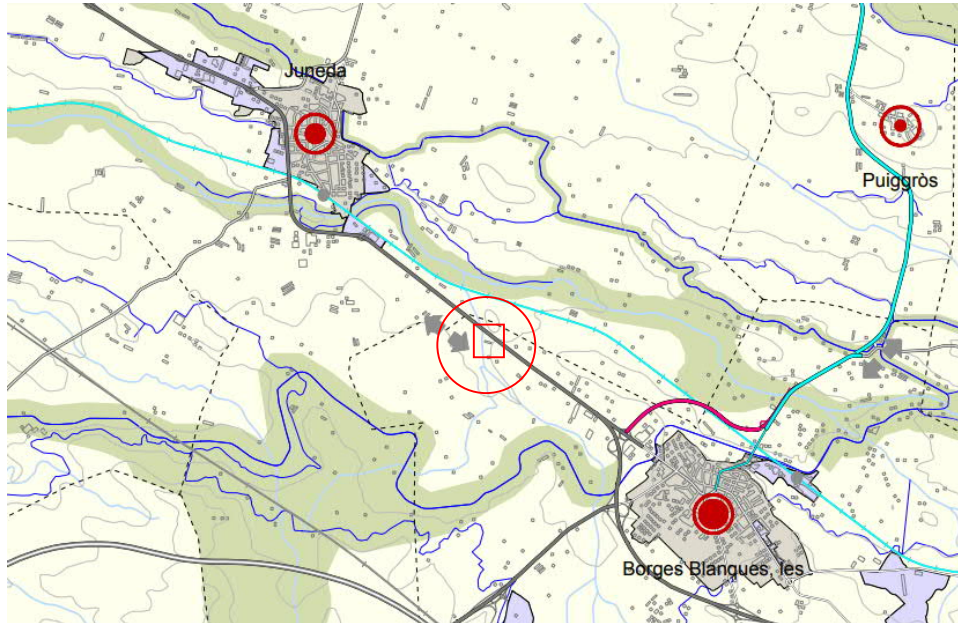


Fig. 4. Zona aproximada d'estudi respecte plànol Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures, Garrigues. Font : PTP

Taula 13: Pla territorial de les terres de Ponent. Articulat.

#### PLA TERRITORIAL DE LES TERRES DE PONENT. ARTICULAT

##### Article 2.9. Sòl de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.



També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

##### Article 2.10. Sòl de protecció preventiva: regulació

El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.

El sòl de protecció preventiva que mantingui la seva classificació de sòl no urbanitzable continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, en el seu cas. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar en general el sòl de

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

protecció preventiva com una opció preferent enfront del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal.

#### Article 2.12. L'ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic

Dins del marc que estableixen els tipus de sòl del sistema d'espais oberts establerts pel Pla, el planejament urbanístic determinarà diverses zones i mesures de protecció en funció de la regulació d'actuacions, usos i construccions que estableixi en cada lloc d'acord amb els graus de preservació i transformació exigibles i admissibles respectivament.

Sense perjudici de les consideracions específiques derivades de les característiques del municipi, les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tenen entre els seus objectius facilitar la gestió orientada a la preservació dels següents valors i funcions:

##### a-Valors agrícoles:

- Terrenys de regadiu o que poden ser-ho.
- Terrenys amb unitats productives més aptes per al seu maneig.
- Terrenys que hostatgen els elements que garanteixen el sistema de ramaderia tradicional: espais de pastura i infraestructures associades (camins ramaders, camins d'accés motoritzat, abeuradors, triadors, pletes, coberts de refugi).
- Terrenys de vinya i de conreus llenyosos de secà.
- Terrenys agrícoles que embolcallen espais naturals protegits o de domini públic hidràulic o pecuari.

##### b-Valors ambientals, ecològics o científics:



- Hàbitats singulars fràgils o que hostatgen flora o fauna d'especial interès.
- Hàbitats de major integritat, dimensió i més representatius de la regió.
- Zones humides.
- Espais d'interès geològic.
- Mosaics agro-silvo-pastorals.
- Espais intersticials agrícoles rics en diversitat biològica (marges, sèquies, tanques arbrades, ...).

##### c-Valors paisatgístics i patrimonials.

- Àrees d'interès paisatgístic a preservar, a restaurar i a crear.
- Àrees amb gran visibilitat.
- Entorns d'elements culturals (històrics, arqueològics, identitaris, ...).
- Espais agraris de valor: aquells amb infraestructures agràries creades per al maneig de sòls que identifiquen un paisatge, que tenen valor històric i que resulten fonamentals per a la conservació de sòls i aigües com ara terrasses i feixes, closes, infraestructures de rec i drenatge.
- Terrenys de domini públic (camins, boscos i pastures comunals, domini hidràulic, camins ramaders,...).

d-El planejament urbanístic haurà de considerar també en l'ordenació del sòl no urbanitzable, aquell que, sense tenir un valor intrínsec notable, pot jugar un paper rellevant en l'estructuració de l'espai i en concret el que:

- Respon a un objectiu de separació d'àrees edificades.
- Defineix els límits de l'espai que poden assolir les àrees urbanes.
- Facilita la percepció del paisatge.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Facilita l'ampliació o la implantació de les infraestructures necessàries.
- Preserva superfícies no urbanitzables de certa entitat com a reserves estratègiques de futur.
- Pot fer de franja protectora de corredors fluvials i zones humides.

La consideració dels valors que assenyalava aquest article no comporta una zonificació que específicament s'hi refereixi, atès que les determinacions normatives d'una zona poden simultàniament tenir objectius d'ordre divers i que aquests poden ser també objecte de determinacions no zonals.

Les consideracions específiques derivades de les característiques del municipi, les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tenen entre els seus objectius facilitar la gestió orientada a la preservació dels següents valors i funcions:

Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal.

### 10.2.2 Planejament del Terme Municipal de les Borges Blanques

El POUM de les Borges Blanques, actualment en tramitació, delimita l'àmbit del pla especial objecte de modificació d'aquest document (PE DT 3<sup>a</sup> Masia Salat) i qualifica el seu entorn immediat com a sòl no urbanitzable agrícola de regadius dels canals d'Urgell (clau 21a).



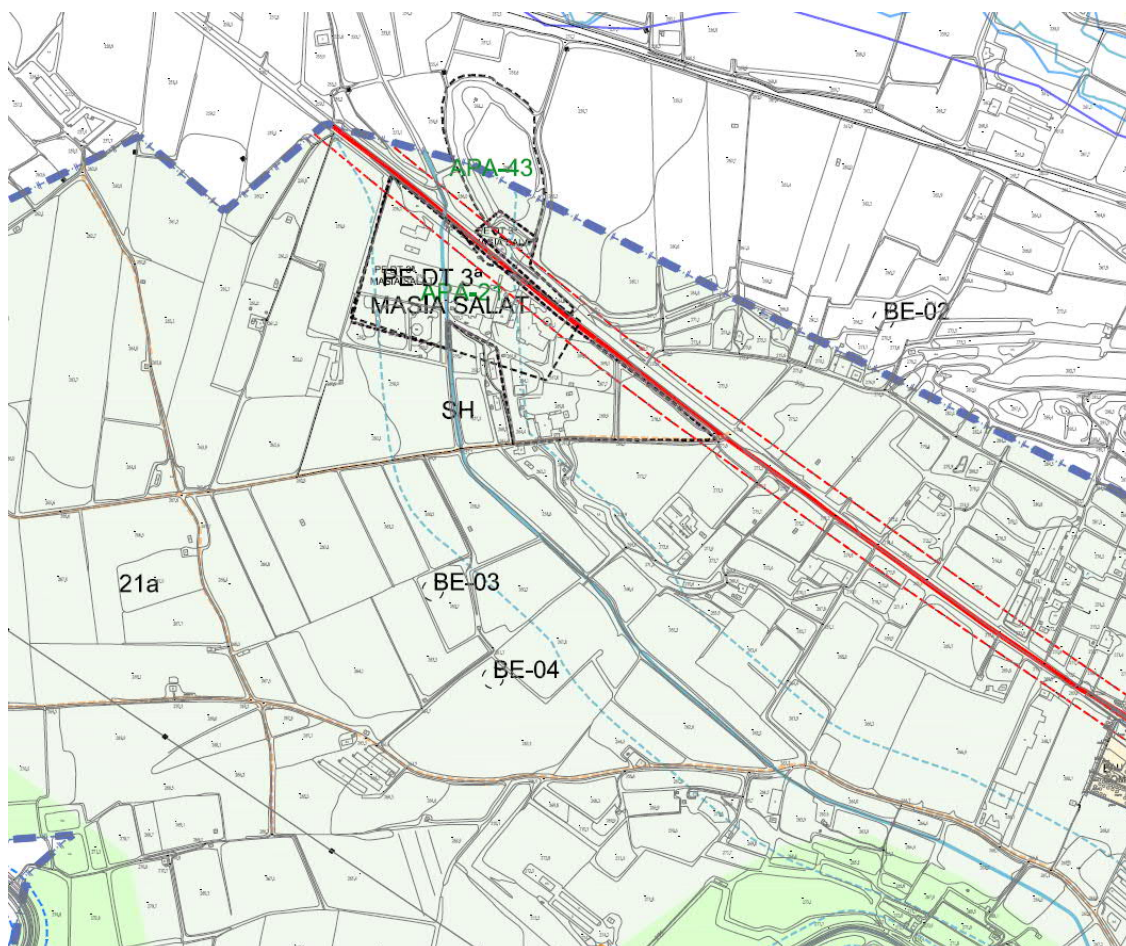


Fig. 5. Zona d'estudi respecte el POUM en tramitació de Les Borges Blanques.

Dintre del seu àmbit delimita dues àrees de jaciments arqueològics (APA 21 i APA 43).

A més de les dues àrees de jaciments arqueològics descrites, al complex es detecten diferents elements de valors (parcialment inclosos al planejament de les Botges Blanques) que es descriuen a continuació ja que són vinculants al planejament proposat que es descriurà més endavant:

Tot i que dintre de l'àmbit no hi ha cap edificació ni cap espai d'alt valor patrimonial catalogat, fruit de l'anàlisi de l'entorn s'han detectat a la zona del museu de l'oli els següents elements objecte de valor i de preservació:

### 10.2.2.1 Elements de valor

Taula 14: Elements de valor cultural i paisatgístic (preservació). Conjunt Masia Salat.

#### CONJUNT MASIA-TORRE SALAT

Es considera un element de valor dintre de l'àmbit. A destacar, entre d'altres elements singulars:

Arcs templaris i Torre Salla (p1):

Cal preservar els "arcs templaris" de la Torre Salla que actualment es troben al descobert. La modificació del pla especial estableix els mecanismes de catalogació i protecció de l'edifici històric de la Torre Salla.





Conjunt de les 5 premses d'oli situades a l'exterior (p2):

Oliveres mil·lenàries

Cal preservar les oliveres mil·lenàries que formen part de l'entorn del museu de l'oli en el seu emplaçament.



### 10.2.2.2 Jaciments arqueològics

Taula 15: Jaciments arqueològics.

#### JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

JA El Salat I (lloc d'enterrament, -1200/-650 Bronze final)



Es desconeix la seva localització. Durant la visita realitzada als terrenys on suposadament es situaria el jaciment (octubre de 2006), no s'ha pogut localitzar cap indicatiu de l'existència de les tombes ni dels materials esmentats, circumstància que permet pensar que la necròpolis es troba actualment destruïda. El conjunt de materials recuperats -actualment desapareguts- varen aparèixer relacionats amb una gran quantitat de tombes de les quals no es té constància ni de la seva tipologia ni dels ritus d'enterrament que les caracteritzava. El conjunt estava format per ceràmiques a mà del bronze final associades a una sèrie de braçalets, previsiblement de bronze, de la mateixa cronologia.

JA El Salat II (lloc d'habitació sense estructures, -1800/-650 Bronze final)

El jaciment es localitzava en la part superior d'una elevació a la que s'arriba a través un camí que neix en direcció nord i que voreja el vessant est d'un tossal allargassat i, a escassos 100 m, trencar per un camí que mena fins als seu cim. Al cim de l'elevació es troba una petita torre d'inicis del segle XX i, actualment, s'hi troba un abocador de runa.

En la visita realitzada l'any 1984 en motiu de la seva catalogació foren recollits en superfície diversos fragments molt rodats de ceràmica a mà decorats amb cordons impresos aplicats, vores, fons plans i fragments informes. Així mateix es documentaren també alguns esclats de sílex de diverses tonalitats. Les restes foren datades dins l'edat del bronze, sense cap mena de precisió. En aquell moment, el jaciment es trobava conreat.

Les visites al jaciment en el marc de la seva revisió (anys 2004 i 2006) no ha permès la identificació de cap resta arqueològica superficial. En l'actualitat l'àrea en què es localitzava el jaciment ja no es troba

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

cultivada i s'utilitza, preferentment, com a zona d'abocament de materials constructius.

Veure Fig 3 del present informe.



De manera que respecte el complex i el paisatge, els jaciments arqueològics no són evidents, mentre que es poden observar perfectament els elements considerats de valor descrits, formant part del paisatge de la zona.

## 11. PLANEJAMENT

### 11.1. PLANEJAMENT VIGENT

El Text Refós del Pla Especial del Complex Hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003, és el planejament vigent.

El Pla Especial del Complex Hotelier "Masia Salat" estableix la delimitació de zones i sistemes que mostra la imatge inferior.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

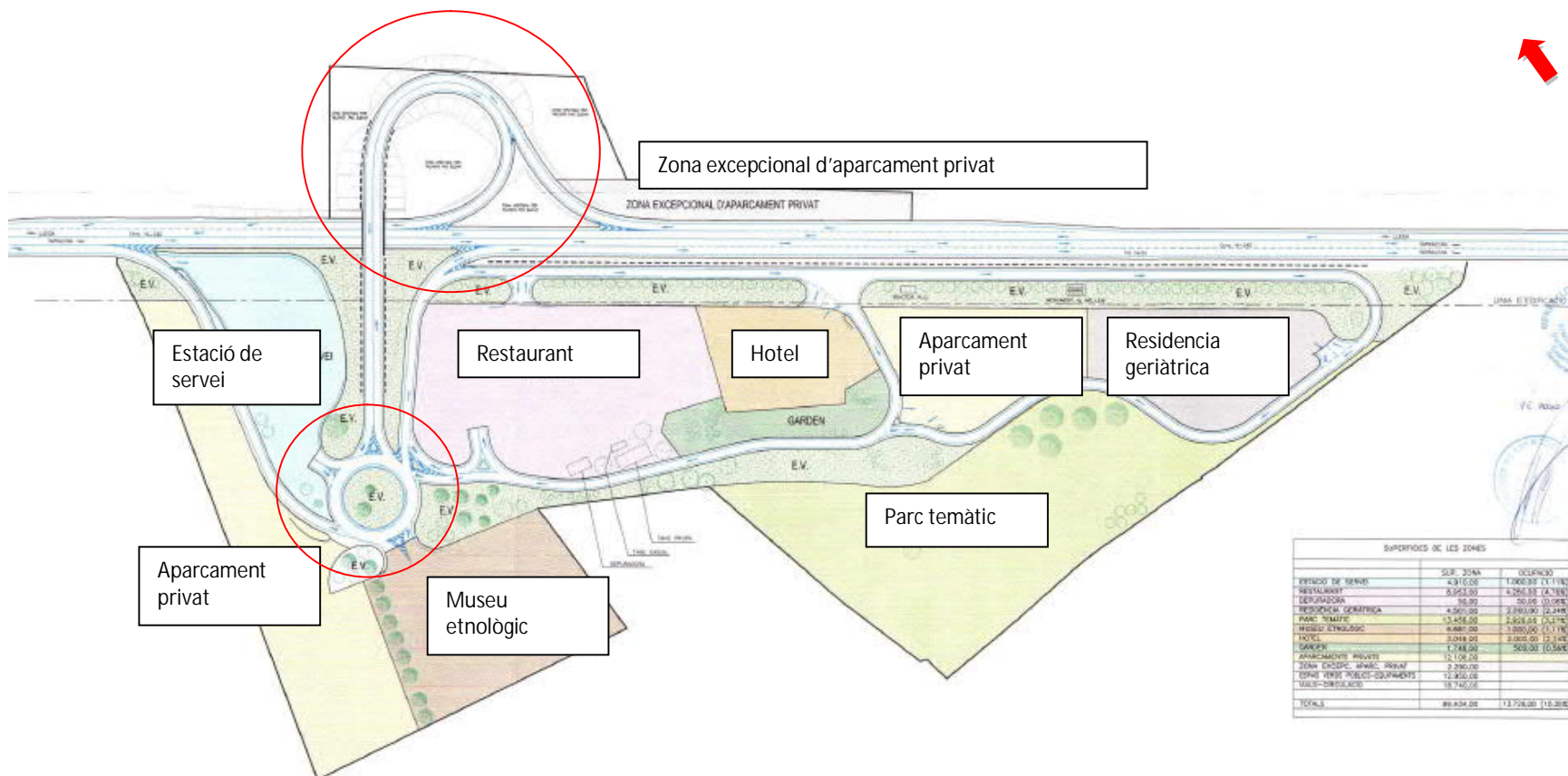




Fig. 6. Plànol de zonificacions proposat i aprovat al Pla Especial Masia Salat, 2003. Font: Documentació proporcionada pel despatx d'arquitectura i urbanisme Josep Pifarré i Mor.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
	EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 16. Estàndards urbanístics planejament vigent.

	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície sòl (m²)	%	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre
<b>TOTAL SISTEMES en sòl privat</b>	<b>31.690,00</b>	<b>35,43%</b>	-	-	-	-
VIALS-CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-	-
ESPAIS VERD PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-	-
<b>TOTAL Zones</b>	<b>57.744,00</b>	<b>64,57%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	1.000,00	1,11%	1.000,00	4,70%
RESTAURANT	8.953,00	10,01%	4.250,00	4,75%	6.748,00	31,69%
DEPURADORA	50,00	0,06%	50,00	0,06%	50,00	0,23%
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	5,03%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
HOTEL	3.049,00	3,41%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	2.926,00	3,28%	2.993,00	14,06%
MUSEU ETNOLÒGIC	6.681,00	7,47%	1.000,00	1,11%	2.000,00	9,39%
GARDEN	1.748,00	1,95%	500,00	0,56%	500,00	2,35%
APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-	-
ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,238 m²st/m²sòl</b>

Es pot observar la figura anterior que el planejament proposa un pas elevat al nord de la N-240 (al marge dret de la N-240) per tal que la circulació rodada direcció Lleida pugui accedir a la zona del complex amb activitats. Vinculat amb aquest pas elevat existeix una zona d'aparcament excepcional. No existeix xarxa per a vianants entre aquesta zona d'aparcament excepcional i el complex.

El pas elevat amb circulació de doble sentit dona pas a la zona del complex a una rotonda a partir de la que es distribueixen els vials de circulació interna (en forma de doble anella i de un únic sentit). Que posa en contacte la circulació amb les zones existents.

En relació al sistema viari esmentar que els sistemes (inclòs els sistema viari) que el pla especial vigent delimita, son de titularitat privada i mai van ser cedits a l'Ajuntament. I atès que es tracta d'un complex en sòl no urbanitzable de gestió i manteniment privat, l'Ajuntament vol que la gestió d'aquest sòl, tant del sòl d'aprofitament privat com el sòl privat d'ús col·lectiu continui sent privat.

La sortida del complex es realitza a través de la N-240 marge sud.

Al planejament s'ordenen dues zones d'aparcament privat a la zona sud del sector, i com s'ha comentat al marge nord de la N-240 una zona d'aparcament excepcional.

## 11.2. ESTAT ACTUAL DE LA ZONA RESPECTE EL PLANEJAMENT VIGENT

Tot i el planejament vigent, exposat a l'apartat anterior, la realitat de la zona es pot observar a la següent imatge:



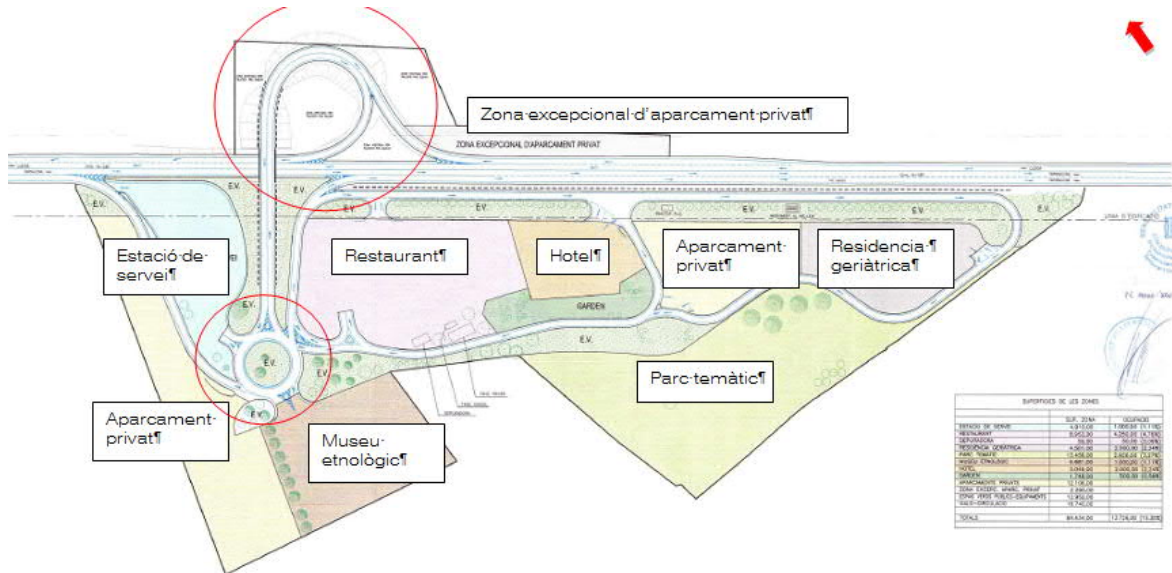




Fig. 7. Esta actual, edificacions i usos del complex Masia Salat. Font Ortofotomapa i delimitació de MPPE Masia Salat, equip redactor. I planejament vigent.

A la figura anterior, a més de les edificacions i usos assenyalats, s'observen zones sense edificar, de diversa tipologia.

S'han executat amb una delimitació que difereix de l'establerta en el planejament de referència les zones destinades a:

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 17. Zones amb delimitació que difereix de l'establerta en el planejament de referència.

Zona d'Excepcional d'Aparcament Privat (PV) zona d'aparcament (EA).

Zona d'Estació de Servei (PV) zona estació de servei (EA).

Zona de Restaurant (PV) zona de restaurant (EA).

Zona de Museu Etnològic (PV) zona de jardí/pèrgola de restaurant (EA).

Zona d'aparcament privat (PV) zona d'oliveres (EA).

Zona de Parc Temàtic d'Oli (PV) zona museu oli, "garden" i esbarjo (EA).

Com a punts més rellevants destacar que no es va arribar a executar les zones d'aprofitament privat:

Taula 18. Zones d'aprofitament privat que no es van arribar a executar.

Zona de Residència Geriàtrica

Zona d'aparcament privat

La zona de "garden" no es troba proposada al planejament vigent.

Respecte els espais lliures planificats pel planejament vigent trobem que:

- Els espais lliures, de titularitat privada, no s'han executat. I tal i com es pot observar en l'ortofotomapa. Val a dir que són espais residuals que s'adapten als límits del viari i de les zones executades, diferint de les establertes al planejament vigent.

Respecte els vials:

- Els vials, parcialment executats i de titularitat privada, difereixen en el seu traçat del planejament actualment vigent i respecte als accessos no s'ha executat el pas elevat previst creant una situació de risc exposada a l'apartat 1 d'aquest document.



El viari intern executat permet una adient mobilitat en l'interior del complex atès que connecta totes les zones planificades pel pla especial en forma d'anella tot i que el seu traçat difereix del planificat. El complex, en el seu interior (sense comptar l'àrea excepcional d'aparcament), disposa de les àrees d'aparcament privat necessàries dimensionades en relació a les activitats que s'hi han dut a terme en el complex.

### 11.3. PLANEJAMENT PROPOSAT. MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL VIGENT

El Complex Hotelier Masia Salat, objecte de redacció d'aquesta Modificació Puntual de Pla Especial, actualment és un complex executat i gairebé consolidat en la seva totalitat malgrat que la seva ordenació difereix de la prevista pel planejament vigent, especialment pel que fa als accessos i a la vialitat executada.

Les alternatives proposades al planejament objecte d'aquest EIIIP, s'exposen i s'analitzen al document "Modificació puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat", document per a l'aprovació provisional, febrer 2021. Annex 1: Anàlisi d'alternatives.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
	EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

En aquest document no es tornen a exposar les alternatives ja que avalua els canvis sobre el vector paisatge que genera la modificació puntual escollida, alternativa 2 de l'anàlisi d'alternatives exposat.

L'alternativa 2, que és l'alternativa que desenvolupa aquest document realitzant ajustaments, modificava l'ordenació del planejament actualment vigent, creant un accés al complex Masia Salat que resol la perillositat de l'actual, preveient un espai lliure que serveix de laminació en cas d'inundació i reordenant els usos del sector amb l'objectiu de reactivar el recinte "Masia Salat".

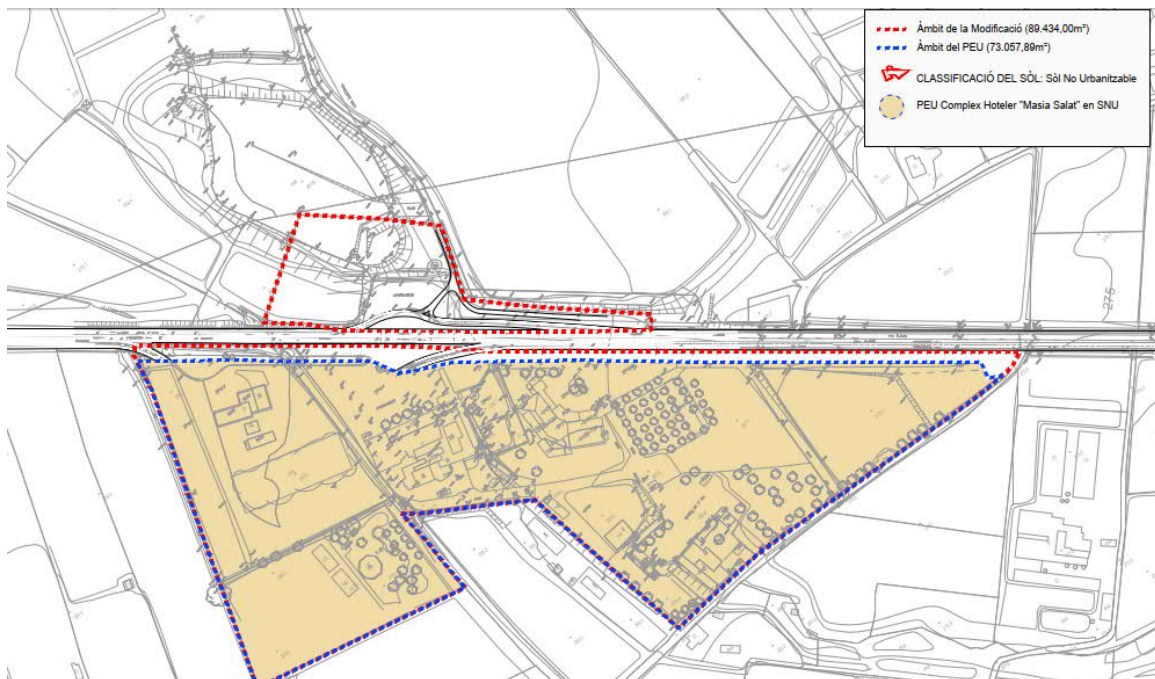
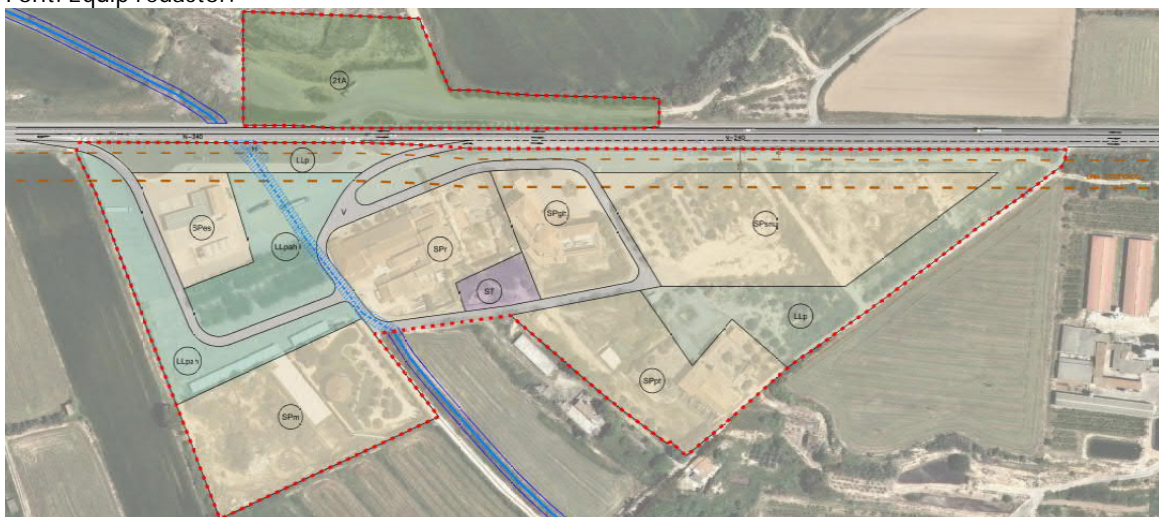
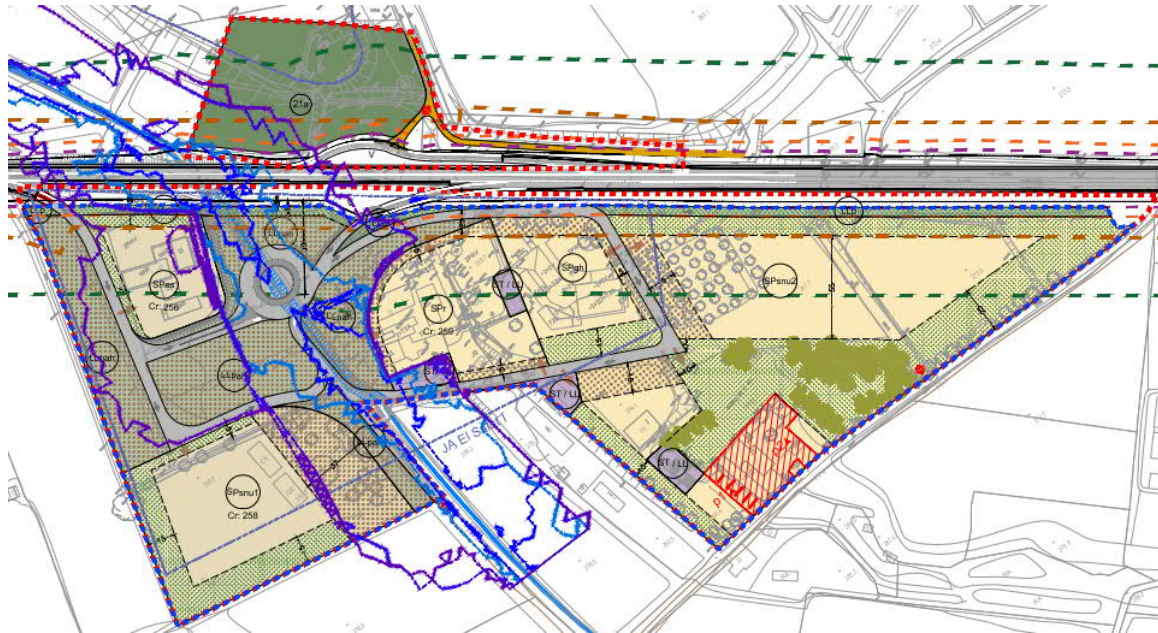


Fig. 8. Classificació del sòl. Alternativa 2, corresponenta a la proposta de modificació PEU i objecte d'EIIP. Font: Equip redactor.





- Àmbit de la Modificació (89.434,00m²)
- Àmbit del PEU (73.057,89m²)

#### CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- Sòl no edificable
- Sòl edificable
- Espai lliure privat
- Espai lliure privat d'aparcament
- n.úm. → Separació mínima

#### AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- Proposta connexió camí
- Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
  - Q3
  - Q10
  - Q100
  - Q50
- Elements de valor patrimonial
  - p1 Arcs templaris
  - p2 Cinc premses d'oli
- Oliveres mil·lenàries
- Conjunt edificatori amb valor patrimonial
- Àrea de jaciments arqueològics
  - JA El Salat I
  - JA El Salat II

#### SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL

- Sistema General Viari ( V )
- Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)

#### ACCESSOS I CIRCULACIÓ

- ➔ Accés a l'àmbit desde la N-240
- ➔ Connexions amb camins preexistents
- ➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat
- ➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240
- ➔ Direcció única

#### PEU\_QUALIFICACIÓ: Tipologia d'àrees

##### Sòl privat d'ús col·lectiu

- Viari estructurant d'accés (Vp)
- Espais lliures permanents (LLp)
- Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)
- Serveis tècnics (ST)

##### Sòl d'aprofitament privat

- Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)
  - SPes Estació de Servei (benzinera)
  - SPgh Residència Geriàtrica / Hotelera
  - SPr Restauració
  - SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable
  - SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable

Fig. 9. Proposta d'ordenació, Alternativa 2, corresponenta a la proposta de modificació PEU i objecte d'EIIP.  
Font: Equip redactor.



Taula 18. Quadre urbanístic proposta a avaluar, alternativa 2.



		SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
		MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
	<b>TOTAL Sòl privat d'us col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp	VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	50,00	0,36%	50,00	0,23%
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPr	RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	42,92%	-	-	-	-
	<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>				
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>	

Taula 19. Quadre comparatiu de superfícies de sòl.

		SUPERFÍCIE SÒL					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte àmbit PV
	TOTAL Sistemes	31.690,00	35,43%	-	-	-31.690,00	-35,43%
V	VIALS-CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-18.740,00	-20,95%
EV	ESPAIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-12.950,00	-14,48%
	TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu	-	-	33.397,20	37,34%	33.397,20	37,34%
V	VIALS-CIRCULACIÓ	-	-	5.086,20	5,69%	5.086,20	5,69%
LLp	Espais lliures permanents	-	-	16.000,00	17,89%	16.000,00	17,89%
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	11.170,00	12,49%	11.170,00	12,49%
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,06%	1.141,00	1,28%	1.091,00	1,22%
	TOTAL Zones privades	57.694,00	64,51%	56.036,80	62,66%	-1.657,20	-1,85%
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	3.330,00	3,72%	-1.580,00	-1,77%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.501,00	5,03%	4.590,00	5,13%	-2.960,00	-3,31%
SPpt	PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	7.700,00	8,61%	-5.756,00	-6,44%
SPm	MUSEU	6.681,00	7,47%	10.198,00	11,40%	3.517,00	3,93%
SPr	RESTAURACIÓ	8.953,00	10,01%	6.770,00	7,57%	-2.183,00	-2,44%
SPsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	12.575,00	14,06%	12.575,00	14,06%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	10.873,80	12,16%	10.873,80	12,16%
-	GARDEN	1.748,00	1,95%	-	-	-1.748,00	-1,95%
-	APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-12.106,00	-13,54%
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-2.290,00	-2,56%
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 20. Quadre comparatiu ocupació edificació.

		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV	
		Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV
	TOTAL Sistemes	-	-	-	-	-	-
V	VIALS-CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
EV	ESP AIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	-	-	-	-	-	-
	TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu	-	-	-	-	-	-
V	VIALS-CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
LLp	Espais lliures permanents	-	-	-	-	-	-
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	-	-	-	-
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,36%	50,00	0,36%	0,00	0,00%
	TOTAL Zones privades	13.676,00	99,64%	13.676,00	99,64%	0,00	0,00%
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	-2.000,00	-14,57%
	HOTELER	2.000,00	14,57%				
SPpt	PARC TEMÀTIC	2.926,00	21,32%	2.926,00	21,32%	0,00	0,00%
SPm	MUSEU	1.000,00	7,29%	1.750,00	12,75%	750,00	5,46%
SPr	RESTAURACIÓ	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%
Spsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
-	GARDEN	500,00	3,64%	-	-	-500,00	-3,64%
-	APARCAMENTS PRIVATS	-	-	-	-	-	-
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

Taula 21. Quadre comparatiu sostre màxim.

		SOSTRE MÀXIM					
		PLANEJAMENT VIGENT		PROP. MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV	
		Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre PV
	TOTAL Sistemes	-	-	-	-	-	-
V	VIALS-CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
EV	ESP AIS VERDS PÚBLICS - EQUIPAMENTS	-	-	-	-	-	-
	TOTAL Zones privades mancomunades d'ús col·lectiu	-	-	-	-	-	-
V	VIALS-CIRCULACIÓ	-	-	-	-	-	-
LLp	Espais lliures permanents	-	-	-	-	-	-
Llpah	Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatibles amb aparcament)	-	-	-	-	-	-
ST	Serveis tècnics (depuradora)	50,00	0,23%	50,00	0,23%	0,00	0,00%
	TOTAL Zones privades	21.241,00	99,77%	21.241,00	99,77%	0,00	0,00%
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.000,00	18,79%	4.000,00	18,79%	-4.000,00	-18,79%
	HOTELER	4.000,00	18,79%				
SPpt	PARC TEMÀTIC	2.993,00	14,06%	2.993,00	14,06%	0,00	0,00%
SPm	MUSEU	2.000,00	9,39%	3.500,00	16,44%	1.500,00	7,05%
SPr	RESTAURACIÓ	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%	0,00	0,00%
Spsnu	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	3.000,00	14,09%	3.000,00	14,09%
21A	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	-	-	-	-
-	GARDEN	500,00	2,35%	-	-	-500,00	-2,35%
-	APARCAMENTS PRIVATS	-	-	-	-	-	-
-	ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	-	-	-	-	-	-
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,238 m²st/m²sòl</b>		<b>0,000 m²st/m²sòl</b>	

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Per tant la modificació proposada és la mínima per garantir la seva funcionalitat en un futur pròxim.

Taula 22. Proposta accessibilitat i mobilitat.

#### Accessibilitat i mobilitat

L'accés al complex Masia Salat es realitzarà des del marge esquerra de la carretera N-240 (eliminant la zona d'aparcament excepcional i el gir a l'esquerra de la "rotonda partida") i s'empraran les rotondes existents al sud-est del municipi de Juneda i al nord-oest de Les Borges Blanques per fer el canvi de sentit.

Aquesta nova proposta d'accessibilitat, garanteix la seguretat viària i disminueix l'impacte paisatgístic atès que adequa part de l'accés existent, eliminant el pas elevat, i reconverteix l'aparcament excepcional (es proposa destinar aquest sòl a l'ús agrícola dels canals d'Urgell d'acord amb les característiques de l'entorn) atès que el complex, en el seu interior disposarà de les àrees d'aparcament necessàries dimensionades en relació a les activitats que s'hi preveuen dur a terme.

La mobilitat interna del complex, s'adequarà el viari intern executat en forma d'anella atès que permet una adient mobilitat en l'interior del complex ja que connecta totes les zones executades i les pendents d'executar.

Taula 23. Proposta zonificació.

#### Zonificació

Manté els usos previstos pel planejament vigent i compacta els usos hotelier i geriàtric en la zona que el planejament vigent destinava a l'ús hotelier i "garden", en l'edifici hotelier existent actualment en desús, dotant al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi.

A les àrees no executades es preveu que es destinin exclusivament als usos admesos en sòl no urbanitzable, d'acord amb els usos que admet l'article 47 del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'urbanisme.

Als sistemes urbanístics que recull el planejament actualment vigent es proposa substituir-los per zones privades mancomunades d'ús col·lectiu amb l'objectiu que el seu manteniment sigui privat i que l'ús sigui públic/col·lectiu. Es delimiten 3 zones privades mancomunades d'ús col·lectiu:

Espais lliures permanents (LLp): els usos que s'admetran són els del sistema d'espais lliures i en les zones que tinguin la clau LLp s'admetrà l'ús d'aparcament i s'adequarà perquè pugui servir com a espai de laminació hidrològica. Els espais lliures permanents proposats tenen una superfície molt superior al de les zones verdes públiques/equipaments determinades pel planejament actualment vigent.



Vials-circulació (V): els usos que s'admetran són els del sistema viari.

Serveis tècnics (ST): els usos que s'admetran són els del sistema de serveis tècnics.

Des del punt de vista paisatgístic, la modificació proposada respecte el planejament vigent i/o real no incorpora elements i/o impactes paisatgístics, sinó que proposa l'ordenació de la zona, ordenant alhora el paisatge i/o els potencials impactes paisatgístics relacionats.

Així el més significatiu de la proposta respecte el paisatge, és que:

- Elimina les propostes d'accés al complex exposades a l'alternativa de planejament vigent que introduirien gran impacte paisatgístic.
- Elimina la proposta d'aparcament privat excepcional.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Elimina la possibilitat de realitzar noves construccions vinculades amb l'ús geriàtric, proposant per a aquest ús la utilització de l'edifici ja existent d'hotel.
- Ordena els usos del sòl. Qualifica tant el sòl privat d'ús col·lectiu com el sòl d'aprofitament privat. Incorporant a més de l'ordenació en sí mateixa que millora el paisatge, espais lliures (permanents i/o de laminació hidrològica) que milloren el paisatge tant per l'ordenació, com per l'ús, la vegetació associada i les potencials conseqüències de l'ordenació (en el cas de LLpah) i el sòl agrícola del Canal de l'Urgell, que fomenta la preservació del paisatge des d'un punt naturalístic, com cultural.
- Incorpora la protecció dels elements de valor patrimonial, que com en el cas anterior inclou elements naturals i culturals (històric, arquitectònic i social).
- Delimita les zones actualment no ocupades i/o ocupades parcialment com a àrees de usos específics en sòl no urbanitzable, delimitant els futurs usos en base a la legislació urbanística.
- Proposa les condicions de l'edificació "permesa" a la proposta, minimitzant els potencials impactes paisatgístics. En les zones pendents de consolidació, només es permeten els usos i les construccions admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent.
- Regula els accessos i la circulació. En relació als accessos ja s'ha exposat amb anterioritat la millora de la proposat respecte el planejament vigent de pas elevat, i la proposta alternativa de pas soterrat, i alhora considerant-se una millora respecte la situació actual no només respecte la perillositat sinó també respecte el paisatge. I respecte la circulació la proposta minimitza el viari estructurant, que connecta l'accés i sortida del complex amb totes les zones d'aprofitament privat, essent positiu pel paisatge.
- Es proposa la possibilitat d'actuar als serveis tècnics (ST), implementar instal·lacions, sempre i quan es justifiqui la seva correcta implantació i integració paisatgística.

## 12. BREU DESCRIPCIÓ DE LA ZONA D'ACUACIÓ I ENTORN



A continuació es fa un petit resum descriptiu de la zona d'actuació i entorn proper (zona d'estudi) en relació al medi, ja sigui natural i/o antròpic, tenint en compte els vectors que es consideren més importants.

### 12.1. CONTEXT DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

El Complex Hotelier Masia Salat s'emplaça a la N-240, Km 71. Terme municipal de les Borges Blanques, les Garrigues, Lleida.

Les Borges Blanques és la capital de la comarca de "Les Garrigues" i està situada en la zona de contacte entre els sectors de reg del Canal de l'Urgell i els altiplans de la Depressió Central.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

El municipi de les Borges Blanques està desfragmentat en dos sectors. El sector amb més superfície limita a l'oest amb el terme municipal de Juneda, al nord amb el terme de Puiggròs, a l'est amb el terme d'Arbeca i la Foresta, i al sud amb el terme municipal de l'Albi i Cervià de les Garrigues.

L'altre fragment del terme municipal queda envoltat per l'oest, nord i est pel terme de Juneda i pel sud per terme de Castellldans.

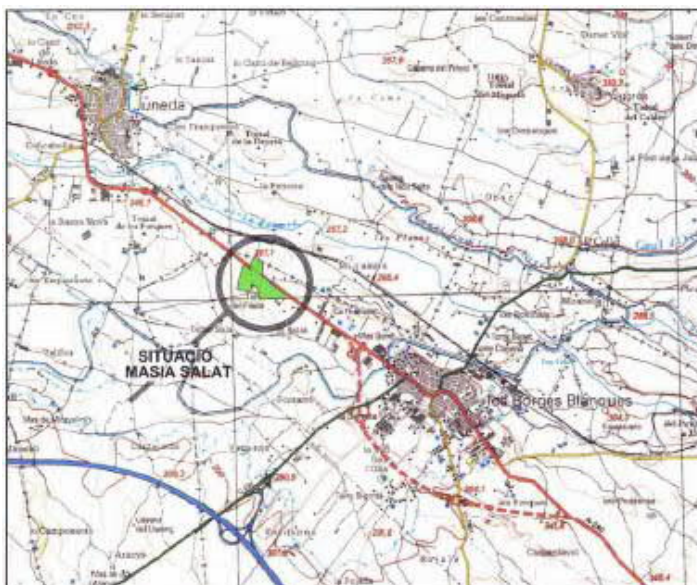


Fig.10. Situació del Pla Especial Masia Salat .

## 12.2. ACCESSOS/XARXA VIÀRIA



### 12.2.1 General

La zona presenta com a xarxes viàries importants i vertebradores de la zona la n-240, que travessa el complex masia salat, i que a l'alçada del nucli de les borges blanques (al n) integra la c-37. i la c-233, emplaçada al n del sector n del complex.

Una altra via existent al N del complex es la carretera de les Borges a Juneda i més al N la carretera d'Arbeca a Juneda.

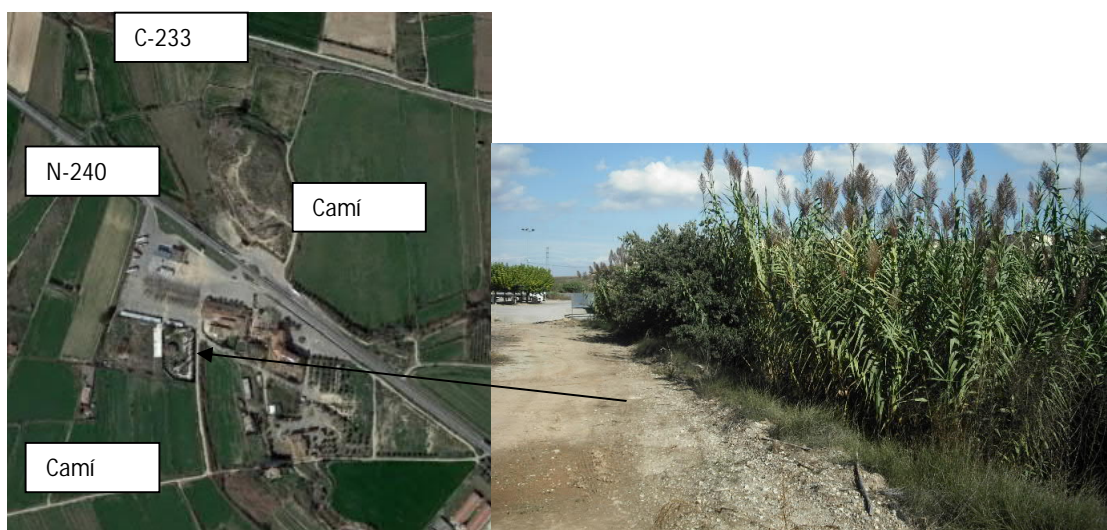
També es presenta al N del complex, entre la N-240 i la carretera de les Borges a Juneda, la línia de FC de Barcelona a Lleida.

La zona, no obstant la presència de nuclis poblacionals com Les Borges Blanques. Puiggròs, Juneda, etc.. és principalment rural, de manera que presenta una densitat elevada de camins rurals d'accés a les parcel·les agràries.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 12.2.2 Complex

L'accés principal al complex és la N-240, que divideix el PEU en dos sectors referenciats respecte aquesta xarxa viària, el complex al N de la N-240 i el complex al S de la mateixa. No obstant a tots dos sectors del complex, N i S de la N-240 es pot accedir per camins rurals/agrícoles que arriben al sector N pel seu N i al sector S pels seu S.



Fot. 1. Vista d'un camí de terra que arriba al complex pel S, camí paral·lel al torrent el Salat. Vista damunt ortofotoimatge dels camins properes.



## 12.3. GEOMORFOLOGIA

### 12.3.1 General

El nucli de les Borges Blanques, es situa al vessant i a dalt d'una línia de turons que s'eleva per sobre el torrent de la Femosa i el Torrent del Salat. Tot i això, el terme presenta una topografia no homogènia, d'aquesta manera el sud del terme municipal, de forma estreta i allargada queda ubicat entre la Serra Llarga al sud-est i les dels Besons al sud-oest (594m) per anar baixant la topografia a mida que anem cap cap nord-oest.

### 12.3.2 Complex

La topografia de la zona d'estudi no és homogènia. El sector del complex al S de la N-240, presenta una topografia/geomorfològia amb tendència ascendent cap al E/SE.

 <p>A member of </p>	<p><b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b></p> <p>EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL</p>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fot. 2. Vista d'un camí de terra que imita el complex pel S-SE, s'observa l'augment de la topografia cap a E.



Fot. 3. Vista de l'augment de cota topogràfica cap a E, fotografia presa a prop de la N-240 cap a E.

La zona del sector N, presenta una zona de gran visibilitat, que és un tossal que presenta una cota topogràfica força superior al seu entorn.



Fot. 4. Vista de la geomorfologia de "tossal" i la topografia del mateix, emplaçat al sector N del complex.





 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fig. 11. Elevació (Google) N/NE-S/SW.

## 12.4. CURSOS FLUVIALS



### 12.4.1 General

A més de la xarxa viària com a elements vertebradors de la zona, trobem també els cursos fluvials/hídrics. La Manresana al N de la zona d'actuació i de la C-233 i la Sèquia quarta del Canal d'Urgell, també a N però més llunyana, presenten direcció preferent SE-MW a la zona de l'entorn de la zona d'actuació.

Al Sud de la zona trobem el Canal d'Urgell amb similar direcció de circulació del flux superficial.

### 12.4.2 Complex

A l'igual que la N-240 delimita els sectors N i S del complex i el vertebrava, el torrent el Salat, que en realitat és una derivació de la sèquia del Canal d'Urgell, compartimenta el complex en sector E de el Salat i W de el Salat. I tot i que s'ha exposat que la topografia de la zona del sector S augmenta cap a E/NE, cal dir que en el tram de circulació de la sèquia, totalment coberta al sector S i oberta al sector N, és a on tots dos sectors N i S, el complex presenten la topografia més Baixa.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

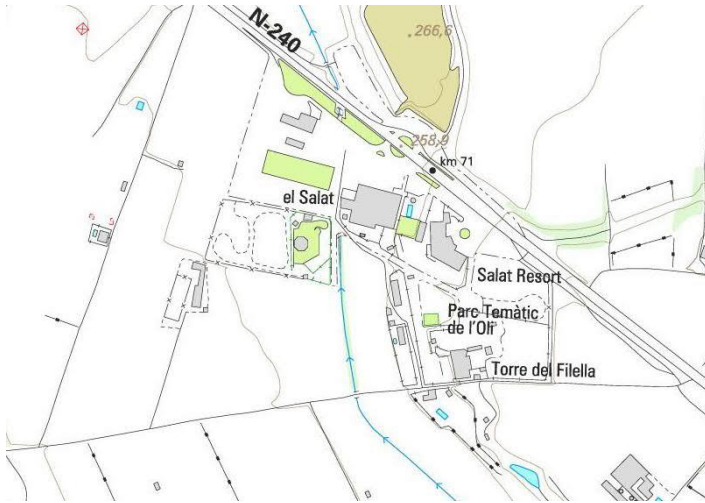


Fig. 12. Lo Salat. Figura orientada a N.

## 12.5. USOS DEL SÒL

### 12.5.1 General

La major part del territori municipal està integrat per terrenys agrícoles de secà, formats per arbres fruiters de secà majoritàriament i conreus herbacis de secà.



Al sud oest predominen el conreus d'arbres fruiters de secà amb presència de interdigitacions de bosquines i prats i algun bosquet de aciculifolis. Mentre que al nord-est predominen la interdigitació de conreus de fruiters i cereals de secà.

Al nord-oest del terme tocant a Juneda, a nord i oest (nord, oest i sud-oest del l'entorn immediat del nucli de les borges) la presència del canal d'Urgell es fa palesa i llavors es troba conreus de fruiters i d'herbacis de regadiu, principalment.

Tots aquests cultius tenen un interès ecològic i paisatgístic molt limitat, i la seva preservació es justifica en el marc del necessari manteniment del sòl agrícola.

### 12.5.2 Complex

La zona d'estudi, MASIA SALAT es presenta totalment antropitzada, tal i com es pot observar a les ortofotografies exposades.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

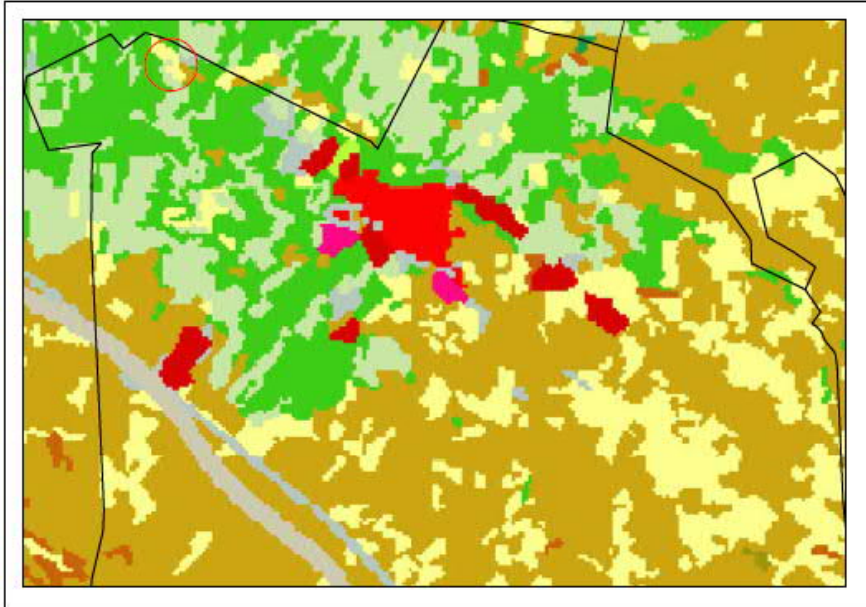


Fig. 13. Aprofitaments del sòl. Font: DMAiH.



El plànol d'usos del sòl situa la zona damunt conreus de cereal i fruiters de secà. Això correspon, tal i com es pots observar entre altres, a les oliveres existents a MASIA SALAT i altres conreus d'aquesta tipologia del seu entorn molt immediat. Ja que la resta del seu entorn, es presenta envoltada per camps de conreu de regadiu.



Fot. 5. Vista d'un camp de conreu de regadiu a l'entorn proper al complex.

Tot i els usos dels sòls descrits en aquest apartat en base als aprofitaments dels mateixos, també es troba convenient definir les cobertes del sòl i la vegetació de la zona.



 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 12.6. COBERTA DELS SÒLS

### 12.6.1 General

Donat que la zona és preferentment rural la major part d'aquesta es troba coberta per terra/sòl.

### 12.6.2 Complex

El complex presenta zones ocupades/cobertes per paviment i per terra. Alhora aquesta terra es presenta coberta per diferent vegetació i/o erma. A l'apartat d'estructura de la propietat s'exposa la coberta de la superfície i la vegetació de manera més acurada.

## 12.7. VEGETACIÓ

### 12.7.1 General

La vegetació de la zona està pràcticament caracteritzada pels conreus herbacis de secà i de regadiu i els fruiters de secà i de regadiu existents, tot i que també es cartografien bosquines i boscs aciculifolis.

Cal remarcar que el paisatge vegetal es mostra extraordinàriament modificat i alterat.

Així doncs, els ecosistemes naturals originaris del territori s'han degradat o han desaparegut; extenses superfícies del bosc primitiu han estat substituïdes, bé per cultius i per masses forestals que en condicions naturals haurien d'ocupar petites extensions –com la major part de les pinedes mediterrànies–, o bé estan formades per un mosaic de comunitats vegetals diferents.

### 12.7.2 Complex

El complex presenta zones cobertes per vegetació de tipologia variada. La zona d'estudi es presenta fortament antropitzada, on les zones no construïdes del sector S es presenten com a camps erms amb vegetació ruderal associada i/o fenassar. I la del N com a camp de conreu semi erm amb matollar i alguna espècie de bosc baix associat.




 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fig. 14. Vegetació/coberta vegetal de la zona.

La zona d'estudi, el complex, presenta vegetació, molt diversa, tal i com s'ha exposat a la figura anterior.

S'observa una vegetació fortament antropitzada a les cobertures vegetals que són "pròpies" dels sòl vinculats amb els usos existents actualment i d'oferta hostalera i lúdica.

 <p>geotecnia 2000</p> <p>A member of TÜV SÜD</p>	<p>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</p> <p>EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL</p>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00





Fot. 6. Vista de l'arbrat antròpic, moreres, existent al S de l'estació de servei.



Fot. 7 i 8. Vista de la vegetació/tanca vegetal que presenta la zona de jardins amb pèrgola. A l'interior s'observen oliveres, pins, moreres, etc..



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fot.9. Vista de la vegetació existent a la zona de jardins/pèrgola.

També d'altres zones com la de "garden" presenten vegetació d'aquestes característiques.



La zona de la franja de la N-240 presenta una vegetació antròpica certament descuidada.

Les zones no antropitzades (ni que presentin vegetació al·lòctona) presenten principalment fenassar, matoll i alguna espècie arbrada de la zona. Vegetació no massa densa ni en massa bon estat Excepte la vegetació lligada al torrent que és abundant, i pròpia de ribera (canyissar).



Fot. 10. Vegetació de ribera associada al torrent el Salat (canyissar) i de franja de carretera.

La zona de l'E, presenta oliveres, pròpies de les terres i unitat de paisatge de secà, que es cartografia al S de la zona d'estudi.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fot. 11. Oliveres.

## 12.8. GEOLOGIA

### 12.8.1 General

La zona que avarca aquest estudi es troba situada dins la Depressió de l'Ebre, en el seu extrem oriental, que rep el nom de Depressió Central Catalana. Aquesta és una unitat morfoestructural que forma l'avantpaís del Pirineus, i alhora és una conca sedimentària d'edat terciària. Està delimitada al N pels Pirineus, i al S per la Cadena Costanera Catalana o Catalànids.

### 12.8.2 Complex



Es presenta damunt principalment de lutites i gresos de l'Oligocè, i amb la presència de còdols damunt d'aquest paquets detrític degut i vinculats a l'acció del riu.

## 12.9. INTRODUCCIÓ AL PAISATGE

### 12.9.1 General

El municipi de les Borges Blanques queda inclòs dins de dues unitats de Paisatge. La major part del terme, corresponen als conreus de secà es cartografiem dins la unitat 9 de paisatge "Garrigues baixes i Vall del Corb" mentre que la parta més nord-oriental, on abunden els conreus de regadiu degut a la proximitat del Canal d'Urgell pertany a la unitat de paisatge 21.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 12.9.1.1 Paisatge en funció de la geomorfologia

Com s'ha exposat la topografia i geomorfologia donen lloc al municipi una zona elevada de serra al sud, i a mida que anem cap al nord/nord-est del municipi, una zona de plana, que tot i estar dins la comarca de Les Garrigues, s'assembla més a la de la plana d'Urgell, per relleu i també per capacitat agrícola.

El paisatge està format per terres planeres de relleu lleugerament ondulat. De tant en tant, apareix algun turó allargassat que limita valls suaus i obertes.

### 12.9.1.2 Paisatge agrari

Com s'ha explicat als usos dels sòls diferenciem clarament entre la part on es presenten conreus de fruiters i cereals de secà i on hi ha conreus de fruiters i cereals de secà.

### 12.9.2 Complex

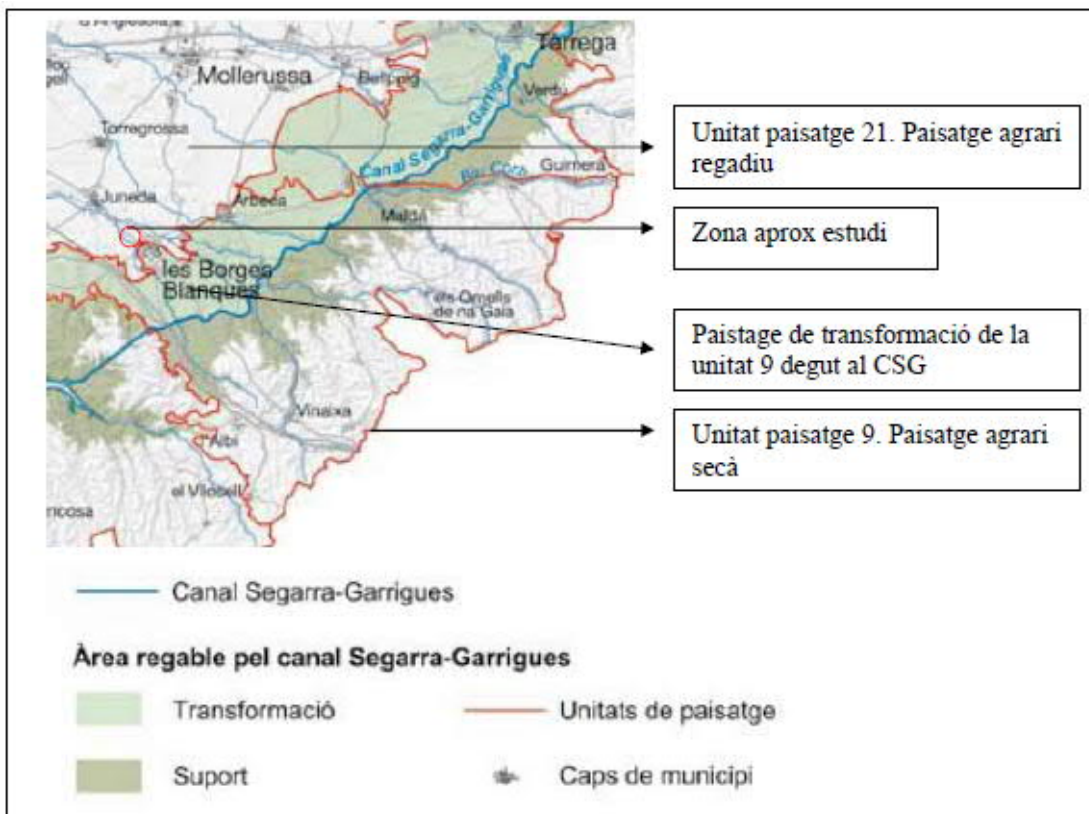




Fig. 15. Plànol on s'observa la transformació futura del paisatge agrícola del terme degut a l'arribada del Canal Segarra-Garrigues. Font: Observatori del Paisatge.

La zona d'estudi es situa en unitat 21 (plana d'Urgell). Just a tocar el paisatge de transformació de la unitat 9 (secans Garrigues), degut a l'arribada del Canal Segarra-Garrigues.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

El paisatge intrínsec a la zona d'estudi és un paisatge totalment antropitzat, envoltat per un paisatge rural de trànsit entre la unitat de paisatge 21 i 9. Que es veu fortament afectat per les xarxes viàries com las N-240 i d'altres instal·lacions de serveis com la línia de corrent aèria de 220 KV, i presència de la línia de FC de Barcelona a Lleida i/o canals i sèquies..

La zona d'actuació presenta construccions opaques i de fins a 3 plantes d'alçada (restaurant, hotel, etc...) en el que també s'interdigiten vegetació antròpica relacionada amb els usos/instal·lacions, zones agràries (oliveres) i zones sense edificar que principalment corresponen a terrenys no conreats amb aspecte de semi abandó, sempre parlant de la zona al S de la xarxa viària.

A la zona nord de la xarxa i també inclosa la Pla especial, tota la zona està sense edificar, i presenta principalment un paisatge totalment rural de camps de conreu i/o semiabandonats. Cal esmentar la importància que té el fet que la N-240 travessi la zona d'estudi, de fet és el llindar entre la zona sud i la zona nord dels terrenys que conformen el complex, i genera una forta referència en el paisatge, fet que tot i que la zona N presenti un paisatge rural quedi totalment afectat i antropitzat per la influència de la carretera.

Descrivint doncs la zona del Pla Especial com a una zona antropitzada on s'interdigiten edificis, infraestructures, camps erms i zones verdes artificial naturals, amb cobertura de formigó i terra.

No obstant els elements del paisatge es descriuran més endavant.

## 12.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.ZONA D'ACTUACIÓ

El complex Masia Salat està format per varies parcel·les:

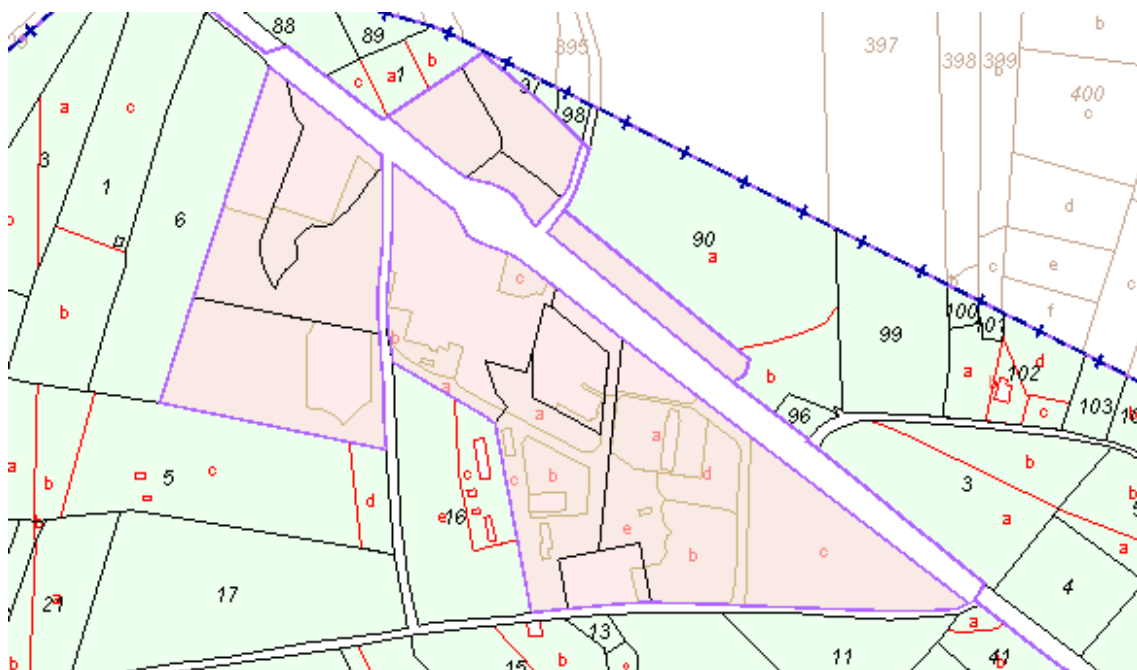




Fig. 16. Estructura de la propietat. Font: Document MP PEU.

Taula 24. Referències cadastrals de les parcel·les, propietaris i participació en el PEU.



Nº	REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	NIF/CIF	Superfície (m²)	PARTICIPACIÓ
1	0102301CG2000S0001QR	RIERA GROUP BORGES S.L.	B-66416348	10.424,00	11,656%
2	0102302CG2000S0001PR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	10.951,00	12,245%
3	0102303CG2000S0001LR	CORPORACIÓN ALIMENTARIA GUISSONA S.A.	A-25445131	4.660,00	5,211%
4	0204101CG2000S0001KR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.377,00	3,776%
5	0204102CG2000S0000EE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	3.053,00	3,414%
6	0204103CG2000S0000SE	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	1.234,00	1,380%
7	0301301CG2000S0001ER	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.	A-28515088	10.904,00	12,192%
8	0301302CG2000S0001SR	MASIA SALAT S.L.	B-25211467	9.096,00	10,171%
9	0301304CG2000S0001UR	Francisco Riera Cuberes	40656708-E	20.981,00	23,460%
10	0301305CG2000S0001HR	Fundació privada Parc Temàtic de L'Oli	G-25430950	2.117,00	2,367%
11	0301306CG2000S0001WR	ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (adquirida per Josep Valero, pendent d'escripturar)	A-28515088	3.049,00	3,409%
12	Vialitat	COLECTIVO DE REGANTES Nº17	V-25047614	9.588,00	10,721%
	TOTAL ÀMBIT MP			89.434,00	100,00%

A continuació es mostren les diferents parcel·les que conformen el complex, damunt ortofotografia i es donen els usos, construcció i conreu, donats per l'oficina virtual del cadastre així com es fa una breu explicació del que hi ha a cada una de les parcel·les en base al que s'observa.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Taula. 25. Parcel·les de la zona d'estudi.

Nº	REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)					
1	0102301CG2000S0001QR		<p><b>CONSTRUCCIÓ</b></p> <p>Uso principal OBR URB INT</p> <p>ZONA D'ACCÈS-PART ESTACIÓ DE SERVEI I PORXADA</p> <p><b>CULTIVO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> <p>PRESENTA ZONA ARBRADA ANTRÒPICA. SÒL DE TERRA EXCEPTE LA DESCRITA A LA ZONA DE CONSTRUCCIÓ, PAVIMENTADA.</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo	10.486,00
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento							
0	I- Improductivo							

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)				
2 0102302CG2000S0001PR		10.951,00				
<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"><b>CONSTRUCCIÓ</b></div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Usos principals:  ESPECTACULOS  OCIO HOSTEL.  OBR URB INT </div>						
ZONA PÈRGOLA I JARDINS D'ÚS ANNEX AL RESTAURANT						
<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"><b>CULTIVO</b></div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table>		Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo	
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento					
0	I- Improductivo					
PRESENTA VEGETACIÓ NO MASSA DESENVOLUPADA NI EN MASSA BON ESTAT (RUDERAL/FENASSAR) A L'W, A L'E VEGETACIÓ MOLT ANTROPITZADA						



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)				
3 0102303CG2000S0001LR		<p>CONSTRUCCIÓ ZONA D'ESTACIÓ DE SERVEI I RELACIONATS, PAVIMENTADA.</p> <p><b>CULTIVO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.933,00</p> <p>ZONA VEGETACIÓ CARRETERA EN NO MASSA BON ESTAT I ARBRADA ANTRÒPICA, MORERES.</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento					
0	I- Improductivo					

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)				
4 0204101CG2000S0001KR	 <div data-bbox="1164 518 1803 718" style="border: 1px solid orange; padding: 5px;"> <p><b>CULTIVO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>ZONA VEGETACIÓ CAMP DE CONREU ABANDONAT, POC DESENVOLUPADA, FERM DE TERRA.</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo	3.377,00
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento					
0	I- Improductivo					

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)					
5 0204102CG2000S0000EE		<p><b>CULTIVO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> <p>ZONA VEGETACIÓ PARCIAL CAMP DE CONREU ABANDONA, POC DESENVOLUPADA, FERM DE TERRA.</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo	3.053,00
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento						
0	I- Improductivo						
6 0204103CG2000S0000SE		<p><b>CULTIVO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> <p>ZONA ERMA, FERM DE TERRA.</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	0	I- Improductivo	1.234,00
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento						
0	I- Improductivo						

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)								
7 0301301CG2000S0001ER		<p>CONSTRUCCIÓ ZONA RESTAURANT I ANNEXES. MÀXIM 2P</p> <p>CONREU IMPRODUCTIU</p> <table border="1" data-bbox="1182 738 1816 954"> <thead> <tr> <th>Subparcela</th> <th>Cultivo/Aprovechamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>I- Improductivo</td> </tr> </tbody> </table> <p>11.413,00</p> <p>PRESENTA ZONA ARBRADA ANTRÒPICA I ALTRA VEGETACIÓ ANTRÒPICA. FERM DE TERRA I PAVIMENTAT</p>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	a	I- Improductivo	b	I- Improductivo	c	I- Improductivo
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento									
a	I- Improductivo									
b	I- Improductivo									
c	I- Improductivo									

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)
8 0301302CG2000S0001SR		9.288,00

**CONSTRUCCION**

Uso principal
AGRARIO
AGRARIO
AGRARIO
AGRARIO
DEPOSITOS
OBR URB INT

ZONA DE SERVEIS I DE "GARDEN"

---

**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
a	HR Huerta regadío
b	I- Improductivo
c	I- Improductivo

PRESENTA ZONA ARBRADA ANTRÒPICA. FERM DE TERRA.



Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)
-------------------------	------------	-----------------

9 0301304CG2000S0001UR



**CONSTRUCCIÓ**

Usos principals

OBR URB INT



OBR URB INT

OBR URB INT


**CONREU**



Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Superfície (m²)
a	OR Olivos regadío	22.399,00
b	OR Olivos regadío	
c	C- Labor o Labradío secano	
d	C- Labor o Labradío secano	
e	I- Improductivo	

PARCEL·LA VEGETADA AMB OL·LIVERES  
 ZONA DE TERRA I PARCIALMENT PAVIEMENTADA



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)
10 0301305CG2000S0001HR		2.117,00
<b>CONSTRUCCIÓ</b> <b>Uso principal</b> <b>CULTURAL</b> <b>CULTURAL</b> <b>COMERCIO</b> <b>PORCHE 100%</b> <b>PORCHE 100%</b> <b>ALMACEN</b> <b>OBR URB INT</b>		<b>CONSTRUCCIÓ</b> <b>AMB ÚS PRINCIPAL</b> <b>CULTURAL/PARC TEMÀTIC</b> <b>DE L'OLI</b> <b>EDIFICACIÓ FINS A 1 P</b>
<b>CONREU</b> <b>Subparcela</b> <b>0</b>		<b>Cultivo/Aprovechamiento</b> <b>I- Improductivo</b> <b>IMPRODUCTIU PARCIALMENT VEGETAT/ARBRAT OLIVERES</b> <b>ZONA TERRA NATURAL</b>

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)
11 0301306CG2000S0001WR		3.049,00
CONSTRUCCIÓ		CONSTRUCCIÓ
<input type="checkbox"/> <b>Uso principal</b>		AMB ÚS PRINCIPAL D'HOTEL
<input type="checkbox"/> ALMACEN		EDIFICACIÓ FINS A 3 P
<input type="checkbox"/> ALMACEN		
<input type="checkbox"/> DEPOSITOS		
<input type="checkbox"/> HOTELERO		
<input type="checkbox"/> OCIO HOSTEL.		
<input type="checkbox"/> HOTELERO		
<input type="checkbox"/> PORCHE 100%		
<input type="checkbox"/> HOTELERO		
<input type="checkbox"/> HOTELERO		
<input type="checkbox"/> HOTELERO		
<input type="checkbox"/> ALMACEN		
<input type="checkbox"/> OBR URB INT		
CONREU		
<input type="checkbox"/> Subparcela		Cultivo/Aprovechamiento
<input type="checkbox"/> 0		I- Improductivo
IMPRODUCTIU PARCIALMENT VEGETAT ANTRÒPICAMENT		

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Nº REFERENCIA CADASTRAL	Activitats	Superfície (m²)
ZONA PAVIMENTADA I TERRA NATURAL		
12	Vialitat	7.134,00
TOTAL ÀMBIT		89.434,00

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
	EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 13. UNITAT DE PAISATGE

#### 13.1. UNITAT DE PAISATGE

##### 13.1.1 General

Segons el catàleg de paisatge de les Terres de Lleida la zona d'estudi es situa dins del catàleg de Paisatge De les terres de Lleida, a la unitat de paisatge de la Plana d'Urgell, que es defineix de manera general com a paisatge de transformació agrària.

No obstant aquesta cartografia concreta de la zona d'estudi dins la unitat de paisatge esmentada, cal dir que la zona i el seu entorn, es troba relativament a prop de la unitat de paisatge Garrigues Baixes i Vall del Corb i de la unitat de paisatge de les Garrigues Altes i dels Secans d'Utxesa. Tal i com s'ha exposat a l'apartat d'introducció al paisatge, la zona d'estudi de fet, es troba just al N dels paisatges de transformació agrària degut a l'arribada del canal Segarra- Garrigues.

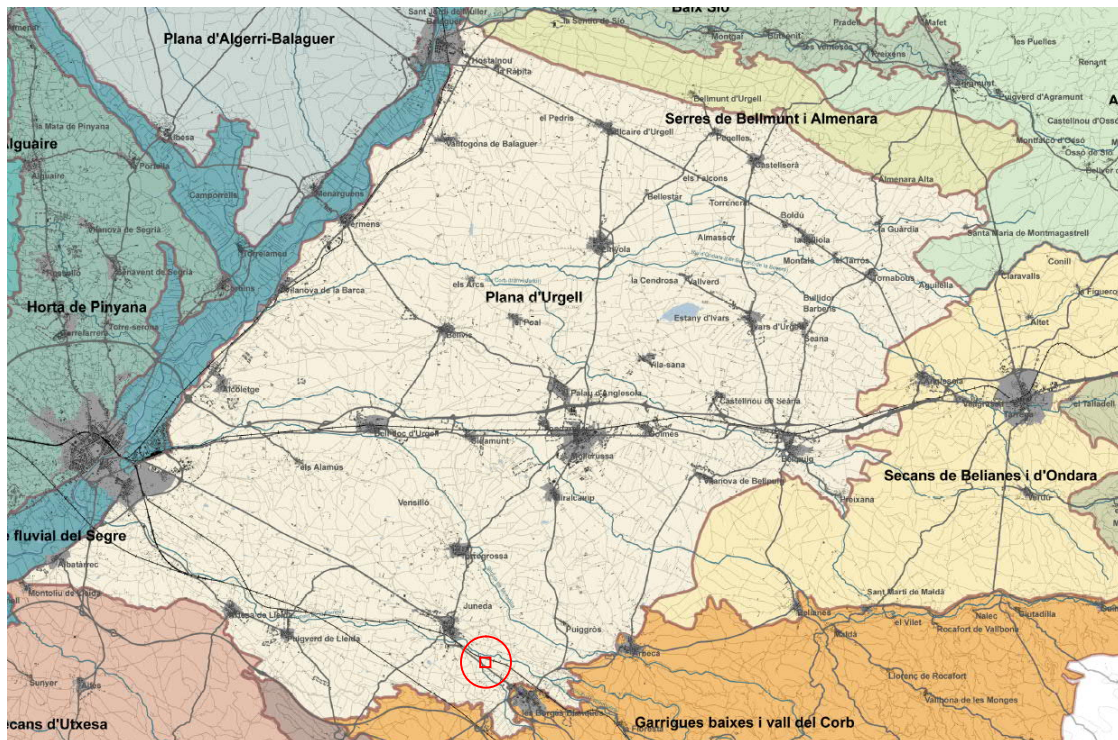




Fig. 17. Unitat de paisatge. situació aproximada de la zona d'estudi. Font: CPTLL.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

#### Taula. 26. Unitat de paisatge 21.

##### Unitat de paisatge plana d'Urgell (21)

La unitat comprèn un territori planer, amb relleus molt suaus i horitzons rectilinis, i dilatats. Sovint a l'hivern aquesta plana resta embolcallada per una boira baixa i persistent, mentre que a l'estiu es veu enterbolida per la calitja pròpia dels països subàrids.

Les planes, antigues zones seques, han estat conquerides pels regadius a gran escala i han transformat aquestes terres cerealistes en hortes i vergers, espais oberts i ordenats de fruiters i cultius herbacis extensius, on predominen les línies rectes. Les diferents textures dels cultius llenyosos i herbacis es combinen amb la densa xarxa de regadiu procedent del canal d'Urgell.

Gran part de les localitats (les localitats petites) estan lligades a les activitats agrícoles i les explotacions ramaderes.

La majoria de les localitats presenten restes de nombrosos valors, tant històrics com religiosos i simbòlics.

La unitat està travessada per un important eix de mobilitat format per l'autovia A-2, el ferrocarril i la C-53, que esdevé un recorregut principal per a l'apreciació del paisatge, alhora que el segmenta

La majoria de les localitats presenten restes de nombrosos valors, tant històrics com religiosos i simbòlics.

La unitat està travessada per un important eix de mobilitat format per l'autovia A-2, el ferrocarril i la C-53, que esdevé un recorregut principal per a l'apreciació del paisatge, alhora que el segmenta

La intensa activitat econòmica configura un paisatge dinàmic i canviant.

#### Taula. 27. Unitat de paisatge 9.

##### Unitat de paisatge Garrigues Baixes i Vall del Corb (9)

Territori caracteritzat per l'existència de relleus trencats. Al sud de la unitat els relleus es converteixen en elevats i delimiten aleshores les conques hidrogràfiques del Segre i el Francolí. Des d'aquests serrats meridionals les terres descendeixen suaument vers el nord-oest, mitjançant una successió de valls i turons allargassats on les oliveres i els camps d'ametllers disposats en bancals de pedra són el denominador comú de la unitat. Són freqüents, però, pinedes de pi blanc, bosquines de garric i brolles de romaní.

Presenta un patró agrícola constituït per vessants on es dona una combinació repetitiva de terrasses de pedra seca que sostenen fruiterars de secà i vinya i restes de vegetació natural. La morfologia parcel·lària és original, amb una diferència clara entre les parcel·les en fons de vall, allargades i perpendiculars a la direcció del pendent, i aquelles parcel·les que es troben a les planes, amb més superfície, més elevades.

Un element de paisatge molt estès per tot aquest territori són les construccions de cabanes de volta, masos i murs de pedra seca, aixecats durant el segle XIX. El tipus de paisatge agroforestal, de difícil accés, és el principal valor ecològic d'aquesta unitat. La combinació de zones forestals a les parts més elevades amb zones de conreu a les parts baixes, constitueixen estructures paisatgístiques molt interessants per la fauna.

### 13.1.2 Complex

Segons s'ha pogut observar durant les jornades tècniques de camp, la zona d'estudi a nivell conceptual pertany a la zona de transició entre la unitat 9 i la 21, tot i que el seu aspecte actual i la seva cartografia la situïn en la unitat paisatgística de la plana d'Urgell.

Indicadors d'aquest fet de transitorietat existents a la zona d'estudi, és la topografia en la que s'observen zones més o menys planes i tossal, que emplaça dos jaciment arqueològics JA I i JA II (descrits anteriorment i més propis de la unitat 9 en base a la cartografia de valors històrics), així com una zona ben desenvolupada d'oliveres mil·lenàries, i els

elements de valors patrimonials Arcs Templaris (p1) i cinc presmes d'oli (p2) just al conjunt edificatori de valor patrimonial (SPpt) Masia-Torre Salla. No obstant, cal esmentar que sembla ser que les presmes d'oli no son pròpies del complex, sinó recuperades d'altres indrets.

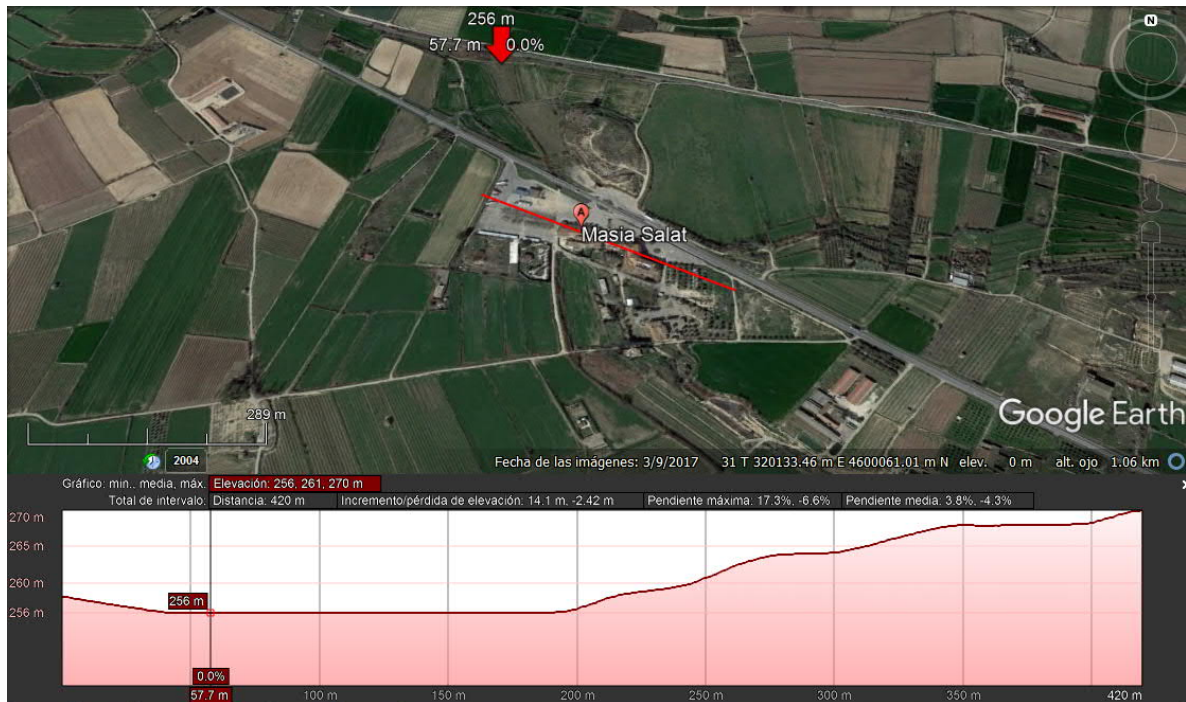




Fig. 18. Elevació (Google) W/NW-E/SE.



Fig. 19. Elevació (Google) N/NE-S/SW.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

A la següent figura es pot veure clarament la delimitació de les unitats de paisatge 21 i 9, a través de les coloracions de la coberta vegetal de la zona.



Fig. 20. Delimitació del paisatge.

## 13.2. CATÀLEG D'ATENCIÓ ESPECIAL

La zona d'estudi no pertany a cap paisatge d'atenció especial, segons el Catàleg de Paisatge de terres de Lleida.

## 13.3. VISIBILITAT

### 13.3.1 Grau d'exposició visual

#### 13.3.1.1 General

Pel que fa al grau d'exposició visual, la zona concreta d'estudi està cartografiada a cavall entre una zona (en blanc) per a la que no es té en compte el grau d'exposició i una zona de baixa exposició visual (en groc pàlid).

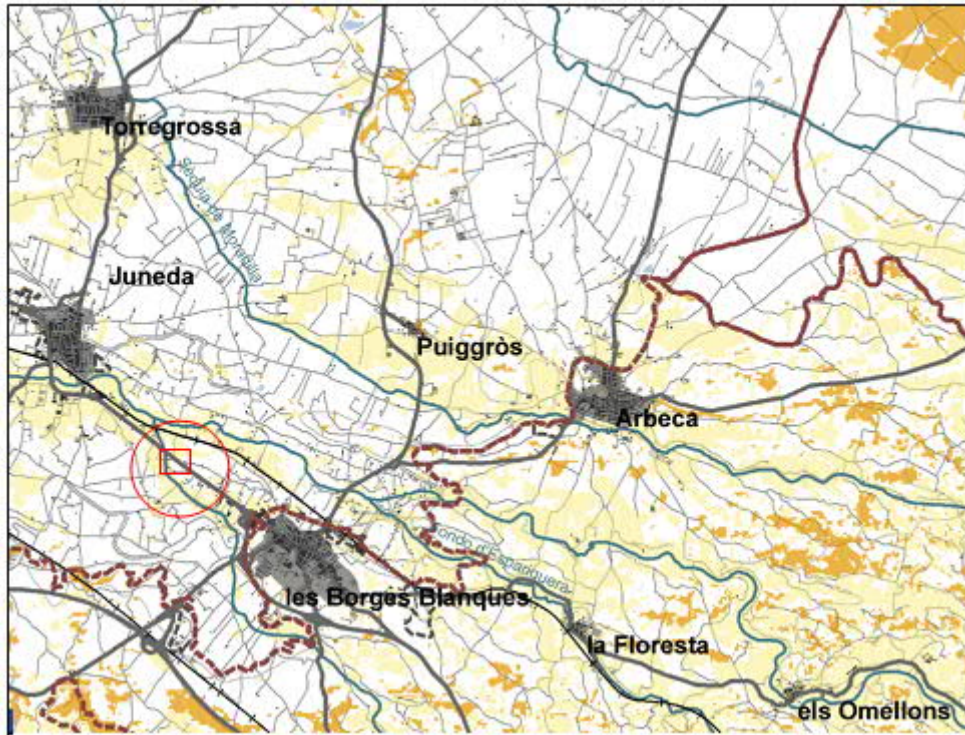


Fig 21. Visibilitat. grau d'exposició visual. Font: CPTLL.

### 13.3.1.2 Complex

Tot i la cartografia exposada no es considera que la zona, tingui una baixa exposició visual. El complex presenta una elevada exposició visual, des de la N-240, pel que fa a la franja N de la part del sector situat al S de la N-240 i pel que fa al sector S de la part del sector que es situa al N de la N-240.



Segons la cartografia general de graus d'exposició visual, la zona sense cartografia de grau d'exposició, segons es va poder observar durant les jornades tècniques de camp, correspon a una zona plana, totalment antropitzada que presenta diverses construccions, que es pot observar amb claredat des de la carretera.

Les zones de baixa exposició visual es cartografien a l'entorn immediat del curs hídic el Salat i terrenys propers. Així com a la zona que pertany al PEU i que es troba al nord de N-240.

Durant les visites tècniques es va poder comprovar que tot i dins d'aquesta classificació de grau d'exposició, els tossalets-zones més elevades topogràficament emplaçats al nord del PEU presentaven un major grau d'exposició visual que no pas els terrenys propers al Salat i/o la zona antropitzada sense cartografia de grau d'exposició visual.

De manera que es considera que a nivell global la cartografia del grau d'exposició visual coincideix amb allò observat, però no pas si avaluem l'àmbit objecte de la modificació



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

puntual del PEU, de manera individual. Ja que en aquest cas l'element que presenta el major grau d'exposició és, sens dubte, el tossal esmentat.



Fig. 22. Àmbit de la present modificació. Font: Equip redactor



Fot. 12. Vista dels tossals existents al N de la delimitació de modificació puntual del PEU.



### 13.3.2 Àmbits visuals de la xarxa de comunicació i assentaments urbans

#### 13.3.2.1 General

La zona d'estudi no es cartografia dins la zona visual de l'autovia A-2, segons indica el mapa de visibilitat, d'àmbits visuals de la xarxa de Comunicació i assentaments urbans. I tampoc dins de l'àmbit de cap assentament urbà.

Totes dues exposicions es poden comprovades de l'indret d'observació.



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 13.3.2.2 Complex

No obstant, i encara que no es cartografia els àmbits visuals de la N-240, a través de les observacions de camp realitzades a la zona, posen de manifest que la zona, s'observa perfectament de de la N-240.



Fig. 13 Fotografia del complex actual Masia Salat, sector S, de de la N-240.

En la fotografia anterior, s'observa com l'edificació actual del hotel, amb futur ús Hotel-Centre geriàtric, presenta una forta presència. Al fons (S) la Serra.

### 13.3.3 Àmbits visuals dels recorreguts i punts d'interès



Taula. 28. Àmbits visuals dels recorreguts i punts d'interès.

ÀMBITS VISUALS DELS RECORREGUTS I PUNTS D'INTERÈS	La zona d'estudi no es troba englobada ni dins de cap àmbit visual de recorregut, ni cartografiada com a punt d'interès.
MIRADORS	No se'n descriuen.
ITINERARIS PAISATGÍSTICS	La zona d'estudi no es troba dins de cap itinerari paisatgístic.

### 13.3.4 Valors naturals i ecològics

Taula. 29. Valors naturals i ecològics.

VALORS NATURALS I ECOLÒGICS	Respecte els valors naturals i ecològics de la zona d'estudi la cartografia dels paisatges de les terres de Lleida mostra que la zona concreta d'estudi no es cartografia en cap sòl catalogat com a valor natural i de connexió.
-----------------------------	---

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
	EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 13.3.5 Valors estètics

Taula. 30. Valors estètics.

PATRONS, ELEMENTS SINGULARITATS	MORFO LòGICS	I	La zona d'estudi es situa en zona de boira i al sud de la cartografia de la línia vermella que marca un canvi de relleu.
ELEMENTS VEGETALS I PREDOMINANTS			La zona d'estudi es cartografia en relació als elements vegetals predominants com a Fruiterar de regadiu.
TRANSFORMACIÓ PERIÒDICA DE FORMA I COLOR DEL PAISATGE			La zona d'estudi es cartografia en zona de variació puntual.

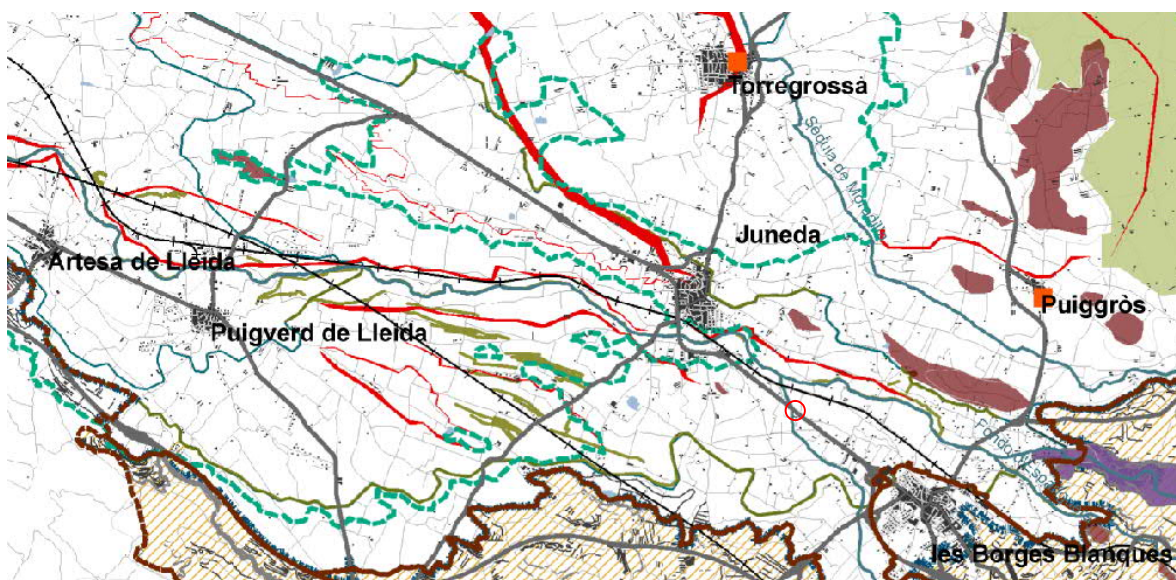


Fig. 23. Valors estètics. Patrons elements morfològics i singularitats. Font: CPTLL.

### 13.3.6 Valors històrics i simbòlics

Taula. 31. Valors històrics i simbòlics.

PROFUNDITAT HISTÒRICA DEL TERRITORI	Mitja.
DIMENSIÓ ESPIRITUAL I RELIGIOSA DEL PAISATGE	Baixa.
CARTOGRAFIA DE BENS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL I PAISATGE PAISATGE	Mitja.
DENSITAT DE LLEGENDA I PAISATGE	Mitja-baixa.

## 13.4. IMPACTES

La zona d'estudi es cartografia en paisatge de pressió per la presència del nucli històric de Juneda i la seva extensió (en gris).

En groc, a la zona N de la N-240, es cartografia una zona d'alta fragilitat visual, que correspon al "tossalet" descrit a Nord de l'actual zona d'aparcament.

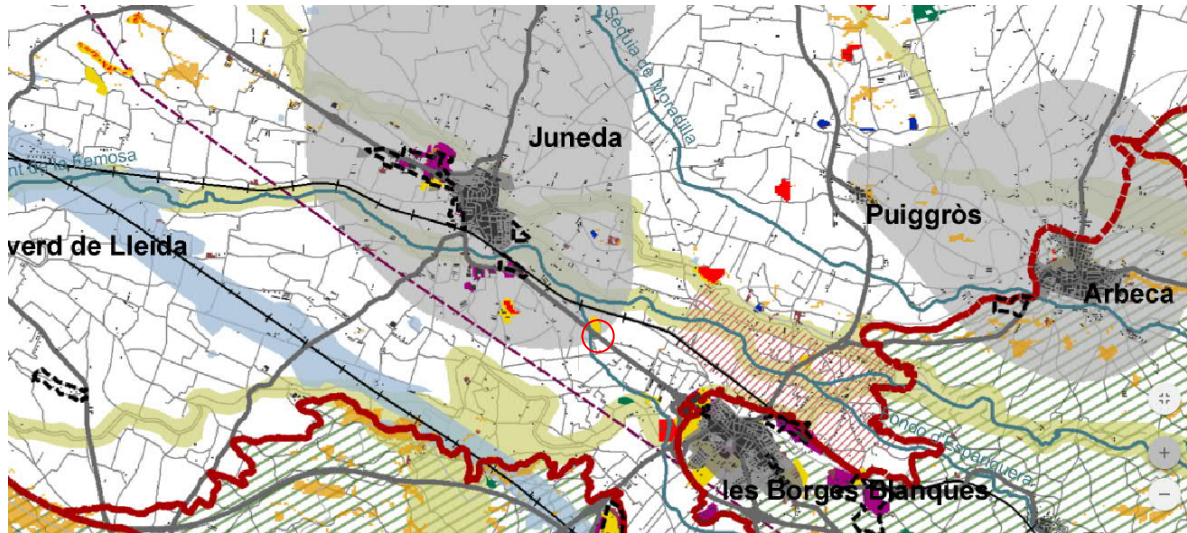


Fig. 24. Impactes. Font: CPTLL.

### 13.5. RISCOS

La zona d'estudi es cartografia fora dels riscos definits, però molt a prop del risc de soja borda (*Abutilon theophrasti*), stramoni (*Datura stramonium*), blets (*Amaranthus*), blet punxet (*A. Retroflexus*), ocupació baixa.

## 14. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

Abans de continuar amb els següent punts que en un EIIP "estàndard" correspondrien a descriure el paisatge, els elements del paisatge, els radis de visualització i les visuals (és a dir, des d'on és possible observar el nou element/construcció/modificació proposat), es necessari exposa que aquest és un EIIP singular, ja que la proposta de modificació ho és, doncs no inclou cap nova construcció/actuació que pugui fer un impacte nou en el paisatge, ja que com s'ha explicat la MP PEU respecte el PEU vigent i/o l'estat actua de la zona el que fa principalment és reordenar zones i instal·lacions, millorant el planejament vigent, i els efectes sobre el paisatge, tal i com s'exposava al punt 4 del document.

Per tant els següents punts i/o enfoc dels mateixos difereixen respecte un EIIP estàndard.

### 14.1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

Anteriorment ja s'ha descrit la zona d'actuació i els elements existents a la mateixa. En base a aquesta descripció, es defineix la zona d'actuació com:



Taula. 32. Característiques/descripció del paisatge.

Zona antropitzada.

Formada per dos sectors N i S, paisatgísticament diferenciats en base a la topografia geomorfologia i a la tipologia d'elements del paisatge i separats per la xarxa viària N-240, element antròpic transparent vertebrador de la zona d'actuació i de l'àmbit d'estudi.

Formada per dos sectors E i W, separats pel torrent el Salat, que és un altre element vertebrador de la zona d'estudi, semi natural i transparent. Essent aquest tram de circulació del curs hidric, tant en el



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

seu tram soterrat (sector S) com descobert (sector N) el que presenta la topografia més baixa.

Tot i aquesta topografia lleugerament descendent cap al curs hídic (petit i molt laxa fons de vall, el curs hídic presenta unes reduïdes dimensions), la zona presenta en el seu sector S una topografia ascendent cap al E /SE, mentre que el sector N presenta una zona plana al costat de la carretera que enllaça amb un tossal, que es una zona d'alta exposició visual.

El complex està format per elements antròpics tant de tipologia constructiva/instal·lacions (hotel, restaurant, edificació del parc temàtic, etc...) com de tipologia vegetal. Tot i que també existeixen elements vegetals no antròpics (naturals/pseudonaturals) com la vegetació de fenassar i ruderal associada a zones sense activitat/usos/instal·lacions, vegetació potencialment autòctona de plantació d'oliveres, o la vegetació del camp de conreu erm del sector N.

Les construccions son opaques i impermeables (amb alçada màxima de 3 plantes) i s'emplacen a l'interior del complex de forma disseminada (tal i com es pot veure a les diferents ortofotomatges) quedant interdigitades entre espais vegetals permeables/semipermeables o zones obertes sense construir ni vegetades.

Les construccions, pel que fa a l'hotel, restaurant i edifici-masia del Parc temàtic, no presenten ni alçada ni volum petits. I l'hotel presenta unes característiques constructives no del tot integrades en el paisatge ni coherent amb els altres dues construccions esmentades.



L'estació de servei és i es presenta com a una activitat industrial.

La zona presenta tant sols pavimentats, com amb terra. I aquests darrers tant amb vegetació com sense aquesta.

Es presenta doncs com una zona antropitzada, fortament influenciada per la N-240, al voltant de la qual existeixen un paisatge principalment agrícola, en el que s poden veure infraestructures, transparents i/o opaques que actuen com a eixos vertebradors.



Fig. 25. Vista de la zona d'estudi i el paisatge agrícola de l'entorn.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 14.2. ELEMENTS DE PAISATGE A L'INTERIOR DE LA ZONA D'ESTUDI

Des del punt de vista paisatgístic, el més rellevant des del punt de vista de paisatge és:

Taula. 33. Punts rellevants del paisatge intern.

La presència de l'N-240.

La presència de construccions impermeables i opaques, amb alçades i volums importants. La presència de l'hotel amb tipologia constructiva no tradicional i de l'estació de servei amb la tipologia constructiva pròpia d'aquestes instal·lacions.

La presència de vegetació a la zona que a pantalla parcialment les construccions i les integra parcialment en el paisatge agrícola de l'entorn.

La topografia ascendent del sector S cap a l'E/SE, de manera que aquestes zones més elevades topogràficament es veuen més i des d'aquestes la visibilitat és major. El tossal existent al sector N, definit com a zona d'alta exposició visual.

La presència de ferm cobert amb terra i paviment.

L'ocupació parcial del sector per construccions, quedant amalgamades les construccions amb la vegetació, presentant-se de manera disseminada.

La presència de camins rurals que arriben fins a la zona d'estudi, sector N i S, típics de la zona agrícola, paisatge rural que envolta el sector.

## 14.3. ELEMENTS DE PAISATGE EXTERNS, PROPERS A LA ZONA D'ESTUDI

En aquest apartat, i donat que al següent punt es farà un recull dels diferents elements de paisatge (importants) en base als radis de visualització de l'ull humà, es farà referència a 2 condicions /elements que es consideren importants per a aquest estudi en relació al paisatge extern a la zona concreta.

Taula. 34. Punts rellevants del paisatge extern.

La topografia, en general, plana de l'entorn de la zona d'estudi, sector S. Tot i que amb pendent ascendent cap a E.

La presència de zones amb elevació topogràfica, tossals, principalment a l'entorn de la zona d'estudi, sector N.

La presència d'una elevada densitat de xarxa viària, N-240 que travessa la zona d'estudi, i la línia de ferrocarril FC Barcelona Lleida al N de la zona d'estudi, i més al N la carretera de Les Borges a Juneda i d'Arbeca a Juneda.

La Manresana a N del complex i la Sèquia Quarta del Canal d'Urgell, i del Canal d'Urgell a S del complex.

La presència d'una línia elèctrica de 220 KV al S del complex.

La presència de camps agrícoles i construccions relacionades amb aquestes activitat, a l'entorn de a zona. Així com la presència de camins rurals propers a la zona d'estudi.

La presència de construccions industrials a peu de N-240.

La proximitat a la zona d'estudi del nucli de les Borges Blanques i de Juneda.

Aquests elements defineixen el paisatge de l'entorn, alhora que defineixen la vulnerabilitat del paisatge, la integració del complex en la tipologia de paisatge, i la visibilitat de l'actuació.



#### 14.4. ELEMENTS DE PAISATGE DINS DEL RADI DE VISUALITZACIÓ DE L'ULL HUMÀ

L'ull humà és capaç de distingir el que observa fins a un radi de 2 Km. Els radis establerts per a l'observació del paisatge són 100 m, 500 m, 1000 m i 2000 m, catalogats com a radi de l'entorn immediat, pròxim, mitjà i llunyà, perdent definició de la visualització del que s'observa i integrant/difuminant la visualització del que s'observa a mida que augmenta el radi. Més enllà dels 2000 m de radi, l'ull humà no es capaç de distingir el que observa.

D'aquesta manera, es realitza un escombrat dels element paisatgístics que hi ha als diferents radis de distància esmentats respecte la zona d'estudi.

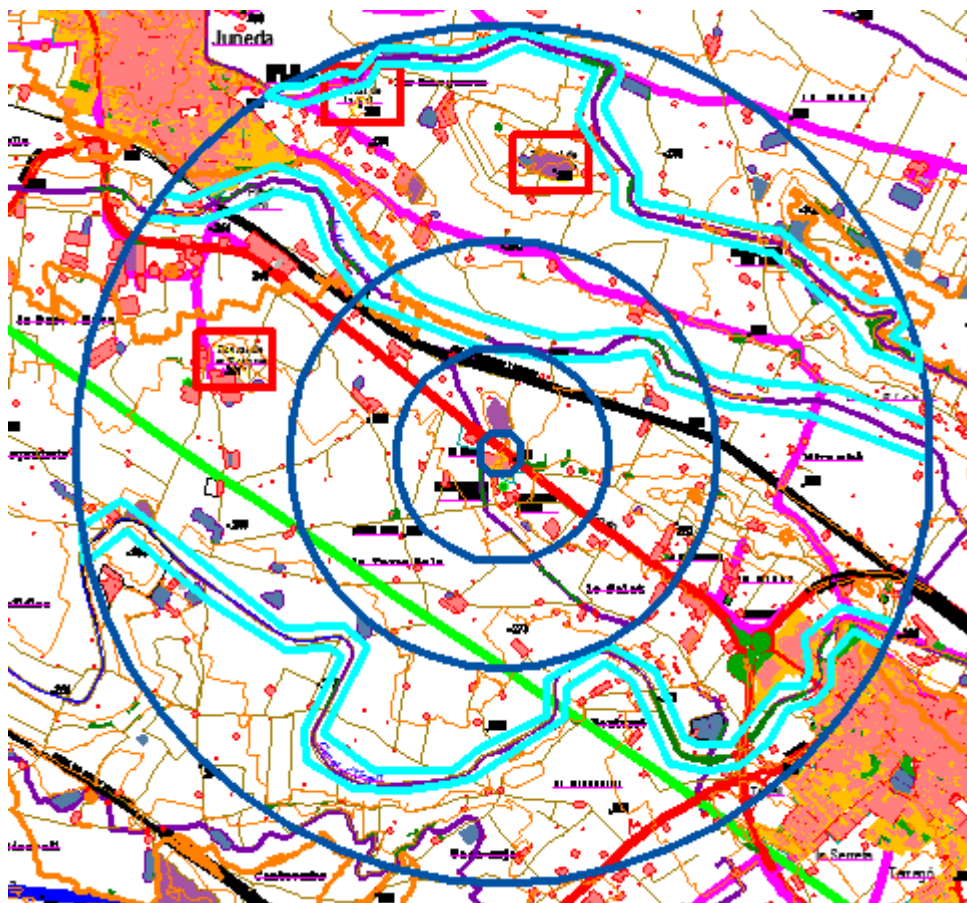




Fig. 26. Figura que mostra el topogràfic de la zona d'estudi. En vermell radis de visibilitat, 100 m, 500 m, 1 Km i 2 Km.

En aquesta figura es grafia en blau fosc els radi de 100 m, 500 m, 1 km i 2 Km. En aquestes zones de radis s'observa:

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula. 35. Elements als radis d'observació.

La N-240, línia en vermell, en tots els radis de visibilitat de l'ull humà. Passa per la zona d'estudi.
Torrent Lo Salat línia lila que travessa la zona d'estudi per l'W. Radi de 500 , i 1 km. A N de la zona d'actuació.
La línia de FC Barcelona Lleida, línia en negre, a radi 500 m, 1 km i 2 Km.
La Manresana, remarcat en blau clar a N de la zona d'estudi, a radi 1 km i 2 Km.
La carretera de les Borges a Juneda, línia en color lila a N del complex, a radi 1 km i 2 Km.
Sèquia Quarta del Canal d'Urgell, remarcat en blau clar a N de la zona d'estudi, a radi 2 Km.
La carretera d'Arbeca a Juneda, línia en color lila a N del complex, a radi 1 2 Km. A S de la zona d'actuació:
La línia d'electricitat, en verd, a radi 1 i 2 km.
El Canal d'Urgell, remarcat en blau clar, a radi 2 Km.

A més d'aquests elements singulars del paisatge, els radis de visió de l'ull humà, inclouen part del nucli de les Borges Blanques i Juneda, tossals enquadrats en vermell, i els camps de conreu i construccions pròpies de les activitats agrícoles/agràries.

## 15. VISIBILITAT

La visibilitat de la zona d'estudi depèn en sí mateixa de si es fàcil o no veure la zona d'estudi on es proposa MP PEU Complex Hotelier Masia Salat; és a dir, de la topografia i geomorfologia de la zona d'estudi, dels elements del paisatge i la tipologia del paisatge que fan que la zona d'estudi sigui més o menys visible, de la presència d'elements naturals i /o antròpics que apantallen o no aquest zona, etc... tant com del projecte que es vol portar a terme (materials, colors, volum, alçades)...Essent aquests els factors intrínsecs a la visibilitat.



Però cal tenir en compte que una zona no serà visible (per molt bona visibilitat que presenti) si no hi ha presència d'observadors.

Per tant passem a analitzar tant des d'on es veu la zona d'estudi, com la freqüència i l'aflluència d'observadors.

### 15.1. OBSERVADORS PROPERA A LA ZONA D'ESTUDI I FREQUÈNCIA D'OBSERVADORS

Es considera que els principals observadors seran els propis usuaris del Complex, que a diferència d'altres estudis, en aquest es consideren observadors, ja que la dimensió del Complex fa que a l'interior de la mateixa zona d'actuació es pugui realitzar una visual. Es considera que en l'actualitat el nombre i freqüència d'observadors és inferior que en el moment en que el complex, sota MP PEU, estigui en actiu, doncs augmentarà la seva oferta lúdica i comercial.

En base a les observacions realitzades els dies de camp:

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula. 36. Observadors i freqüència d'observació propers a la zona d'estudi.

S'observa que des de la N-240 en el seu recorregut en la zona d'estudi i en les seva proximitat, la zona d'estudi, al S del sector N i N del sector S, s'observa perfectament. La N-240 presenta una gran nombre d'usuaris i per tant d'observadors, amb major o menor freqüència en funció de la necessitat de traslladar-se a través d'aquesta via.

A través des camins rurals més propers del sector N i S, es va poder comprovar que la zona d'estudi, es veu perfectament.

Els elements que presenten una major exposició visual del complex son l'Hotel, el restaurant (com a elements constructius) i el tossal existent al sector N. Aquests camins però no presenten un gran nombre d'observadors ja que són camins rurals, però es considera que presenten una freqüència mitja.

Altres observadors de la zona d'estudi es consideren els treballadors/usuaris de les edificacions industrials i agrícoles al voltant de les zones, i els treballadors dels camps de l'entorn, que a l'igual que en el cas anterior es considera que no són un gran nombre d'observadors, però de freqüència mitja.

Per tant la zona del complex es visible des de diferents indrets (en base també al sector del complex que s'observa) ja que ni la topografia ni la vegetació existent a pantalla de manera total l'observació, principalment dels edificis existents al sector S i el tossal del N (a través de les visuals que s'exposen més endavant es concreta a través de quines zones, en un radi màxim de 2 km (visibilitat de l'ull humà) es pot observar el complex.

I degut a la presència d'observadors tant a la pròpia zona d'estudi, com des de les xarxes viàries i camins i a l'entorn es considera que aquesta via no queda talla i per tant en base als observadors existents també existeix visibilitat de la zona.

## 15.2. VISIBILITAT DES DE LA ZONA D'ESTUDI

La visibilitat des de la zona d'estudi, és molt variada en base a la posició de l'observador ja que la zona és heterogènia i de grans dimissions.

En base a les observacions de camp realitzades es considera que:



Taula. 37. Visibilitat de la zona d'estudi.

Des del N del sector S, s'observa la pròpia zona d'estudi sector S franja N i el sector N del complex.

Des del sector S del sector S, s'observa la pròpia zona d'estudi i parcialment el paisatge del S del complex.

Des del sector N, sector S s'observa la pròpia zona d'estudi, franja N sector N i franja N sector S. I des del sector B, franja N, s'observa tot el sector N i bona part del sector S, presentant una conca visual més àmplia.

Les pròpies instal·lacions del complex i la topografia de la zona, juntament i parcialment amb la vegetació existent, apantallen parcialment l'observació de la pròpia zona d'estudi com de l'entorn proper.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 15.3. VISUALS DES DE LA ZONA D'ESTUDI

S'han realitzat mapes de visibilitat de la zona concreta objecte d'estudi i el seu entorn.

En els EIIIP estàndards es considera els mapes de visuals tenint en consideració el nou element que es vol introduir en el paisatge. En aquest cas, tal i com s'ha esmentat, s'incorporen modificacions respecte l'ordenació del complex (vials, verds, etc...) sense incorporar cap element nou constructiu (l'edifici d'hotel tindrà un ús d'hotel de geriàtric) i suprimint respecte el planejament vigent el pas elevat que es considera generaria un impacte paisatgístic important. De manera que no es disposen d'elements opacs ni de tipus constructiu ni vegetal (les vegetacions proposades de verd privat és de tipologia baixa) que generi un canvi en les visuals que es produeixen en el complex tal i com es troba en l'actualitat.

Per tant es realitzen les visuals tenint en compte el complex en la seva conformació actual, per poder visualitzar les zones des de les quals en l'actualitat es pot observar aquest complex, i així posteriorment qualificar els impactes sobre el paisatge i els observadors que puguin introduir els canvis (millores) proposades a la MP del PEU Complex Hotelier Masia Salat.

Taula. 38. Escenari 1.



#### ESCENARI 1

S'ha considerat la visibilitat des de la zona concreta d'estudi, zona de MP just des del sector actual d'emplaçament de l'hotel, en base a que forma part de l'emplaçament del sector que presenta una topografia més elevada del sector S i en base a l'alçada de l'element.

S'ha considerat un observador a la zona concreta d'estudi de 9,00 m -1.70m d'alçada (alçada d'hotel-alçada de l'observador) i s'han generat les visuals des d'aquest punt d'estudi, per aquest escenari, tenint en compte únicament la topografia.

Les visuals obtingudes s'extrapolen considerant que les zones que es veuen des d'aquest emplaçament són les zones des d'on es veurà el PEU. Per la realització d'aquest plànols de visuals es consideren únicament els radis considerats visibles per l'ull humà.

Les zones vermelles i blanques són les zones des de les que el projecte no serà visible, en base a la topografia. Les zones verdes són les zones des de les que el hotel, en base a la topografia, és visible.

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

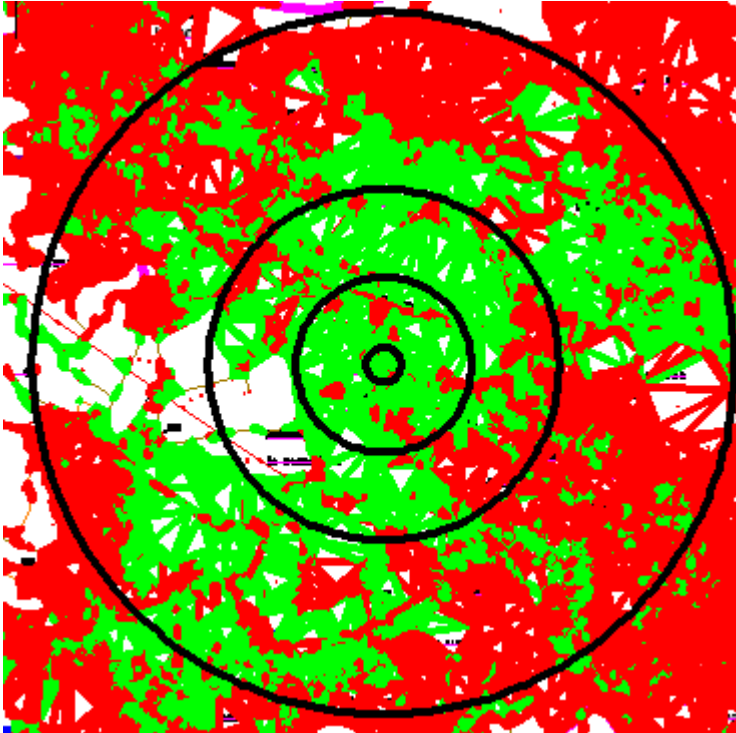


Fig.27. Mapa Visibilitat escenari 1.



Taula. 39. Escenari 2.

ESCENARI 2

Es considera la zona en la que es projecta Espais Lliures permanents de laminació hidrològica (LLpah), amb un observador de 1,70 m. Considerant únicament la topografia de la zona, i fent les mateixes extrapolacions de visuals que en el cas anterior.

Les zones vermelles i blanques són les zones des de les que el projecte no serà visible, en base a la topografia. Les zones verdes són les zones des de les que el hotel, en base a la topografia, és visible.



 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

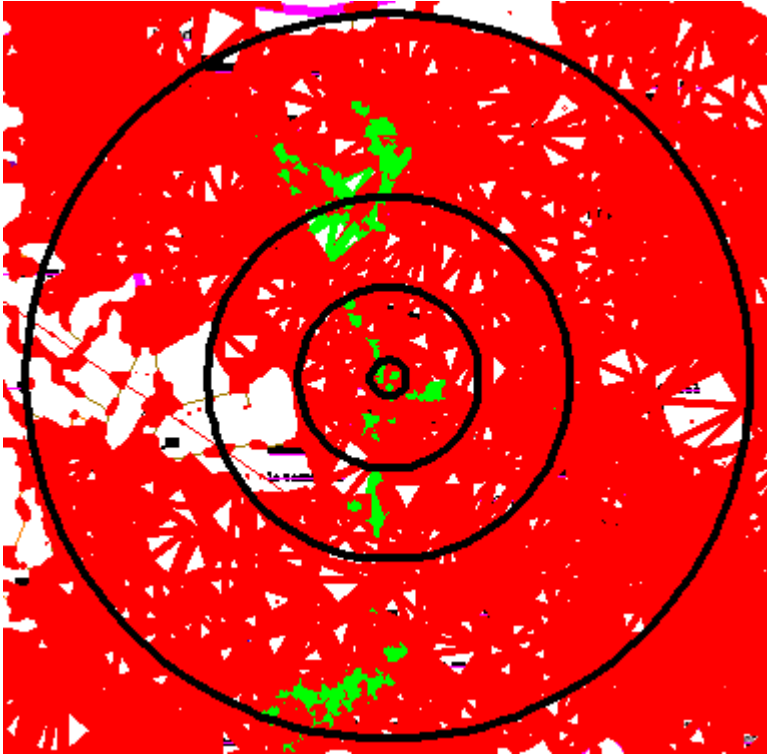




Fig.28. Mapa Visibilitat escenari 2.

Taula. 40. Escenari 3.

**ESCENARI 3**

Es considera la zona en la que es projecta sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a), a la zona més elevada que pertany al PEU, amb un observador de 1,70 m. Considerant únicament la topografia de la zona, i fent les mateixes extrapolacions de visuals que en el cas anterior.

Les zones vermelles són les zones des de les que el projecte no serà visible, en base a la topografia. Les zones verdes i blanques són les zones des de les que el hotel, en base a la topografia, és visible.

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

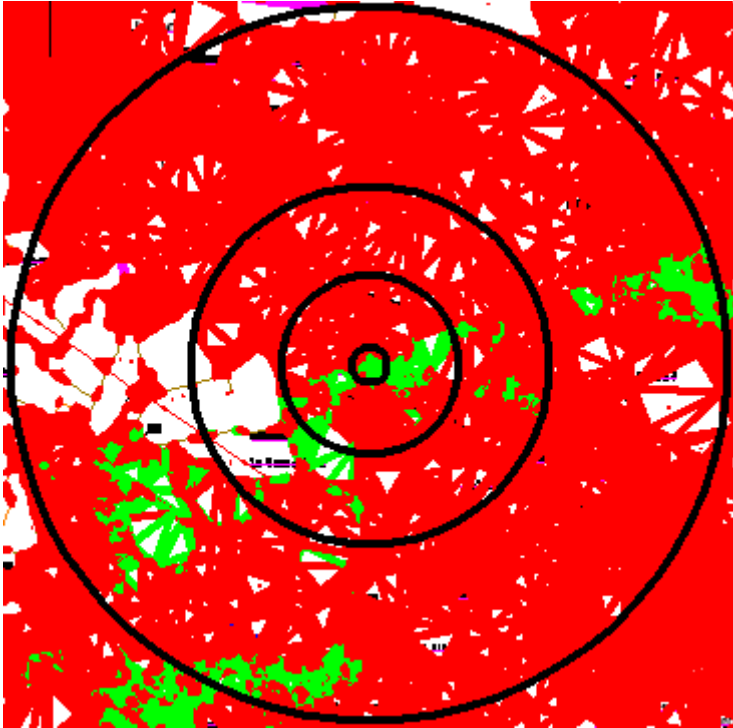




Fig.29. Mapa Visibilitat escenari 3.

Taula. 41. Escenari 4.

**ESCENARI 4**

Es considera la zona en la que es projecta el pas elevat, segons PEU vigent, amb un observador de 6,00 m -1,70 m (alçada de projecte -alçada de l'observador). Considerant únicament la topografia de la zona, i fent les mateixes extrapolacions de visuals que en el cas anterior.

Les zones vermelles són les zones des de les que el projecte no serà visible, en base a la topografia. Les zones verdes i blanques són les zones des de les que el hotel, en base a la topografia, és visible.

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

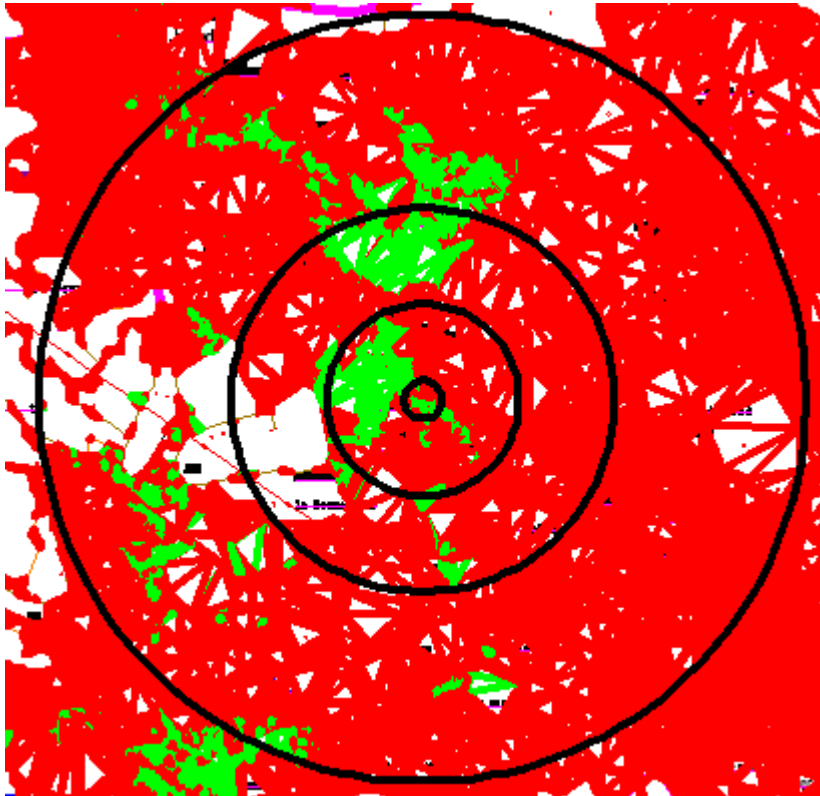


Fig.30. Mapa Visibilitat escenari 4.

Cap d'aquestes visuals considerades (excepte la del pas elevat que no s'executarà) es modificarà per la MP del PEU Complex Hotelier Masia Salat.



Es considera que aquestes visual presentarien menys zones visibles, en cas de tenir en compte a més de la topografia, la vegetació de la zona. No obstant les visuals generades de zones a través de la topografia i la vegetació que serveix d'apantallament (entre d'altres elements apantallants) no canviaran en introduir la MP del PEU Complex Hotelier Masia Salat.

Totes les visuals s'han realitzat tenint en compte únicament la topografia, no s'han considerat altres zones d'ombra i/o apantallaments vegetals.

## 16. ZONES VISIBLES I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE

En base al que s'ha exposat anteriorment en els diferents apartats i en base a la singularitat de la modificació que s'avalua que es considera que no genera impactes negatius sobre el paisatge en relació a l'estat actual del complex i tampoc en base al planejament vigent, s'avalua, principalment:

- Com afecta la proposta de no executar el pas elevat entre el sector N del complex i el Sud, des del punt de vista de la visibilitat en sí mateixa del projecte i de la

 A member of 	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

integració en el paisatge de la proposta d'aquesta MP.

- Com afecta la proposta de no executar la zona d'aparcament excepcional al N del complex des del punt de vista de la visibilitat en sí mateixa i de la integració en el paisatge de la proposta d'aquesta MP.
- Com afecta la proposta dels espais lliures permanents des del punt de vista principalment dels observadors del paisatge i de la integració paisatgística i qualitat del paisatge.
- Com afecta la proposta de no realitzar cap més construcció com a ús hotelier.

Es considera que la proposta del MP PEU no presentarà més visibilitat que la que ja presenta (veure mapes de visuals escenari 1 a 3) i que com es descriu al següent apartat la MP del PEU Complex Hotelier Masia Salat queda integrada en el paisatge.

A més la consideració d'utilitzar vegetació autòctona encara integrarà més aquest modificació proposada en el paisatge.

## 17. IMPACTE PAISATGÍSTIC

En aquest apartat primer s'avalua l'impacte del complex en relació a les modificacions projectades pel MP PEU avaluada, és a dir s'avalua l'impacte sobre el paisatge del desenvolupament de a MP.

### 17.1. IMPACTES

#### 17.1.1 Metodologia caracterització dels impactes

Per a la caracterització dels impactes, es prenen els criteris que es descriuen en l'Annex 1 del Reglamento para la ejecución del RDL 1352/1986, de 28 de julio, de evaluación del impacto ambiental aprovat pel RD 1131/1988 de 35 de setiembre, també recollits en el Decret 114/1988 de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental (DOGC nº 1000 de 3-6-1988) i el respectiu Reglament.

En aquest cas, però, únicament s'avaluarà l'impacte paisatgístic.

Efecte

Notable (A)

Quan la modificació dels factors ambientals pot produir alteracions o pèrdues sobre els factors ambientals de manera parcial o limitada.



Mínim (A1)

Quan les repercussions es poden qualificar d'inapeciables.

Beneficiós (B)

Quan la interacció que s'ha establert es tradueix, després d'una anàlisi completa de la situació, en un efecte positiu sobre el factor ambiental considerat.

Perjudicial (B1)

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Quan es presenta un deteriorament del valor naturalístic, estètic- cultural, paisatgístic, de productivitat ecològica, o un augment dels perjudicis derivats de la contaminació, erosió i/o d'altres danys ambientals sobre l'estructura ecològica en sentit ampli, de l'indret estudiat.

Immediatesa

Directe (C)

Aquell que incideix sobre d'un factor ambiental determinat a partir d'una primera acció causant.

Indirecte (C1)

Aquell que es manifesta a través d'un seguit de relacions causa- efecte encadenades, a partir de la primera acció causant.

Acumulació

Simple (D)

Aquell que es manifesta individualment sobre els factors ambientals sense cap incidència en els efectes d'altres agents d'impacte.

Acumulatiu (D1)

Aquell que en perllongar-se en el temps, agreuja progressivament els seus efectes mentre es manté la causa que el provoca.

Sinèrgic (D2)

Quan l'efecte conjunt de l'acció de varis agents implica un increment dels efectes respecte el que suposaria la seva actuació per separat.

Moment

A curt termini (E)

Quan l'efecte es manifesta dins del cicle anual.

A mig termini (E1)

Quan es manifesta abans dels cinc anys.

A llarg termini (E2)

Quan es pot manifestar després d'un període superior als cinc anys.

Persistència

Permanent (F)

Suposarà una alteració del medi de durada indefinida en el temps.



Temporal (F1)

Suposarà una alteració de durada limitada en el temps.

Reversibilitat

Reversible (G)



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

L'alteració produïda pot ser assimilada en el seu entorn a mig termini, mercès als processos naturals de successió ecològica i els mecanismes d'autodepuració o autogeneració propis del medi.

Irreversible (G1)

Suposaria la "dificultat extrema" o fins i tot l'impossibilitat de retornar a la situació inicial.

L'efecte no podrà ésser assimilat pel medi, en bases als processos naturals de successió ecològica i autodepuració.

Possibilitat de correcció

Recuperable (H)

L'alteració que s'ha manifesta pot eliminar-se bé per l'acció natural o bé per l'acció humana, mitjançant sistemes correctors o aplicacions específiques de tècniques ambientals.

Irrecuperable (H1)

Quan l'alteració o pèrdua es impossible de reparar o de restaurar, tant per l'acció natural com per la intervenció de l'home.

Freqüència de generació

Periòdic (I)

Aquell que es manifesta de manera intermitent en el temps, seguint una cadència regular.

D'aparició irregular (I1)

Manifestat de manera imprevisible en el temps, les alteracions del qual s'han d'avaluar en funció de la probabilitat d'aparició, sobretot pel que fa a totes aquelles manifestacions que sense ésser contínues i/o periòdiques són notables.

Continu (J)

Aquell que es manifesta de forma ininterrompuda en el temps.

Discontinu (J1)

Aquell que es manifesta de manera intermitent en el temps, és a dir, a través d'interval·ls.

Distribució

Localitzat (K)



Amb efectes circumscrits i concret·ls en un o varis perímetres determinables.

Dispers (K1)

Aquell amb efectes difosos sobre una àrea més àmplia i inconcreta.

### 17.1.2 Metodologia avaluació impactes

Després de la caracterització de l'impacte, té lloc l'avaluació del grau de compatibilitat i la idoneïtat d'establir mesures preventives i correctores. Segons la classificació establerta a la normativa qualifiquem l'impacte ambiental de més a menys compatible d'acord a la terminologia següent.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Compatible (CO). aquell en què la seva recuperació es preveu immediata, un cop finalitzada l'activitat que el motiva, i per la qual no es fa precis cap mesura correctora o preventiva específica.

Moderat (M). aquell en què la recuperació no precisa de pràctiques correctores o preventives intensives encara que si que precisa d'un cert temps per a la recuperació definitiva, o per la assimilació pels sistemes naturals afectats.

Sever (S). aquell en què la recuperació pot precisar de mesures correctores o preventives intensives i sovint complexes i requerint un llarg interval de temps per a la recuperació definitiva o si més no, per a llur integració.

Crític (CR). quan es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sens possibilitat de recuperació, inclòs amb l'adopció de mesures correctores o preventives.

## 17.2. IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA MP PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT

### 17.2.1 Sensibilitat ambiental

En funció a tot el que s'ha exposat anteriorment es defineix la sensibilitat ambiental del paisatge en el que es projecta la MP del PEU Complex Hotelier Masia Salat.

Taula. 42. Sensibilitat ambiental.

ASPECTES AMBIENTALS	SENSIBILITAT AMBIENTAL
Paisatge	Mitjana-baixa

Els objectius ambientals des del punt de vista paisatgístic del projecte es defineixen a continuació:



Taula. 43. Objectius ambientals.

ASPECTES AMBIENTALS	OBJECTIUS AMBIENTALS
Paisatge	Garantir la integració paisatgística de les actuacions Conservar i potenciar els valors paisatgístics existents

Es valora, la incidència del projecte, amb i sense mesures correctores, en funció de la sensibilitat ambiental i dels objectius ambientals.

Taula. 44. Incidència del projecte.

ASPECTES AMBIENTALS	SENSIBILITAT AMBIENTAL	OBJECTIUS AMBIENTALS	INCIDÈNCIA SENSE MESURES CORRECTORES	INCIDÈNCIA AMB MESURES CORRECTORES
Paisatge	Mitjana-baixa	Garantir la integració paisatgística de les	Baixa	Baixa

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

ASPECTES AMBIENTALS	SENSIBILITAT AMBIENTAL	OBJECTIUS AMBIENTALS	INCIDÈNCIA SENSE MESURES CORRECTORES	INCIDÈNCIA AMB MESURES CORRECTORES
		actuacions  Conservar i potenciar els valors paisatgístics existents	Baixa	Baixa

S'estima la incidència del projecte per al paisatge en relació a aquests objectius.

En aquest apartat es considera la incidència de la proposta únicament sobre el paisatge, no es caracteritza aquest ni s'avalua ja que per a això cal tenir en compte el mapa de visuals, els observadors i la integració del projecte en el paisatge.



Es considera doncs que la incidència del projecte, MP del PEU (en el que no s'incorpora cap element constructiu nou/ ni cap reordenació substancial), en el complex ja existent, que es presenta com antròpica però amb elements naturals, i emplaçada molt a prop de la N-240 i d'altres elements paisatgístics vertebradors de la zona i artificials, envoltada d'un paisatge agrícola. Genera una incidència baixa en el paisatge quan es valora des del punt de vista de la garantització de la integració paisatgística i també quan es valora en base a la valoració i potenciació dels valors paisatgístics existents.

Es cataloga com a baixa segons els criteris establerts, en considerar que qualsevol actuació genera un impacte en el medi. No obstant es considera que la proposta (que projecta únicament propostes de millora des del punt de vista del paisatge) des del punt de vista de la garantització de la integració paisatgística genera una incidència positiva (la proposta s'integra en el paisatge millor que l'estat actual del complex i/o que el PEU vigent en base als usos dels sòls, espais lliures projectats, etc..) i també quan es valora en base a la valoració i potenciació dels valors paisatgístics existents genera una incidència positiva (en base a la no execució de construccions, etc..).

Com a mesures preventives correctores es considera que la vegetació dels espais lliures i del sòl d'aprofitament agrícola ha de ser autòctona, disminuint encara més la incidència sobre el paisatge i/o generant la proposta un impacte paisatgístic encara més positiu respecte el PEU vigent i/o l'estat actual de la proposta.

Per tant s'estima que la MP PEU s'integra en el seu entorn des del punt de vista de la sensibilitat del paisatge, no essent aquest especialment sensible per la proximitat de la N-240, tot i que com qualsevol actuació que modifiqui el medi natural, genera impacte:

Qualsevol element antròpic pot generar un impacte en el paisatge i en la societat. Però si l'extensió d'aquest impacte és reduït, és a dir queda relegat a un entorn immediat o proper, com succeeix en el cas d'estudi, l'afecció que genera aquest impacte sobre el paisatge i la població, és inferior que si s'estén a un entorn mitjà o llunyà, ja que en abraçar

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

més extensió, afecta sobre més superfície de paisatge i sobre més població, en augmentar els potencials observadors.

### 17.2.2 Valoració de la garantia de la integració paisatgística

Es considera que el PEU projectat s'integra en el seu entorn. Tot i que genera impactes.

Taula. 45. Impactes generats .

IMPACTE	VECTOR
Impacte directe	Sobre el paisatge (qualitat del paisatge)
Impacte indirecte	Sobre la societat (qualitat de la vida)

Es considera que la MP PEU compleix amb la normativa urbanística vigent, com s'ha comentat es regula, reordena i millora l'estat de la zona actual i s'evita la construcció del pas elevat i d'una nova construcció per a ús geriàtric, construccions amb elevat impacte paisatgístic. Alhora que s'incorporen espais lliures verds i es preserven les oliveres existents i altres elements de valor patrimonial i arqueològics.



Integrant-se aquest projecte en el paisatge, des del punt de vista de la dimensió de l'impacte. Aquest projecte en base a allò exposat al punt anterior s'integra més en el paisatge que l'estat actual del complex i/o el PEU vigent.

### 17.3. Avaluació del paisatge

Per avaluar l'afecció en paisatge per la MP s'ha de fer des d'un punt o conca visual des d'on aquest sigui percebut visualment per observadors externs a la zona concreta on es proposa situar el local social i que aquest punt representi certa significança en termes de ruta permanent dels qui transiten pel sector.

Es consideren els radis de visió, de 100 m, 500 m, 1000 m i 2000 m, i els resultats dels mapes de visuals realitzats. Degut a que la MP genera menor impacte en el paisatge que l'estat actual del complex i/o PEU vigent, que s'està avaluant aquesta MP (i no el PEU vigent ni l'estat actual) i que incorpora com a projeccions a executar (la resta són reordenacions i propostes de millora que no s'executen com el fet de normalitzar el pas elevat i no construir cap més edifici) es consideren 2 punts a tenir en compte, 1 a l'interior del complex (d'elevades dimensions) i un punt extern,

- Es defineix el punt 1, com a la N-240 que travessa el complex, i que presenta un nombre elevats d'observadors amb freqüència mitja. Quedant molt a prop de la proposada 21 a i LLpah aquest punt considerat es pot extrapolar a la resta de punts interiors al complex des dels quals es poden observar les modificacions,

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- El punt 2 fa referència a altres potencials punts visibles de la zona d'estudi, fora del complex i des dels quals es pot observar el complex i per tant les propostes de modificacions.

Per avaluar el paisatge s'han utilitzat les següents metodologies.

- Liton (1973).
- Aguiló et.al.( 1992). Qualitat visual del paisatge i fragilitat.
- Yeomans ( 1986). Capacitat d'absorció visual

### 17.3.1 Avaluació del paisatge Punt 1

Taula. 46. Qualitat visual del paisatge. Conca-punt 1.

GEOMORFOLOGIA	FLORA	FAUNA	AIGUA	COLOR	FONS ESCÈNIC	SINGULARITAT	ACTUACIÓ HUMANA
Mitja	Mitja	Mitja- baixa	Baixa	Mitja	Mitja	Baixa	Mitja-alta
30	20	10	5	20	20	10	30

Aquesta unitat presenta una qualitat visual mitja de 18,12 punts.

Taula. 47. Fragilitat visual. Conca-punt 1.

BIOFÍSICS				VISUALITZACIÓ			SING.	VISIBILITAT
Pendent	Densitat vegetació	Cont.veget	Alçada vegetació	Dim. conca	For. conca	Compacitat	Sing.	Accessibilitat
Mitja-alta	Mitja	Mitja	Baixa	Mitja	Mitja	Mitja	Baixa	Alta
30	30	30	10	20	20	30	10	30

Aquesta unitat presenta una fragilitat visual mitja de 23,33 punts.

A continuació analitzem els factors biofísics de fragilitat del paisatge amb l'objectiu de definir el coeficient VAC (Capacitat d'absorció visual) de Yeomans (1979). La VAC es defineix com la aptitud d'un paisatge per absorbir visualment alteracions sense detriment



de la seva qualitat. Un coeficient elevat ens indica la capacitat intrínseca del medi d'absorbir noves estructures.

Taula. 48. Capacitat d'absorció visual. CAV. Conca-punt 1.

PENDENT (S)	DIVERSITAT VEGETACIÓ (D)	EROSIONABILITAT DEL SÒL (E)	CONTRAST. SÒL VEGETACIÓ (V)	VEGETACIÓ. REGENERACIÓ POTENCIAL (R)	CONTRAST. SÒL /ROCA (C)
Mitja	Mitja	Mitja	Moderada	Moderada	Mitja
2	2	2	2	2	2

$$C.A.V = S \times (E+R+D+C+V) = 2 \times (2+2+2+2+2) = 20 \text{ punts.}$$



 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

La unitat presenta una CAV mitja de 20 punts.

L'interval del coeficient està entre 5 i 45. Aquest coeficient ens indica una capacitat mitjana d'absorció visual del projecte pel paisatge i determina la fragilitat del paisatge. Per tant al punt 1 definit obtenint una qualitat visual mitja, una fragilitat visual mitja, i una capacitat d'absorció mitja, donant lloc a una vulnerabilitat mitja

### 17.3.2 Avaluació del paisatge Punt 2

Taula. 49. Qualitat visual del paisatge. Conca-punt 2.

GEOMORFOLOGIA	FLORA	FAUNA	AIGUA	COLOR	FONS ESCÈNIC	SINGULARITAT	ACTUACIÓ HUMANA
Mitja	Mitja	Mitja-baixa	Baixa	Mitja	Mitja	Mitja	Alta
30	20	10	10	20	20	20	40

Aquesta unitat presenta una qualitat visual mitja de 19,37 punts.

Taula. 50. Fragilitat visual. Conca-punt 2

BIOFÍSICS				VISUALITZACIÓ			SING.	VISIBILITAT
Pendent	Densitat vegetació	Cont.veget	Alçada vegetació	Dim. conca	For. conca	Compacitat	Sing.	Accessibilitat
Mitja	Baixa	Baixa	Mitja	Alta	Alta	Baixa	Mitja	Mitja
15	15	10	20	30	30	20	10	20

Aquesta unitat presenta una fragilitat visual mitja amb 21,25 punts.

A continuació analitzem els factors biofísics de fragilitat del paisatge amb l'objectiu de definir el coeficient VAC (Capacitat d'absorció visual).



Taula. 51. Capacitat d'absorció visual. CAV. Conca-punt 2.

PENDENT (S)	DIVERSITAT VEGETACIÓ (D)	EROSIONABILITAT DEL SÒL (E)	CONTRAST. SÒL VEGETACIÓ (V)	VEGETACIÓ. REGENERACIÓ POTENCIAL (R)	CONTRAST. SÒL /ROCA (C)
Mitja	Baixa	Baixa	Moderada	Baixa	Mitja
2	1	1	2	1	2

$$C.A.V = S \times (E+R+D+C+V) = 2 \times (1+1+2+1+2) = 14 \text{ punts.}$$

La unitat presenta una CAV mitja de 14 punts.

L'interval del coeficient està entre 5 i 45. Aquest coeficient ens indica una capacitat mitjana d'absorció visual del projecte pel paisatge i determina la fragilitat del paisatge.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Per tant al punt 2 definit obtenint una qualitat visual mitja, una fragilitat visual mitja, i una capacitat d'absorció mitja, donant lloc a una vulnerabilitat mitja.

#### 17.4. VALORACIÓ DE L'IMPACTE RELACIONAT AMB LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, EL DIMENSIONAMENT DEL SEU EFECTE I LA VULNERABILITAT DEL PAISATGE, EN RELACIÓ AL PAISATGE I A LA SOCIETAT

A continuació es valora els efectes sobre el paisatge.

Taula. 52. Incidència en la IP de la proposta de MP-

VECTOR PAISATGE	EFFECTE	IMMEDIATESA	ACUMULACIÓ	MOMENT
IP	A1	C	D	E

PERSISTÈNCIA	REVERSIBILITAT	POSSIBILITAT DE CORRECCIÓ	FREQÜÈNCIA DE GENERACIÓ	DISTRIBUCIÓ
F	G1	H	J	K

En avaluar l'impacte, segons allò exposat en l'apartat anterior.

Taula. 53. Avaluació de l'impacte en relació a la integració paisatgística.

PAISATGE	AVALUACIÓ D'IMPACTE
IP	CO

Es considera que la MP, presenta un impacte moderat compatible, pel que fa al paisatge.

Taula. 54. Caracterització de l'impacte sobre el paisatge en relació a l'extensió del efecte paisatgístic de la MP visuals-vulnerabilitat.

VECTOR PAISATGE	EFFECTE	IMMEDIATESA	ACUMULACIÓ	MOMENT
IP	A1	C	D	E



PERSISTÈNCIA	REVERSIBILITAT	POSSIBILITAT DE CORRECCIÓ	FREQÜÈNCIA DE GENERACIÓ	DISTRIBUCIÓ
F	G1	H	J	K

En avaluar l'impacte, segons l'exposat en l'apartat anterior.

Taula 55 Avaluació de l'impacte en relació a l'extensió de l'efecte de integració de la MP.

PAISATGE	AVALUACIÓ D'IMPACTE
IP	M.CO

Es considera que la MP afecta a l'entorn immediat de la zona d'actuació.

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Cal recordar que la zona de l'entorn immediat presenta un gran nombre d'observadors a través de N-240.

A continuació es valora els efectes sobre la societat.

Taula 56. Incidència en la IP del local social

ASPECTES AMBIENTALS	RECEPTOR EFECTE	SENSIBILITAT AMBIENTAL	OBJECTIUS	INCIDÈNCIA
Paisatge	Societat	Mitjana	Garantir la integració paisatgística de les actuacions (des d'ara IP)	Baixa

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, es considera que existeix un impacte social derivat de l'actuació baixa, derivat de la qualitat del paisatge, i la integració del projecte, i el projecte en sí mateix.

Taula 57. Avaluació de l'impacte en relació als observador potencials, radis 100 i 500 m.

SOCIETAT (RADIS VISUALS 1=100 I 2=500 M)	AVALUACIÓ D'IMPACTE
IP	CO

Taula 58. Avaluació de l'impacte en relació als observador potencials, radis 1000 i 2000 m.

SOCIETAT (RADIS VISUALS 1=100 I 2=200 M)	AVALUACIÓ D'IMPACTE
IP	CO

## 17.5. IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA MP EN RELACIÓ A L'ESTAT DEL COMPLEX I PLANEJAMENT VIGENT



En els apartats anteriors es valora el impacte de la proposta en el paisatge, considerant com si la proposat de modificació fos una proposta 2nova3 que incideix en el paisatge, essent aquest compatible amb el mateix.

En aquest apartat , es considera la proposta de millora en relació als impactes paisatgístics que genera respecte el complex en el seu estat actual i planificació vigent.

La proposta de MP PEU Complex Hotelier Masia Salat, genera una disminució de l'impacte sobre el paisatge respecte l'impacte que generaria la aplicació del PEU vigent, principalment:

La proposta de MP PEU Complex Hotelier Masia Salat, genera una disminució de l'impacte sobre el paisatge respecte l'impacte que generaria la aplicació del PEU vigent, principalment:

- Pel fet de no construir el pas elevat entre la zona N de la N-240 i el S de la N-240 per

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

tal de connectar ambdós sectors. Ja que aquest pas enlairat, opac, de tipologia constructiva "industrial", i de dimensions (alçada i volum considerables) generaria un impacte paisatgístic important tant als observadors propers a la instal·lació, N-240 i complex, com a la resta d'observadors que es situïn en zones des de les que es pot observar la instal·lació, es considera que es podria veure des dels 4 radis de visuals considerats.



Per altra banda la integració en el paisatge d'una construcció com aquesta és molt poc probable, per molt que l'emplaçament concret de la instal·lació sigui una zona antropitzada, de baixa-mitja qualitat paisatgística i baixa-mitja sensibilitat paisatgística, amb vulnerabilitat paisatgística mitja.

De manera que la MP PEU fa una proposta d'accés a la zona de complex que redueix molt significativament el impacte generat per la proposta vigent del pas elevat.

- Pel fet de no projectar la zona d'aparcament privat al N de la N-240 i en el seu lloc qualificar aquesta zona com a sòl agrícola dels Canals d'Urgell. Aquest fet disminueix l'efecte en el paisatge respecte el PEU vigent, ja que els nombrosos observadors de freqüència mitja que transiten per la N-240, podran observar en relació a la proposta de modificació una zona vegetada que s'integra en l'entorn immediat del sector, doncs presenta camps de conreu. Alhora la zona de tossal que forma part del sector N del complex i que presenta una elevada visibilitat, per part d'observadors propers i d'un entorn proper, que observin des de xarxes viàries, camins i altres punts d'observació, també rebran un impacte paisatgístic, no només inferior, sinó positiu, a través de l'observació d'aquesta zona com a sòl agrícola, que com ja s'ha comentat queda totalment integrada en el paisatge.
- Pel fet de no portar a terme cap més construcció nova i dotar a la construcció d'hotel, d'ús hotelier i geriàtric, ja que d'aquesta manera no es generen nous impactes, i més tenint en compte que la potencial zona d'emplaçament de l'edifici que el PEU vigent projectava com a geriàtric, es troba a una cota topogràfica elevada.

Els impacte sobre els paisatge generats per la proposta de MP PEU Complex Hotelier Masia Salat, disminueix els impactes sobre el paisatge en relació als que genera la situació actual del complex, principalment:

- La proposta de considerar com a sòls agrícoles dels Canals d'Urgell, el sector N del complex, actualment molt antropitzat, amb poca vegetació i vegetació no ben desenvolupada, genera una millora sobre el vector paisatge respecte a l'actualitat. Aquesta és una millora estètica, alhora que ecològica i paisatgística. La zona quedarà totalment integrada en el seu entorn, i fomentarà l'evolució del paisatge

 A member of 	<b>ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</b>  EIIIP MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROBACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

de plana de la zona.

- La proposta d'espais lliures permanents, tant a la zona de N-240 com a la zona de laminació hidrològica, genera una millora respecte la situació actual, que presenta una franja vegetal escassa i en mal estat al costat de la N-240 i una zona proposada de laminació parcialment pavimentada.
- La proposta d'ordenació d'usos i de la creació dels viari estructurant d'accés, ordena la percepció del paisatge.

Com a mesures preventives es considera que la vegetació de la zona proposada en espais lliures ha de ser preferentment autòctona. I que la zona de sòls agrícoles ha de presentar conreus propis de la zona i/o evolució vegetal pròpia dels camps no conreats de la zona.

De manera que la MP PEU fa una proposta que minimitza l'impacte paisatgístic generat tant pel PEU vigent com per l'estat actual de la zona, essent aquest compatible.

## 18. CONCLUSIONS

La valoració de l'impacte paisatgístic generat per la MP PEU Complex Hotelier Masia Salat, considerant aquesta MP com a proposta "nova", en funció de la proposta, la unitat-subunitat paisatgística en la que s'emplaça, la qualitat i vulnerabilitat del paisatge del entorn potencialment afectat, les visuals definides i els observadors, es considera compatible per a tots els radis de 100 m, 500 m, 1000 m i 2000 m de visibilitat valorats. Per tant es considera compatible en el paisatge la proposta valorada.

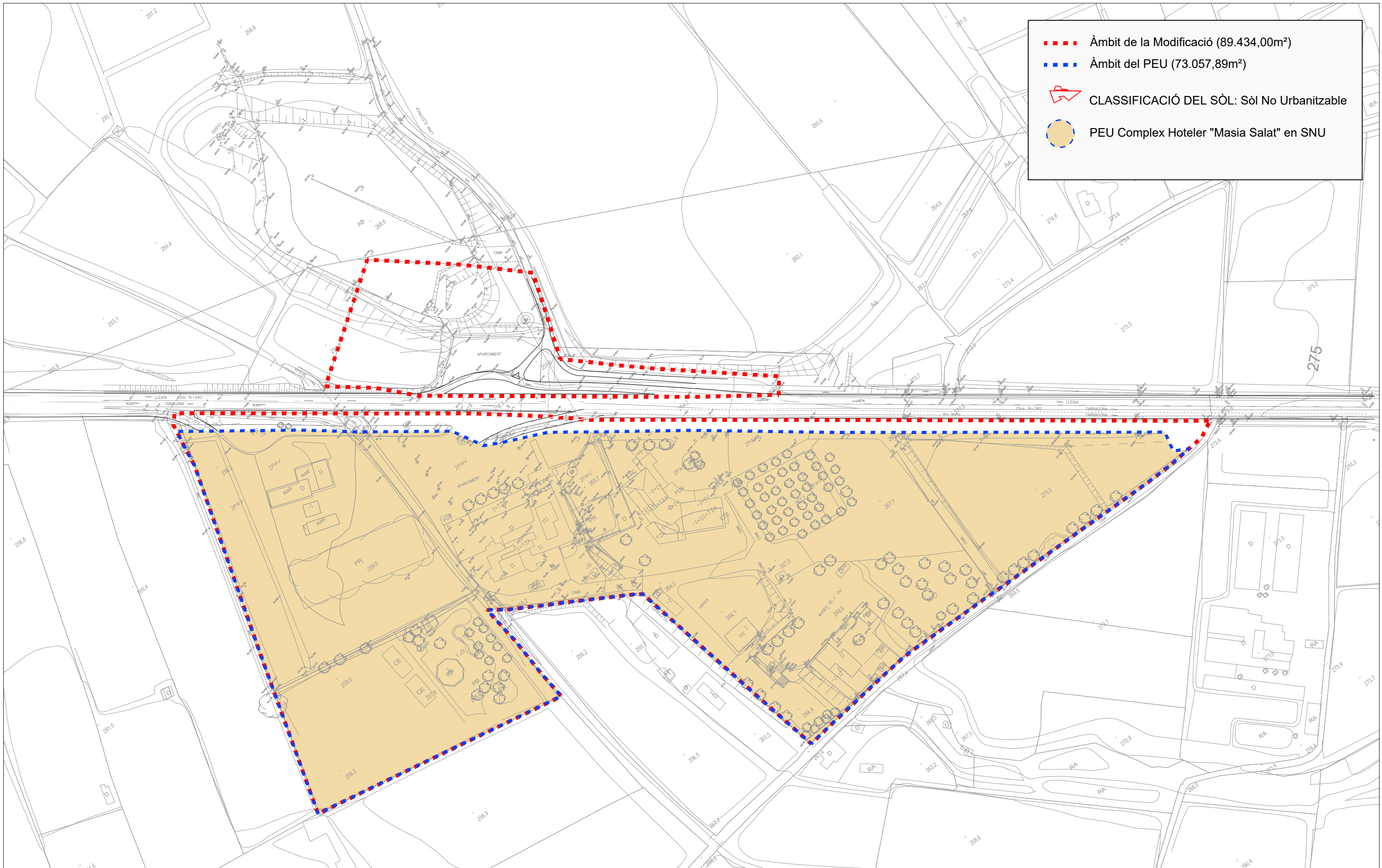
En comparar els impactes paisatgístics que es generen a través de l'estat actual del complex i/o PEU vigent, s'observa que la proposta de MP PEU Complex Hotelier Masia Salat genera impactes positius sobre el paisatge.



ANNEX I

---

PLÀNOLS



- - - Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
- - - Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl No Urbanitzable
- PEU Complex Hotel "Masia Salat" en SNU

Promotor  
 Josep Valero

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

*[Signatures]*

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

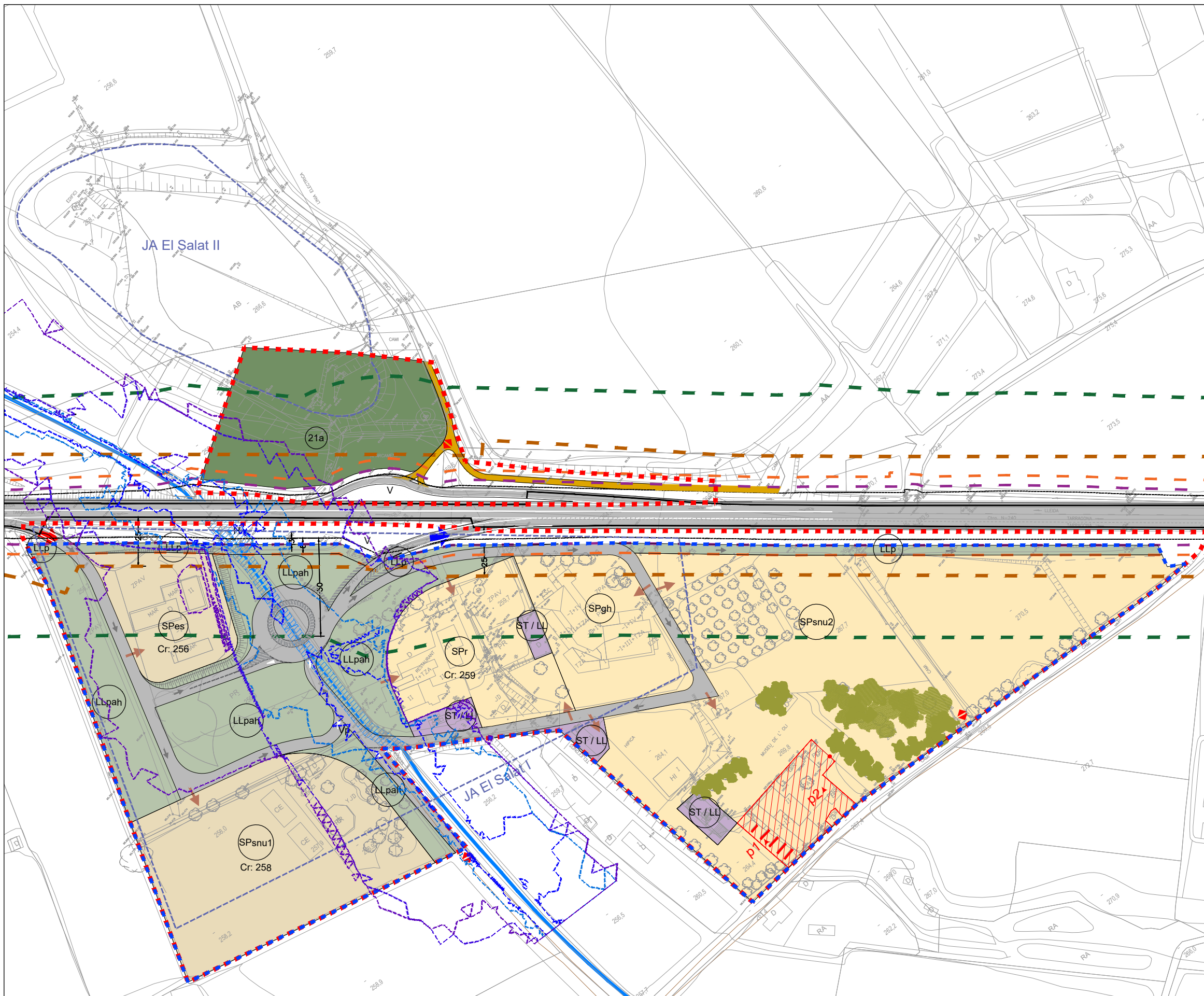
**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL o01  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000  
  
  
 Febrer 2021





■ Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)  
■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)  
**SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL**  
 Sistema General Viari ( V )  
 Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)

---

**PEU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL: Tipologia d'àrees**  
**Sòl privat d'ús col·lectiu**  
 Viari estructurant d'accés (Vp)  
 Espais lliures (LL)  
 Espais lliures permanents (LLp)  
 Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)  
 Serveis tècnics (ST)

---

**Sòl d'aprofitament privat**  
 Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)  
 SPes Estació de Servei (benzinera)  
 SPgh Residència Geriàtrica / Hotelera  
 SPr Restauració  
 SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable  
 SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable

---

**ACCESSOS I CIRCULACIÓ**  
➔ Accés a l'àmbit desde la N-240  
➔ Connexions amb camins preexistents  
➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat  
➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240  
➔ Direcció única

---

**AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**  
 Zona de domini públic N240 (3m)  
 Zona de servitud N240 (8m)  
 Línia d'edificació N240 (25m)  
 Zona d'afectació N240 (50m)  
 Proposta connexió camí  
||| Sistema Hidrogràfic soterrat (H)  
--- Q3  
--- Q10  
--- Q100  
--- Q50  
▲ Elements de valor patrimonial  
 p1 Arcs templaris p2 Cinc premses d'oli  
● Oliveres mil·lenàries  
 Conjunt edificatori amb valor patrimonial  
 Àrea de jaciments arqueològics  
 JA El Salat I  
 JA El Salat II

Promotor  
 Josep Valero  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
  
 Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

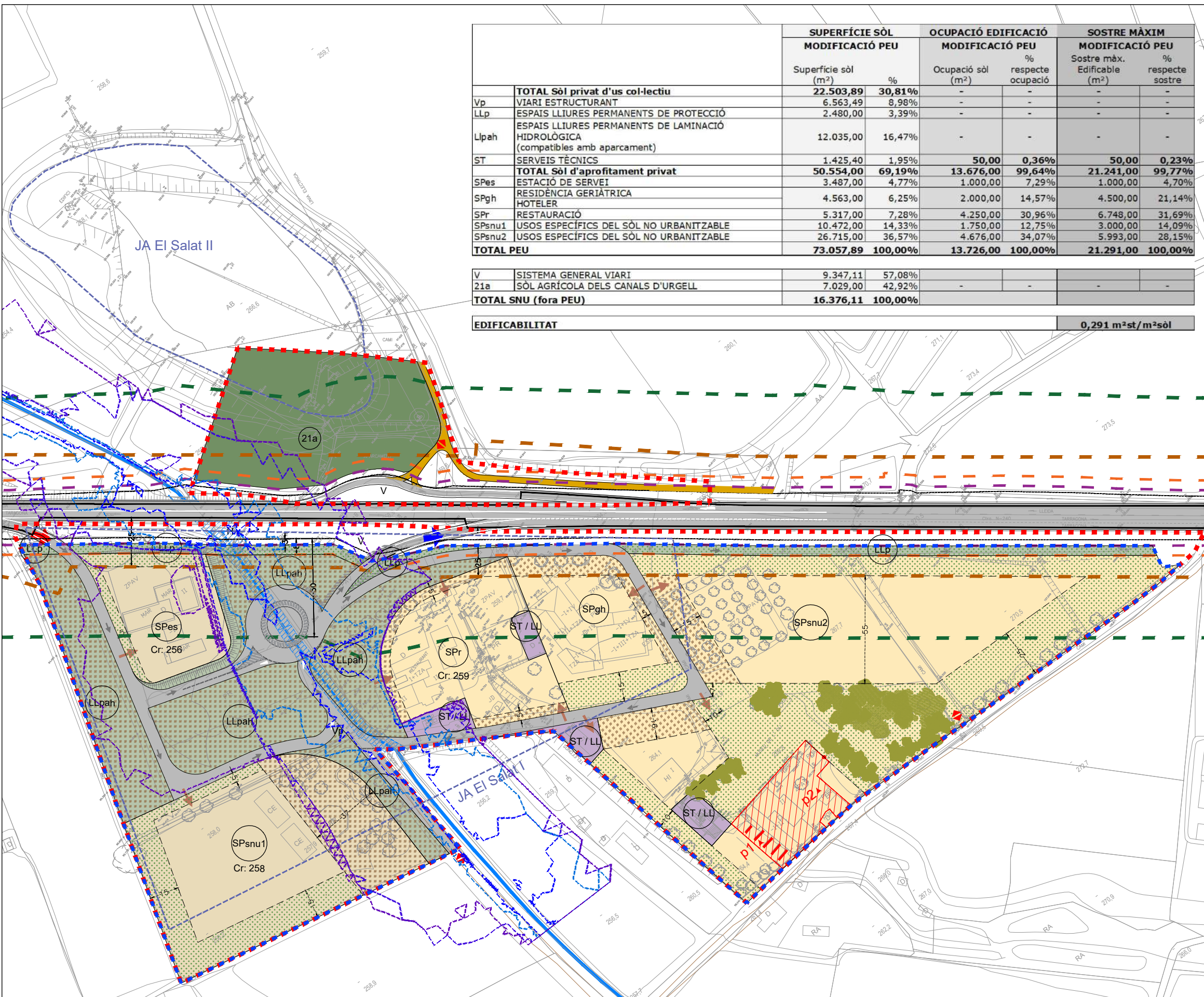
**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL (SUBZONES) o02  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000  
  
  
 Febrer 2021





	SUPERFÍCIE SÒL MODIFICACIÓ PEU		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ MODIFICACIÓ PEU		SOSTRE MÀXIM MODIFICACIÓ PEU	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	50,00	0,36%	50,00	0,23%
<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPr RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
<b>TOTAL PEU</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-
21a SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	42,92%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	-
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>

- Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
  - Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- 
- SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL**
- Sistema General Viari ( V )
  - Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)
- 
- PEU\_QUALIFICACIÓ: Tipologia d'àrees**
- Sòl privat d'ús col·lectiu**
- Viari estructurant d'accés (Vp)
  - Espais lliures permanents (LLp)
  - Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)
  - Serveis tècnics (ST)
- Sòl d'aprofitament privat**
- Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)
  - SPes Estació de Servei (benzinera)
  - SPgh Residència Geriàtrica / Hotelier
  - SPr Restauració
  - SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable
  - SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable
- 
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- Sòl no edificable
  - Sòl edificable
  - Espai lliure privat
  - Espai lliure privat d'aparcament
  - n.º Separació mínima
- 
- ACCESSOS I CIRCULACIÓ**
- ➔ Accés a l'àmbit desde la N-240
  - ➔ Connexions amb camins preexistents
  - ➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat
  - ➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240
  - ➔ Direcció única
- 
- AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**
- Zona de domini públic N240 (3m)
  - Zona de servitud N240 (8m)
  - Línia d'edificació N240 (25m)
  - Zona d'afectació N240 (50m)
  - Proposta connexió camí
  - Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
    - Q3
    - Q10
    - Q100
    - Q50
  - ▲ p1 Elements de valor patrimonial p1 Arcs templaris p2 Cinc premses d'oli
  - Oliveres mil·lenàries
  - Conjunt edificatori amb valor patrimonial
  - Àrea de jaciments arqueològics
    - JA El Salat I
    - JA El Salat II

Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

ORDENACIÓ. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ **o03**  
 Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000  
 0 20 40  
 Febrer 2021

Promotor

Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, MASIA SALAT S.L. ,

FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI i RIERA GROUP BORGES S.L.

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

 Oriol Ademà i Alcover /  Alfons Canela i Mercadé /  Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes

**Abril 2021**

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotel·er "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari



Informe:

## ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Servei/Obra:

### EMG MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC "COMPLEX HOTELER MASIA SALAT" DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Emplaçament:

Nacional 240 km.71-72.

Les Borges Blanques  
(Lleida)

Nº de Expedient:

[ADE050/001616-0321-PR-3104](#)

Rev.: 00

Data:

Març 2021

Promotor:  
Josep Valero Mir  
Francisco Riera Cuberes  
MASIA SALAT S.L.  
FUNDACIÓ PRIVADA PARC  
TEMÀTIC DE L'OLI  
RIERA GROUP  
BORGES S.L



Josep Valero Mir  
Francisco Riera Cuberes  
MASIA SALAT S.L.  
FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI  
RIERA GROUP BORGES S.L

EIIP (ADE050/001616-0321-PR-3104) ESTUDI D'IMPACTE I  
INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, MODIFICACIÓ PEU COMPLEX  
HOTELER MASISA SALAT, EN DOCUMENT PER L'APROVACIÓ  
PROVISIONAL, LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)



	Preparado	Revisado	Aprobado
Firma			
Nombre	Tamara Santillana Francés	Alberto Vadillo Fernández	Fernando Herrera Rodríguez
Cargo	Redactor	Supervisor	Director Técnico
Titulación	Geólogo	Ldo. CC. Ambientales	Geólogo
Fecha	15/03/2021	15/03/2021	16/03/2021

# ÍNDICE

---



1.	INTRODUCCIÓ	1
2.	ÀMBIT D'ESTUDI	2
3.	ANTECEDENTS GENERALS	2
4.	ANTECEDENTS SOBRE LA MOBILITAT	4
4.1.	ANTECEDENTS URBANÍSTICS	4
4.2.	ANTERIOR EMG (FASE APROBCCIÓ INICIAL)	5
5.	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DEL PEU EN RELACIÓ A LA MOBILITAT	6
5.1.	VIARIS ESTRUCTURANTS I ACCESSOS	6
5.2.	ALTRES MODIFICACIONS RELACIONES AMB ELS ACCESSOS/ XARXA VIÀRIA I SEGURETAT RELACIONADA	7
6.	ARTICULAT RESPECTE EL SISTEMA VIARI	7
7.	LEGISLACIÓ APLICABLE	8
8.	ESTRUCTURA DE L'ESTUDI	8
9.	OBJECTIUS DE L'EMG	8
10.	CONTEXT DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	9
11.	PLANEJAMENT	10
11.1.	PLANEJAMENT VIGENT	10
11.2.	ESTAT ACTUAL DE LA ZONA RESPETE EL PLANEJAMENT VIGENT	12
11.3.	PLANEJAMENT PROPOSAT, MODIFICACIÓ DEL PEU COMPLEX HOTELER MASA SALAT , ALTERNATIVA ESCOLIDA EN FASE D'APROVACIÓ PROVISIONAL	14
12.	MOBILITAT GENERADA	21
12.1.	PROCEDIMENT DE CÀLCUL	21
12.2.	CÀLCUL MOBILITAT GENERADA MODIFICACIÓ PEU PER APROVACIÓ PROVISIONAL	22
12.3.	CÀLCUL MOBILITAT GENERADA PEU VIGENT	23
12.4.	OBSERVACIONS RESPECTE ELS CÀLCULS DE MOBILITAT GENERADA	23
13.	ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240	24
13.1.	MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240, MOBILITAT A PEU, EN BICLETA I EN TRANSPORT PÚBLIC, PER LA N-240 I FINS A LA ZONA DE PEU COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"	24
13.2.	MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240, MOBILITAT EN TRANSPORT PRIVAT PER LA N-240 I FINS A LA ZONA DE PEU COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"	26
13.3.	JUSTIFICACIÓ DE LA NO IMPLEMENTACIÓ D'UNA PARADA D'AUTOBÚS AL PEU	27
14.	DIAGNOSI DE LA MOBILITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	28
14.1.	DADES BÀSIQUES DE LA MOBILITAT	28
14.1.1	Mobilitat en vehicle	29
14.1.2	Mobilitat a peu	33
14.1.3	Mobilitat en bicicleta	36
15.	IMPACTES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL (I PROPOSTES) SOBRE LA MOBILITAT	37
16.	SINTESI I CONCLUSIONS	41

# ANNEXES

---

ANNEX I	PLÀNOLS
ANNEX II	INFORME ATM

---

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 1. INTRODUCCIÓ

A petició de l'equip redactor de la "Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier Masia Salat":

ADEMÀ, CANELA, COMELLA, ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Geotecnia 2000 S.L, realitza el present Estudi de Mobilitat Generada (des d'ara EMG) que acompanya al document urbanístic de modificació per aprovació provisional.

El document per a l'aprovació provisional de la modificació puntual del Pla Especial Urbanístic Complex hotelier "Masia Salat" (febrer 2021) valorat en aquest EIIP incorpora les prescripcions dels informes sectorials rebuts.

El PEU Complex Hotelier "Masia Salat" s'emplaça a la carretera N-240, km 71, del terme municipal de Les Borges Blanques, Les Garrigues, Lleida. En un sòl classificat coma a sòl no urbanitzable (SNU).

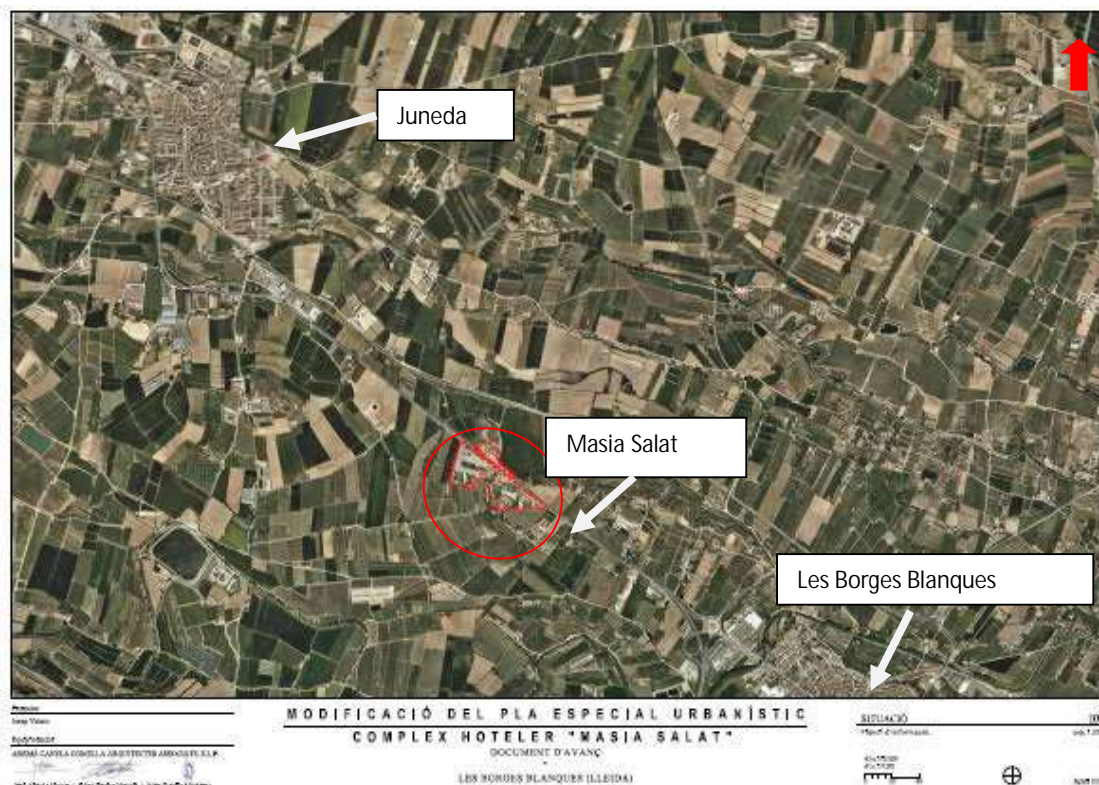




Fig. 1. Situació dels terrenys del Pla Especial Masia Salat. Font: Equip redactor.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 2. ÀMBIT D'ESTUDI

El Text Refós del Pla Especial del Complex Hotelier Masia Salat va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003. Essent aquest Pla especial, a dia d'avui, el planejament vigent, i objecte de modificació.

L'àmbit de la present modificació puntual correspon a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 89.434,00 m<sup>2</sup>, adaptat a la realitat física existent. A més, aquest Pla delimita el nou àmbit del PEU "Complex hotelier "Masia Salat"", amb una superfície de 73.057,89m<sup>2</sup> fruit de l'exclusió: dels terrenys de titularitat del Ministeri de Foment i de la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a) atès que no participa en les despeses d'urbanització, gestió i manteniment per tractar-se d'usos propis del sòl no urbanitzable i no del Pla Especial Urbanístic Complex hotelier "Masia Salat".

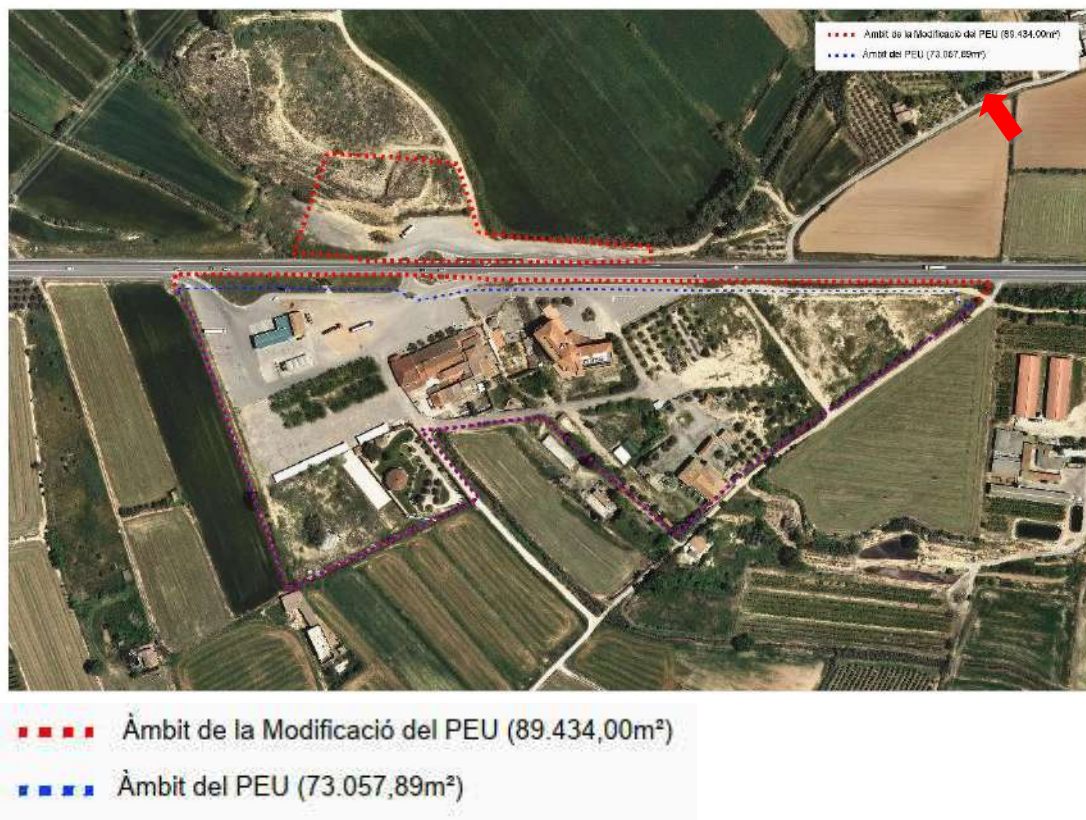



Fig. 2. Àmbit de la present modificació damunt ortofotoimatge. Font: Equip redactor.

## 3. ANTECEDENTS GENERALS

El planejament vigent de referència, objecte de la present Modificació Puntual, és:

	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  <b>EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER</b> <b>MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 1: Planejament vigent de referència.

El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 2 de juliol de 2003.

Per allò que no es regula en El Text Refós del Pla Especial del complex hotelier "Masia Salat", és d'aplicació el Text Refós de les Normes Subsidiàries de les Borges Blanques, aprovat definitivament el 7 de juny de 2005, i la legislació sectorial vigent d'aplicació.

La present modificació puntual del Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier "Masia Salat" es redacta atès a la necessitat de revisar en profunditat el pla especial vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003). La revisió d'aquest pla especial es deguda a tres fets substancials:

Taula 2: Fets substancial motiu de la revisió de la present Modificació Puntual.

Les activitats "motor" del complex hotelier "Masia Salat" (restaurant, hotel i parc temàtic) és troben tancades atès a la crisi del sector i cal trobar un nou camí empresarial per a reactivar aquest recinte millorant la seva viabilitat econòmica.

L'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl, amb l'objectiu de garantir el correcte desenvolupament de les activitats.

El fet que no s'hagin executat les previsions del planejament vigent, en especial pel que fa a la construcció dels accessos, comporta que actualment el recinte, parcialment edificat i urbanitzat, s'hagi de reordenar per eliminar el risc que generen l'àrea d'aparcament excepcional i la "rotonda partida" d'accés al complex, d'acord amb la demanda del ministeri de "Fomento" d'anul·lar el gir a l'esquerra de vehicles i l'àrea d'aparcament excepcional, situat en el marge dret de la carretera N-240, per la seva perillositat tant pel gir dels vehicles com per la no habilitació d'un pas segur per als vianants.



L'objecte de la modificació puntual del pla especial complex hotelier "Masia Salat", actualment vigent (aprovat per la CTUL el 5 de febrer de 2003) és:

Taula 3: Objecte de la present Modificació Puntual.

Reactivar les activitats "motor" del complex hotelier "Masia Salat" (restaurant, hotel i parc temàtic) que actualment és troben tancades.

Establir una adient gestió del complex pel correcte manteniment dels espais privats d'ús col·lectiu (espais lliures, vialitat i serveis tècnics) atès que l'estructura de la propietat, fragmentada en 7 propietaris i 12 parcel·les cadastrals, comporta establir nous procediments de gestió del recinte, que difereixen dels establerts en el planejament vigent en base a una única propietat de sòl.

Consolidar el complex i dotar-lo d'un accés que garanteixi la seguretat viària suprimint l'àrea d'aparcament excepcional i la rotonda partida (accés actual al complex amb un alt risc de perillositat d'acord amb Foment).

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Per assolir els objectius exposats anteriorment objecte de la present modificació puntual es planteja:

Taula 4: Accions per assolir els objectius de la present Modificació Puntual.

Dotar al recinte de seguretat viària mitjançant la creació d'un accés i una sortida del complex que elimini la perillositat existent generada per la "rotonda partida" i per l'aparcament excepcional.

Millorar la viabilitat econòmica del recinte: minimitzant la infraestructura viària i reordenant la localització dels usos admesos pel planejament vigent sense incrementar l'edificabilitat del planejament vigent.

Dotar al recinte d'un equipament privat de qualitat, necessari per al municipi, mitjançant el trasllat de l'ús de residència geriàtrica, des del terreny qualificat pel planejament vigent cap a l'edifici hotelier existent actualment en desús.

El Pla Especial vigent en l'actualitat es troba parcialment executat, de manera en relació a la zona d'estudi existeixen dues realitats; la realitat urbanística vigent del PEU i la realitat existent a la zona d'estudi del complex Masia Salat.

#### 4. ANTECEDENTS SOBRE LA MOBILITAT

##### 4.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS



Des del punt de vista de mobilitat, vector objecte d'aquest document, s'exposen les següents singularitats, de rellevant importància per a l'elaboració del present document:

A) Un dels fets pels quals es revisa aquest pla i es realitza la modificació puntual és degut a (segons s'exposa a la memòria de la modificació puntual redactada per l'equip ADEMÀ, CANELA, COMELLA, ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.):

"El fet que no s'hagin executat les previsions del planejament vigent, en especial pel que fa a la construcció dels accessos, comporta que actualment el recinte, parcialment edificat i urbanitzat, s'hagi de reordenar per eliminar el risc que generen l'àrea d'aparcament excepcional i la "rotonda partida" d'accés al complex, d'acord amb la demanda del ministeri de "Fomento" d'anul·lar el gir a l'esquerra de vehicles i l'àrea d'aparcament excepcional, situada en el marge dret de la carretera N-240, per la seva perillositat tant pel gir dels vehicles com per la no habilitació d'un pas segur per als vianants".

Apartat 3 del punt 1.1 del Document per a l'Aprovació Inicial.

De manera que aquesta MP PEU Complex Hotelier Masia Salat en base a aquest punt exposat, i per assolir l'objectiu d'eliminar el risc descrit, realitza una proposta de modificació i adequació a l'entorn a través de consolidar el complex, i dotar al recinte de seguretat viària:

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Mitjançant la creació d'un accés i una sortida del complex que elimini la perillositat existent generada en l'actualitat per la rotonda partida (accés actual al complex amb un alt risc de perillositat d'acord amb Foment).
- Mitjançant la supressió de l'àrea d'aparcament excepcional existent en l'actualitat al nord de la xarxa viària N-240 de manera que elimini la perillositat existent generada en l'actualitat en aquest àrea.

De manera que aquest Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada esdevé un document important per a l'avaluació de la modificació puntual avaluada, MP PEU Complex Hotelier Masia Salat.

B) Per altra banda, respecte als vials (i als espais lliures) planificats pel planejament vigent cal dir que els vials, parcialment executats i de titularitat privada, difereixen en el seu traçat del planejament actualment vigent.

La proposta té com a objectiu garantir una correcta mobilitat interna dintre del complex Masia Salat i alhora reordenar la localització dels usos admesos pel planejament vigent sense incrementar l'edificabilitat del planejament vigent per millorar la viabilitat econòmica del recinte.

De manera que aquesta MP PEU Complex Hotelier Masia Salat en base a aquest punt exposat, i per assolir els objectius descrits:

- Realitza una proposta de minimitzar la infraestructura viària, que alhora ha de permetre una adient mobilitat en l'interior del complex, a fi connecti tots els usos del complex.



La xarxa viària planificada es basa en adequar la xarxa viària existent, planificant-la en forma d'anella i donant accés a totes les zones no privades i als usos privats, i en la creació/adequació de dos accessos independents (un d'entrada i un de sortida) al complex.

#### 4.2. ANTERIOR EMG (FASE APROVACIÓ INICIAL)

Aquest informe incorpora les consideracions realitzades (aplicables en aquesta modificació en document provisional) per l'ATM (Lleida) en relació a la valoració realitzada per a EMG en fase aprovació inicial.

Veure ANNEX II del present informe.



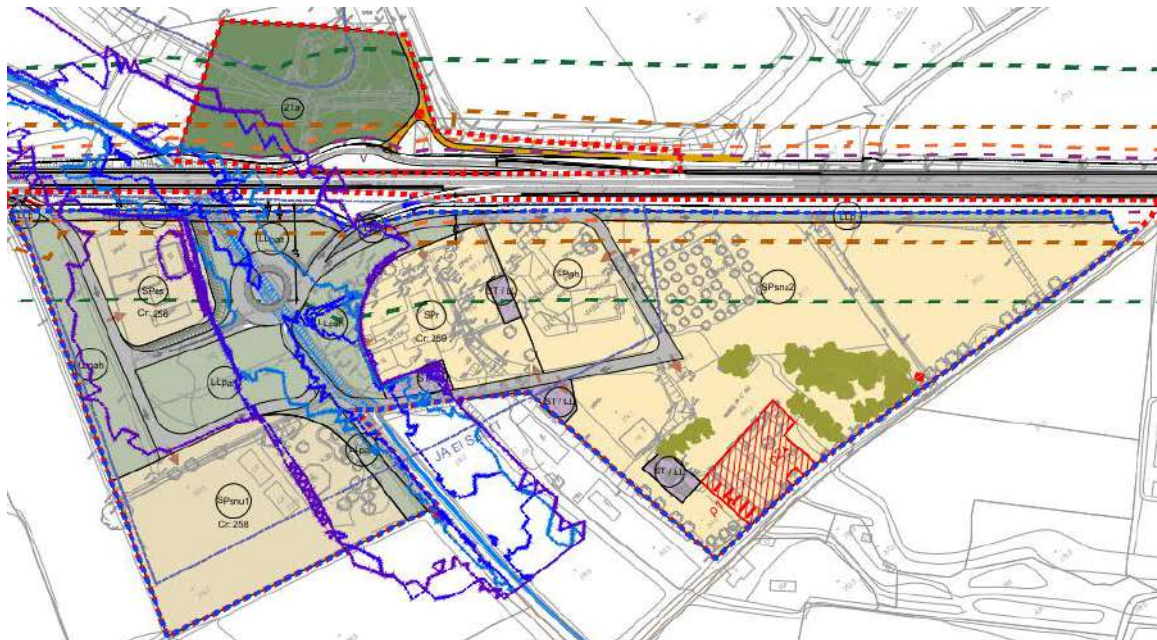
 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 5. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DEL PEU EN RELACIÓ A LA MOBILITAT

### 5.1. VIARIS ESTRUCTURANTS I ACCESSOS

- El viari estructurant d'accés (Vp) que conforma la modificació puntual compta amb un únic accés d'entrada des de la carretera N-240 i una sortida, que funciona com un carril d'incorporació, a la carretera N-240.
- L'accés i la sortida garantitzen la seguretat de l'accés.
- L'accés i la sortida del complex connecten amb el viari estructurant d'accés a les zones d'aprofitament privat.
- La xarxa viària planificada es basa en adequar la xarxa viària existent i en la creació/adequació de dos accessos independents (un d'entrada i un de sortida) al complex.
- Per facilitar l'ús del vial estructurant als vehicles d'emergència i de serveis, el vial estructurant s'ha definit en forma d'anella (amb amplades de 6 metres).
- El vial estructurant garanteix l'accés a totes les zones d'aprofitament.
- El vial estructurant garanteix la seguretat de l'accés.



En els plànols o02 i o03 (Annex I) es mostra la configuració de tota la xarxa d'accessos i del viari planificat. S'exclou de l'àmbit del Pla Especial els terrenys de viari titularitat del Ministeri de Foment, expropiats per a l'execució de la carretera N-240 i contigus a aquesta.



	SUPERFÍCIE SÒL MODIFICACIÓ PEU		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ MODIFICACIÓ PEU		SOSTRE MÀXIM MODIFICACIÓ PEU	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
V SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-

Fig. 3. Sistema viari projectat. Font: Equip redactor.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 5.2. ALTRES MODIFICACIONS RELACIONES AMB ELS ACCESSOS/ XARXA VIÀRIA I SEGURETAT RELACIONADA

- S'elimina la rotonda partida, minimitzant la perillositat relacionada amb l'accés al PEU i l'impacte paisatgístic relacionat amb la rotonda i/o les propostes realitzades de pas elevat i soterrat, descrites en diferents alternatives de l'evolució/modificacions del PEU.
- S'elimina l'aparcament excepcional del Nord de la N-240, de manera que es redueix àmbit del PEU Complex hotelier "Masia Salat" a una superfície de 73.057,89m<sup>2</sup>, fruit de l'exclusió: dels terrenys de titularitat del Ministeri de Foment i de la zona qualificada de sòl agrícola dels canals d'Urgell (clau 21a)
- S'elimina l'aparcament excepcional del Nord de la N-240 de manera que es recupera el sòl agrícola (clau 21 a) i es minimitzen els impactes sobre el paisatge.
- Els resultats de l'estudi de inundabilitat realitzat, exposa que la zona de flux preferent només afecta a l'espai lliure amb ús compatible d'aparcament emplaçat davant de la benzineria i a la depuradora existent. I es desenvolupa la clau LLpah, espais lliures permanents de laminació hidrològica (permeables) i compatibles amb aparcament. De manera que la zona d'aparcament no es trobarà pavimentada, fomentant, entre d'altres ítems, la infiltració de l'aigua superficial al terreny.

## 6. ARTICULAT RESPECTE EL SISTEMA VIARI

### Article 13. Viari estructurant d'accés (VP) (Modificació en fase aprovació provisional MPEU (Clomplex Hotelier "Masia Salat"))



1. Correspon a l'espai destinat a la circulació i l'aparcament de vehicles i serveis relacionats amb els vehicles.

2. Usos principals: circulació de vehicles, aparcament, servei de rentat de vehicles i similars.

3. Usos compatibles: Als espais que no es destinin estrictament a la circulació de vehicles, s'admetran aquells serveis tècnics relacionats amb els vehicles i la mobilitat.

4. En execució del present Pla aquests terrenys quedaran afectats a un sistema de servitud del que seran predis servits tots els terrenys de l'àmbit sud del sector.

5. Els plànols d'ordenació O02 i O03 estableixen les reserves de sòl que actualment ja són vials d'accés i els espais que es preveuen per a la seva ampliació per tal de garantir l'amplada mínima de 6 metres. També es delimiten els sòls del sistema viari, exclosos de l'àmbit del Pla Especial, per ser terrenys de titularitat del Ministeri de Foment.

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 7. LEGISLACIÓ APLICABLE

La Llei 9/2003 de la mobilitat, a l'article 18.1, estableix que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment de desplaçaments provocat per una nova planificació o implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els desplaçaments a peu i en bicicleta, i les mesures per a gestionar aquesta nova mobilitat, a l'article 18.2 estableix que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipals i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per aquest reglament.

El Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de 19 de de setembre, estableix en l'article 3.1 que aquests estudis s'han d'incloure en el cas de planejament urbanístic derivat i llurs previsions o modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix en l'article 94 que la documentació del pla especial urbanístic ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Per tot això i en base a allò que s'ha exposat als antecedents, es considera, a més de legislar, necessari realitzar aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a la "Modificació del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier Masia Salat" en fase d'aprovació inicial (acompanyant a la memòria del document urbanístic). I en compliment de l'article 18.3 de la Llei 9/2003 de la mobilitat i del Decret 344/2006 de la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, cal que s'avalui i s'emeti un informe relatiu a aquest document.



## 8. ESTRUCTURA DE L'ESTUDI

L'estudi de la mobilitat generada de la "Modificació del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier Masia Salat" ha de ser adequat als continguts de la llei de la mobilitat, i amb tal objecte s'apliquen els criteris establerts en el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

## 9. OBJECTIUS DE L'EMG

Els principals objectius del present estudi són:

- Conèixer les característiques de mobilitat de l'àrea d'influència de la modificació del Pla Especial, MP PEU; Complex Hotelier Masia Salat.
- Considerar la mobilitat que generarà.

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Identificar els recorreguts d'accés i de sortida a l'àrea que permetin optimitzar la capacitat de la xarxa viària.
- Valorar la distribució modal dels desplaçaments dels visitants.
- Identificar els punts crítics del sistema de mobilitat del nou sector i proposar les mesures necessàries per millorar-ne les condicions d'accessibilitat.
- Estimar el finançament necessari en el cas de que s'apliquin millores i/o modificacions en la xarxa de transport públic, tal i com indica l'Annex II del Decret 344/2006.

Per assolir els objectius enunciats, es consideraran les dades existents, duent-se a terme un estudi de les condicions actuals de la mobilitat: desplaçaments, oferta de transport públic, etc.

## 10. CONTEXT DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

La zona d'estudi està situada dins de la província de Lleida, a la Comarca de les Garrigues, al terme municipal de les Borges Blanques.

Les Borges Blanques és la capital de la comarca de "Les Garrigues" i està situada en la zona de contacte entre els sectors de reg del Canal de l'Urgell i els altiplans de la Depressió Central.

Disposa d'una excel·lent xarxa de comunicacions que inclou les carreteres N-240 i C-233, l'autopista de l'Ebre, diverses carreteres locals i la línia ferroviària Barcelona-Lleida. No obstant l'excel·lent xarxa de comunicacions, es considera que l'oferta de transport públic rodat (no discrecional) és minsa.

El municipi de les Borges Blanques està desfragmentat en dos sectors. El sector amb més superfície limita a l'oest amb el terme municipal de Juneda, al nord amb

el terme de Puiggròs, a l'est amb el terme d'Arbeca i la Foresta, i al sud amb el terme municipal de l'Albi i Cervià de les Garrigues.

L'altre fragment del terme municipal queda envoltat per l'oest, nord i est pel terme de Juneda i pel sud per terme de Castellldans. S'estima que les Borges Blanques continuarà creixent com a important centre de serveis, per la qual cosa concentrarà transformacions d'usos de sòl per a urbanització, industrialització i augment d'infraestructures i serveis.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00



Fig. 4. Situació del PEU Complex Hotelier "Masia Salat".

## 11. PLANEJAMENT

### 11.1. PLANEJAMENT VIGENT

Com s'ha exposat a l'anterior punt, el Text Refós del Pla Especial del Complex Hotelier "Masia Salat" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en sessió de 5 de febrer de 2003, és el planejament vigent.

El Pla Especial del Complex Hotelier "Masia Salat" estableix la delimitació de zones i sistemes que mostra la següent imatge.

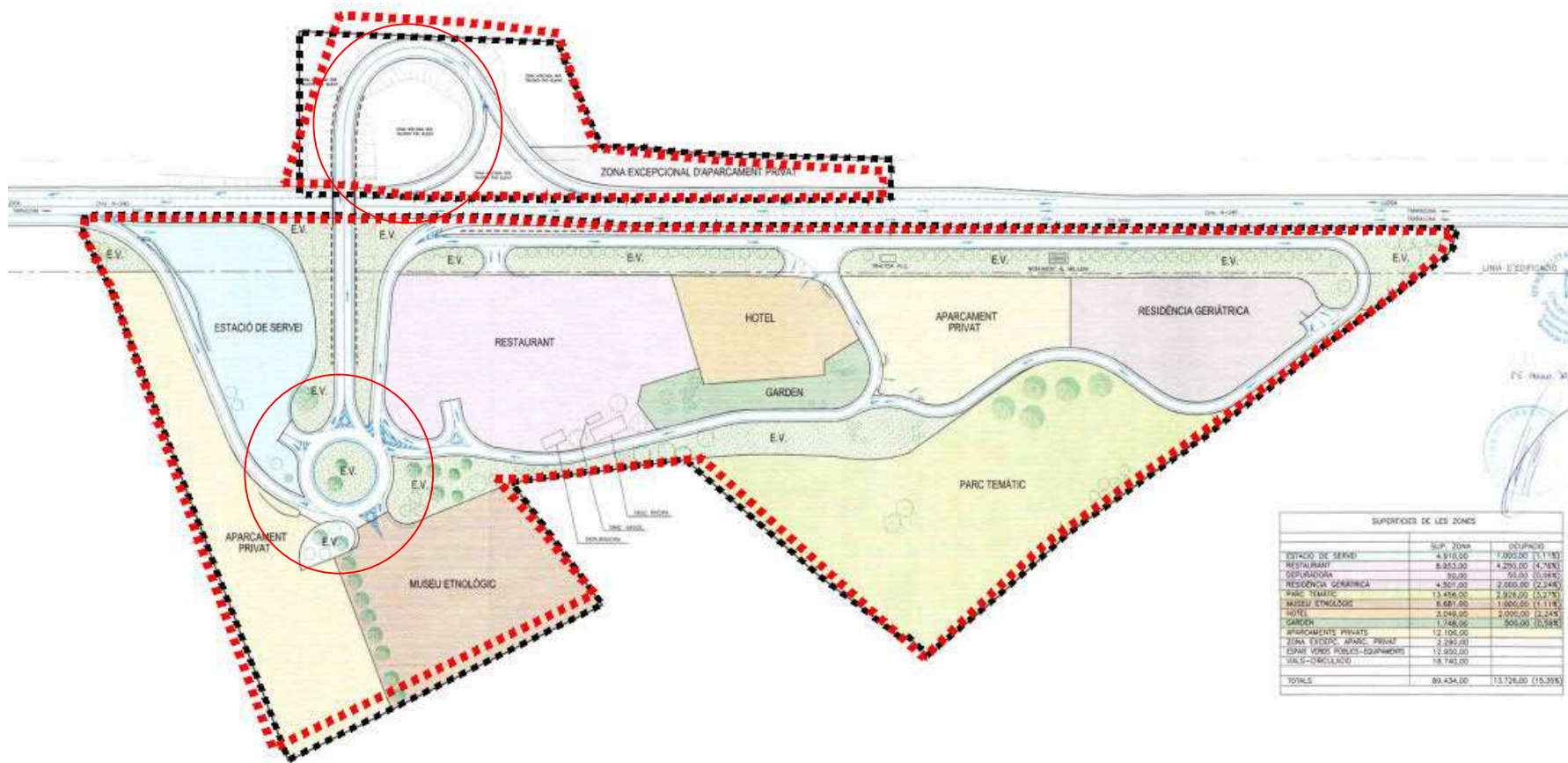




Fig. 5.

Plànol de zonificacions proposat i aprovat al Pla Especial Masia Salat, 2003. Font: Documentació proporcionada pel despatx d'arquitectura i urbanisme Josep Pifarré i Mor. Al N en vermell pas elevat proposat, al S en vermell rotonda de distribució de vials d'accés.



 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>	Client: ADEMA CANELA COMELLA
	<b>EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL</b>	Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 1. Estàndards urbanístics planejament vigent.

	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte àmbit	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL SISTEMES en sòl privat</b>	<b>31.690,00</b>	<b>35,43%</b>	-	-	-	-
VIALS-CIRCULACIÓ	18.740,00	20,95%	-	-	-	-
ESPAIS VERD PÚBLICS - EQUIPAMENTS	12.950,00	14,48%	-	-	-	-
<b>TOTAL Zones</b>	<b>57.744,00</b>	<b>64,57%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	1.000,00	1,11%	1.000,00	4,70%
RESTAURANT	8.953,00	10,01%	4.250,00	4,75%	6.748,00	31,69%
DEPURADORA	50,00	0,06%	50,00	0,06%	50,00	0,23%
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	5,03%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
HOTEL	3.049,00	3,41%	2.000,00	2,24%	4.000,00	18,79%
PARC TEMÀTIC	13.456,00	15,05%	2.926,00	3,28%	2.993,00	14,06%
MUSEU ETNOLÒGIC	6.681,00	7,47%	1.000,00	1,11%	2.000,00	9,39%
GARDEN	1.748,00	1,95%	500,00	0,56%	500,00	2,35%
APARCAMENTS PRIVATS	12.106,00	13,54%	-	-	-	-
ZONA EXCEPCIONAL APARCAMENT PRIVAT	2.290,00	2,56%	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89.434,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>15,35%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,238 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>

Es pot observar la figura anterior que el planejament proposa un pas elevat al nord de la N-240 (al marge dret de la N-240) per tal que la circulació rodada direcció Lleida pugui accedir a la zona del complex amb activitats. Vinculat amb aquest pas elevat existeix una zona d'aparcament excepcional. No existeix xarxa per a vianants entre aquesta zona d'aparcament excepcional i el complex.

El pas elevat amb circulació de doble sentit dona pas a la zona del complex a una rotonda a partir de la que es distribueixen els vials de circulació interna (en forma de doble anella i d'un únic sentit).

En relació al sistema viari es torna a fer referència al que s'ha comentat a l'apartat d'antecedents; els sistemes (inclòs els sistema viari) que el pla especial delimita, eren de titularitat privada i mai van ser cedits a l'Ajuntament. I atès que es tracta d'un complex en sòl no urbanitzable de gestió i manteniment privat, l'Ajuntament vol que la gestió d'aquest sòl, tant del sòl d'aprofitament privat com el sòl privat d'ús col·lectiu continuï sent privat.

La sortida del complex es realitza a través de la N-240 marge sud.

Al planejament s'ordenen dues zones d'aparcament privat a la zona sud del sector, i com s'ha comentat al marge nord de la N-240 una zona d'aparcament excepcional.

## 11.2. ESTAT ACTUAL DE LA ZONA RESPETE EL PLANEJAMENT VIGENT

Tot i el planejament vigent, exposat a l'apartat anterior, la realitat de la zona es pot observar a la següent imatge:



Fig. 6. Esta actual, edificacions i usos del complex Masia Salat. Font Ortofotomapa i delimitació de MPPE Masia Salat, equip redactor.

A la figura anterior, a més de les edificacions i usos assenyalats, s'observen zones sense edificar, de diversa tipologia.



S'han executat amb una delimitació que difereix de l'establerta en el planejament de referència les zones destinades a:

- Zona d'Estació de Servei
- Zona de Restaurant
- Zona de Parc Temàtic d'Oli
- Zona de Museu Etnològic
- Zona d'Hotel
- Zona de Garden
- Zona excepcional d'aparcament

I no es va arribar a executar les zones d'aprofitament privat:

- Zona de Residència Geriàtrica
- Zona d'aparcament privat

Respecte als espais lliures planificats pel planejament vigent trobem que:

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Els espais lliures, de titularitat privada, no s'han executat. I tal i com es pot observar en l'ortofotomapa. Val a dir que són espais residuals que s'adapten als límits del viari i de les zones executades, diferint de les establertes al planejament vigent.

Respecte els aspectes relacionats amb la mobilitat s'observa que:

- La circulació de la carretera N-240 direcció Tarragona, pot accedir al complex (sud) a través del punt 1, situat just al nord oest de la estació de servei.
- La circulació per la carretera N-240 direcció Lleida, pot accedir al complex (sud) a través de la rotonda partida, punt 2, que hi ha al nord de la N-240.
- No s'ha executat el pas elevat previst creant una situació de risc.
- No s'ha desenvolupat ni la zona d'aparcament privat projectat al la zona sud del complex (com s'ha exposat anteriorment en relació a les zones d'aprofitament privat). I tampoc la zona d'aparcament privat excepcional de la zona nord del complex (tot i que aquesta zona s'utilitza de manera puntual per a parcament).
- El complex, en el seu interior (sense comptar l'àrea excepcional d'aparcament), disposa de les àrees d'aparcament privat necessàries dimensionades en relació a les activitats que s'hi han dut a terme en el complex
- Tampoc s'ha desenvolupat la rotonda projectada al complex (sud) de la que es distribuïen els vials. El viari intern executat permet una adient mobilitat en l'interior del complex atès que connecta totes les zones planificades pel pla especial en forma d'anella tot i que el seu traçat difereix del planificat
- Els vials no estan definits. Els vials, parcialment executats i de titularitat privada, difereixen en el seu traçat del planejament actualment vigent

### 11.3. PLANEJAMENT PROPOSAT, MODIFICACIÓ DEL PEU COMPLEX HOTELER MASA SALAT , ALTERNATIVA ESCOLIDA EN FASE D'APROVACIÓ PROVISIONAL



## ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER  
MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL



Client: ADEMA CANELA COMELLA

Situació: LES BORGES  
BLANQUES (LLEIDA)

Data: MARÇ 2021

Revisió: 00



 <p>A member of </p>	<p><b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b></p> <p>EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL</p>	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

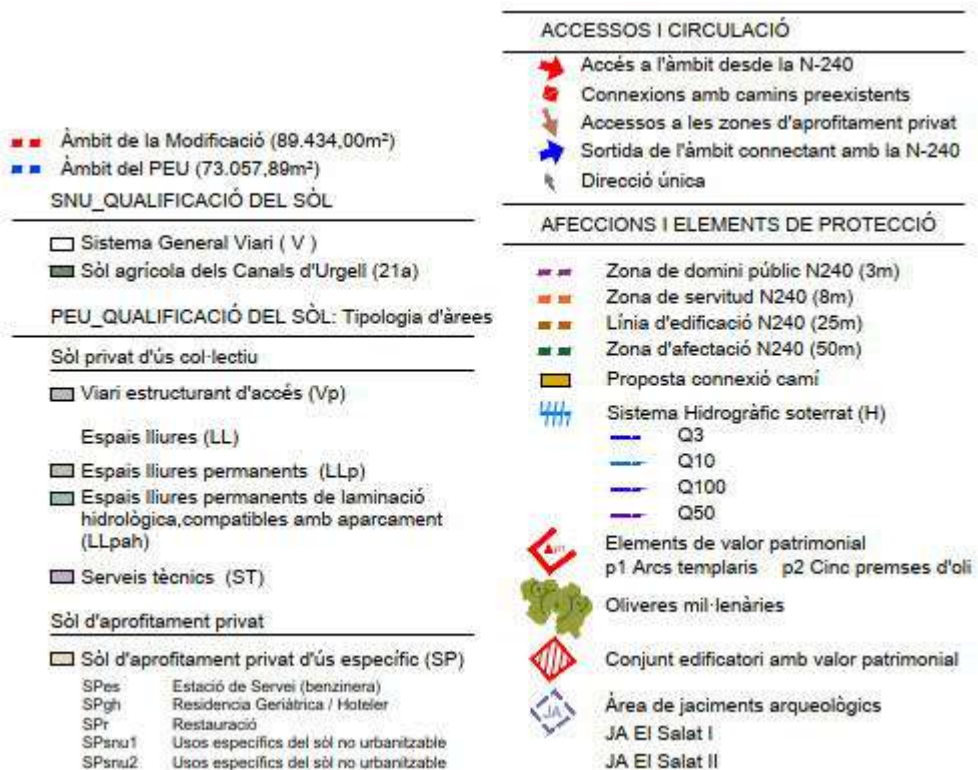




Fig. 7. Ordenació del sòl. Font: equip redactor.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

El Complex Hotelier Masia Salat, objecte de redacció d'aquesta Modificació Puntual de Pla Especial, actualment és un complex executat i gairebé consolidat en la seva totalitat malgrat que la seva ordenació difereix de la prevista pel planejament vigent, especialment pel que fa als accessos i a la vialitat executada. Per tant la modificació proposada és la mínima per garantir la seva funcionalitat en un futur pròxim

La modificació:



- Resol la perillositat de l'accessibilitat al sector que genera la "rotonda partida" i la problemàtica generada per l'aparcament excepcional.
- Resol la correcta mobilitat interna dintre del complex Masia Salat minimitzant en la mesura del possible l'impacte paisatgístic de les actuacions.
- Estableix els mecanismes adients per a trobar un nou camí empresarial que reactivi l'activitat d'aquest recinte.
- Vetlla per evitar qualsevol interferència en la canalització soterrada del Torrent del Salat que pugui afectar o minvar la seva capacitat hidràulica.

Essent el punt 1 i 2 descrits relatius a la mobilitat.

L'ordenació proposada i objecte d'aprovació provisional i objecte d'aquest document, respecte a l'accessibilitat i la mobilitat, proposa:

- Es preveu que l'accés al complex Masia Salat només pugui realitzar-se des del marge esquerra de la carretera N-240 (eliminant la zona d'aparcament excepcional i el gir a l'esquerra de la "rotonda partida") i que s'emprin les rotondes existents al sud-est del municipi de Juneda i al nord-oest de Les Borges Blanques per fer el canvi de sentit.  
Aquesta nova proposta d'accessibilitat, garanteix la seguretat viària i disminueix l'impacte paisatgístic atès que adequa part de l'accés existent, eliminant el pas elevat, i reconverteix l'aparcament excepcional (es proposa destinar aquest sòl a l'ús agrícola dels canals d'Urgell d'acord amb les característiques de l'entorn) atès que el complex, en el seu interior disposarà de les àrees d'aparcament necessàries dimensionades en relació a les activitats que s'hi preveuen dur a terme.
- Pel que fa a la mobilitat interna del complex, s'adequarà el viari intern executat en forma d'anella atès que permet una adient mobilitat en l'interior del complex ja que connecta totes les zones executades i les pendents d'executar.

El desenvolupament d'aquesta modificació de pla especial suposa la creació d'un nou pol generador de mobilitat, amb una superfície global de 89.434,0 m<sup>2</sup>, que correspon a la totalitat de l'ocupació actual de Masia Salat i es troba localitzat a les rodalies del nucli urbà de les Borges Blanques (i Juneda), concretament cap al nord-oest d'aquest nucli.

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Respecte als accessos i a la vialitat interna es proposa:

- L'adequació de l'accés existent, suprimint la rotonda partida per crear un accés d'entrada i un de sortida que eliminen els perillosos creuaments a l'esquerra de la rotonda partida existent.
- El manteniment, adequació i complexió del viari estructural existent al complex, en forma d'anella, que connecta l'accés i sortida del complex amb totes les zones d'aprofitament privat, garantint la seva accessibilitat.
- La delimitació d'espais lliures compatibles amb l'aparcament, propers als accessos que garanteixen la dotació d'aparcament col·lectiu necessària pels usos del complex i que permeten suprimir l'aparcament excepcional actualment existent.
- La supressió de l'aparcament excepcional, ubicat en l'àrea discontinua del pla especial, reconvertint-lo a sòl agrícola, per eliminar la perillositat que comporta el creuament de la carretera N-240 pels usuaris del complex.



Respecte als usos previstos (i relacionats amb la mobilitat) s'ha delimitat:

- El viari estructurant, amb l'objectiu de connectar els accessos amb el sòl d'aprofitament privat.
- Els espais lliures permanents permeables, aquells que permeten la laminació en cas d'inundació i que són compatibles amb l'aparcament i aquells de protecció respecte a la carretera N-240.

Respecte els usos previstos, que cal conèixer per calcular la mobilitat:

Taula 2. Usos previstos. Superfície del sòl, ocupació del sòl i sostre màxim edificable per la modificació del PEU en aprovació provisional.

		SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
		MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU	
		Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
	<b>TOTAL Sòl privat d'us col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp	VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Lipah	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	<b>50,00</b>	<b>0,36%</b>	<b>50,00</b>	<b>0,23%</b>
	<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPr	RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
	<b>TOTAL PEU</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V	SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	42,92%	-	-	-	-
	<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>				
<b>EDIFICABILITAT</b>						<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>	

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  <b>EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER</b> <b>MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL</b>	Client: ADEMÀ CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Taula 3. Quadre comparatiu entre planejament vigent i modificació del PEU, per a superfície del sòl, ocupació del sòl i sostre màxim edificable per la modificació del PEU en aprovació provisional.

	SUPERFÍCIE SÒL							OCUPACIÓ EDIFICACIÓ						SOSTRE MÀXIM					
	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PEU		MODIF - PV		
	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte ocupació	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre PV	
	TOTAL Sòl privat d'us col·lectiu	-	-	22.503,89	30,81%	22.503,89	25,16%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vp	VIARI ESTRUCTURANT	-	-	6.563,49	8,98%	6.563,49	7,34%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LLp	ESPais LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	-	-	2.480,00	3,39%	2.480,00	2,77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Llpah	ESPais LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	-	-	12.035,00	16,47%	12.035,00	13,46%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ST	SERVEIS TÈCNICS	50,00	0,06%	1.425,40	1,95%	1.375,40	1,54%	50,00	0,36%	50,00	0,36%	0,00	0,00%	50,00	0,23%	50,00	0,23%	0,00	0,00%
	TOTAL Sòl d'aprofitament privat	57.694,00	64,51%	50.554,00	69,19%	-7.140,00	-7,98%	13.676,00	99,64%	13.676,00	99,64%	0,00	0,00%	21.241,00	99,77%	21.241,00	99,77%	0,00	0,00%
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	4.910,00	5,49%	3.487,00	4,77%	-1.423,00	-1,59%	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA	4.501,00	5,03%	4.563,00	6,25%	-2.987,00	-3,34%	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	-2.000,00	-14,57%	4.000,00	18,79%	4.500,00	21,14%	-3.500,00	-16,44%
	HOTELER	3.049,00	3,41%					2.000,00	14,57%			4.000,00	18,79%						
SPr	RESTAURACIÓ	8.953,00	10,01%	5.317,00	7,28%	-3.636,00	-4,07%	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%	0,00	0,00%
SPsnu1	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	10.472,00	14,33%	10.472,00	11,71%	-	-	1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%	-	-	3.000,00	14,09%	3.000,00	14,09%
SPsnu2	USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	-	-	26.715,00	36,57%	26.715,00	29,87%	-	-	4.676,00	34,07%	4.676,00	34,07%	-	-	5.993,00	28,15%	5.993,00	28,15%
	TOTAL PEU	89.434,00	100,00%	73.057,89	100,00%	-16.376,11	-18,31%	13.726,00	100,00%	13.726,00	100,00%	0,00	0,00%	21.291,00	100,00%	21.291,00	100,00%	0,00	0,00%
V	SISTEMA GENERAL VIARI	-	-	9.347,11	57,08%	9.347,11	10,45%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	7.029,00	42,92%	7.029,00	7,86%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL SNU (fora PEU)	-	-	16.376,11	100,00%	16.376,11	18,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDIFICABILITAT												0,238 m²st/m²sòl		0,291 m²st/m²sòl					

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  
EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER  
MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL

Client: ADEMÀ CANELA COMELLA

Situació: LES BORGES  
BLANQUES (LLEIDA)

Data: MARÇ 2021

Revisió: 00



Taula 4. Quadre comparatiu entre planejament alternativa 2 en aprovació inicial i modificació del PEU en aprovació provisional, per a superfície del sòl, ocupació del sòl i sostre màxim edificable per la modificació del PEU en aprovació provisional.

	SUPERFÍCIE SÒL						OCUPACIÓ EDIFICACIÓ						SOSTRE MÀXIM						
	AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL		AP - AV		AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL		AP - AV		AVANÇ ALT.2		APROVACIÓ PROVISIONAL		AP - AV		
	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	%	Superfície sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit	Ocupació sòl (m²)	% respecte ocupació	Ocupació sòl (m²)	% respecte àmbit PV	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre	Sostre màx. Edificable (m²)	% respecte sostre PV	
Vp	TOTAL Sol privat d'us col·lectiu	33.397,20	37,34%	22.503,89	30,81%	-10.893,31	-12,18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LLp	VIARI ESTRUCTURANT	5.086,20	5,69%	6.563,49	8,98%	1.477,29	1,65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	16.000,00	17,89%	2.480,00	3,39%	-13.520,00	-15,12%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lipah	ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	11.170,00	12,49%	12.035,00	16,47%	865,00	0,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ST	SERVEIS TÈCNICS	1.141,00	1,28%	1.425,40	1,95%	284,40	0,32%	50,00	0,36%	50,00	0,36%	0,00	0,00%	50,00	0,23%	50,00	0,23%	0,00	0,00%
	TOTAL Sol d'aprofitament privat	56.036,80	62,66%	50.554,00	69,19%	-5.482,80	-6,13%	13.676,00	99,64%	13.676,00	99,64%	0,00	0,00%	21.241,00	99,77%	21.241,00	99,77%	0,00	0,00%
SPes	ESTACIÓ DE SERVEI	3.330,00	3,72%	3.487,00	4,77%	157,00	0,18%	1.000,00	7,29%	1.000,00	7,29%	0,00	0,00%	1.000,00	4,70%	1.000,00	4,70%	0,00	0,00%
SPgh	RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.590,00	5,13%	4.563,00	6,25%	-27,00	-0,03%	2.000,00	14,57%	2.000,00	14,57%	0,00	0,00%	4.000,00	18,79%	4.500,00	21,14%	500,00	2,35%
SPpt	PARC TEMÀTIC MUSEU DE L'OLI	7.700,00	8,61%	0,00	0,00%	-7.700,00	-8,61%	2.926,00	21,32%			-2.926,00	-21,32%	2.993,00	14,06%			-2.993,00	-14,06%
SPm	MUSEU	10.198,00	11,40%			-10.198,00	-11,40%	1.750,00	12,75%			-1.750,00	-12,75%	3.500,00	16,44%			-3.500,00	-16,44%
SPr	RESTAURACIÓ	6.770,00	7,57%	5.317,00	7,28%	-1.453,00	-1,62%	4.250,00	30,96%	4.250,00	30,96%	0,00	0,00%	6.748,00	31,69%	6.748,00	31,69%	0,00	0,00%
Spsnu	1. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE			10.472,00	14,33%	10.472,00	11,71%			1.750,00	12,75%	1.750,00	12,75%			3.000,00	14,09%	3.000,00	14,09%
	2. USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	12.575,00	14,06%	26.715,00	36,57%	14.140,00	15,81%	1.750,00	12,75%	4.676,00	34,07%	2.926,00	21,32%	3.000,00	14,09%	5.993,00	28,15%	2.993,00	14,06%
21A	SÒLS AGRÍCOLES CANALS D'URGELL	10.873,80	12,16%			-10.873,80	-12,16%												
	TOTAL	89.434,00	100,00%	73.057,89	100,00%	-16.376,11	-18,31%	13.726,00	100,00%	13.726,00	100,00%	0,00	0,00%	21.291,00	100,00%	21.291,00	100,00%	0,00	0,00%
V	SISTEMA GENERAL VIARI	-	-	9.347,11	10,45%	9.347,11	10,45%												
21a	SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	-	-	7.029,00	7,86%	7.029,00	7,86%												
	TOTAL SNU (fora PEU)			16.376,11	18,31%	16.376,11	18,31%												

EDIFICABILITAT

0,238 m²st/m²sòl

0,291 m²st/m²sòl

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 12. MOBILITAT GENERADA

### 12.1. PROCEDIMENT DE CÀLCUL

Cal esmentar que l'informe de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat de data 12 d'agost de 2019, valora i avalua el EMG realitat per la modificació del PEU en fase d'aprovació inicial. Les consideracions realitzades en aquest informe s'han tingut en compte en aquest apartat concret, així com a la resta de punts del present informe.

Per determinar el nombre de persones atretes i generades en un dia mig pel nou desenvolupament (modificació PEU Complex Hotelier Masia Salat), s'han utilitzat els ratis establerts en el "Decret 344/2006 d'Avaluació d'estudis de la mobilitat generada", elaborat per la Generalitat de Catalunya.

El Decret proporciona dades i ratis específics que contribueixen a caracteritzar la mobilitat futura del sector d'acord als usos del sòl proposats en el PEU.

D'acord amb la zonificació proposada en el PEU es pot conèixer l'ús de cadascuna de les zones i, d'aquesta forma, determinar el nombre de viatges generats per les mateixes.

La zonificació proposada pel PEU es l'exposada a la taula 2 del present informe. No obstant en aquest apartat també es té en compte el que s'exposa a l'informe de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat de data 12 d'agost de 2019, en relació a la generació de mobilitat.

- Modificar la consideració d'ús residencial a l'activitat de restauració passant a equipaments i considerar 1.700 viatges més al total de desplaçaments generats.

Així, tenint en compte:



- El quadre anterior d'ocupació del sòl. Taula 2
- Les zones que es van considerar en el EMG anterior (aprovació inicial).
- L'avaluació de l'anterior EMG per part de l'autoritat competent.
- El Decret 344/2006 d'Avaluació d'estudis de la mobilitat generada.

Es realitza aquest EIIP per donar compliment a la legislació vigent en matèria de paisatge i d'urbanisme relacionada amb aquest vector ambiental, donat que es projecta una actuació específica. MP PEU Complex Hotelier Masia Salat en un sòl no urbanitzable del terme municipal de Juneda, Les Borges Blanques, Les Garrigues, Lleida.

L'actuació que es vol portar a terme és:

La "Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex hotelier Masia Salat"



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

## 12.2. CÀLCUL MOBILITAT GENERADA MODIFICACIÓ PEU PER APROVACIÓ PROVISIONAL

La mobilitat generada a través de la proposta de modificació del PEU és:

Taula. 5. Mobilitat generada proposta de modificació.

Zona	Nomen.	Tipus	Sup. Sòl (m <sup>2</sup> )	Ocup. Sòl (m <sup>2</sup> )	viatges/ 100m <sup>2</sup>	Mobilitat
Estació de servei	SPes	COMERCIAL	3.487	1.000	50	500
Serveis tècnics	ST	INDUSTRIAL	1.145,40	50	5	2,5
Usos específics en sòl no urbanitzable	Spsnu1	EQUIPAMENTS	10.472	1.750	20	350
Usos específics en sòl no urbanitzable	Spsnu2	EQUIPAMENTS	26.715,00	4.676		0
Restauració	Spr	EQUIPAMENTS	5.317	4.250	20	850
Residència geriàtrica Hoteler		EQUIPAMENTS	4.563	2.000	20	400
Espais lliures permanents de laminació hidrològica (compatible amb aparcament)	Llpah	ZONA VERDA	12.035	-	5	601,75
Espais lliures permanents de protecció	Llp	ZONA VERDA	2.480	-	5	124
Sòls agrícoles dels Canals d'Urgell	21a	ZONA VERDA	7.029	-	5	351,45
Viatges generats calculats		3.179,7				
1.700 viatges (afegits)		1.700				
Viatges mobilitat generada		4.879,7				



No s'ha tingut en compte:

- Sistema general viari V 9.347,11 m<sup>2</sup> (sup. sòl)
- Viari estructurant Vp 6.563,49 m<sup>2</sup> (sup. sòl)

Per ser el sistema i viari a través del qual s'accedeix al complex i per no ser en ells mateixos un motiu generador de mobilitat. Sinó el mitjà.

S'ha considerat:

- L'ús de restauració com a equipament.
- Els usos específics en sòl no urbanitzable com a equipaments. Doncs es desconeix els usos que es duren a terme, tot i que han de ser compatibles amb els usos permesos en SNU.
- Els espais lliures i els sòls agrícoles com a zona verda, aplicant la relació viatges/sòl ocupat de la legislació. Considerant un càlcul conservador.
- S'han considerat tant els espais lliures LLp com LLpah, tot i que els LLp (espais lliures permanents de protecció) es considera que no generen a priori mobilitat.

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- Els espais LLpah, compatibles amb aparcament, si que generen de manera indirecta mobilitat.

### 12.3. CÀLCUL MOBILITAT GENERADA PEU VIGENT

Taula. 6. mobilitat generada planejament vigent.

Zona	Tipus	Sup. Sòl (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificació (m <sup>2</sup> )	viatges/100m <sup>2</sup>	Mobilitat
Estació de servei/Benzinera	COMERCIAL	4.910	1.000	50	500
Parc temàtic de l'oli.	EQUIPAMENTS	13.456	2.926	20	585,2
Museu	EQUIPAMENTS	6.681	1.000	20	200
Garden	COMERCIAL	1.748	500	50	250
Serveis tècnics	INDUSTRIAL	50	50	5	2,5
Restauració	EQUIPAMENTS	7.248,70	4.250	20	850
Residència geriàtrica	EQUIPAMENTS	4.401	2.000	20	400
Hoteler	EQUIPAMENTS	3.049	2.000	20	400
Espais verds públics-equipaments	ZONA VERDA	12.950		5	647,5
Aparcament privat		12.106			
Aparcament excepcional aparcament privat		2.290			
<b>TOTAL calculat</b>					<b>3.835,2</b>
1.700 viatges afegits					<b>1.700</b>
<b>TOTAL</b>					<b>5.535,2</b>



No s'ha tingut en compte:

- Els aparcaments privats del planejament, ja que no queda reflectit al RD d'aplicació. No obstant es considera que els aparcaments en sí mateixos, principalment l'excepcional, genera una mobilitat. Creant en aquest cas un escenari poc conservador.

En cas de considerar la mobilitat generada per la zona d'aparcament excepcional amb criteri de 10 viatges/100 m<sup>2</sup>, criteri entremig entre zona verda i de serveis equipament (5 i 20 viatges/100 m<sup>2</sup> respectivament) s'obté una mobilitat de 1.439,6 viatges. Es considera aquesta relació per ser un valor entremig entre zona verda i equipaments i degut a que l'aparcament excepcional sovint s'utilitzava per aparcar els camions dels conductors que descansaven a la zona i/o utilitzaven els serveis del restaurant.

### 12.4. OBSERVACIONS RESPECTE ELS CÀLCULS DE MOBILITAT GENERADA

- El planejament vigent genera més mobilitat (calculada) que el planejament proposat modificació PEU Complex Hoteler "Masia Salat".

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- La mobilitat generada per la modificació, aplicació i desenvolupament del Pla Especial, augmentarà força respecte a l'actualitat. Doncs en l'actualitat, únicament està en actiu o en actiu de manera continua l'activitat d'estació de servei.
- La mobilitat generada per la modificació, aplicació i desenvolupament del Pla Especial, disminuirà respecte la realitat passada de Masia Salat, quan aquest complex estava en actiu (restaurant, zona d'aparcament excepcional, etc). I la modificació del PEU, a més de disminuir la mobilitat la farà més segura.
- En relació als orígens i destinacions, a nivell de dinàmiques de mobilitat, es consideren tots els desplaçaments com a externs.



### 13. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240

A partir de les dades bàsiques que es disposen de la mobilitat generada a la zona i entorn (proper i mitjà), es pot dir que la mobilitat és obligada i no compatible amb una mobilitat sostenible. Realitzant-se en vehicle, i no essent possible en l'actualitat la mobilitat a peu, en bicicleta i/o en transport públic.

#### 13.1. MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240, MOBILITAT A PEU, EN BICICLETA I EN TRANSPORT PÚBLIC, PER LA N-240 I FINS A LA ZONA DE PEU COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

En analitzar les possibilitats de transport no obligat , a través de peu, bicicleta i/o transport públic, a la zona (a la que s'arriba per la N-240) i entorn proper s'observa que:

- Actualment, els desplaçaments a peu des del nucli urbà de Les Borges Banques i Juneda, es veuen condicionats en tant que l'àmbit d'estudi es troba localitzat a força distància del principal àmbit residencial d'ambdós nuclis poblacionals.
- Al tram que ens ocupa de la N-240, entorn proper i mitjà, la possibilitat del transport a peu (vianants) és menyspreable per no dir inexistent i perillosa.
- Pel que fa al transport en bicicleta per la N-240, aquest es considera perillós i no adequat, en base al trànsit existent, les característiques de la via i a la manca les instal·lacions/infraestructures existents per a tal finalitat.
- El transport col·lectiu relacionat amb la N-240, entre Juneda i les Borges Blanques (indret en el que s'ubica el PEU), és precari. Únicament existeix l'empresa Alsa (línia Les Borges Blanques-Lleida). L'empresa Vibasa, cobreix la línia Les Borges Blanques-Tarragona i la Línia les Borges Blanques- Barcelona.

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Els horaris i parades existents entre Juneda i les Borges (empresa Alsa) son restringits.

Fig. 8. Horaris Alsa, Juneda-Les Borges Blanques. Xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu.

<b>Les B. Blanques ▶ Juneda ▶ Les B. Blanques</b>					
	2	3	Esc	1	1
<b>Les Borges Blanques</b>	09.00	-	-	-	17.30
Juneda	09.10	-	-	-	17.40
Juneda (cementiri)	-	-	-	-	-
Torregrossa	09.15	-	-	-	17.45
Miralcamp (embr.)	09.27	-	-	-	17.53
Mollerussa (Font de l'Albada)	09.30	-	-	-	17.57
<b>Mollerussa (Est. Autobusos)</b>	-	-	14.40	16.45	18.00
Mollerussa (Font de l'Albada)	-	-	14.42	16.47	-
Mollerussa (INS La Serra)	-	-	14.45	-	-
Miralcamp	-	-	14.50	16.50	-
Puiggròs	-	09.15	14.55	16.55	-
Arbeca	-	09.20	15.00	17.00	-
El Collet	-	09.35	15.15	17.15	-
<b>Les Borges Blanques</b>	-	09.40	15.20	17.20	-

**Esc** dies lectius del calendari escolar  
**1** de dilluns a divendres laborables  
**2** dimecres feiners  
**3** dimarts feiners

febrer 2020



Són tan restringits que fins i tot és notícia el fet que (Font: les Borges TV):

### "UN NOU SERVEI D'AUTOBÚS LLEIDA-JUNEDA-BORGES MILLORA LA CONNECTIVITAT AMB L'IES DE LES BORGES BLANQUES"

A partir del proper dilluns, 14 de setembre, els estudiants i altres possibles viatgers poden utilitzar aquest nou servei amb origen i destinació final Lleida.

Per donar solució a un nombre d'alumnes de batxillerat de Juneda que han d'anar de Juneda, a les 7.40h, per arribar a l'Institut de les Borges Blanques abans de les 8 h i tornar de les Borges, a les 14.15h, cap a Juneda, a partir del 14 de setembre el Departament de Territori i Sostenibilitat posa en marxa un nou servei de bus que farà aquesta connexió.

Operat per Alsa, aquest bus que donarà servei a aquests estudiants no obligatoris i a altres possibles viatgers, realitzarà un servei de dilluns a divendres en calendari lectiu, amb origen i destinació final Lleida, ja que així també poden fer-ne ús persones de Lleida que hagin de desplaçar-se cap a la capital de les Garrigues i a l'inrevés."



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Fig. 9. Nou horari establert per cobrir el transport a l'IES:.



De manera que a la zona del PEU i la N-240 a través de la que s'accedeix:

- El transport a peu és gairebé inexistent i perillós.
- El transport en bicicleta és gairebé inexistent i perillós.
- El transport a la zona en transport públic és inexistent, i el transport públic existent a l'entorn (entre Juneda i Les Borges Banques) és precari.
- Sense infraestructures específiques per a transport en bicicleta i/o a peu.
- Les dades exposades en aquest apartat (i el següent) mostren que la xarxa de transport és adequada principalment per a vehicles, i possiblement per transport col·lectiu (autocars contractats per a desplaçar-se a la zona, etc..) de mitja distància, però inexistent pel transport col·lectiu (de lliure accés i públic) dintre del municipi.

### 13.2. MOBILITAT ACTUAL EN RELACIÓ A LA N-240, MOBILITAT EN TRANSPORT PRIVAT PER LA N-240 I FINS A LA ZONA DE PEU COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

Pràcticament el 95% de la mobilitat correspon al transport individual.



Addicionalment al trànsit generat pel propi municipi, el fet de que aquest PEU es situi a l'N-240, fa que hi hagi un volum de circulació no generat a Les Borges Blanques.

Segon les dades del Ministeri de Foment (estació L-104-2), la intensitat mitjana diària (IMD) de vehicles és la següent:

Taula. 7. IMD. Font: Fomento.

	%	Unitats
Motocicletes	0,59	60
Vehicles Lleugers	79,31	8.132
Vehicles Pesants	20,10	2.061
IMD		10.253



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

La N-240 a aquest punt disposa de dos carrils de circulació en sentit Tarragona i un en sentit Lleida. La capacitat de la via (3 carrils/velocitat superior a 50kmh/20% vehicles pesants) és de 2.988 vehicles/hora.

La intensitat màxima s'estima en un 10% de la IMD, es a dir, 1.025 vehicles/hora, inferior a la màxima de la via.

S'observa que l'estudi de la mobilitat generada preveu un increment relativament limitat dels desplaçaments pel desenvolupament de la modificació puntual del Pla Especial en relació a la via que hi dona accés. I inferior, segons càlculs de mobilitat realitzats, al generat pel PEU vigent.

Aquests desplaçaments es portaran a terme principalment a través de vehicle privat lleuger, transport col·lectiu (de tipus discrecional (escoles, grups de gent gran, etc)) i vehicles pesants. Encaixant la mobilitat generada a la modificació del Pla Especial amb la xarxa general del municipi.



### 13.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NO IMPLEMENTACIÓ D'UNA PARADA D'AUTOBÚS AL PEU

En base al que s'ha exposat als punts anteriors:

- La ubicació del sector (i els usos previstos) no son compatibles amb la promoció d'una mobilitat sostenible.
- A nivell de dinàmiques de mobilitat, es consideren tots els desplaçaments com a externs.

Es considera que:

- El PEU no és compatible amb el transport públic en relació al seu emplaçament.
- El PEU no és compatible amb el transport públic en relació amb l'encaix amb la mobilitat de la N-240.
- El PEU no és compatible amb el transport públic en relació amb el transport públic existent a la zona (precarí).
- El PEU vigent no contemplava transport públic a la zona.
- El funcionament de les activitats existents a la zona, en el passat, posaven de manifest que la mobilitat a la zona es realitzava principalment en transport privat individual. Per a fer-ne ús de l'estació de servei, restaurant, etc.... en base al tipus d'activitat i horaris d'accés a les mateixes. I a transport privat col·lectiu (autocars). Per a fer-ne ús del museu de l'oli, restaurant, etc.... en base al tipus d'activitat i horaris d'accés a les mateixes
- Es considera que tot i que hi hagués transport públic, el principal accés i mobilitat a la zona es continuaria fent a través de transport privat en base a la ubicació del PEU i les activitats ofertades. Així com en base a la precarietat del transport públic a la

 A member of 	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

zona i la dinàmica de mobilitat establerta a la mateixa (zona i entorn proper i immediat)

Pel que no es considera eficient plantejar la parada de transport públic interurbà en l'àmbit del PEU. Ja que es considera que no tindrà suficients usuaris per poder compensar ni les despeses generades a l'empresa de transport ni les despeses d'urbanització.

#### 14. DIAGNOSI DE LA MOBILITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'elaboració de la diagnosi té per objectiu caracteritzar la xarxa viària actualment existent i la proposada a la modificació puntual del Pla especial, i l'ús d'aquesta, tenint en compte la mobilitat generada.

En base al planejament proposat i els usos previstos, excepte la residència geriàtrica i l'estació de servei, la resta d'usos/activitats estan relacionades amb l'oci.

Per tant es considera que la mobilitat generada al sector és poc compatible amb les dades existents de mobilitat sostenible.

Segons allò estipulat al decret 344/2006, en aquest estudi es tindrà en compte el mitjà de transport, el temps de desplaçament, els desplaçaments generats i atrets, i els desplaçaments interns i interurbans.



En base a la ubicació i la proposta d'activitats de la modificació (i a la inexistència d'aquest tipus de transport dins/des del sector d'estudi) , resulta poc compatible tenir en compte en aquest estudi el transport públic (considerat com a transport de línia, no en cas de serveis discrecionals).

I donada la ubicació del sector d'estudi, allunyada dels centres urbans dels pobles propers, malgrat a nivell de delimitació administrativa es poguessin considerar interns els desplaçaments amb origen o destinació al municipi de Les Borges Blanques, a nivell de dinàmiques de mobilitat, cal considerar tots els desplaçaments com a externs.

##### 14.1. DADES BÀSIQUES DE LA MOBILITAT

Com s'ha exposat anteriorment, la mobilitat generada (per motius principalment d'oci) no és compatible amb la mobilitat obligada generada, motiu pel que no s'exposen les dades de mobilitat obligada, dades del cens (mobilitat obligada) del 2017.

L'únic cap en els que es podria aplicar les dades de mobilitat obligada és als treballadors de l'estació de servei, restaurant geriàtric, etc.. però es considera que el major percentatge de mobilitat es generarà de manera relacionada amb l'oferta lúdica/d'oci del complex i no pas als llocs de feina que generi aquesta reactivació econòmica.

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

També com s'ha exposat, a nivell de dinàmiques de mobilitat, cal considerar tots els desplaçaments a externs. Excepte el desplaçament a l'interior del complex, considerat com a desplaçament intern.

#### 14.1.1 Mobilitat en vehicle

##### Modes de transport

Es considera que la mobilitat a la zona d'estudi (amb destinació i origen al complex Masia Salat) principalment serà en vehicles lleugers (tots els usos/activitats).

Tot i que els modes de transport, a més del transport en vehicle lleuger, poden ser de diverses tipologies, especialment en el cas del transport públic (serveis discrecionals d'escoles en motiu de visita), transport privat col·lectiu (autocars de grups en motiu de visita/restauració) i en vehicles pesats (benzinera i restauració).

Es considera poc probable la mobilitat amb destinació i origen al complex Masia Salat a peu i/o en bicicleta, tot i que podria ser possible.

No es considera la mobilitat de transport col·lectiu de lliure accés (empreses autobusos, tren, etc) doncs no hi ha estació a la zona.

Sí que es considera com habitual la mobilitat a peu per l'interior del complex (desplaçament intern).

##### Orígens i destinacions

A modus de resum, s'exposa que:



Els desplaçaments, considerats tots com a externs (excepte els realitzats a l'interior del complex), presenten diversos orígens i destinacions, degut a l'emplaçament del sector i a les activitats /usos que es desenvoluparan en aquest.

- Poden presentar origen i destinació als nuclis propers a la zona (Les Borges i Juneda). Amb freqüència elevada.
- Poden presentar origen i destinació a nuclis i municipis emplaçats a un entorn mig (els Omellons, Lleida, Mollerussa, etc..). Amb freqüència mitjana.

Aquests desplaçaments es consideren principalment vinculats a l'ús d'hostaleria que ofereix el sector i a l'activitat d'estació de servei.

- Poden presentar origen i destinació a nuclis i municipis emplaçats a un entorn més llunyà (Tarragona, Barcelona, etc..). Amb freqüència Baixa.

I relacionats més aviat amb els usos no destinats a estació de servei ni hostaleria.

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Els desplaçaments que es consideren principalment vinculats a l'ús d'hostaleria que ofereix el sector i a l'activitat d'estació de servei.

- Poden ser programats i/o no programats.
- I es consideren desplaçaments que presenten certa freqüència.
- Realitzats en vehicle lleuger principalment, però també pesat.

I en relació amb la resta d'activitats lúdiques (principalment de caire puntual).

- Desplaçaments programats i no freqüents.
- Realitzat principalment en vehicles de transport col·lectiu, tot i que també en vehicles lleugers.

Així:

- Poden presentar origen i destinació als nuclis propers a la zona (Les Borges i Juneda)
- Poden presentar origen i destinació al municipi en el que es localitza el complex (Les Borges Blanques) i al municipi proper de Juneda.

Aquests desplaçaments es consideren principalment vinculats a l'ús d'hostaleria que ofereix el sector i a l'activitat d'estació de servei.

Poden ser programats i/o no programats.

I es consideren desplaçaments que presenten certa freqüència.

Realitzats en vehicle lleuger principalment, però també pesat.



I desplaçaments programats i no freqüents en relació amb la resta d'activitats lúdiques (principalment de caire puntual). Realitzat principalment en vehicles de transport col·lectiu, tot i que també en vehicles lleugers.

- Poden presentar origen i destinació a nuclis i municipis emplaçats a un entorn mig (els Omellons, Lleida, Mollerussa, etc..)

Aquests desplaçaments es consideren principalment vinculats a l'ús d'hostaleria que ofereix el sector i a l'activitat d'estació de servei.

Es consideren programats/no programats en el cas de l'hostaleria i no programats en el cas de l'estació de servei.

I es consideren desplaçaments amb freqüència inferior a la de l'anterior escenari. Realitzats en vehicle lleuger principalment, tot i que també pot ser pesat.

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

I desplaçaments no freqüents i programats en relació amb la resta d'activitats lúdiques (principalment de caire puntual). Realitzat principalment en vehicles de transport col·lectiu, tot i que també en vehicles lleugers.

- Poden presentar origen i destinació a nuclis i municipis emplaçats fora del entorn (Barcelona, Tarragona..).

Amb poca freqüència, puntual. I Ja siguin desplaçaments programats o no programats. Es considera que en aquests desplaçaments l'ús hostaler pot ser previst i/o no previst. I es realitza principalment en vehicles lleugers, però també en vehicles pesants.

L'ús lúdic es considera un desplaçament previst. I es realitza en vehicles lleugers i transport col·lectiu. Amb poca freqüència.

Es considera que l'ús d'estació de servei és no programat i es realitza per a tot tipus de vehicles. Amb poca freqüència.



En aquesta descripció s'ha fet referència a l'ús hostaler (restaurant), serveis (estació de servei) i ús lúdic (jardins, museu). A continuació es fa un esment especial a l'ús de hotel i de centre geriàtric, en relació a la mobilitat generada.

- Respecte a l'ús d'hotel es considera que l'origen dels desplaçaments pot ser d'un entorn mig i/o llunyà. I la destinació és la zona propera a l'emplaçament. En base a l'emplaçament i tipologia de l'hotel.  
En base als mateixos criteris es considera un desplaçament poc freqüent i programat. Doncs l'emplaçament i la tipologia d'hotel no fa pensar en parades "de necessitat".  
Es considera que aquest desplaçaments es fan principalment en vehicle lleuger. La tipologia 'hotel no fa pensar en el desplaçament en transport col·lectiu i /o pesant.
- Respecte la residència geriàtrica, es considera que tot i ser considerats desplaçaments externs, els residents visitants són d'un entorn principalment proper (Les Borges Blanques, Juneda) o fins i tot mitjà i el desplaçament es fa en vehicle lleuger.  
Els desplaçaments presenten una freqüència mitja i són programats.

Es considera que els desplaçaments dels treballadors de les activitats sí que corresponen a la mobilitat obligada. Es considera que la freqüència d'aquests desplaçaments és elevada, els desplaçaments són programats., el modus de transport és el vehicle lleuger i el origen/destinació proper.

Es considera poc probable desplaçaments externs a peu o en bicicleta. Però sí que es contemplen el desplaçaments a peu a l'interior del complex.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### Quotes modals

En aquest cas no es poden prendre els repartiments modals de les dades del cens.

En base al que s'ha exposat amb anterioritat es podria estimar un percentatge elevat de mobilitat a través de vehicles lleugers, seguit pel transport col·lectiu (escoles, grups, etc.), i pels vehicles pesants, de manera general.

El fet que els vehicles pesants siguin els menys considerats, en general, és degut a que a la proposta s'elimina l'aparcament addicional que es proposava al Pla especial del 2003 al nord de la N-240. I degut a que l'hotel no presenta característiques pròpies de l'hotel que te per usuaris els conductors de vehicles pesants. No obstant, si ens fixem en l'ús d'estació de servei, els desplaçaments en vehicles pesants estaria per damunt dels considerats per al transport col·lectiu.

Per altra banda el transport col·lectiu es considera que serà important en base a la reactivació de les activitats lúdiques.

Els desplaçaments vinculats a la residència geriàtrica (i possiblement a l'Hotel) queden restringida al vehicle lleuger.

La superfície de la qualificació del sòl LLpah presenta una superfície elevada, per tal de poder realitzar l'ordenació interna de les zones d'aparcament en base als diferents modus de transport previstos.

La ubicació del sector i els usos previstos no son compatibles amb la promoció d'una mobilitat sostenible

### Aparcament de vehicle

Com s'ha anat exposant a mobilitat principal d'accés a la zona de PEU, és a través de vehicle (principalment lleuger).

Com s'ha exposat anteriorment al PEU s'ha definit una xara viària interna en anella (de 6,00 me d'amplada) que permet la circulació a l'interior del PEU amb vehicle i que posa en contacte tots els usos previstos.

Com s'ha exposat la zona amb clau LLpah (espai lliure permeable de protecció hidrològica) és compatible amb l'ús d'aparcament.

S'adreça a aparcament la zona de LLaph de 12.035 m<sup>2</sup>, en els que també es projecten la zona d'aparcament de bicicletes i l'itinerari de vianants. Considerant una capacitat total d'aparcament d'aproximadament 11.000 m<sup>2</sup>.

Es considera que un vehicle ocuparà una amplada de 2,5 m i una longitud de 7,5 m.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

Fig. 10. Amplada i longitud d'aparcament per a vehicle.



Es considera que hi haurà lloc per a aproximadament 500 places d'aparcament per vehicles lleugers i 20 per vehicles pesants.

Donat que la zona es permeable per a la potencial laminació hidrològica en cas de inundació, no es marcaran els límits d'aparcament al terra. Es senyalitzarà la zona com a zona d'aparcament i s'informarà amb senyalitzacions quina és la manera adequada d'estacionar en cada un dels sectors (bateria, etc...) si s'hi escau. Tal i com succeeix a molts parquings gestionats per diferents administracions públiques, que únicament presenten l'espai necessari per aparcar sense marques limítrofes al respecte.

#### 14.1.2 Mobilitat a peu



Masia Salat es troba a aproximadament 2 km del límit nord-oest del nucli de les Borges Blanques i aproximadament 1,8 km del límit sud-est del límit del nucli de Juneda. Aquest complex es connecta amb ambdues poblacions a través de la carretera N-240, que és una xarxa viària vertebradora del territori i molt transitada.

Alhora el complex es troba envoltat de sòl no urbanitzable, en el que es pot observar camps de conreu, camps no productius, forest i instal·lacions pròpies d'activitats agropecuàries; zones a les que s'arriba principalment per camins secundaris. Sense ser l'entorn del sector una zona molt transitada.

La ubicació del sector no garanteix doncs una mobilitat a peu adequada ni segura des dels nuclis urbans més propers, Les Borges i Juneda.

Alhora que les característiques de l'entorn del sector fa que hi hagi poca mobilitat a peu per la zona des del punt de vista de "trasllat" a peu, tot i que sí que hi ha mobilitat a peu per l'interior dels camps de conreu, a les parcel·les amb granges, etc...aquest és puntual, intern, no connectat amb el sector d'estudi (des del punt de vista d'activitat) i a aquests sectors/entorn s'arriba amb vehicle rodat.

Aquests fets fa que es pugui menysprear el desplaçament de vianants des d'origens externs fins a la zona d'estudi.

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

La mobilitat a peu per l'interior del complex queda garantida amb la projecció dels vials realitzada, que permet als vianants desplaçar-se per la zona (fora dels vials) amb facilitat i seguretat o bé a través de les vores dels vials. Garantint els itineraris interns del sector de manera segura especialment entre els diferents usos previstos i des dels aparcaments. I en cas de ser necessari es posarà senyalització al respecte.

### Xarxa d'itineraris per a vianants.

La xarxa de vianants es grafia a continuació.

Es representa l'itinerari de vianants intern i es garanteix la seguretat dels itineraris interns. I garanteix la mobilitat a peu (i segura) entre els diferents usos previstos. I des de es aparcaments.

Per a dues persones que caminen un al costat de l'altre o es creuen mentre es desplacen en sentits oposats, l'espai mitjà ocupat és d'1,4metres. Les bombolles espacials còmodes per al vianant mitjà mentre camina en condicions normals és de 4,5-5,5 m. Tot i que en aquest cas, s'aplica la bombolla espacial de compres que és de 2,5-3,4 m. Aplicant a la xarxa de vianants l'amplada de 3,4 m es aquest cas (en vermell)

Aquest itinerari no estaran pavimentats, no es projecten voreres. Ja que es troben dins (en gran proporció) del LLaph, permeable. No es projecta vegetació en la xarxa de vianants i es considera necessari que el material de la xarxa de vianants (permeable) sigui fàcilment distingible de la resta d'espai destinat a Llph.

Per tal de poder distingir perfectament la xarxa de vianants es posaran senyals per a advertir al vianant de quin es l'itinerari correcte.

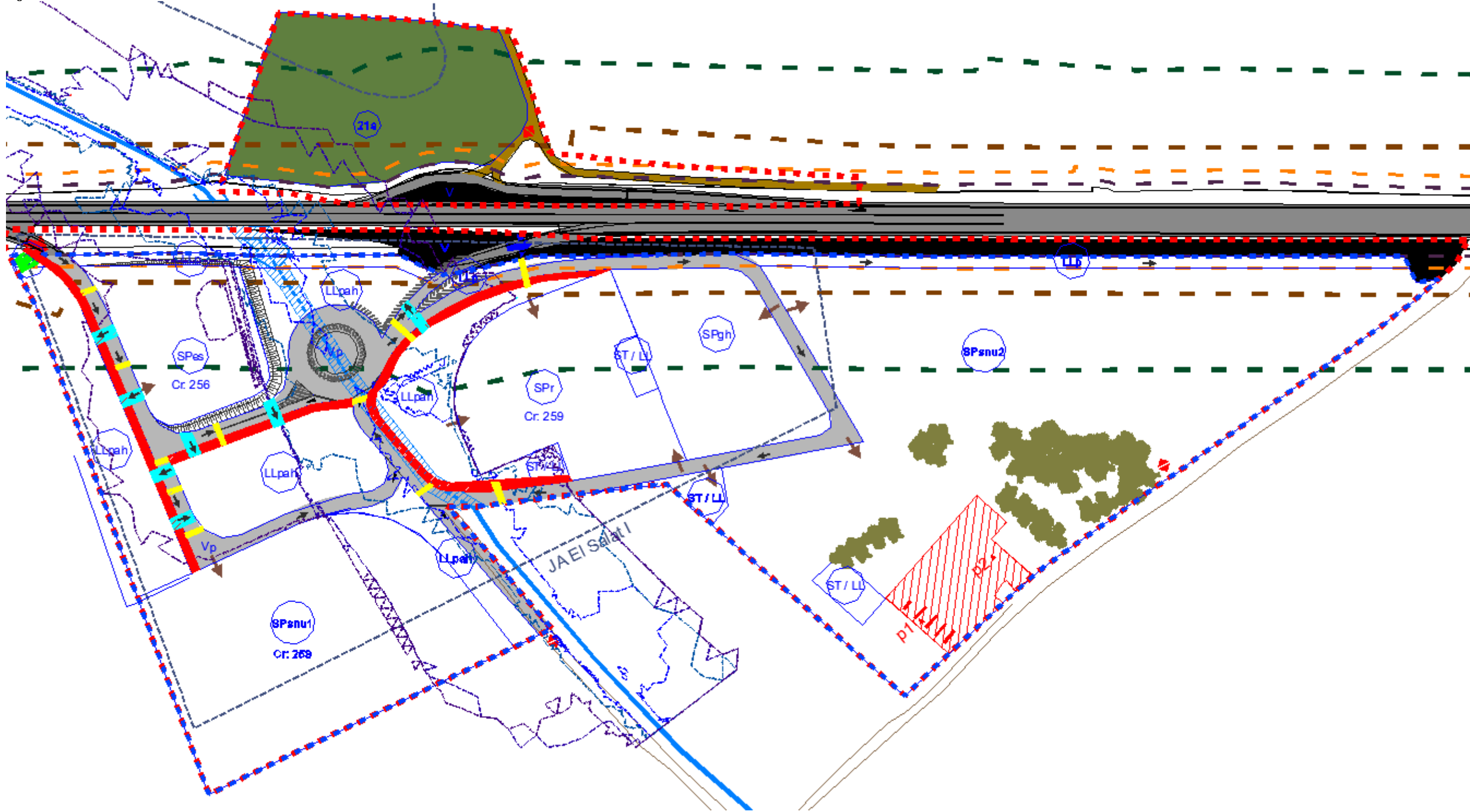
Amb el mateix objectiu de seguretat, es realitzaran passos de vianants (en groc), senyalitzats, mitjançant senyals, i passos, i que presentaran una amplada mínima de 2,0 m.



L'entrada dels vehicles a les zones d'aparcament es faran per accessos de 5,0 m d'amplada (en blau). Alhora que es senyalitzarà i limitarà la velocitat a la xarxa d'itineraris per a vehicles a 20 Km/h, per tal de assegurar-ne la seguretat del vianants. Tindrà prioritat (mitjançant senyals) el pas de vianants respecte els vehicles a les zones d'accés a la zona d'aparcament per part dels vehicles.

Fig. 11. Senyalitzacions pròpies de pas de vianants.



Fig. 12. Xarxa de vianants.



 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

### 14.1.3 Mobilitat en bicicleta

A l'igual que en l'apartat anterior sembla poc probable que els usuaris es desplacin fins al complex en bicicleta degut a que la connexió principal é la N-240, d'elevada circulació. Les característiques i ubicació del sector exposada a l'apartat anterior, fa que no es prevegi la instal·lació d'infraestructura fixa com a xarxa per a bicicletes.

No obstant, tal i com s'exposa a la proposat realitzada en aquest document, es te en compte la possibilitat de la circulació i per tant es generen i reserven 10 places d'aparcament per a aquestes. No es considera, però, necessari disposar d'una xarxa de mobilitat interna per a bicicletes, en base a les característiques del complex, al nombre d'usuaris que arribaran a la zona en bicicleta i al fet que els usuaris poden des plaçar-se a peu per l'interior del mateix.



#### Aparcament per bicicletes

A l'Annex del present informe es pot observar l'emplaçament destinat a aparcament de 10 bicicletes. Cada un dels aparcaments ocuparà 1,80 m de llarg i 0,80 m d'amplada. En verd a la Fig.12.

## 15. IMPACTES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL (I PROPOSTES) SOBRE LA MOBILITAT

- L'eliminació de la rotonda partida existent disminueix el risc d'accidents de trànsit rodat a la zona. Generant un impacte positiu.
- L'eliminació del pas elevat d'accés entre els vehicles que circulen per la N-240 direcció Lleida i el sector sud del planejament (sud de la N-240) elimina el risc d'accidents de trànsit rodat a la zona. Generant un impacte positiu.
- L'eliminació de la zona d'aparcament privat excepcional emplaçat al nord de la N-240 (vinculat a l'eliminació del pas elevat) minimitza el risc i la perillositat pels vianants de la zona. Generant un impacte positiu.
- La incorporació d'un únic accés d'entrada i un de sortida al complex per la N-240 direcció Tarragona, defineix la circulació i elimina el risc d'accident rodat. Generant un impacte positiu.
- La definició dels vial com a un element estructurant i en forma d'anella, permet una circulació clara i definida a la zona. Posant aquest viari en contacte a la circulació amb tota les zones/activitats projectades. Generant un impacte positiu.
- L'amplada del vial de 6 m permet una correcta circulació. Generant un impacte positiu.
- La proposta d'aparcament a la zona de laminació genera un impacte positiu des del punt de vista d'adequació del sector a la mobilitat.
- La proposta de la xarxa viària per la mobilitat a peu a l'interior del recinte, posant aquest viari i al vianant en contacte amb tota les zones/activitats projectades. Generant un impacte positiu. Alhora disminueix la perillositat.
- La proposta de zona d'aparcament de bicicletes, genera un impacte positiu.





 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

- La proposta de modificació de planejament no representa un augment respecte la mobilitat generada a través del planejament vigent.
- No es considera un major impacte de la mobilitat realitzada a peu, bicicleta i/o transport públic. Es considera un impacte únicament per la mobilitat a través del accés rodat, que de manera no quantitativa s'estableix que a través de la modificació augmentarà respecte els viatges en transport col·lectiu (degut a la reactivació de l'oferta principalment cultural) respecte el planejament vigent i disminuirà respecte els vehicles pesants (degut a la desaparició de l'aparcament del nord de la N-240). Generant un impacte positiu respecte el planejament vigent.

## 16. SÍNTESI I CONCLUSIONS.

Les conclusions de la modificació puntual del pla especial de Masia Salats, respecte la mobilitat són:

- No s'afecta de manera significativa al trànsit a la N-240.
- L'eliminació del pas elevat entre la N-240 direcció Lleida i el complex eliminarà riscos d'accidents de transit rodat.
- L'eliminació de l'aparcament privat excepcional al nord de la N-240, eliminarà riscos d'accidents a vianants.
- Es preveu que l'accés al complex Masia Salat només pugui realitzar-se des del marge esquerra de la carretera N-240 (eliminant la zona d'aparcament excepcional i el gir a l'esquerra de la "rotonda partida") i que s'emprin les rotondes existents al sud-est del municipi de Juneda i al nord-oest de Les Borges Blanques per fer el canvi de sentit. Aquesta nova proposta d'accessibilitat, garanteix la seguretat viària.
- Es preveu que la sortida del complex només es pugui realitzar també des del marge esquerra de la N-240, essent el punt d'entrada diferents al de sortida i estant en contacte a través de la xarxa viària, principalment d'un únic sentit.
- Pel que fa a la mobilitat interna del complex, s'adequarà el viari intern executat en forma d'anella atès que permet una adient mobilitat en l'interior del complex ja que connecta totes les zones d'aprofitament privat.
- Es defineix el viari intern a través dels viaris ja existents, generant un viari en forma d'anella i 6 m d'amplada.
- Es defineix una zona d'aparcament (a part de les existents a cada una de les zones), propera a l'estació de servei, que presenta una gran superfície que permet la definició de la zona d'aparcament.
- Es defineix una xarxa de vianants.
- Es defineix una zona d'aparcament de bicicletes (10 unitats).
- No es considera xarxa de circulació de bicicletes.
- La zona d'aparcament proposada a la zona lliure permanent de laminació hidrològica es sectoritza per a vehicles pesants, lleugers i bicicletes,
- Es considera que la majoria dels desplaçaments fins a la zona es realitzaran en vehicle privat. No es preveu incloure itineraris per bicicletes o per a vianants (en

 A member of 	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA  EMG MODIFICACIÓ PEU COMPLEX HOTELER MASIA SALAT, APROVACIÓ PROVISIONAL	Client: ADEMA CANELA COMELLA
		Situació: LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)
		Data: MARÇ 2021
		Revisió: 00

aquest cas tret la interior al complex esmentada). No es preveu incloure cap parada de transport col·lectiu (no discrecional) propi de la zona.

ANNEX I

---

PLÀNOLS

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P., ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

	SUPERFÍCIE SÒL MODIFICACIÓ PEU		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ MODIFICACIÓ PEU		SOSTRE MÀXIM MODIFICACIÓ PEU	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	50,00	0,36%	50,00	0,23%
<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPr RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
<b>TOTAL PEU</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>
V SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-
21a SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	42,92%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	-

**EDIFICABILITAT** 0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

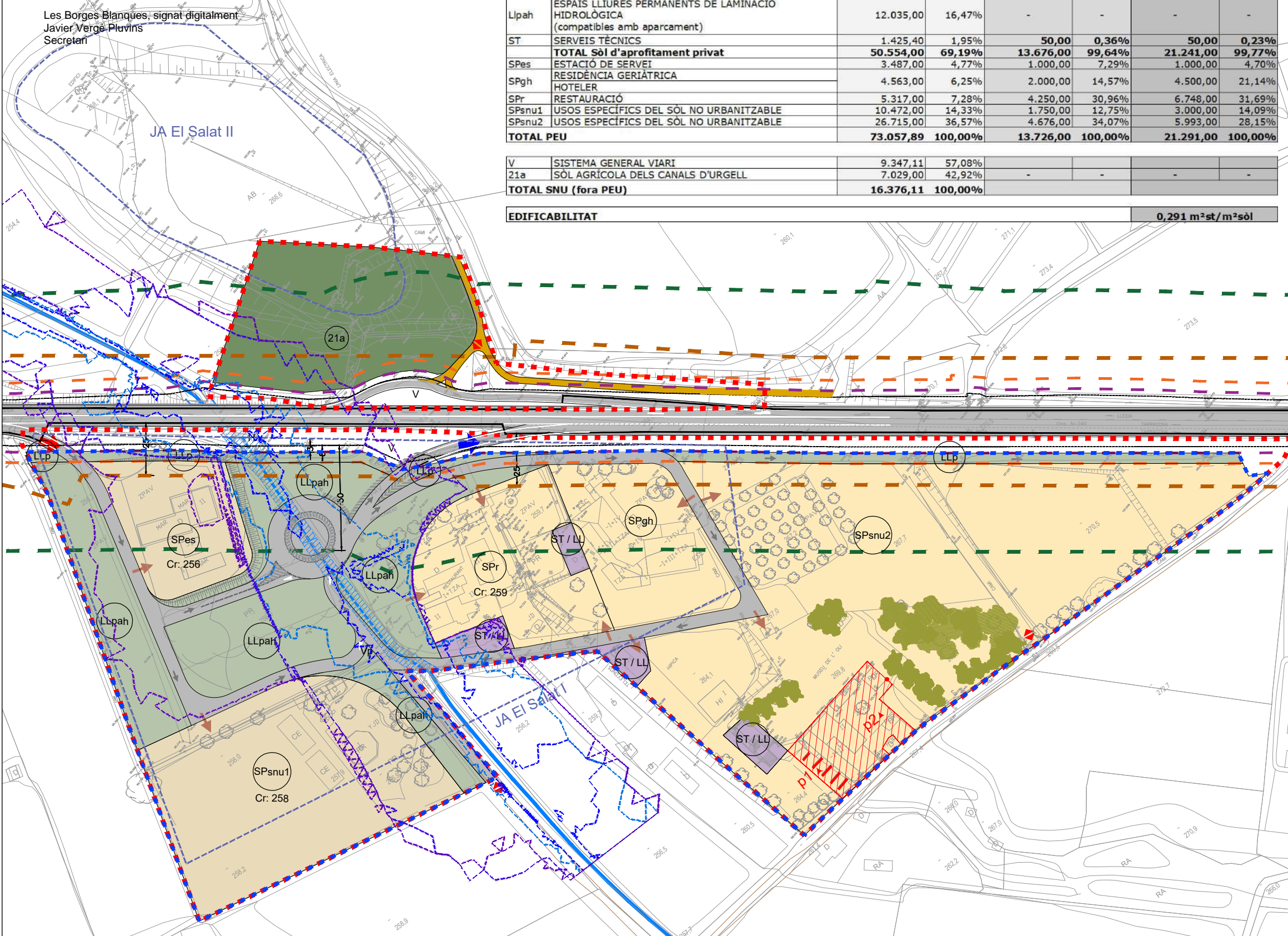
- Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)
  - Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)
- SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL**
- Sistema General Viari ( V )
  - Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)
- PEU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL: Tipologia d'àrees**
- Sòl privat d'ús col·lectiu**
- Viari estructurant d'accés (Vp)
  - Espais lliures (LL)
  - Espais lliures permanents (LLp)
  - Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)
  - Serveis tècnics (ST)
- Sòl d'aprofitament privat**
- Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)
  - SPes Estació de Servei (benzinera)
  - SPgh Residència Geriàtrica / Hoteler
  - SPr Restauració
  - SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable
  - SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable

**ACCESSOS I CIRCULACIÓ**

- ➔ Accés a l'àmbit desde la N-240
- ➔ Connexions amb camins preexistents
- ➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat
- ➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240
- ➔ Direcció única

**AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ**

- Zona de domini públic N240 (3m)
- Zona de servitud N240 (8m)
- Línia d'edificació N240 (25m)
- Zona d'afectació N240 (50m)
- Proposta connexió camí
- Sistema Hidrogràfic soterrat (H)
  - Q3
  - Q10
  - Q100
  - Q50
- ▲ p1 Elements de valor patrimonial p1 Arcs templaris p2 Cinc premses d'oli
- Oliveres mil·lenàries
- Conjunt edificatori amb valor patrimonial
- Àrea de jaciments arqueològics
  - JA El Salat I
  - JA El Salat II



Promotor  
Josep Valero

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**  
**COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**  
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

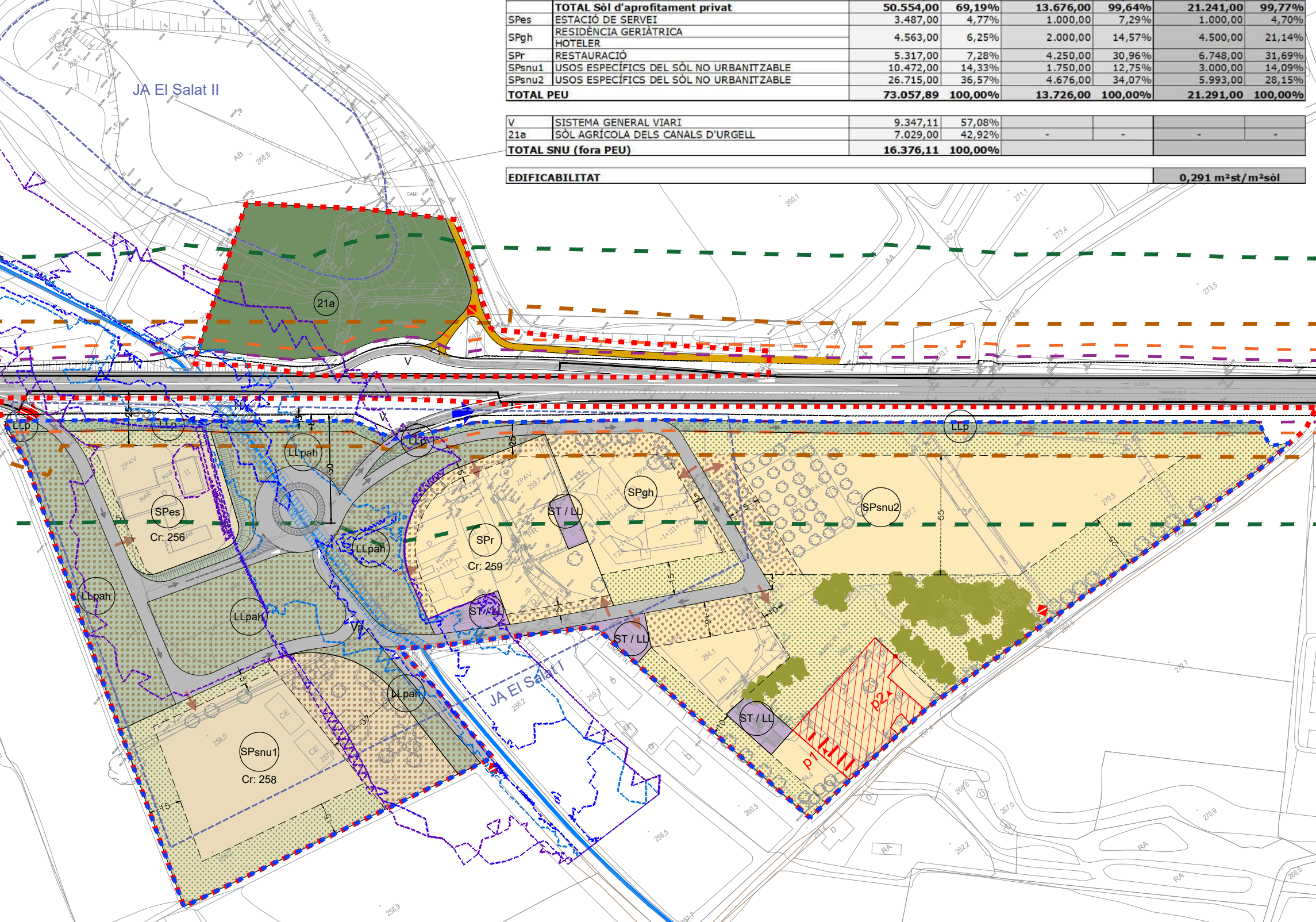
QUALIFICACIÓ DEL SÒL (SUBZONES) o02  
Plànol d'ordenació. exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
A1 e: 1/1.000  
0 20 40  
Febrer 2021



**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotelier "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
 Javier Vergé Pluvins  
 Secretari



	SUPERFÍCIE SÒL		OCUPACIÓ EDIFICACIÓ		SOSTRE MÀXIM	
	MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU		MODIFICACIÓ PEU	
	Superfície sòl (m <sup>2</sup> )	%	Ocupació sòl (m <sup>2</sup> )	% respecte ocupació	Sostre màx. Edificable (m <sup>2</sup> )	% respecte sostre
<b>TOTAL Sòl privat d'ús col·lectiu</b>	<b>22.503,89</b>	<b>30,81%</b>	-	-	-	-
Vp VIARI ESTRUCTURANT	6.563,49	8,98%	-	-	-	-
LLp ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE PROTECCIÓ	2.480,00	3,39%	-	-	-	-
Llpah ESPAIS LLIURES PERMANENTS DE LAMINACIÓ HIDROLÒGICA (compatibles amb aparcament)	12.035,00	16,47%	-	-	-	-
ST SERVEIS TÈCNICS	1.425,40	1,95%	50,00	0,36%	50,00	0,23%
<b>TOTAL Sòl d'aprofitament privat</b>	<b>50.554,00</b>	<b>69,19%</b>	<b>13.676,00</b>	<b>99,64%</b>	<b>21.241,00</b>	<b>99,77%</b>
SPes ESTACIÓ DE SERVEI	3.487,00	4,77%	1.000,00	7,29%	1.000,00	4,70%
SPgh RESIDÈNCIA GERIÀTRICA HOTELER	4.563,00	6,25%	2.000,00	14,57%	4.500,00	21,14%
SPpr RESTAURACIÓ	5.317,00	7,28%	4.250,00	30,96%	6.748,00	31,69%
SPsnu1 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	10.472,00	14,33%	1.750,00	12,75%	3.000,00	14,09%
SPsnu2 USOS ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE	26.715,00	36,57%	4.676,00	34,07%	5.993,00	28,15%
<b>TOTAL PEU</b>	<b>73.057,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.726,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.291,00</b>	<b>100,00%</b>

V SISTEMA GENERAL VIARI	9.347,11	57,08%	-	-	-	-
21a SÒL AGRÍCOLA DELS CANALS D'URGELL	7.029,00	42,92%	-	-	-	-
<b>TOTAL SNU (fora PEU)</b>	<b>16.376,11</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	-

<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>0,291 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b>				
-----------------------	---	--	--	--	--

■ Àmbit de la Modificació (89.434,00m<sup>2</sup>)

■ Àmbit del PEU (73.057,89m<sup>2</sup>)

SNU\_QUALIFICACIÓ DEL SÒL

□ Sistema General Viari ( V )

■ Sòl agrícola dels Canals d'Urgell (21a)

PEU\_QUALIFICACIÓ: Tipologia d'àrees

Sòl privat d'ús col·lectiu

■ Viari estructurant d'accés (Vp)

■ Espais lliures permanents (LLp)

■ Espais lliures permanents de laminació hidrològica, compatibles amb aparcament (LLpah)

■ Serveis tècnics (ST)

Sòl d'aprofitament privat

■ Sòl d'aprofitament privat d'ús específic (SP)

SPes Estació de Servei (benzinera)

SPgh Residència Geriàtrica / Hotelier

SPpr Restauració

SPsnu1 Usos específics del sòl no urbanitzable

SPsnu2 Usos específics del sòl no urbanitzable

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

■ Sòl no edificable

■ Sòl edificable

■ Espai lliure privat

■ Espai lliure privat d'aparcament

→ n.º Separació mínima

ACCESSOS I CIRCULACIÓ

➔ Accés a l'àmbit desde la N-240

➔ Connexions amb camins preexistents

➔ Accessos a les zones d'aprofitament privat

➔ Sortida de l'àmbit connectant amb la N-240

➔ Direcció única

AFECCIONS I ELEMENTS DE PROTECCIÓ

■ Zona de domini públic N240 (3m)

■ Zona de servitud N240 (8m)

■ Línia d'edificació N240 (25m)

■ Zona d'afectació N240 (50m)

■ Proposta connexió camí

■ Sistema Hidrogràfic soterrat (H)

--- Q3

--- Q10

--- Q100

--- Q50

■ Elements de valor patrimonial

p1 Arcs templaris p2 Cinc premses d'oli

■ Oliveres mil·lenàries

■ Conjunt edificatori amb valor patrimonial

■ Àrea de jaciments arqueològics

JA

JA El Salat I JA El Salat II

Promotor

Josep Valero

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

# MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

## COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

ORDENACIÓ. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Plànol d'ordenació.

o03

exp. 1.322.

A3 e: 1/2.000  
 A1 e: 1/1.000

0 20 40



Febrer 2021



## ANNEX II

---

INFORME ATM

## **Informe relatiu al Pla Especial Urbanístic Masia Salat (Les Borges Blanques)**

### **0. Identificació de l'expedient**

Sol·licitant: Ajuntament de Les Borges Blanques

Població: Les Borges Blanques

Comarca: Garrigues

Planejament: Pla Especial Urbanístic

Situació: Aprovació inicial

Referència: 25058D-2013/06 (3a versió)

### **1. Antecedents**

El Pla Especial té per objecte la revisió en profunditat del pla especial vigent en l'àmbit de Masia Salat.

L'Ajuntament de les Borges Blanques ha fet arribar al delegat territorial del Govern a Lleida la petició d'informes urbanístics en relació amb el Projecte de modificació del PEU del complex hotelier "Masia Salat", entre els quals hi consta l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

### **2. Fonaments de dret**

La Llei 9/2003 de la mobilitat, a l'article 18.1, estableix que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o implantació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els desplaçaments a peu i en bicicleta i les mesures per a gestionar aquesta nova mobilitat, a l'article 18.2 estableix que aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o serveis, en els plans directores, en els plans d'ordenació municipals o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

El Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de 19 de setembre, estableix en l'article 3.1 que aquests estudis s'han d'incloure en el cas de planejament urbanístic derivat i llurs revisions o modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per tot això i en compliment de l'article 18.3 de la Llei 9/2003 de la mobilitat i del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'emet el següent informe relatiu a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel Pla Especial Urbanístic "Complex hotelier Masia Salat" de Les Borges Blanques

### 3. Objecte

L'informe té per objecte comprovar l'adequació de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada del Pla Especial Urbanístic "Complex hoteler Masia Salat" de Les Borges Blanques als continguts de la llei de la mobilitat, i amb tal objecte s'apliquen com a criteris els establerts en el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el desenvolupament d'aquest pla especial suposa la creació d'un nou pol generador de mobilitat, amb una superfície global de 89.434 m<sup>2</sup>, que corresponen a l'actual ocupació de l'activitat de Masia Salat S.L. i es troba localitzat a les rodalies del nucli urbà de Les Borges Blanques, concretament cap al nord-oest d'aquest nucli. A continuació es detallen els usos del sòl.

- Usos privats
  - Ús comercial
    - 3.330 m<sup>2</sup> (estació de servei)
    - 7.020 m<sup>2</sup> (restauració)
  - Equipaments
    - 37.890 m<sup>2</sup> (usos específics en sòl no urbanitzable)
    - 4.543,50 m<sup>2</sup> (Residència geriàtrica i hoteler)
  - Ús industrial
    - 1.425 m<sup>2</sup> (serveis tècnics)
  - Zona Verda
    - 21.108 m<sup>2</sup>

### 4. Anàlisi i accions a realitzar

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada referent al Pla Especial Urbanístic Masia Salat de les Borges Blanques presentat per l'Ajuntament de les Borges Blanques, inclou gran part dels continguts exigits en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*. Cal dir que l'estudi aborda l'adequació dels principis d'aquest Decret en l'àmbit d'estudi específic del Pla Especial, però s'han detectat mancances que caldria resoldre. Al final de cada apartat apareixen subratllades les accions necessàries per solucionar aquestes mancances.

#### 4.1. Projeccions de la mobilitat generada

##### 4.1.1. Generació de mobilitat

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada projecta el nombre de desplaçaments que pot generar cadascuna de les zones que conformen el sector. A continuació es comenten els valors proposats per a cadascuna de les zones:

- Ús comercial
  - Es preveuen 3.330 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, dels quals 1.000 correspondrien al sostre edificat.
  - L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica el criteri proposat en l'Annex I del Decret 344/2006 per a l'ús comercial (50 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre). S'obtenen 500 desplaçaments addicionals.
- Equipaments
  - 36.433 m<sup>2</sup>, dels quals 8.426 d'ocupació de sòl.
  - L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica el criteri proposat en l'Annex I del Decret 344/2006 per a l'ús d'equipaments (20 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre). S'obtenen 1.685 desplaçaments.

- Ús industrial
  - 1.425 m<sup>2</sup> de superfície, dels quals 50 són de sostre
  - L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica el criteri proposat en l'Annex I del Decret 344/2006 per a l'ús industrial (5 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre). S'obtenen 3 desplaçaments.
- Ús residencial
  - 7.020 m<sup>2</sup> de sostre
  - L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica el criteri proposat en l'Annex I del Decret 344/2006 per a l'ús residencial (10 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre). S'obtenen 425 desplaçaments.
- Zona verda
  - 21.108 m<sup>2</sup> de superfície
  - L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica el criteri proposat en l'Annex I del Decret 344/2006 per a les zones verdes (5 viatges/100 m<sup>2</sup> de sostre). S'obtenen 1.055 desplaçaments.

El nombre total de desplaçaments addicionals diaris és de 3.668. En el càlcul de ràtios, s'ha considerat l'activitat de restauració com a ús residencial, tot i que caldria considerar-les com a comercial. Així doncs, la ràtio passaria a ser de 50 viatges/100m<sup>2</sup>.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Modificar la consideració d'ús residencial a l'activitat de restauració passant a equipaments i considerar 1.700 viatges més al total de desplaçaments generats.

#### **4.1.2. Orígens i destinacions**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada exposa de manera minuciosa i per usos els possibles orígens i destinacions, essent principalment els municipis de Les Borges Blanques i Juneda pel que fa a l'ús de residència i pel que fa a la resta d'usos, orígens i destinacions molt diversos en tractar-se d'equipaments de serveis al viatger.

Donada la seva ubicació allunyada dels centres urbans dels pobles propers, malgrat a nivell de delimitació administrativa es poguessin considerar interns els desplaçaments amb origen o destinació el municipi de Les Borges Blanques, a nivell de dinàmiques de mobilitat, es consideren tots els desplaçaments com a externs.

#### **4.1.3. Quotes modals**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada exposa que l'ús del transport públic serà nul i que el 95% de l'increment de mobilitat serà en vehicles lleugers, essent la resta transport col·lectiu de caràcter discrecional). Aquesta consideració es fa en base a l'increment esperat de mobilitat, tot i que els usos previstos i els ja implantats indiquen que els modes de transport poder ser de diversos tipologies, especialment en el cas del transport públic (serveis discrecionals en motiu de visita) i en vehicles pesats (benzinera i restauració).

Per tot això tenir en compte que la ubicació del sector i els usos previstos no són compatibles amb la promoció d'una mobilitat sostenible

## 4.2. Amplada i pendent dels carrers

Tot i tractar-se de planejament derivat i que per tant té la necessitat de complir amb la documentació requerida en l'article 4 del Decret 344/2006 en referència a les amplades i pendents dels carrers, l'estudi no presenta les seccions ni les amplades dels vials.

Es tracta d'un sector compacte tot i que amb diferents usos, de manera que és necessari establir les diferents xarxes d'itineraris. En aquest aspecte, no té massa sentit parlar de carrers sinó d'aquesta xarxa interna que haurà de complir amb les amplades corresponents igualment.

En aquest sentit, caldrà que les infraestructures fixes compleixin les especificacions de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

## 4.3. Xarxes d'itineraris

### 4.3.1 Xarxa d'itineraris per a vianants.

D'acord amb els articles 13 i 15 del Decret 344/2006, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'incloure una proposta de xarxa d'itineraris principals per a vianants representada sobre plànol. La documentació presentada no s'ajusta a les disposicions d'aquest article per la manca de plànol de la xarxa, tot i que es pot justificar la seva absència per les característiques del sector i la distància al nucli urbà. Així doncs, malgrat es tracti d'un Pla Especial Urbanístic d'abast limitat, caldrà resoldre aquestes mancances en els límits del propi àmbit garantint l'existència d'itineraris òptims i segurs que enllacin els diferents usos previstos.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Representar sobre plànol l'itinerari de vianants intern i garantir la seguretat dels itineraris interns.

### 4.3.2 Xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu

D'acord amb els articles 13 i 16 del Decret 344/2006, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'incloure una proposta de xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu de superfície representada sobre plànol. En el document no s'inclou cap plànol d'itineraris de transport públic pel fet que no hi ha un servei regular que enllaci amb el centre urbà del municipi ni amb altres orígens o destinacions.

En aquest sentit, i en funció de les activitats previstes, atès que hi ha serveis de transport públic per carretera que tenen pas per la N-240, caldria plantejar opcions d'incorporar alguna parada de transport públic interurbà amb caràcter discrecional.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Incloure la xarxa d'itineraris per al transport públic col·lectiu a la documentació de l'EAMG.

### 4.3.3 Xarxa d'itineraris per a bicicletes.

D'acord amb els articles 13 i 17 del Decret 344/2006, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'incloure una proposta de xarxa d'itineraris principals per a bicicletes representada sobre plànol. La documentació presentada no s'ajusta a les disposicions d'aquest



article tot i que es justifica per les característiques i ubicació del sector en estudi. En aquest sentit, i de manera anàloga a les recomanacions per la xarxa d'itineraris per a vianants i per a vehicles, és necessari el correcte establiment de la delimitació dels espais de circulació dels vehicles motoritzats.

#### **4.3.4 Xarxa d'itineraris per a vehicles**

D'acord amb els articles 13 i 18 del Decret 344/2006, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'incorporar una representació de la xarxa per a vehicles, en la qual la xarxa bàsica tingui continuïtat i uneixi els principals nodes generadors de mobilitat, al mateix temps que tingui continuïtat amb els municipis veïns.

En l'EAMG i els plànols annexes s'exposa que es descarta la construcció d'un túnel soterrat per tal de connectar els dos sectors del Pla Especial i la mitja rotonda d'accés al sector i per tant incorporar un accés en un sol sentit de la circulació de la N-240.

En relació a la xarxa interna de vehicles, els plànols mostren una delimitació dels recorreguts pautada en funció dels itineraris possibles. La situació actual però, no mostra una limitació i una senyalització adequada respecte el que són les vies destinades als vehicles i la xarxa de vianants.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Realitzar la delimitació de la xarxa d'itineraris per a vehicles a nivell intern.

### **4.4 Encaix amb la xarxa general del municipi**

#### **4.4.1 Mobilitat en vehicle privat**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada preveu un increment relativament limitat dels desplaçaments pel desenvolupament del Pla Especial en relació a la capacitat de la via que hi dona accés. Segons l'EAMG no hi ha problemes d'encaix de la nova mobilitat atesa la IMD de la via i els nous desplaçaments previstos.

La solució de descartar el túnel soterrat i la mitja rotonda i obligar els vehicles a realitzar els corresponents desplaçaments fins a les rotondes més properes ubicades al llarg del recorregut de la N-240 es considera adequada des d'aquest informe.

#### **4.4.2 Mobilitat en transport públic**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada posa de manifest la no existència de cap parada de transport públic en el sector malgrat hi passen diversos serveis per la carretera N-240. D'aquesta manera, l'EAMG no exposa cap mesura per tal de permetre l'accés en transport públic al sector.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Plantejar l'establiment d'una parada de transport públic interurbà en l'àmbit del Pla Especial.

#### **4.4.3 Mobilitat en bicicleta**

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada no preveu la instal·lació d'infraestructura fixa com a xarxa per a bicicletes, tot i que s'excusa per les característiques i ubicació del sector.

#### 4.4.4 Mobilitat a peu

L'EAMG exposa que la distància al nucli urbà és massa elevada com per garantir una adequada mobilitat a peu al sector. D'altra banda, sí que serà necessari garantir que la mobilitat interna entre els diferents usos i també en cas de la ubicació d'una parada de transport públic.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Garantir els itineraris interns del sector de manera segura, especialment entre els diferents usos previstos i des dels aparcaments tant de bicicletes com de vehicles privats.

#### 4.5 Aparcament

##### 4.5.1 Aparcament per a vehicles privats

D'acord amb l'Annex 3 del Decret 344/2006, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada únicament té l'obligació de fixar les places d'aparcament per a turismes i motocicletes fora de la via pública. En aquest sentit, els plànols mostren la ubicació de zones d'aparcament de vehicles que no han quedat recollits en el document escrit.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Especificar el nombre i la ubicació dels aparcaments previstos en el Pla Especial
- Garantir els itineraris interns del sector de manera segura, especialment entre els diferents usos previstos i des dels aparcaments tant de bicicletes com de vehicles privats.

##### 4.5.2 Aparcament per a bicicletes

Pel que fa a les places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada aplica els criteris establerts en l'Annex 2 del Decret 344/2006, tot i que el resultat de la seva aplicació no és raonable atès el nombre de desplaçaments en bicicleta previstos. De totes maneres proposa l'establiment de 25 aparcaments de bicicletes, proposta que podria reduir-se donades les característiques del Pla Especial.

#### 4.6 Proposta de finançament

La documentació presentada preveu mesures associades a l'increment de la mobilitat i detalla les actuacions suplementàries en diversos aspectes (accessibilitat des de la N-240, transport públic, senyalització i aparcaments de bicicleta).

Des de l'empresa promotora, es pren el compromís d'adequar els accessos i l'establiment dels itineraris interns amb un pressupost de 390.080 €.

Per tot això cal dur a terme les accions següents:

- Quantificar la creació d'una parada per al bus interurbà, si s'escau
- Quantificar l'establiment d'una parada de transport públic dins el complex d'oci (increment de quilòmetres que suposa)

## 5. Conclusions

De conformitat amb tot el que ha estat exposat, des del punt de vista de la mobilitat, **informo favorablement** aquest pla especial **amb les condicions esmentades anteriorment** respecte els compromisos adoptats en la redacció de l'EAMG tot i la **manca de criteris de mobilitat sostenible atesa la ubicació del sector**. La ubicació d'usos no estrictament vinculats als serveis al viatger no s'aduen amb la voluntat d'una mobilitat compacta, continua i de proximitat amb els entorns urbans..

Restem a la vostra disposició,

Vist i plau,

Samuel de la Fuente i Oliva  
Tècnic de Mobilitat

Maria Dolors Tella i Albareda  
Presidenta del Comitè Executiu

Lleida, 9 d'agost de 2019



**ESTUDIO DE INUNDABILIDAD  
EN EL ENTORNO DE "MASIA SALAT"**



## Índice

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2.- OBJETIVO.....</b>	<b>2</b>
<b>3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.....</b>	<b>2</b>
3.1.- Metodología.....	2
3.2.- Cálculo hidrológico.....	2
3.3.- Calculo hidráulico.....	3
<b>4.- RESULTADOS OBTENIDOS.....</b>	<b>5</b>
4.1.- Periodo de retorno 3.5 años. Situación actual.....	6
4.1.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	6
4.1.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	7
4.2.- Periodo de retorno 3.5 años. Situación futura.....	8
4.2.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	8
4.2.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	9
4.3.- Periodo de retorno 10 años. Situación actual.....	10
4.3.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	10
4.3.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	11
4.4.- Periodo de retorno 10 años. Situación futura.....	12
4.4.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	12
4.4.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	13
4.5.- Periodo de retorno 100 años. Situación actual.....	14
4.5.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	14
4.5.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	15
4.5.3.- <i>Zona de flujo preferente</i> .....	16
4.6.- Periodo de retorno 100 años. Situación futura.....	17
4.6.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	17
4.6.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	18
4.6.3.- <i>Zona de flujo preferente</i> .....	19
4.7.- Periodo de retorno 500 años. Situación actual.....	20
4.7.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	20
4.7.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	21
4.8.- Periodo de retorno 500 años. Situación futura.....	22
4.8.1.- <i>Distribución de calado</i> .....	22
4.8.2.- <i>Distribución de velocidades</i> .....	23
<b>5.- CONCLUSIONES.....</b>	<b>24</b>

## **1.- INTRODUCCIÓN**

El ingeniero que firma el presente informe ha sido requerido por ADEMA CANELA COMELLA, ARQUIECTES ASSOCIATS, S.L.P., para realizar un estudio de inundabilidad relativo a la "Modificación Puntual del Plan Especial Urbanístico complejo Hotelero "Masia Salat"" utilizando el programa "IBER" para modelizar el comportamiento bidimensional de la avenida prevista para los periodos de retorno de 3.5, 10, 100 y 500 años tanto en el estado actual del terreno como en el estado futuro previsto según la modificación del plan urbanístico antes indicado.

## **2.- OBJETIVO**

El objetivo de este informe es estudiar las condiciones hidráulicas correspondiente a los periodos de retorno de 3.5, 10, 100 y 500 años con los caudales considerados por la Confederación Hidrográfica del Ebro en su aplicación "sitebro" en la zona afectada por la modificación puntual del plan especial urbanístico indicado en el apartado anterior. Este se encuentra ubicado en el municipio de Les Borges Blanques, provincia de Lleida, en zona colindante al punto kilométrico 71 de la carretera N-240.

## **3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD**

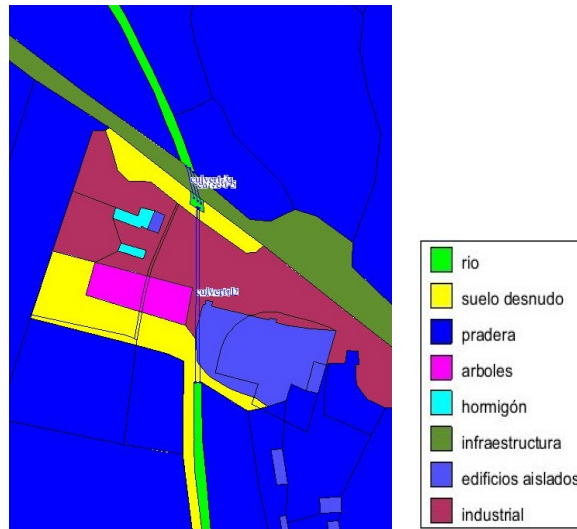
### **3.1.- Metodología**

La metodología utilizada para la delimitación de la zona de Inundación peligrosa y las zonas inundables se ha desarrollado en dos partes diferenciadas:

- Determinación de los caudales de avenida
- Estudio hidráulico de determinación de las cotas y áreas inundables, tanto en la situación actual del terreno como según la actuación planeada

### **3.2.- Cálculo hidrológico**

Los parámetros físicos de la cuenca utilizados en la modelización han sido los proporcionados por defecto por el programa IBER según la consideración del tipo de superficie utilizado y que se resume en la siguiente imagen:



Los caudales tenidos en cuenta han sido los considerados por la Confederación Hidrográfica del Ebro en su aplicación "Sitebro" con valores  $Q_{10} = 37 \text{ m}^3/\text{s}$ ,  $Q_{100} = 112 \text{ m}^3/\text{s}$  y  $Q_{500} = 190 \text{ m}^3/\text{s}$ . El correspondiente a  $Q_{3.5} = 18 \text{ m}^3/\text{s}$  se ha obtenido interpolando linealmente entre los valores  $Q_2 = 11 \text{ m}^3/\text{s}$ ,  $Q_5 = 25 \text{ m}^3/\text{s}$

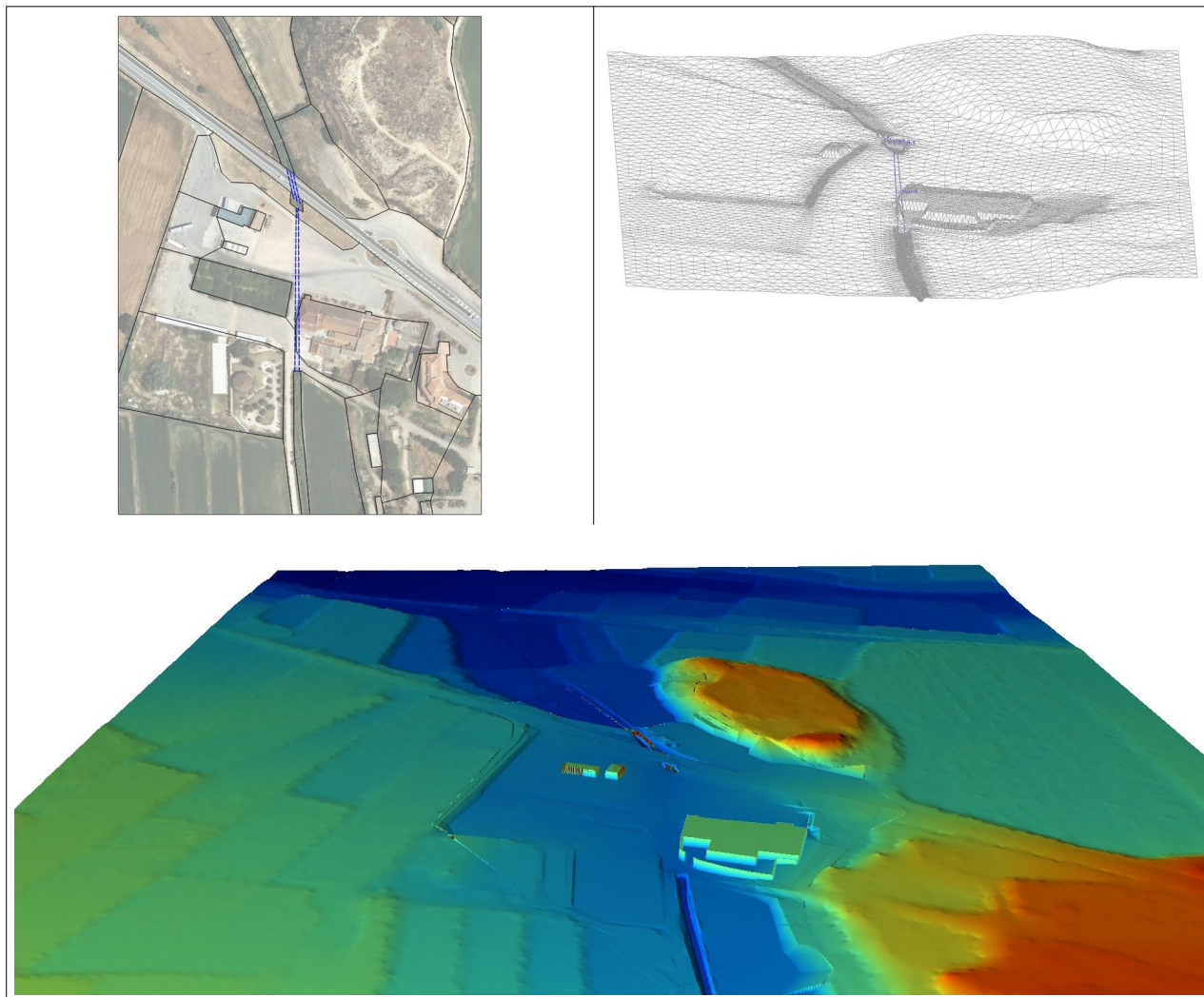
### 3.3.- Calculo hidráulico

En este apartado se procede a la descripción de los trabajos de modelización del río con la aplicación informática IBER que permitirá conocer el comportamiento del flujo ante las situaciones de avenida dentro del ámbito de estudio.

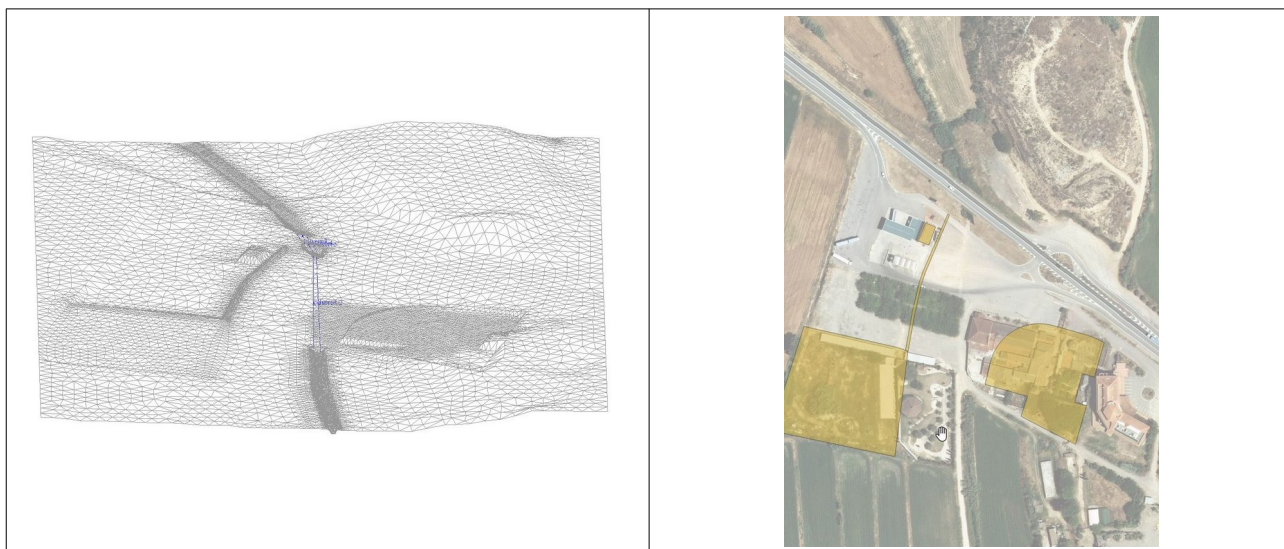
Dicho programa requiere la creación de una malla de elementos para simular el terreno. Esta se ha generado utilizando una nube de puntos obtenidas del Instituto Cartográfico de Cataluña con tecnología lidar, mejorada con un levantamiento topográfico de la zona de estudio y un modelado parcial de las edificaciones existentes así como la actuación prevista en dicha zona.

En la creación de la malla se han considerado diferentes tamaños de elementos según el interés de la zona modelada (del orden de 1 metro para las zonas de mayor detalle, dos y cinco metros para edificaciones y áreas de futura urbanización y 7 metros como valor por defecto para la generación automática del resto de elementos).

Asimismo se han modelado las tuberías existentes (dos canalizaciones formadas por tubos de hormigón de diámetro 1,2 metros ) y el paso bajo la carretera (con tres aperturas rectangulares de dimensiones  $3.8 \times 1.7 \text{ m}^2$  - las dos exteriores - y  $1.6 \times 1.7 \text{ m}^2$  - la interior -)



La malla considerada para la "situación futura" ha sido:



Esta situación futura supone las parcelas contempladas en la modificación puntual del plan a una elevación que las sitúa fuera de la zona de inundación peligrosa, y la disposición de una sobreelevación del terreno paralela al margen izquierdo del cauce que favorece esta situación. Concretamente la parcela situada en el margen izquierdo se modeliza a cota 258.4, la situada en el margen derecho donde se plantea la construcción de un restaurante a cota 258,5 y la sobreelevación paralela al margen del cauce a cota 257,8. Dichas cotas pueden modificarse ligeramente si ello es requerido para mejorar su situación hidráulica.

Las condiciones de contorno consideradas han sido:

Condición de entrada: Caudal Total

Régimen: Crítico/Subcrítico

Tiempo: 0:0/60:18/4000:18 (Para la avenida de periodo de retorno de 3.5 años)

Tiempo: 0:0/60:37/3000:37 (Para la avenida de periodo de retorno de 10 años)

Tiempo: 0:0/60:112/1600:112 (Para la avenida de periodo de retorno de 100 años)

Tiempo: 0:0/60:190/1300:190 (Para la avenida de periodo de retorno de 500 años)

Condición de salida: Supercrítico / Crítico

#### **4.- RESULTADOS OBTENIDOS**

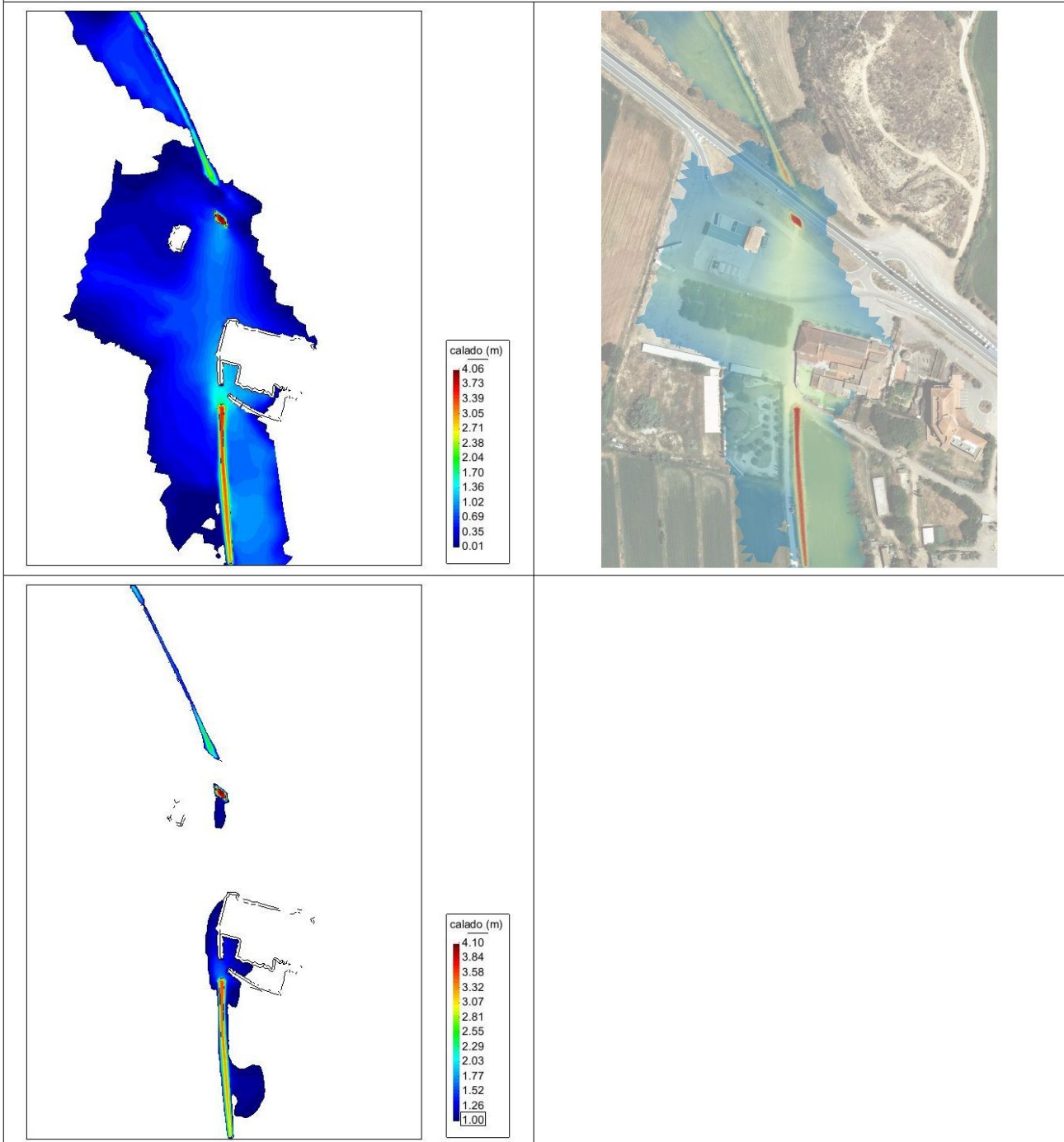
A continuación se incluyen las imágenes con los resultados obtenidos de la modelación para cada uno de los periodos de retorno en la situación actual y en la situación futura.



#### 4.1.- Periodo de retorno 3.5 años. Situación actual

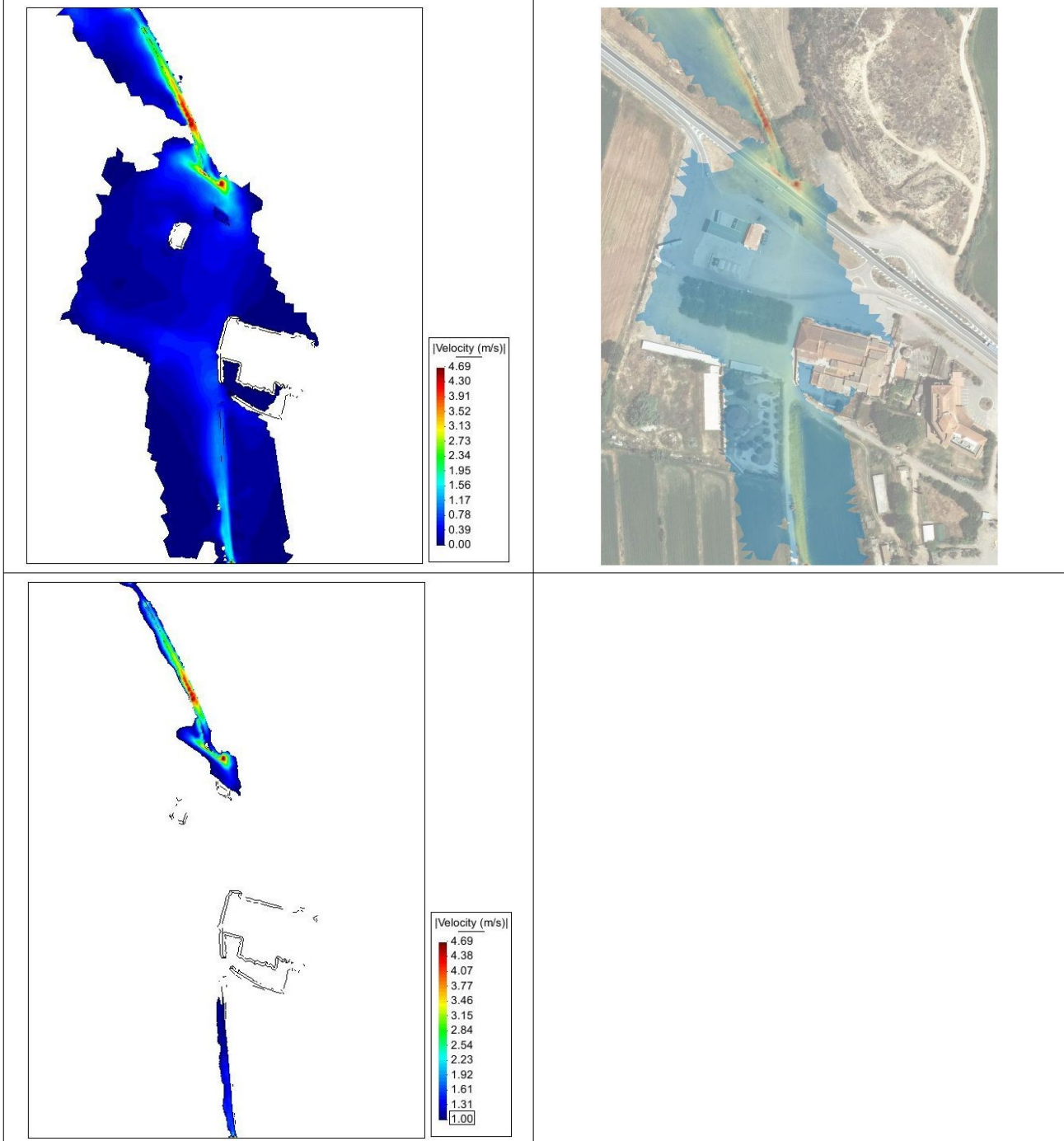
##### 4.1.1.- Distribución de calado

Distribución de calado en la situación actual y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 3.5 años



4.1.2.- Distribución de velocidades

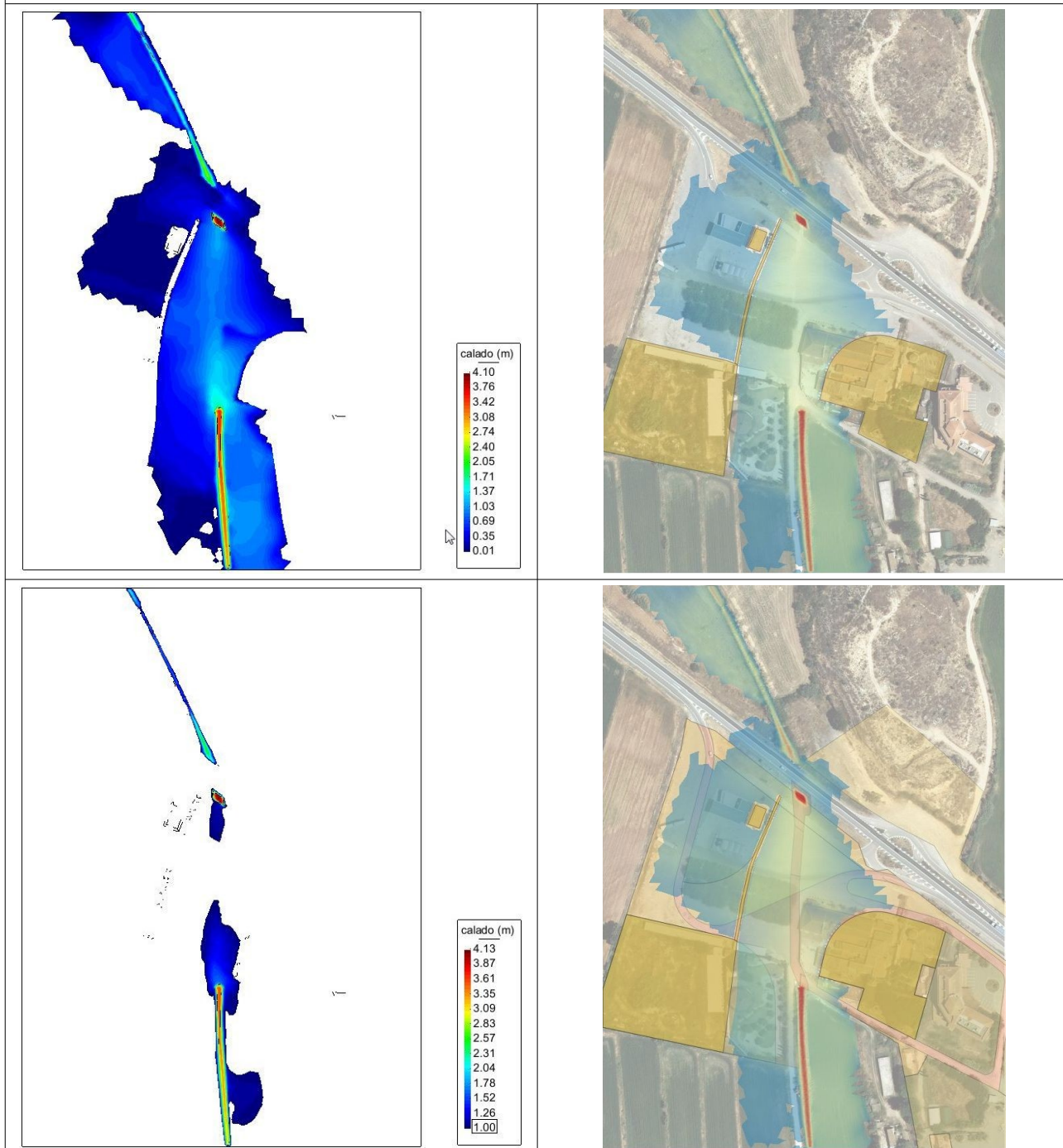
Distribución de velocidades en la situación actual y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 3.5 años



## 4.2.- Periodo de retorno 3.5 años. Situación futura

### 4.2.1.- Distribución de calado

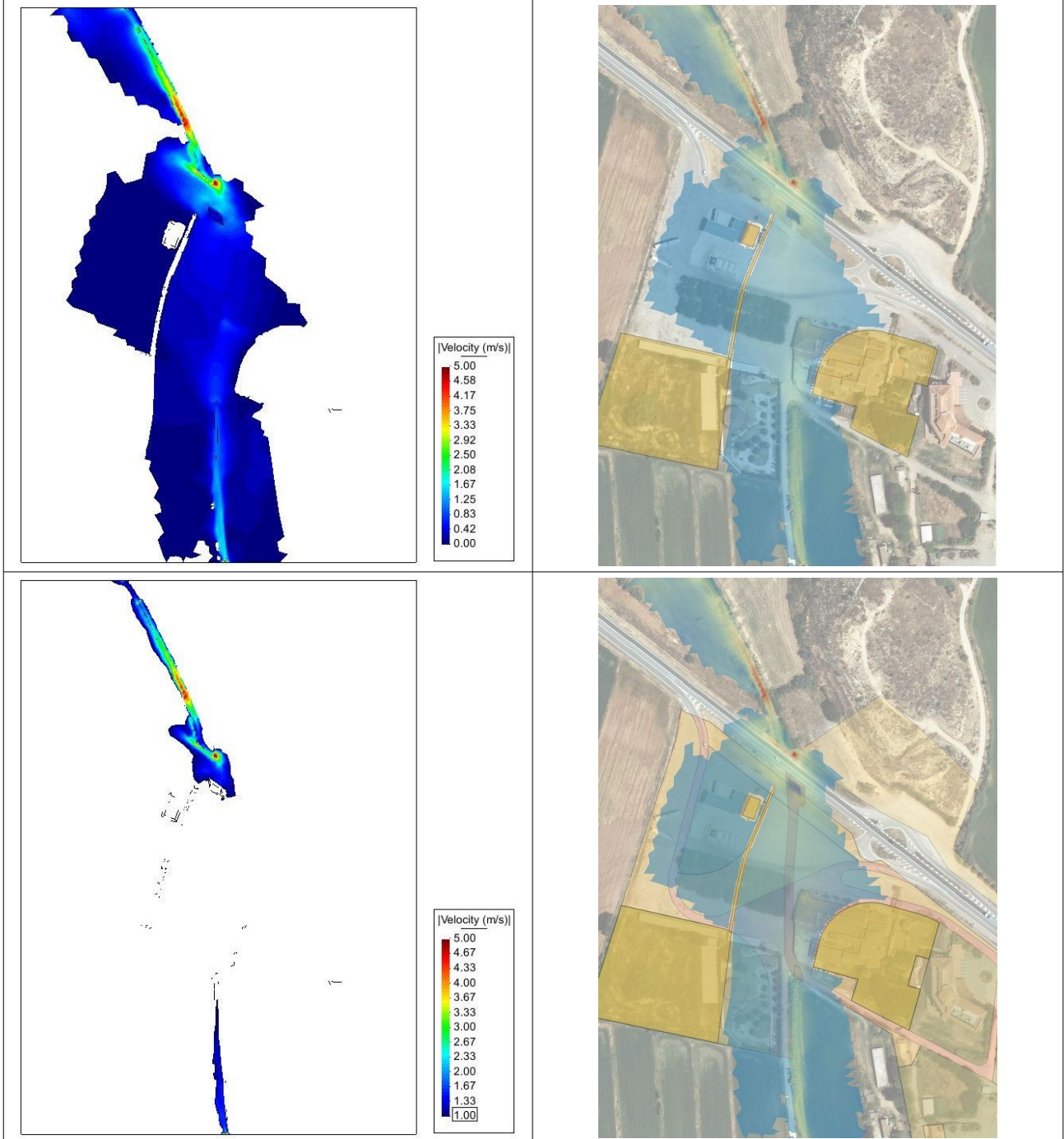
Distribución de calado en la situación futura y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 3.5 años





4.2.2.- Distribución de velocidades

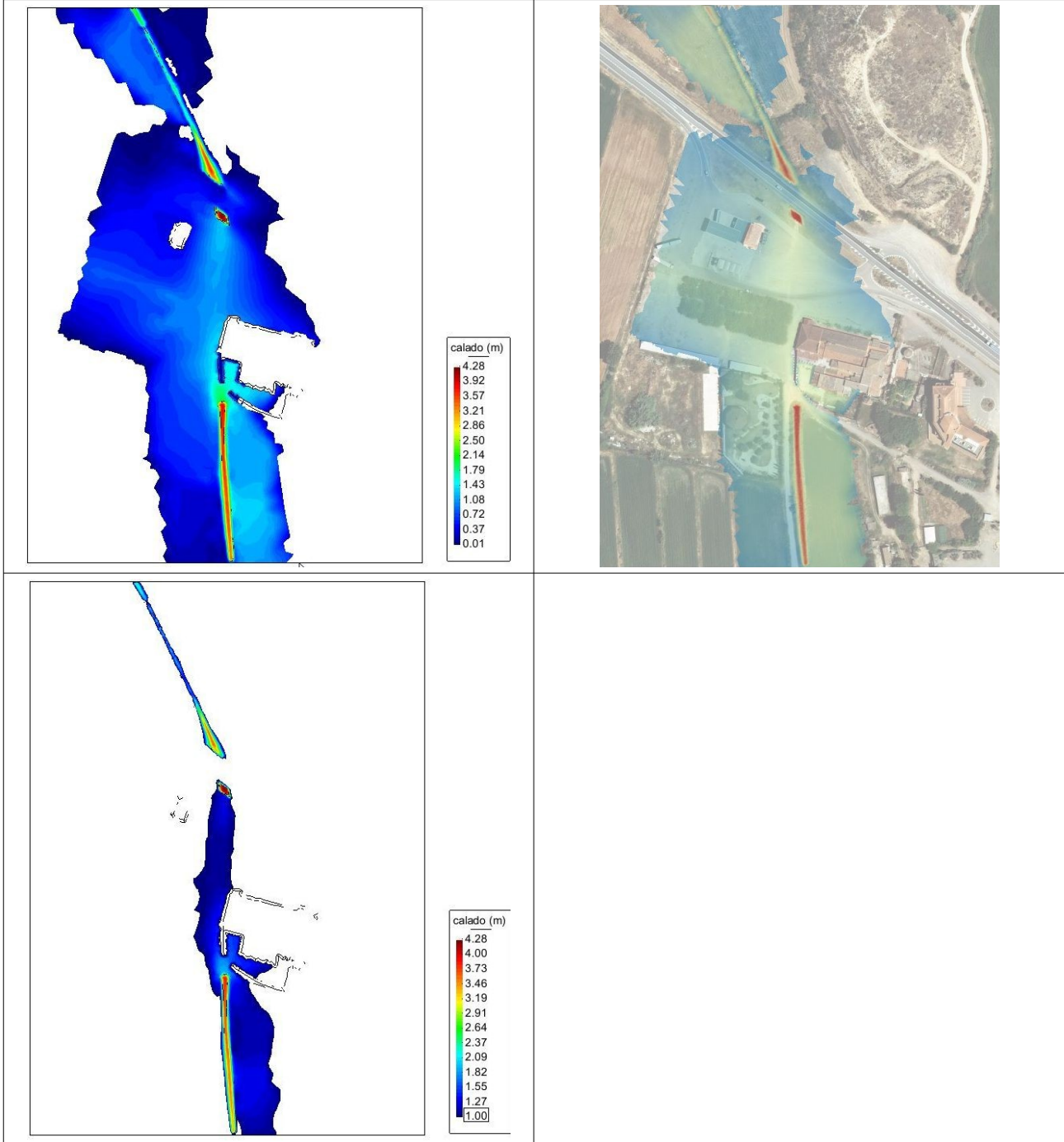
Distribución de velocidades en la situación futura y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 3.5 años



### 4.3.- Periodo de retorno 10 años. Situación actual

#### 4.3.1.- Distribución de calado

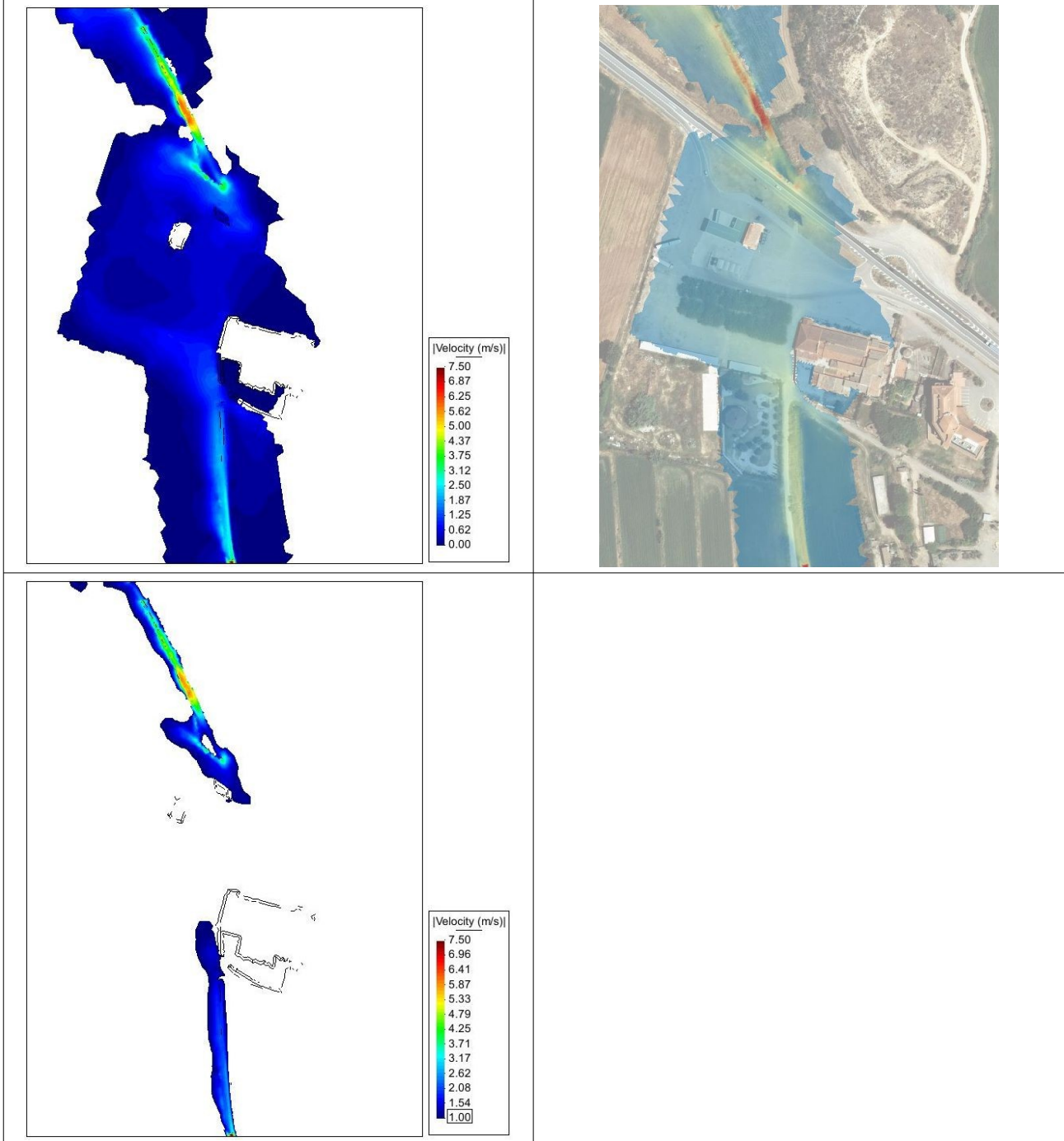
Distribución de calado en la situación actual y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 10 años





4.3.2.- Distribución de velocidades

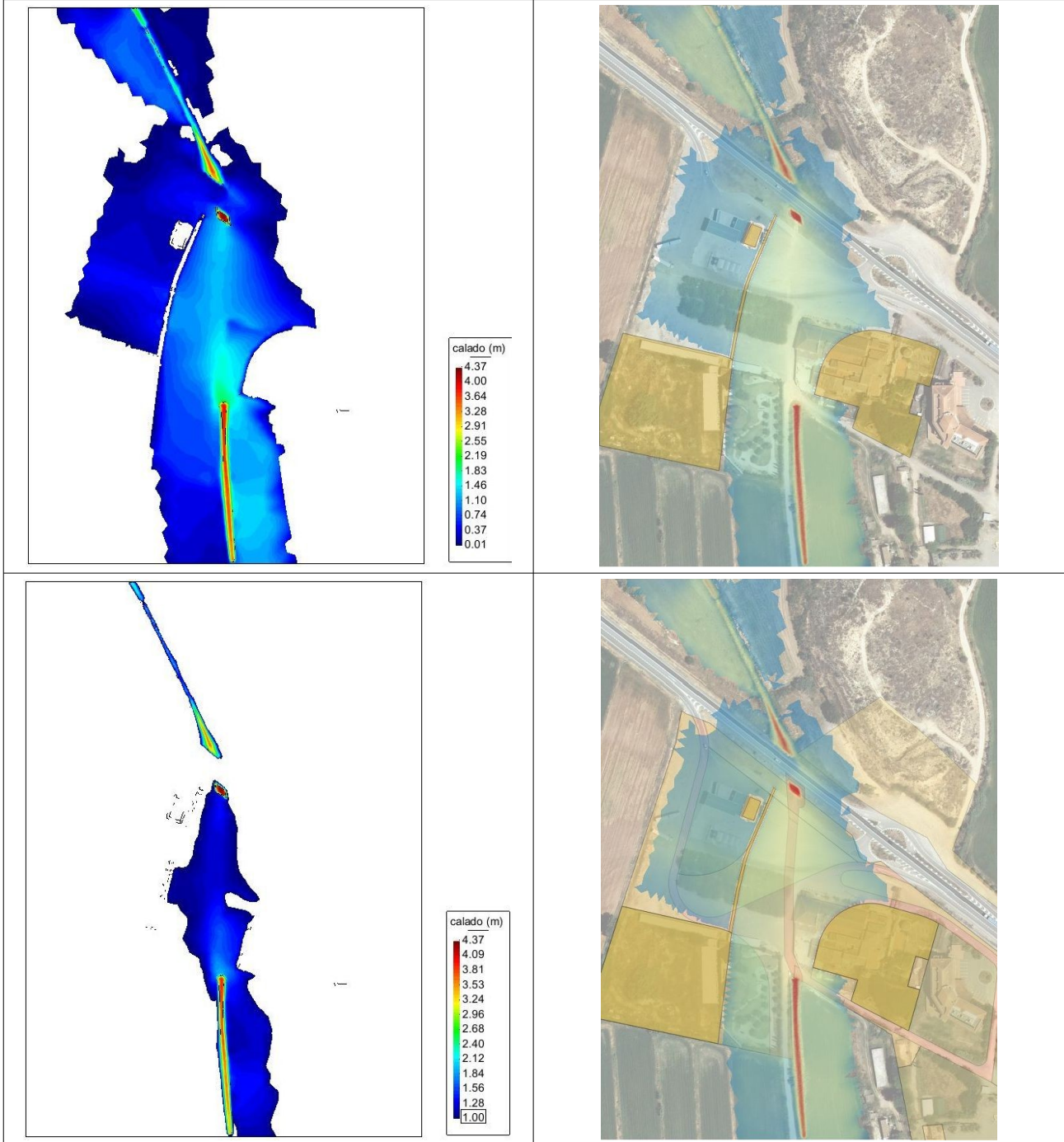
Distribución de velocidades en la situación actual y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 10 años



#### 4.4.- Periodo de retorno 10 años. Situación futura

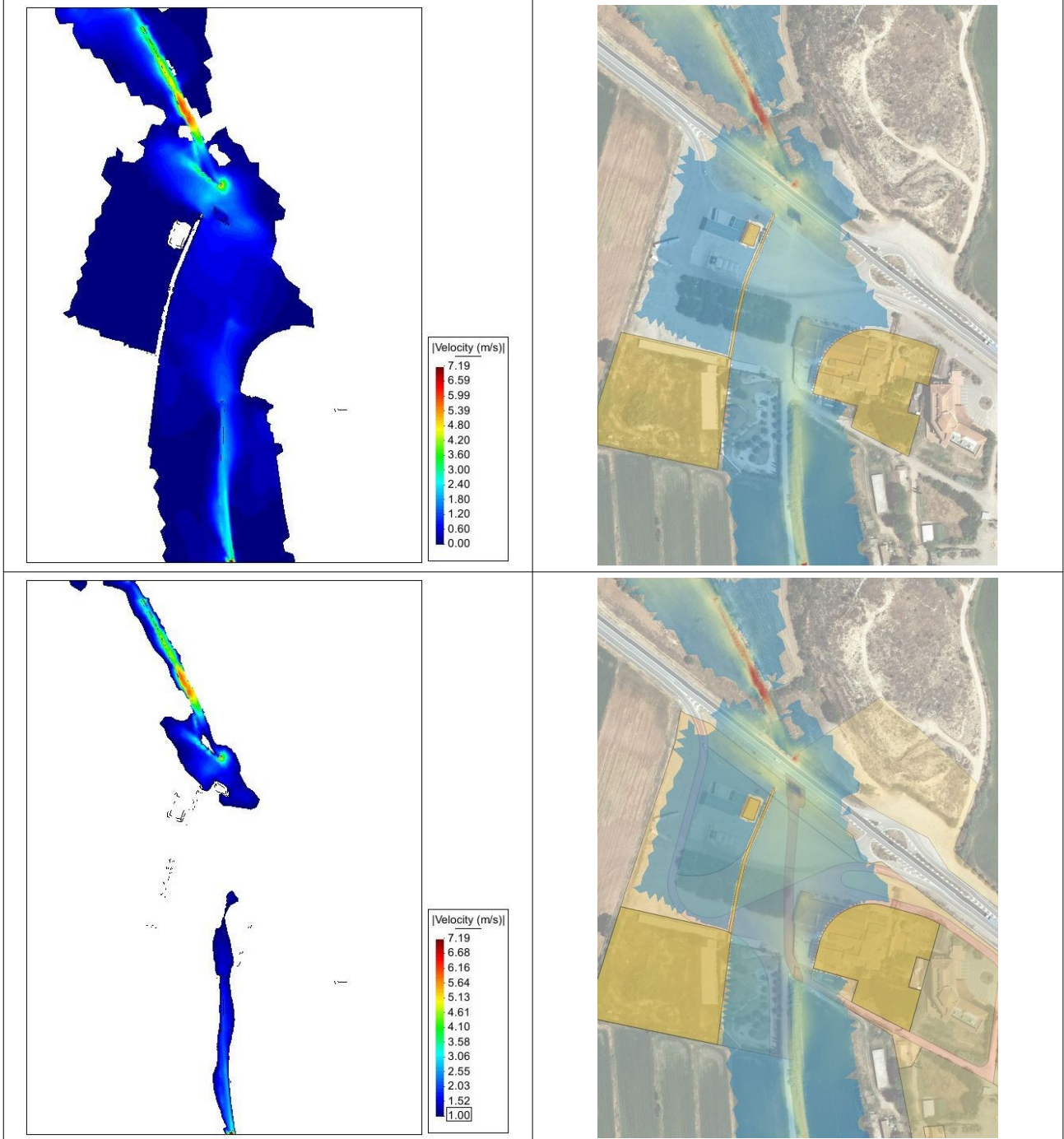
##### 4.4.1.- Distribución de calado

Distribución de calado en la situación futura y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 10 años



4.4.2.- Distribución de velocidades

Distribución de velocidades en la situación futura y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 10 años

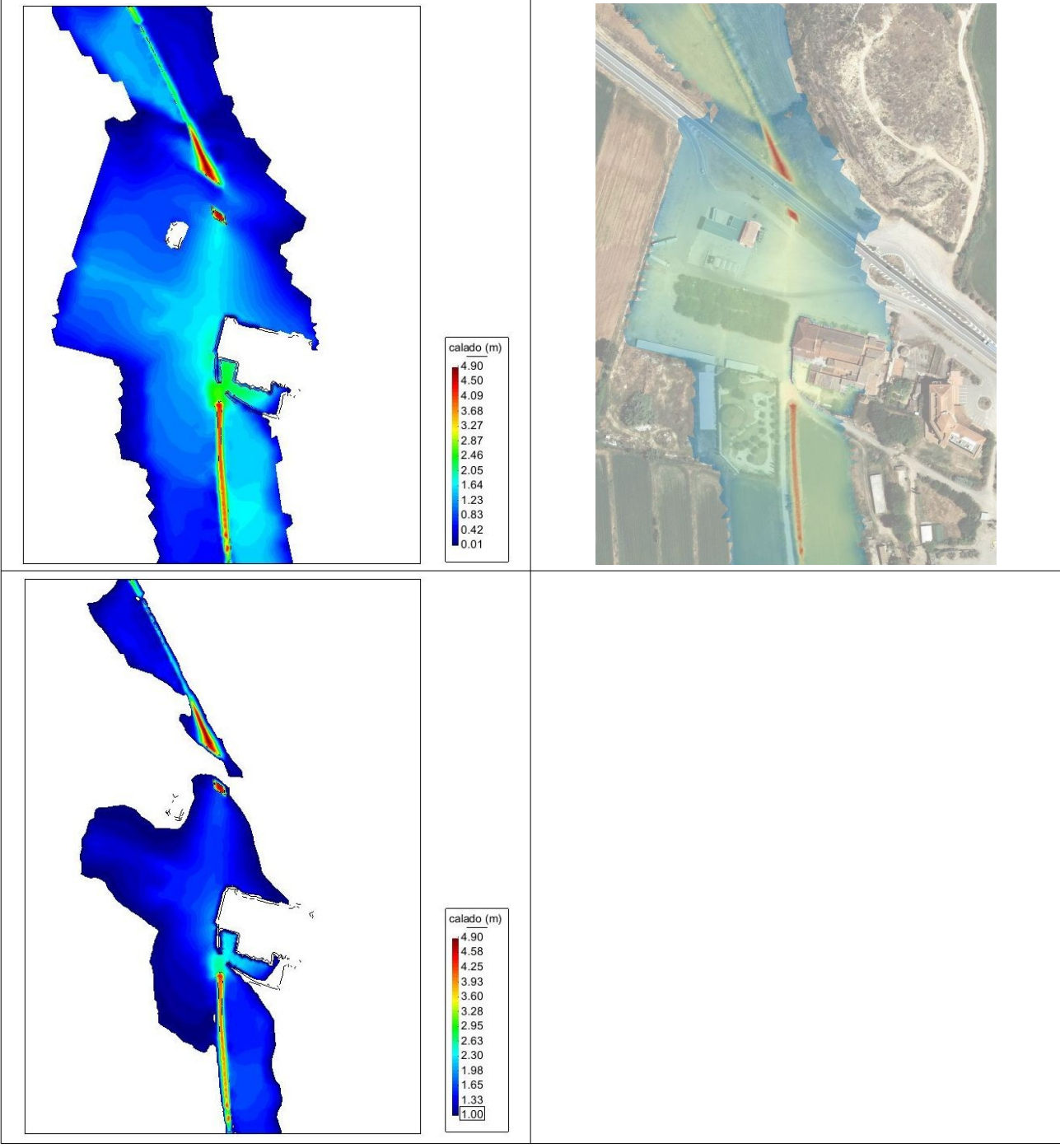




### 4.5.- Periodo de retorno 100 años. Situación actual

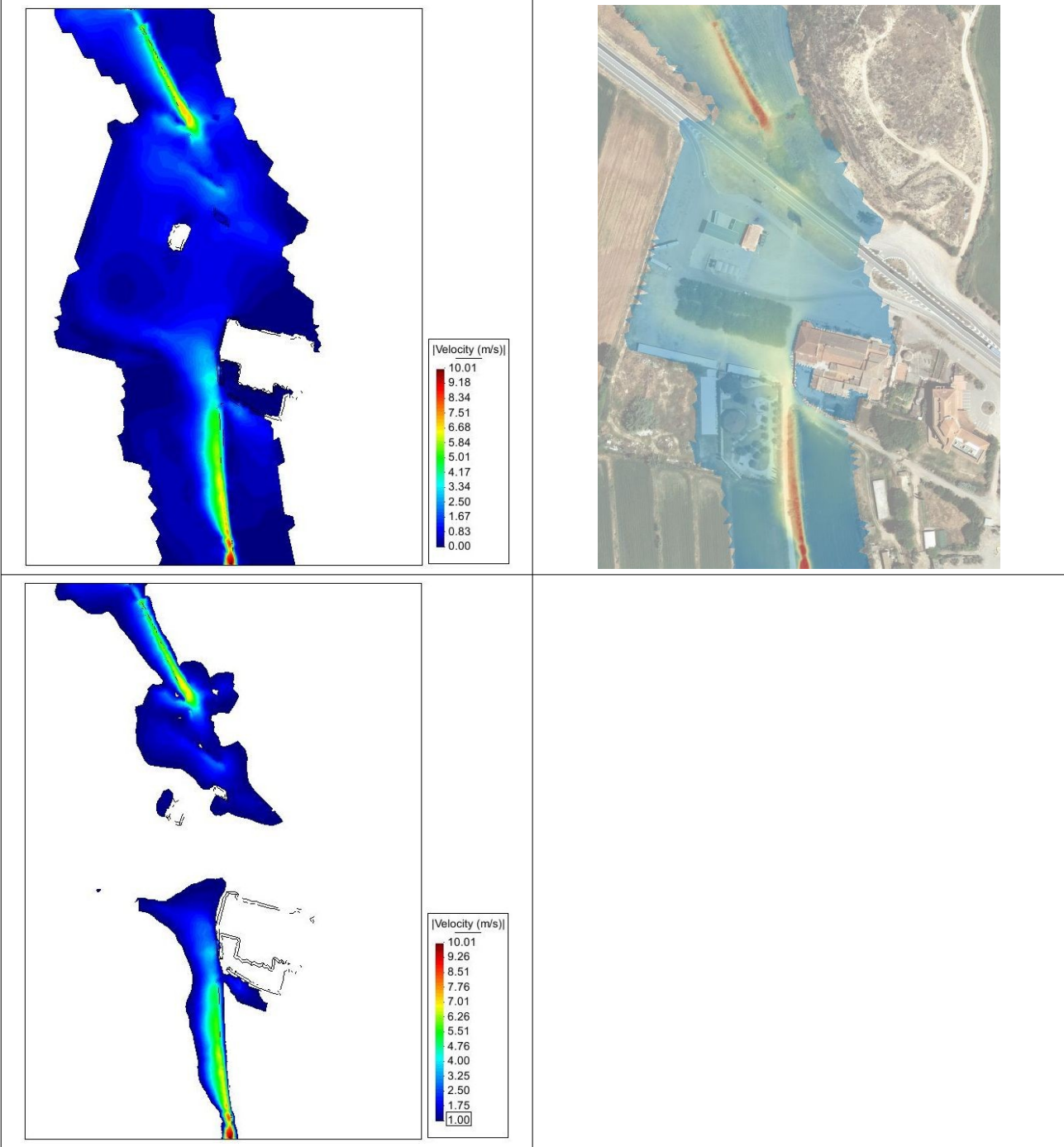
#### 4.5.1.- Distribución de calado

Distribución de calado en la situación actual y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 100 años



4.5.2.- Distribución de velocidades

Distribución de velocidades en la situación actual y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 100 años





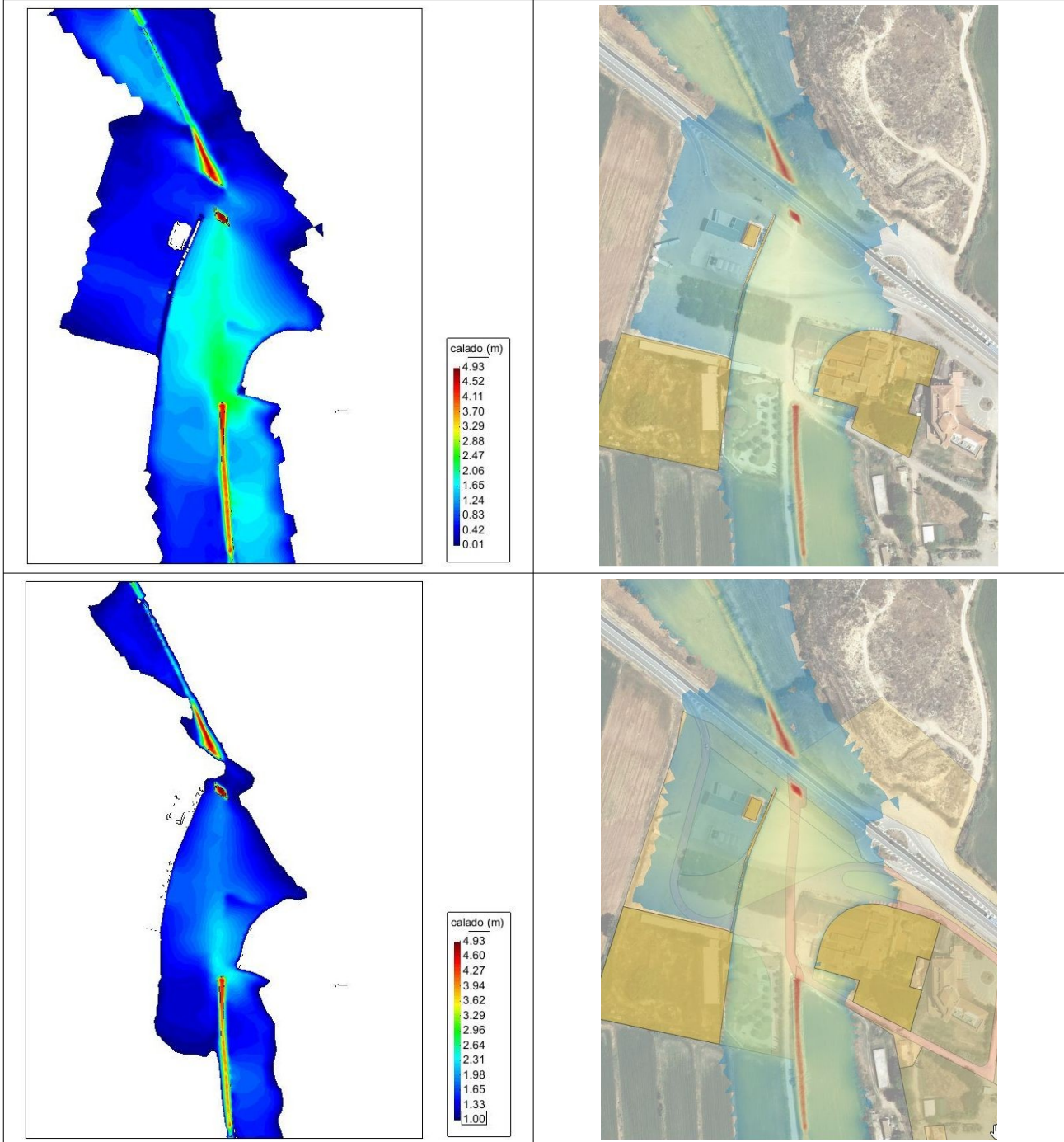
**4.5.3.- Zona de flujo preferente**



#### 4.6.- Periodo de retorno 100 años. Situación futura

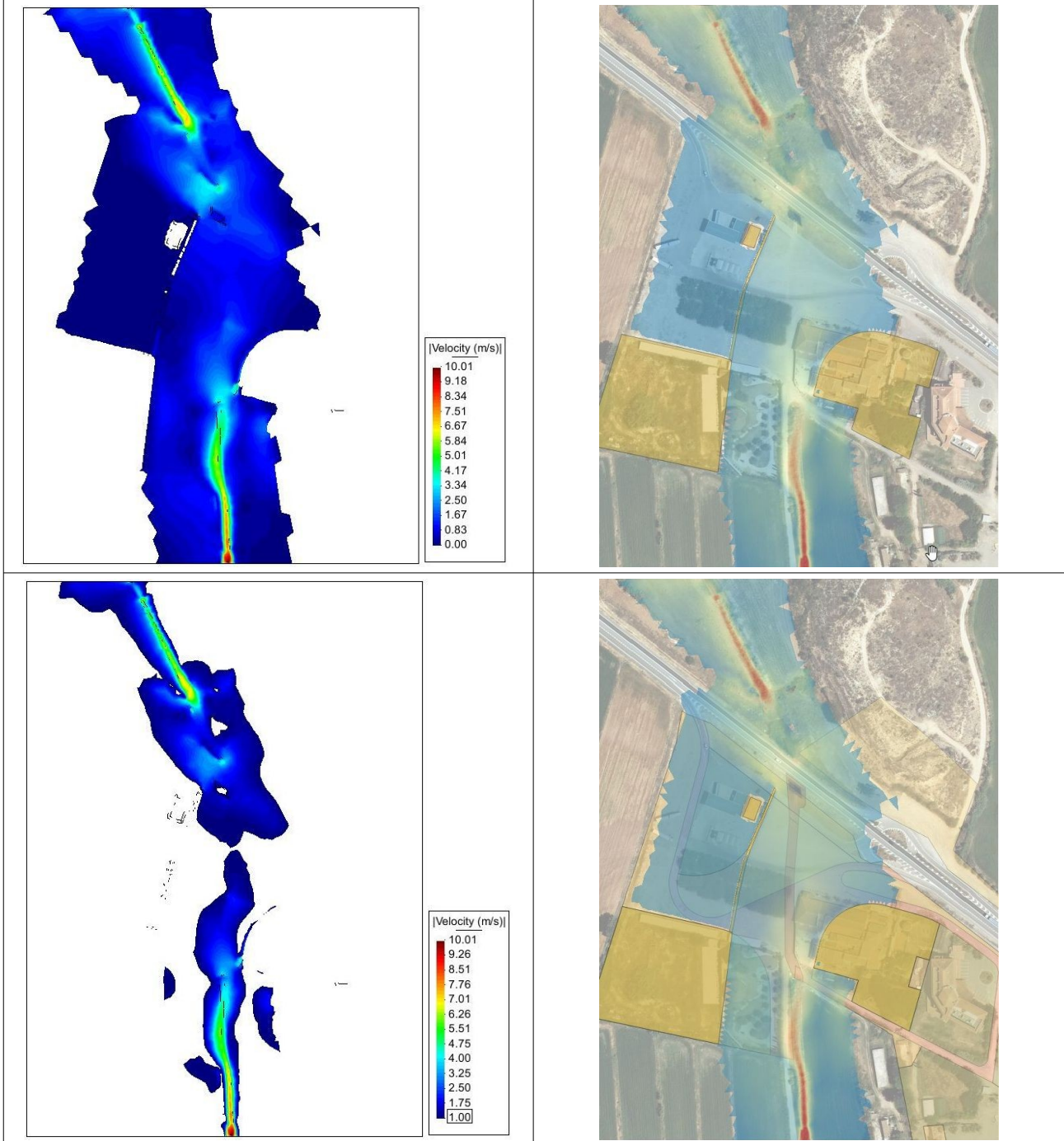
##### 4.6.1.- Distribución de calado

Distribución de calado en la situación futura y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 100 años

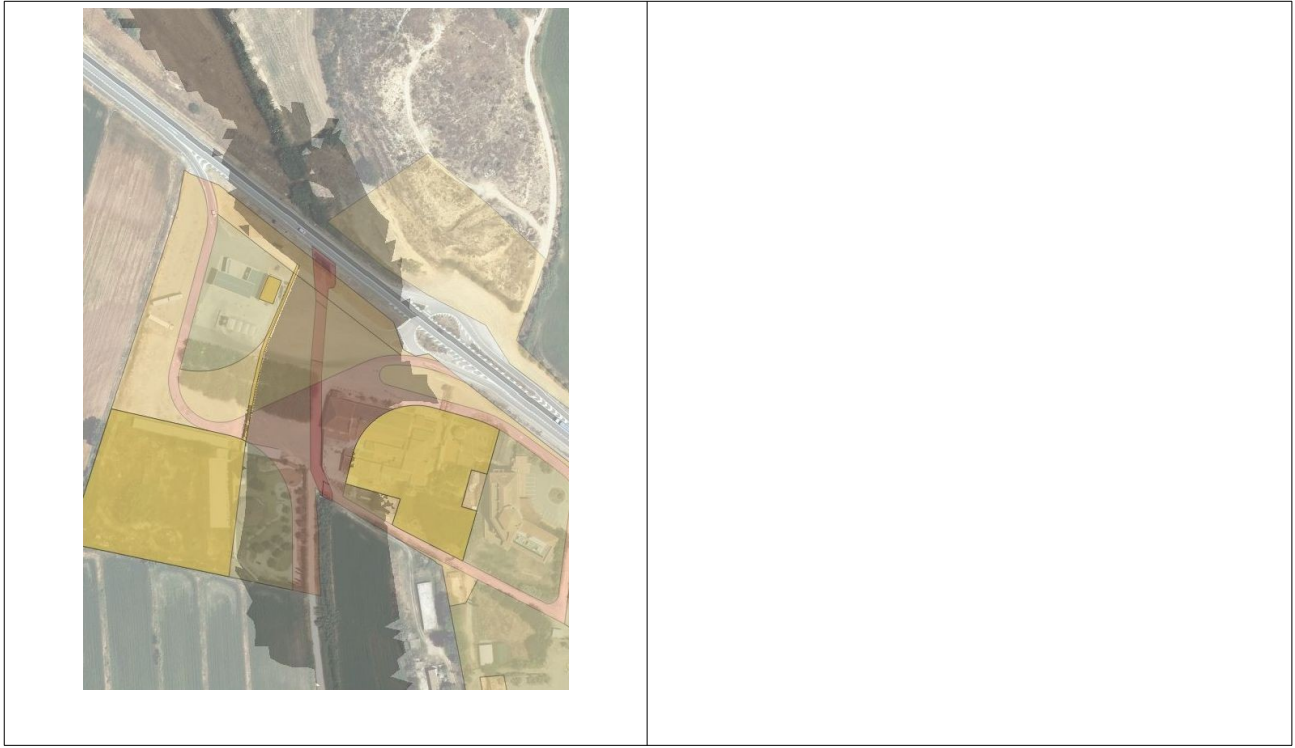


4.6.2.- Distribución de velocidades

Distribución de velocidades en la situación futura y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 100 años



**4.6.3.- Zona de flujo preferente**

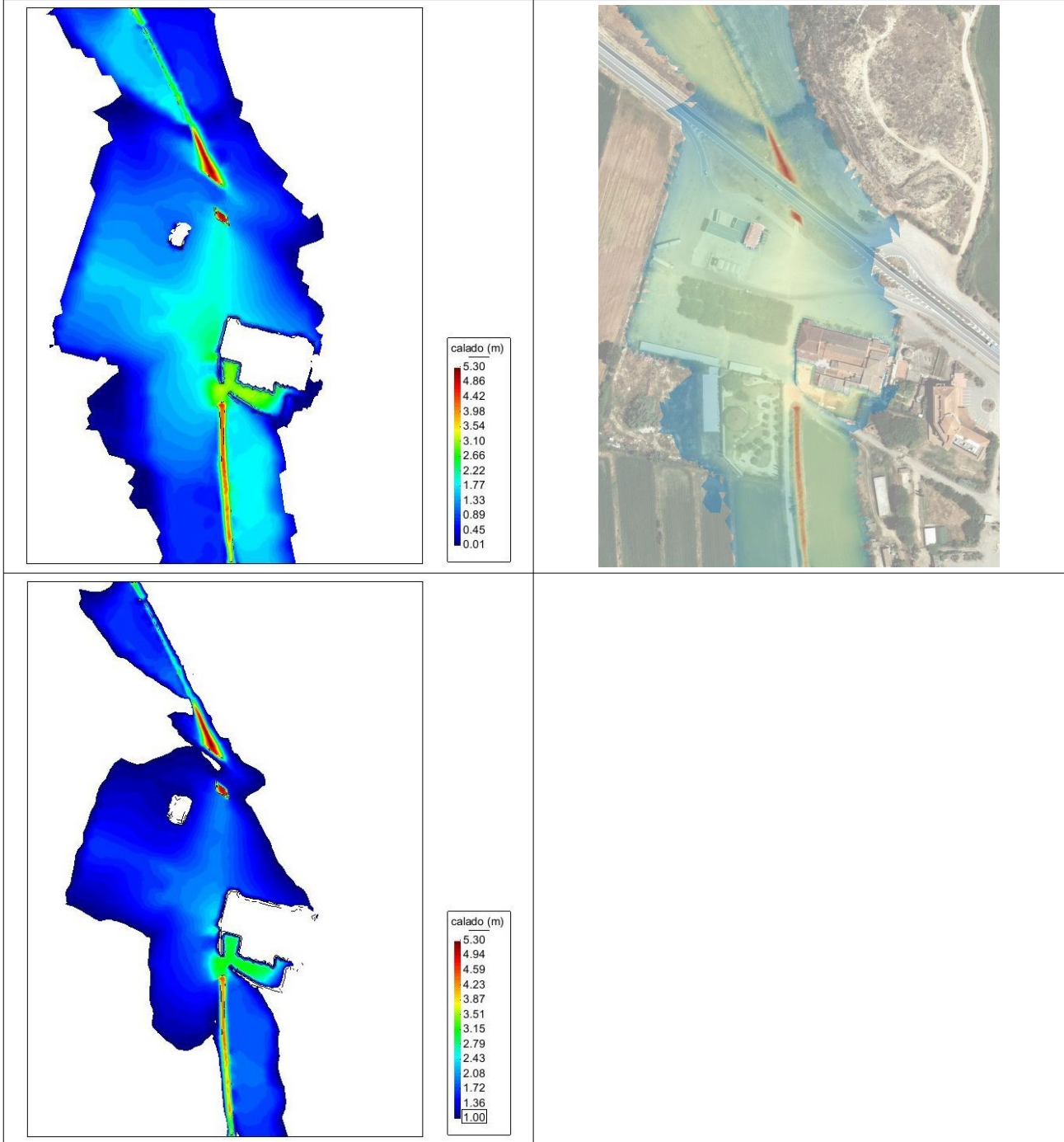




#### 4.7.- Periodo de retorno 500 años. Situación actual

##### 4.7.1.- Distribución de calado

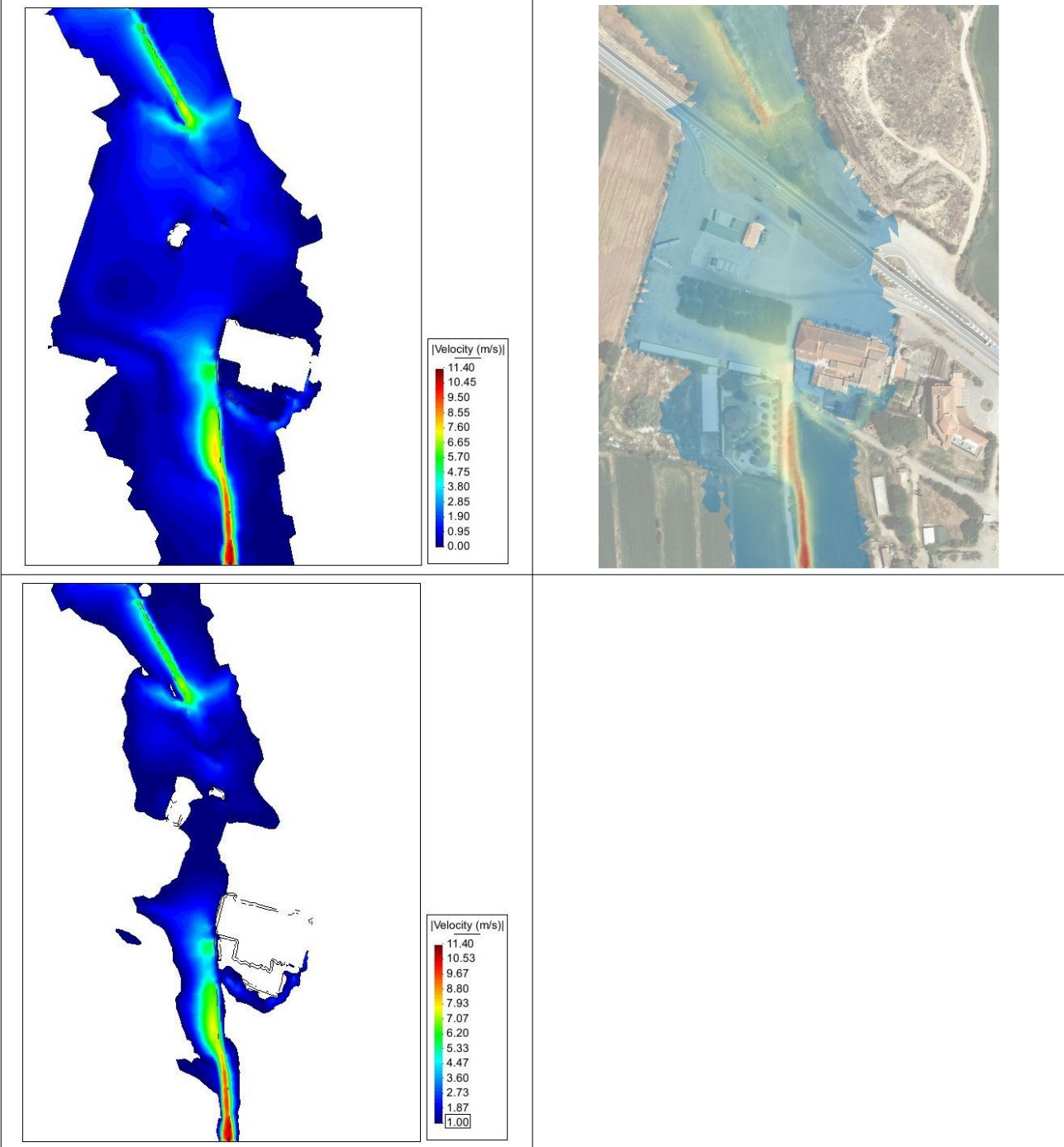
Distribución de calado en la situación actual y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 500 años





4.7.2.- Distribución de velocidades

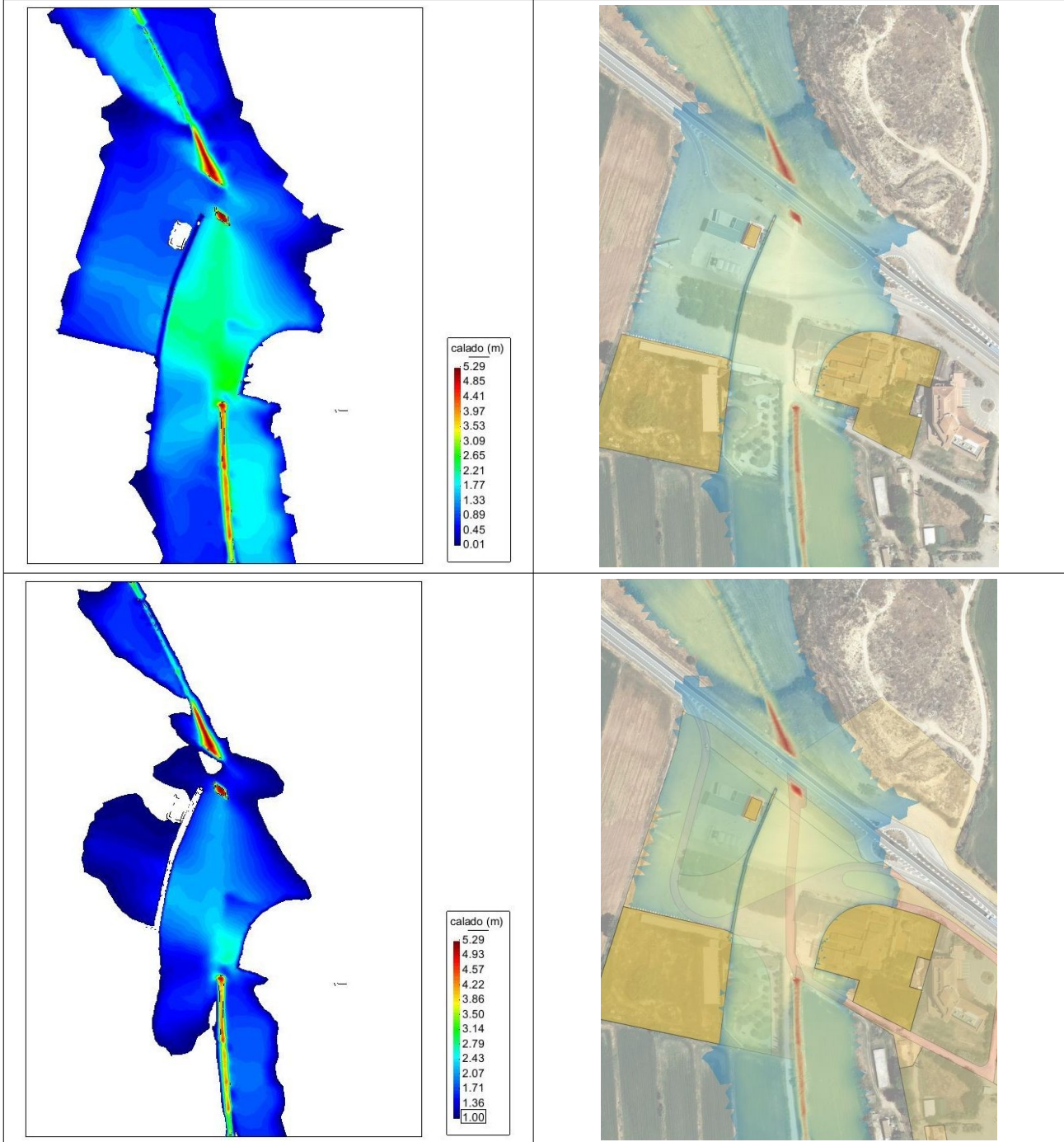
Distribución de velocidades en la situación actual y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 500 años



#### 4.8.- Periodo de retorno 500 años. Situación futura

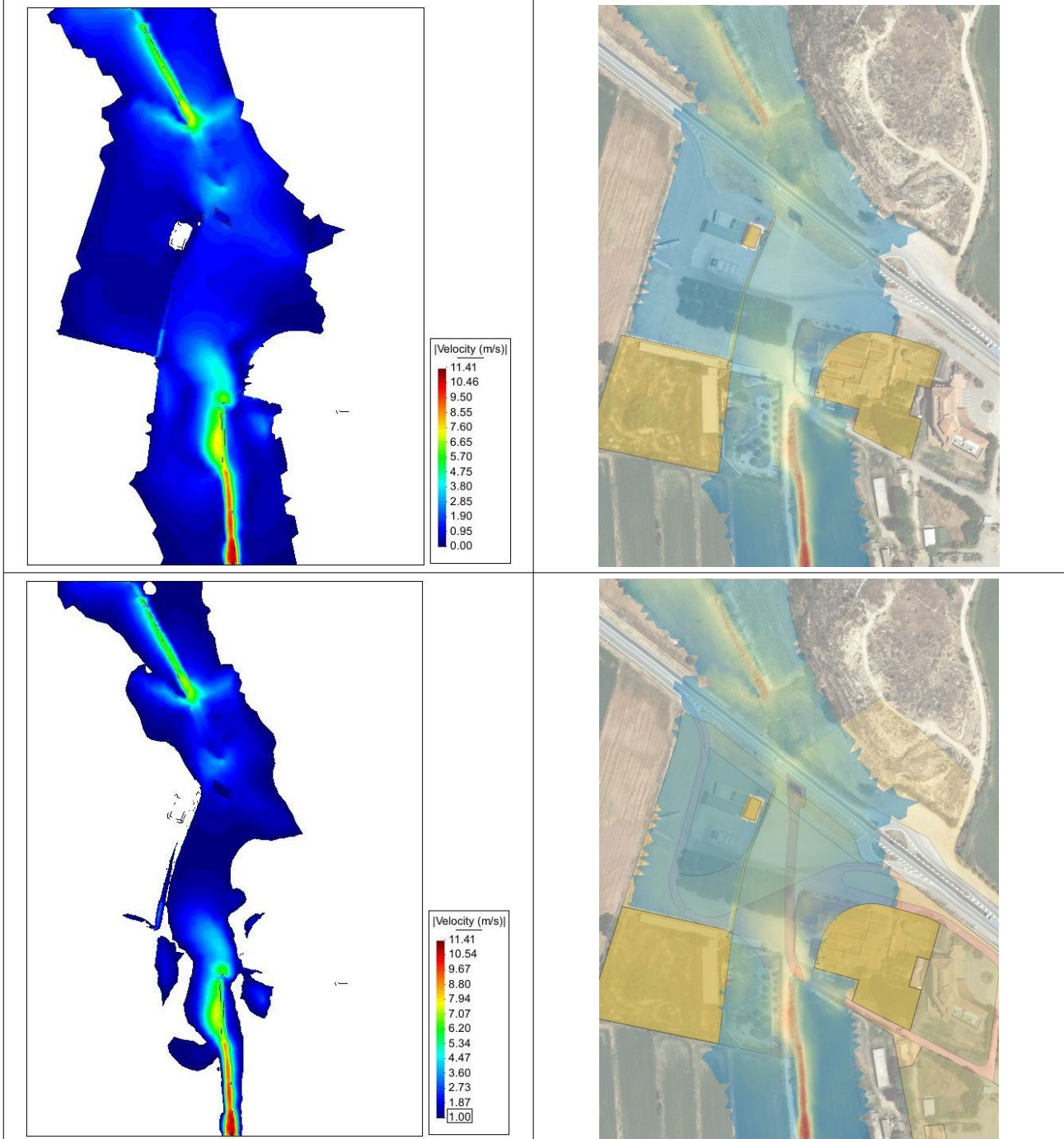
##### 4.8.1.- Distribución de calado

Distribución de calado en la situación futura y zonas con calado superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 500 años



4.8.2.- Distribución de velocidades

Distribución de velocidades en la situación futura y zonas con velocidades superior a 1 metro para la avenida de periodo de retorno de 500 años



## **5.- CONCLUSIONES**

Los resultados obtenidos en el presente estudio muestran que con las disposiciones contempladas para la situación futura, esto es alcanzar al menos las cotas antes indicadas, o superarlas ligeramente, y disponer la sobreelevación del terreno paralela al margen izquierdo del cauce, se consigue que las parcelas Cr:256 (zona de gasolinera), Cr:258 (parcela del margen izquierdo) y Cr:259 (parcela del margen derecho donde se prevee un restaurante) queden fuera de la zona de flujo preferente (tal como se observa en las imágenes correspondientes del apartado 4.6.3) y que las propias parcelas Cr:258 y Cr:259 prácticamente no se vean afectadas para la avenida de 500 años (imágenes del apartado 4.8).

Barberà del Vallés, 11 de agosto de 2020

Antonio Vico Martin  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
Colegiado 11.115





# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

## **COMPLEX HOTERLER "MASIA SALAT"**

.  
**Les Borges Blanques**

.  
Promotors

Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, MASIA SALAT S.L. ,

FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI i RIERA GROUP BORGES S.L.

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes

.  
**Abril 2021**

---

### **F.4 OBRES COMUNES I JUSTIFICACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ**



La present modificació puntual de pla especial s'executarà en dues fases d'urbanització. La fase 1, seguidament a l'executivitat del pla, i la fase 2 en funció de les necessitats.

Aquest pla calcula exclusivament el pressupost de les obres comunes d'urbanització, detallades en aquest document, i que serà objecte de modificació en funció del recollit en el projecte d'obres. Posteriorment cada unitat de gestió es farà càrrec de la redacció i execució de les obres d'urbanització pròpies mitjançant la redacció d'un projecte de compleció dels serveis compartits.

El pressupost d'execució material de les obres comunes previst per a l'adequació de l'àmbit, i que caldrà actualitzar en funció del requerit en el projecte d'obres, s'estima en 195.833,22 € (IVA exclòs), d'acord amb el quadre resum inferior:

<b>1.Obres comunes</b>	<b>PEC sense IVA</b>
1.1 Restitució i adequació de l'accés al complex	75.510,87 €
1.2 Posada en marxa de la depuradora	120.322,35 €
<b>TOTAL OBRES COMUNES</b>	<b>195.833,22 €</b>

Aquest document recull per una banda els plànols i pressupost de la restitució de l'accés al complex i la seva connexió amb la carretera N-240 i per una altra el pressupost de l'adequació i posada en marxa de la depuradora existent.

A continuació s'adjunta la documentació anteriorment exposada.



---

**ACTUACIÓ 1.1: RESTITUCIÓ DE L'ACCÉS AL COMPLEX I  
CONNEXIÓ AMB LA CARRETERA N-240**













Ajuntament de les Borges Blanques

AUTOR DEL PROJECTE

TÍTOL DEL PROJECTE

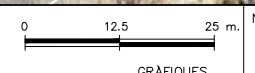
**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
COMPLEX HOTELER "MASIA SALAT"**

CLAU

ESCALES

1:500

ORIGINALS A1



NOM DEL PLÀNOL:

PLANTA GENERAL  
ORTOFOTO  
DISTRIBUCIÓ DEL TRÀNSIT

DATA:

NOVEMBRE-2020

NOM FITXER:

03C1.dwg

PLÀNOL NÚM.

03 C 1

FULL 1.....DE1.....

SISTEMA DE REFERÈNCIA: ETRS89



## AMIDAMENTS

Data: 23/02/21

Pàg.: 1

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 01 REORDENACIO MASIA SALAT  
Capítol 01 TREBALLS PREVIS I DEMOLICIONS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
------	------	----	------------

1 G219U100 m Tall amb serra de disc de paviment de mescles bituminoses o formigó, de 20 cm a 30 cm de fondària

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

2 CENTRE ROTONDA 1,000 56,500 56,500 C#\*D#\*E#\*F#

**TOTAL AMIDAMENT 56,500**

2 G219U040 m2 Demolició de paviment de mescla bituminosa, incloses càrrega i transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

2 CENTRE ROTONDA 1,000 254,500 254,500 C#\*D#\*E#\*F#

**TOTAL AMIDAMENT 254,500**

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 01 REORDENACIO MASIA SALAT  
Capítol 02 AFERMAT  
Subcapítol 02 AGLOMERATS BITUMINOSOS

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
------	------	----	------------

1 G9H1U512 t Mescla bituminosa en calent AC16 surf B 50/70 D, inclòs filler, estesa i compactada, sense incloure betum

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

2 AFERMAT VIALS AMB 5 CM 2.930,000 0,050 2,400 351,600 C#\*D#\*E#\*F#

**TOTAL AMIDAMENT 351,600**

2 G9HA0010 t Betum asfàltic tipus B 50/70, per a mescles bituminoses

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

2 En mescla AC16 surf S 0,052 351,600 18,283 C#\*D#\*E#\*F#

**TOTAL AMIDAMENT 18,283**

3 G9J1U320 m2 Reg d'adherència amb emulsió termoaderent, tipus C60B4 TER o C60B3 TER sobre ferm nou

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
------	------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	---------

2 AFERMAT VIALS AMB 5 CM 2.930,000 1,000 2.930,000 C#\*D#\*E#\*F#

**TOTAL AMIDAMENT 2.930,000**

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 01 REORDENACIO MASIA SALAT  
Capítol 03 CENTRE ROTONDA

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
------	------	----	------------

1 G96500C3 m Vorada de calçada bicapa de secció normalitzada C3 28x17 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència

Euro

## AMIDAMENTS

Data: 23/02/21

Pàg.: 2

característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
2	CENTRE ROTONDA		1,000	56,400			56,400	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 56,400

2 G226U020 m3 Terraplenat amb sòl procedent de préstec, estesa i compactació segons condicions del Plec de Prescripcions Tècniques, mesurat sobre perfil teòric

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
2	CENTRE ROTONDA		0,500	254,500			127,250	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 127,250

3 GR3PU030 m3 Terra vegetal procedent de préstec, incloent tractament i estesa sobre talussos de terraplens i desmunts de qualsevol pendent i alçada, inclòs refinat manual dels talussos

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
2	CENTRE ROTONDA		0,500	254,500			127,250	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 127,250

4 GR720001 m2 Hidrosembra de capa herbàcia en dues fases amb espècies adaptades agroclimàticament a la zona, inclòs el subministrament de tots els components necessaris (llavors, mulch, estabilitzant, bioactivador, adobs), regs d'arrelament, així com el manteniment necessari fins a la recepció de l'obra

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
2	CENTRE ROTONDA		0,500	254,500			127,250	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 127,250

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 01 REORDENACIO MASIA SALAT  
Capítol 04 SENYALITZACIÓ I ABALISAMENT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	GBA1U310	m	Pintat de faixa de 10 cm d'amplada sobre paviment, amb pintura termoplàstica en calent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge.

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	M-2.6		1,000	50,130			50,130	C#*D#*E#*F#
2			1,000	129,550			129,550	C#*D#*E#*F#
3			1,000	282,385			282,385	C#*D#*E#*F#
4			1,000	367,480			367,480	C#*D#*E#*F#
5			1,000	101,240			101,240	C#*D#*E#*F#
6			1,000	70,850			70,850	C#*D#*E#*F#
7			1,000	75,390			75,390	C#*D#*E#*F#
8			1,000	64,970			64,970	C#*D#*E#*F#
9			1,000	64,900			64,900	C#*D#*E#*F#
10			1,000	19,540			19,540	C#*D#*E#*F#
11			1,000	36,410			36,410	C#*D#*E#*F#
12	M-1.7		0,500	36,030			18,015	C#*D#*E#*F#



## AMIDAMENTS

Data: 23/02/21

Pàg.: 3

**TOTAL AMIDAMENT** 1.280,860

- 2 GBA1V350 m Pintat de faixa de 40 cm d'amplada sobre paviment, amb pintura termoplàstica en calent i reflectant amb microesferes de vidre 100 % reciclat, incloent el premarcatge.

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	M-4.2		0,666	9,770			6,507	C#*D#*E#*F#
2			0,666	7,850			5,228	C#*D#*E#*F#
3			0,666	8,480			5,648	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 17,383

- 3 GBA33001 m2 Pintat manual de senyal de stop o cediu el pas, fletxes, lletres, símbols, zebrats, franges de vèrtexs d'illetes sobre el paviment, amb pintura de dos components en fred de llarga durada i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	M-6.5		3,000	1,434			4,302	C#*D#*E#*F#
2	M-7.2		1,000	15,280			15,280	C#*D#*E#*F#
3			1,000	37,760			37,760	C#*D#*E#*F#
4			1,000	26,960			26,960	C#*D#*E#*F#
5			1,000	3,680			3,680	C#*D#*E#*F#
6			1,000	7,580			7,580	C#*D#*E#*F#
7			1,000	31,790			31,790	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 127,352

- 4 GBB1U101 u Placa triangular d'acer galvanitzat de 90 cm de costat, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI classe RA2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	SENYAL CEDA R-1		3,000				3,000	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 3,000

- 5 GBB1U110 u Placa circular d'acer galvanitzat de 60 cm de diàmetre, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI classe RA2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	CENTRE ROTONDA R-402		2,000				2,000	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 2,000

- 6 GBBZU001 u Suport rectangular d'acer galvanitzat de 80x40x2 mm, per a la col·locació d'una senyal de trànsit en carreteres, inclòs fonamentació i col·locació

Num.	Text	Tipus	[C]	[D]	[E]	[F]	TOTAL	Fórmula
1	SENYAL CEDA R-1		3,000				3,000	C#*D#*E#*F#
2	SENTIT GIRATORI R-402		2,000				2,000	C#*D#*E#*F#

**TOTAL AMIDAMENT** 5,000

## AMIDAMENTS

Data: 23/02/21

Pàg.: 4

Subobra 02 PARTIDES ALÇADES  
Capítol 01 SEGURETAT I SALUT

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	XPA900SS	pa	Partida alçada a justificar per la Seguretat i Salut a l'obra

AMIDAMENT DIRECTE

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 02 PARTIDES ALÇADES  
Capítol 02 ACCIÓ CULTURAL

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	XPA900AC	pa	Partida alçada a justificar de l'1% del PEM, per a despeses d'acció cultural, segons Decret 111/1986

AMIDAMENT DIRECTE

Obra 01 PRESSUPOST REORDENACIÓ MASIA SALAT  
Subobra 02 PARTIDES ALÇADES  
Capítol 03 ALTRES

NUM.	CODI	UA	DESCRIPCIÓ
1	XPA900IM	pa	Partida alçada a justificar per imprevistos

AMIDAMENT DIRECTE

2 PPA80001 pa Partida alçada de cobrament íntegre per a la seguretat vial, senyalització, abalisament i desviaments provisionals durant l'execució de les obres, segons indicació de la Direcció de l'Obra

AMIDAMENT DIRECTE

## PRESSUPOST

Data: 23/02/21

Pàg.: 1

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	01	REORDENACIO MASIA SALAT
Capítol	01	TREBALLS PREVIS I DEMOLICIONS

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1 G219U100	m	Tall amb serra de disc de paviment de mescles bituminoses o formigó, de 20 cm a 30 cm de fondària (P - 2)	6,18	56,500	349,17
2 G219U040	m2	Demolició de paviment de mescla bituminosa, incloses càrrega i transport a l'abocador, cànon d'abocament i manteniment de l'abocador (P - 1)	4,90	254,500	1.247,05
<b>TOTAL</b>	<b>Capítol</b>	<b>01.01.01</b>			<b>1.596,22</b>

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	01	REORDENACIO MASIA SALAT
Capítol	02	AFERMAT
Subcapítol	02	AGLOMERATS BITUMINOSOS

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1 G9H1U512	t	Mescla bituminosa en calent AC16 surf B 50/70 D, inclòs filler, estesa i compactada, sense incloure betum (P - 5)	40,20	351,600	14.134,32
2 G9HA0010	t	Betum asfàltic tipus B 50/70, per a mescles bituminoses (P - 6)	443,29	18,283	8.104,67
3 G9J1U320	m2	Reg d'adherència amb emulsió termoadherent, tipus C60B4 TER o C60B3 TER sobre ferm nou (P - 7)	0,39	2.930,000	1.142,70
<b>TOTAL</b>	<b>Subcapítol</b>	<b>01.01.02.02</b>			<b>23.381,69</b>

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	01	REORDENACIO MASIA SALAT
Capítol	03	CENTRE ROTONDA

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT
1 G96500C3	m	Vorada de calçada bicapa de secció normalitzada C3 28x17 de peces prefabricades de formigó rectes i corbes, d'acord amb la UNE 127340 i UNE EN 1340, inclosa excavació i base de formigó de 20 N/mm2 de resistència característica a la compressió, rejuntat amb morter i totes les feines adients, totalment col·locada (P - 4)	25,58	56,400	1.442,71
2 G226U020	m3	Terraplenat amb sòl procedent de préstec, estesa i compactació segons condicions del Plec de Prescripcions Tècniques, mesurat sobre perfil teòric (P - 3)	5,92	127,250	753,32
3 GR3PU030	m3	Terra vegetal procedent de préstec, incloent tractament i estesa sobre talussos de terraplens i desmunts de qualsevol pendent i alçada, inclòs refinat manual dels talussos (P - 14)	18,26	127,250	2.323,59
4 GR720001	m2	Hidrosembra de capa herbàcia en dues fases amb espècies adaptades agroclimàticament a la zona, inclòs el subministrament de tots els components necessaris (llavors, mulch, estabilitzant, bioactivador, adobs), regs d'arrelament, així com el manteniment necessari fins a la recepció de l'obra (P - 15)	1,38	127,250	175,61
<b>TOTAL</b>	<b>Capítol</b>	<b>01.01.03</b>			<b>4.695,23</b>

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	01	REORDENACIO MASIA SALAT
Capítol	04	SENYALITZACIÓ I ABALISAMENT

## PRESSUPOST

Data: 23/02/21

Pàg.: 2

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	GBA1U310	m	Pintat de faixa de 10 cm d'amplada sobre paviment, amb pintura termoplàstica en calent i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge. (P - 8)	1,22	1.280,860	1.562,65
2	GBA1V350	m	Pintat de faixa de 40 cm d'amplada sobre paviment, amb pintura termoplàstica en calent i reflectant amb microesferes de vidre 100 % reciclat, incloent el premarcatge. (P - 9)	4,19	17,383	72,83
3	GBA33001	m2	Pintat manual de senyal de stop o cediu el pas, fletxes, lletres, símbols, zebra, franges de vèrtex d'illetes sobre el paviment, amb pintura de dos components en fred de llarga durada i reflectant amb microesferes de vidre, incloent el premarcatge (P - 10)	24,92	127,352	3.173,61
4	GBB1U101	u	Placa triangular d'acer galvanitzat de 90 cm de costat, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI classe RA2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada (P - 11)	72,80	3,000	218,40
5	GBB1U110	u	Placa circular d'acer galvanitzat de 60 cm de diàmetre, per a senyals de trànsit, amb revestiment reflectant HI classe RA2, inclosos elements de fixació al suport, sense incloure el suport, totalment col·locada (P - 12)	78,75	2,000	157,50
6	GBBZU001	u	Suport rectangular d'acer galvanitzat de 80x40x2 mm, per a la col·locació d'una senyal de trànsit en carreteres, inclòs fonamentació i col·locació (P - 13)	68,60	5,000	343,00

**TOTAL Capítol 01.01.04 5.527,99**

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	02	PARTIDES ALÇADES
Capítol	01	SEGURETAT I SALUT

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	XPA900SS	pa	Partida alçada a justificar per la Seguretat i Salut a l'obra (P - 18)	1.000,00	1,000	1.000,00

**TOTAL Capítol 01.02.01 1.000,00**

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	02	PARTIDES ALÇADES
Capítol	02	ACCIÓ CULTURAL

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	XPA900AC	pa	Partida alçada a justificar de l'1% del PEM, per a despeses d'acció cultural, segons Decret 111/1986 (P - 0)	378,29	1,000	378,29

**TOTAL Capítol 01.02.02 378,29**

Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT
Subobra	02	PARTIDES ALÇADES
Capítol	03	ALTRES

NUM. CODI	UA	DESCRIPCIÓ	PREU	AMIDAMENT	IMPORT	
1	XPA900IM	pa	Partida alçada a justificar per imprevistos (P - 17)	500,00	1,000	500,00
2	PPA80001	pa	Partida alçada de cobrament íntegre per a la seguretat vial, senyalització, abalisament i desviaments provisionals durant l'execució de les obres, segons indicació de la Direcció de l'Obra (P - 16)	750,00	1,000	750,00

**PRESSUPOST**

Data: 23/02/21

Pàg.: 3

---

TOTAL	Capítol	01.02.03	1.250,00
-------	---------	----------	----------

---



## RESUM DE PRESSUPOST

Data: 23/02/21

Pàg.: 1

<b>NIVELL 4: Subcapítol</b>			<b>Import</b>
Subcapítol	01.01.02.02	AGLOMERATS BITUMINOSOS	23.381,69
<b>Capítol</b>	<b>01.01.02</b>	<b>AFERMAT</b>	<b>23.381,69</b>
			<b>23.381,69</b>

<b>NIVELL 3: Capítol</b>			<b>Import</b>
Capítol	01.01.01	TREBALLS PREVIS I DEMOLICIONS	1.596,22
Capítol	01.01.02	AFERMAT	23.381,69
Capítol	01.01.03	CENTRE ROTONDA	4.695,23
Capítol	01.01.04	SENYALITZACIÓ I ABALISAMENT	5.527,99
<b>Subobra</b>	<b>01.01</b>	<b>REORDENACIO MASIA SALAT</b>	<b>35.201,13</b>
Capítol	01.02.01	SEGURETAT I SALUT	1.000,00
Capítol	01.02.02	ACCIÓ CULTURAL	378,29
Capítol	01.02.03	ALTRES	1.250,00
<b>Subobra</b>	<b>01.02</b>	<b>PARTIDES ALÇADES</b>	<b>2.628,29</b>
			<b>37.829,42</b>

<b>NIVELL 2: Subobra</b>			<b>Import</b>
Subobra	01.01	REORDENACIO MASIA SALAT	35.201,13
Subobra	01.02	PARTIDES ALÇADES	2.628,29
<b>Obra</b>	<b>01</b>	<b>Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT</b>	<b>37.829,42</b>
			<b>37.829,42</b>

<b>NIVELL 1: Obra</b>			<b>Import</b>
Obra	01	Pressupost REORDENACIÓ MASIA SALAT	37.829,42
			<b>37.829,42</b>

**PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE**

Pàg. 1

---

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL .....	37.829,42
13 % Despeses generals SOBRE 37.829,42.....	4.917,82
6 % Benefici Industrial SOBRE 37.829,42.....	2.269,77
<b>Subtotal</b>	45.017,01
21 % IVA SOBRE 45.017,01.....	9.453,57
<b>TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE</b> €	54.470,58

---

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

( CINQUANTA-QUATRE MIL QUATRE-CENTS SETANTA EUROS AMB CINQUANTA-VUIT CENTIMS )

---



---

**ACTUACIÓ 1.2: PRESSUPOST D'ADEQUACIÓ I POSADA EN  
MARXA DE LA DEPURADORA EXISTENT**

**Laiccona**

Laboratori d'anàlisi i  
control de la contaminació  
ambiental, s.l.

ofitecnica@laiccona.com



Ptge. Sant Jeroni, 17  
Telèfon 973 23 02 73  
Fax 973 23 60 53  
25005 LLEIDA

administracio@laiccona.com direccio@laiccona.com

## **MEMÒRIA TECNICA VALORADA:**

# **REMODELACIÓ i POSADA EN MARXA DE LA DEPURADORA A L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL "MASIA SALAT" AL TERME MUNICIPAL DE BORGES BLANQUES**

**GENER DE 2021**





## 1. OBJECTE

La present memòria tècnica valorada té per objecte valorar els costos de la remodelació i posada en marxa del sistema de tractament d'aigües residuals del Àmbit del PE Masia Salat, al terme municipal de Borges Blanques.

## 2. ANTECEDENTS

Segons informació facilitada a LAICCONA i la visita efectuada al complexe Masia Salat, aquest disposava d'un sistema de tractament d'aigües residuals format per un dipòsit de formigó soterrat amb diferents compartimentacions segons es desprèn del projecte original disponible i que ens ha facilitat l'actual propietat.

## 3. DADES DE PARTIDA

El complexe MASIA SALAT disposava de les següents instal·lacions:

- Estació de servei
- Restaurant
- Museu de l'oli
- Hotel Masia Salat

Un dels objectes del Pla Especial és la conversió del Hotel en una Residència d'Avis.

Per la totalitat de les instal·lacions s'ha considerat els següents consums diaris d'aigua.

- **Residència d'Avis:** s'ha considerat una ocupació màxima de 100 persones (a 300 l/pers i dia) i 40 treballadors (a 150 l/pers i dia). Això representa 36 m<sup>3</sup>/dia.
- **Estació de servei:** 1 m<sup>3</sup>/dia (segons projecte llicència ambiental de 2002)
- **Restaurant:** 50 m<sup>3</sup>/dia (segons projecte llicència ambiental de 2002)
- **Museu de l'oli:** 2 m<sup>3</sup>/dia (segons projecte llicència ambiental de 2002)

Per tant, el consum global estimat de tot el complex és de 89 m<sup>3</sup>/dia.



Els consums mitjos i punta considerats (estimats) serien els següents:

- 1) Residència d'Avis (36 m<sup>3</sup>/dia):
  - Consum mig (24 hores): 1,5 m<sup>3</sup>/h
  - Consum punta: 4,5 m<sup>3</sup>/h
  
- 2) Complexe Masia Salat, incloent la residència (89 m<sup>3</sup>/dia):
  - Consum mig (24 hores): 3,7 m<sup>3</sup>/h
  - Consum punta: 11,1 m<sup>3</sup>/h

La càrrega contaminant abocada, després de realitzar els pretractaments individuals en cada activitat que siguin necessaris en cada cas, serà assimilable a domèstica. Per tant, l'aigua residual conjunta a tractar en la depuradors comú, es preveu que tingui com a màxim els següents valors analítics:

- Matèries en suspensió (MES): 300 mg/l
- Demanda Química d'Oxigen (DQO): 500 mgO<sub>2</sub>/l
- Demanda Biològica d'Oxigen (DBO<sub>5</sub>): 300 mgO<sub>2</sub>/l

El complexe Hotel Masia Salat disposava d'un tractament d'aigües residuals en un dipòsit compartimentat de formigó situat a la part posterior de l'edifici, instal·lació que es pretén utilitzar amb la consegüent adaptació.

Donat que aquest dipòsit es troba ple d'aigua, no s'ha pogut accedir al seu interior per tal de fer una inspecció sobre el seu estat i altres detalls de la seva construcció.

No obstant això es preveu aprofitar-lo per a la construcció de la nova depuradora. Caldrà realitzar una sèrie de modificacions, les quals es detallen més endavant, per tal d'instal·lar els nous equips de tractament de l'aigua residual, prèvia inspecció.

Les dimensions exteriors d'aquest dipòsit són les següents:

- Longitud: 15,60 m
- Amplada: 5,60 m
- Altura: 4,0 m



Si es pressuposa una amplada de murs de 30 cm i treballar amb un nivell màxim d'aigua de 3,5 m, el volum útil d'aquest dipòsit en teoria seria de 262,5 m<sup>3</sup> (15 x 5 x 3,5 m).

## 4. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS A REALITZAR

En una primera fase es tractaran només les aigües residuals de la residència (36 m<sup>3</sup>/dia), encara que el sistema de tractament de les aigües residual es dissenya per tractar la totalitat de les aigües residuals generades pel complex.

En aquesta primera fase es contempla construir una depuradora amb un sistema de pretractament seguit d'un procés biològic tipus *batch* (en el mateix tanc es produeixen els cicles d'aeració, decantació i evacuació).

En la segona fase (caldrà que el restaurant i la resta d'instal·lacions del complex es connectin a la depuradora). Es modificaria el sistema de funcionament de la depuradora. Aquesta es convertiria en un sistema convencional de depuració biològica (aeració prolongada seguit d'una decantació amb recirculació de fangs). Aquesta remodelació suposada, aprofitaria tot lo previst per al funcionament de la primera fase, les instal·lacions que es connectin a la depuradora caldrà que prèviament implantin el desgreixament i la decantació dins la pròpia finca com a condició prèvia per connectar-se a la depuradora.

Per tal de conduir les aigües residuals generades per la residència, es proposa fer-ho de la següent forma:

- *Planta semisoterrani*: en aquesta planta generarien aigües residuals la cuina, la bugaderia i serveis. L'aigua residual de la cuina es tractaria mitjançant un desgreixador\* i després es portarien fins a un pou de bombament annex, des del qual es conduirien cap a la depuradora. La resta d'aigües d'aquesta planta es portarien directament al pou de bombament.
- *Resta de plantes*: les aigües residuals generades per la resta de plantes es conduirien per gravetat fins a la depuradora.

# Laiccona

Laboratori d'anàlisi i  
control de la contaminació  
ambiental, s.l.

ofitecnica@laiccona.com

administracio@laiccona.com

direccio@laiccona.com



Ptge. Sant Jeroni, 17  
Telèfon 973 23 02 73  
Fax 973 23 60 53  
25005 LLEIDA

- *Resta de instal·lacions:* caldrà que impulsin les aigües residuals fins la depuradora pels conductes ja existents.
- *La instal·lació:* d'un desgreixador per les aigües residuals generades per la residència i pel restaurant es considera indispensable per tal de protegir la depuradora davant un excés de greixos.
- *Qualsevol altra instal·lació del complexe que produeixi greixos:* caldrà que disposi del seu propi desgreixador.



De forma resumida les actuacions a realitzar serien les següents:

## **Fase 1:**

- Pou de bombament i desgreixador per les aigües del semisoterrani
- Nova escomesa elèctrica amb augment de potència
- Remodelació i condicionament de la caseta de control
- Tanca perimetral del recinte de la depuradora
- Obra civil per a fer el pretractament
- Pretractament: reixa de grollers i tamís de cargol
- Obra civil adaptar dipòsit de formigó com a reactor biològic
- Sistema d'aeració del reactor biològic
- Sistema d'agitació
- Sistema d'evacuació flotant
- Quadre elèctric amb autòmat
- Telecontrol

## **Fase 2:**

- Obra civil per semisoterrar un decantador
- Decantador prefabricat
- Sistema de recirculació
- Ampliació del quadre elèctric
- Ampliació del telecontrol

Cas que l'evacuació de les aigües residuals generades per la depuradora no pogués realitzar-se per gravetat, no es valora en aquest avantprojecte la construcció d'un pou de bombament.

**Nota:** Cas que la resta d'instal·lacions del complex (estació de servei, restaurant i molí d'oli) es connectin a la depuradora de la residència, cadascuna d'elles haurà de preveure la instal·lació del seu propi sistema de pretractament i bombament fins a la depuradora.

Tot seguit es detallen les diferents partides anteriorment mencionades.





## 4.1. Pou de bombament i desgreixador

Tal com ja s'ha comentat anteriorment, les aigües residuals generades per la cuina de la residència (situada al semisoterrani) es tractaran en un desgreixador prefabricat de PRFV de 1.000 litres, amb les següents característiques:

- Longitud: 1.600 mm
- Amplada: 1.200 mm
- Altura: 830 m

Aquest desgreixador s'ubicaria en una arqueta soterrada. L'aigua de sortida d'aquest desgreixador, juntament amb la resta d'aigües generades per la planta semisoterrani es conduirien cap a un pou de bombament annex, des del qual es portarien les aigües a la depuradora.

A l'interior del pou de bombament s'instal·larien dues bombes submergibles d'1,3 Kw de potència (les quals alternarien en el seu funcionament). Els cicles d'arrencada i aturada vindrien governats per un radar d'ultrasons. A més, com a mesura de seguretat per a protegir les bombes, s'instal·larien sondes de nivell.

Les aigües residuals generades per la resta de plantes de la residència es conduirien per gravetat fins a la depuradora.

## 4.2. Escomesa elèctrica

Atès que la escomesa elèctrica ja és existent segons projecte, és considera suficient i no es valora cap altra escomesa.



### **4.3. Remodelació caseta de control**

Caldrà adaptar i reparar la part d'obra civil de la caseta existent per tal d'instal·lar el nou quadre elèctric de control i maniobra dels equips a instal·lar. També es preveu el seu enllumenat.

### **4.4.- Tanca perimetral recinte de la depuradora**

Per tal de protegir els equips instal·lats i evitar l'accés a persones no autoritzades a la depuradora, i evitar el seu impacte visual, cal preveure la construcció d'una tanca perimetral a tot el recinte de la depuradora, ja sigui d'obra o tanca metàl·lica amb malla de simple torsió.

### **4.5.- Pretractament i obra civil relacionada**

Abans que l'aigua arribi al tanc de depuració, cal fer un pretractament. Per aquest motiu, es construirà una arqueta d'obra civil (en forma de canal) per tal d'ubicar un tamís de cargol helicoidal. Adaptació al dipòsit existent.

Les principals característiques del tamís de cargol són les següents:

- Cabal de tractament: 50 m<sup>3</sup>/h
- Ample canal: 360 mm
- Altura canal: 1.000 mm
- Altura descàrrega rebuig: 1.500 mm
- Pas de llum: 3 mm
- Potència motor: 0,37 Kw

A l'entrada d'aquesta arqueta s'instal·laria també una reixa de grollers amb un pas de llum màxim de 20 mm. La seva neteja es realitzarà de forma manual.

### **4.6.- Tractament biològic de fangs actius (tipus *batch*)**

Com ja s'ha comentat anteriorment, en aquesta primera fase es realitzaria un tractament de depuració mitjançant un reactor seqüencial discontinu (tipus *batch* o SBR).



Un reactor seqüencial discontinu (SBR) és un sistema de tractament de fangs activats, el funcionament del qual es basa en una seqüència de cicles d'ompliment i buidatge. Les etapes que intervenen són idèntiques a les d'un procés convencional de fangs activats, ja que en els dos sistemes intervenen l'aireació i la sedimentació-clarificació. La diferència és que en les plantes convencionals aquestes etapes tenen lloc en tancs separats, mentre que als SBR tenen lloc seqüencialment en un mateix tanc, reduint el cost d'inversió.

El SBR pertany al grup de reactors d'ompliment i buidatge. S'omple i es buida en un període definit de temps. Un cicle del reactor consta de les següents fases:

- Alimentació
- Reacció
- Decantació
- Evacuació

Aquest cicle es va repetint contínuament, el que converteix al SBR en un sistema extremadament flexible, atès que es pot variar la durada de cada fase en funció dels objectius del tractament.

A més, les fases d'alimentació i reacció poden ser estàtiques, en mescla o airejades. Així, es poden modificar les condicions aeròbiques, anòxiques i anaeròbiques per aconseguir l'eliminació específica de contaminants.

Per al tractament de depuració de les aigües s'acostuma a optar pel funcionament cíclic, realitzant tres cicles de 8 hores al dia.

En cada cicle es realitzen les tres fases de depuració: Aeració, decantació i evacuació.

A l'acabar cada cicle es realitza l'evacuació de les aigües depurades i decantades, per a això s'utilitza una bomba submergible, la qual té la presa d'aspiració submergida constantment a uns 20 centímetres de la superfície. Amb aquest mètode aconseguim aïllar els greixos i flotants de la presa de la bomba i d'aquesta manera garantir la qualitat de les aigües evacuades.



L'evacuació de les aigües finalitza quan s'aconsegueix el nivell adequat a l'interior de la depuradora. Quan finalitza l'evacuació de les aigües es produeix l'inici de la fase d'aeració del cicle següent. En aquesta fase s'introdueix aire a l'interior de la depuradora convertint tot el tanc en un reactor biològic durant el temps necessari per reduir la DBO<sub>5</sub> i la DQO. A l'acabar l'aeració tot el tanc es converteix en un gran decantador. Després de la decantació es produeix l'evacuació i torna a començar un altre cicle, repetint-se això sense parar.

#### **4.6.1. Sistema d'aeració**

Per tal d'aportar l'oxigen que necessiten els bacteris per a desenvolupar la seva activitat de depuració, s'introdueix aire en l'interior del dipòsit (reactor) en forma de petites bombolles que es reparteixen des de la part més fonda del dipòsit per tota la massa d'aigua residual. L'alçada del nivell d'aigua en el reactor és important per a que les bombolles d'aire estiguin el màxim temps possible en l'interior del volum d'aigua, per a maximitzar la transferència d'oxigen i es pugui aprofitar quant més temps millor, abans de que es perdi per la part superficial cap a l'exterior.

Dels diferents sistemes existents per a la distribució d'aire, es considera més adient en aquest cas el format per equips compactes que aspiren aigua del mateix reactor. Es genera una depressió degut a la seva forma constructiva, aspirant al mateix temps aire de l'exterior i s'injecta cap a l'aigua que es manté en moviment en forma de petites bombolles que segueixen la trajectòria circular de l'aigua, mantenint-se més estona en el reactor abans de perdre's cap a l'atmosfera.

Aquest sistema que es proposa, no requereix d'infraestructures auxiliars a excepció del subministrament elèctric i la disponibilitat d'un tub per aspirar l'aire.

Es planteja i pressuposta la instal·lació de tres equips TSURUMIS de cara a mantenir unes condicions de seguretat, cas d'avaria o per operacions de manteniment, de no deixar la instal·lació sense aportació d'aire.

Aquests equips d'aeració es col·loquen directament recolzats sobre la solera del reactor i, en cas de necessitat, es poden extreure i col·locar novament, sense necessitat de buidar el reactor. També permeten la flexibilitat i fraccionament de potència i per tant la reducció de consum elèctric quan no es requereixi la depuradora a plena potència.



A nivell de regulació i control de la planta, es contempla que els tres airejadors disposin d'arrencadors suaus.

L'aireació del reactor biològic es realitzaria mitjançant tres airejadors submergits tipus TSURUMI. Les seves principals característiques són:

- Potència: 3,7 Kw/ut
- Tensió 400 V III
- rpm: 1.450
- Sistema arrencament: directe
- Màxima fondària impulsor: 4 m
- 10 m de cable

#### **4.6.2. Sistema d'agitació**

Per tal d'eliminar el nitrogen de l'aigua residual a tractar, cal treballar en condicions anòxiques (absència d'aire). Per aquest motiu, durant diferents períodes al llarg del dia caldrà aturar l'aeració del reactor, però mantenint en agitació els fangs per tal de continuar amb el procés de depuració.

Aquestes aturades de l'aeració també comporten un estalvi energètic, donat que el consum elèctric de l'agitador és sensiblement inferior a la dels airejadors.

L'agitació del reactor biològic es realitzaria mitjançant un agitador submergible amb tres pales. Les seves principals característiques són:

- Potència: 2,2 Kw
- Tensió 400 V
- rpm: 940

L'agitador inclou també un polispast amb cabrestant i tub guia per tal de regular l'altura del mateix dins del dipòsit reactor.

Tot aquest sistema d'aeració i agitació requereix una geometria determinada del dipòsit que en un principi segons el projecte original de la depuradora existent, compliria amb algunes adaptacions, si la construcció és fidel al projecte disponible.





### 4.6.3. Sistema d'evacuació flotant

Per tal d'evacuar l'aigua depurada cap a l'abocament final, s'instal·larà una bomba submergible, la citada que té la presa del tub d'aspiració submergida uns 20 cm sota la superfície de l'aigua (això s'aconsegueix mitjançant un sistema de flotació)

Les principals característiques d'aquesta bomba submergible són:

- Pas de sòlids: 60 mm
- Descàrrega: DN 65
- Tensió: 400 V
- Potència: P1= 1,93 Kw; P2= 1,30 Kw
- rpm: 1.450

### 4.7.- Quadre elèctric i telecontrol

S'instal·larà un armari elèctric on s'ubicaran tots els elements electromecànics de protecció, regulació, control, maniobra i seguretat. Es disposarà igualment d'arrencadors suaus dels equips instal·lats. També s'instal·larà un autòmat amb pantalla gràfica tàctil de color per al control de les diferents maniobres de la depuradora i que disposarà de connexió a internet mitjançant targeta de dades SIM o bé connexió WIFI, i permetrà l'enviament d'alarmes, dades de funcionament i control bidireccional remot des de mòbil SMARTPHONE, TABLET o PC.



## 4.8 Decantació secundària (OPCIONAL, 2<sup>a</sup> fase)

Cas que es connecti en un futur el restaurant a la depuradora caldrà ampliar aquesta per tal de poder tractar l'augment de càrrega contaminant considerant que aquesta última serà la que provocarà a la depuradora treballar en les condicions més severes.

El futur restaurant, així com la resta d'instal·lacions del complex, abans de connectar les seves aigües residuals a la depuradora hauran de realitzar els pretractaments que siguin necessaris per tal de garantir que la càrrega contaminant a tractar no superi a la d'una aigua assimilable a domèstica.

En un futur i per tal d'ampliar/potenciar el tractament de la depuradora, es proposa convertir aquesta (SBR) a un procés convencional de fangs actius. Per aconseguir-ho caldrà instal·lar un sistema de decantació i aprofitar el sistema flotant d'evacuació, per a recircular l'aigua del decantador cap al reactor novament.

El decantador a instal·lar té una forma cilíndrica-tronco-cònica i en ell es produeix una disminució brusca de velocitat de l'aigua per la forma geomètrica de disseny. Es proposa la instal·lació d'un equip prefabricat construït en PRFV. La seva instal·lació es preveu semisoterrada de forma que el flux des del reactor biològic es pugui mantenir per gravetat. No es contempla en el present pressupost l'obra civil necessària per a la seva instal·lació (excavació del terreny, construcció de murs i solera de formigó, cas necessari...).

Les seves principals característiques són:

- Volum (m<sup>3</sup>): 38
- Diàmetre (mm): 4.200
- Altura total (mm): 5.000
- Base truncada inferior, diàmetre (mm): 500
- Tipus de fons: Conus de 60 graus

### Accessoris

- 8 Orelles d'elevació
- 2 Tubuladures DN150 PN10
- 1 Tubuladura DN200 PN10
- Tranquil·litzador
- Canal perimetral



Els bacteris que es separen de l'aigua depurada fan cap al fons del decantador, on precipiten degut a la seva major densitat. Aquests bacteris es recullen mitjançant bombament i es retornen de forma concentrada cap al reactor biològic.

Per tal de recircular els fangs des del decantador cap al reactor biològic s'instal·laran dues bombes en una arqueta annexa (construïda en PRFV, d'1 m de diàmetre i 5 m d'altura), que estarà comunicada amb la part inferior del decantador i concretament amb la part més baixa del conus de decantació.

Les principals característiques d'aquestes bombes de recirculació són (1 procedent de la 1a fase):

- Pas de sòlids: 60 mm
- Descàrrega: DN 65
- Tensió: 400 V
- Potència: P1= 1,93 Kw; P2= 1,30 Kw
- rpm: 1.450

Al decantador no es preveu la instal·lació de cap pont rascador per tal d'eliminar possibles flotants que hi pogués haver (a estudiar en un futur segons les necessitats).



## 5. EXCLUSIONS

A més de tot l'exclòs segons en la partida 1 del pressupost, també caldrà tenir en compte les següents exclusions:

- Subministraments de materials o equips que no estiguin explícitament detallats.
- Subministraments de productes químics.
- Subministrament de bacteris per a realitzar l'arrencada del procés biològic.
- Portada de corrent elèctric fins a l'armari elèctric de potència i control.
- Portar aigua neta fins a la depuradora per a serveis auxiliars.
- Compressor d'aire (cas que sigui necessari).
- Solera de formigó per al decantador.
- Pont rascador al decantador per a extreure flotants.
- Treballs que no siguin propis per a l'instal·lació dels equips detallats.
- Reformes, condicionaments o modificacions no contemplades en els punts anteriors.
- Reparacions d'averies que puguin sorgir durant l'instal·lació, o correccions d'anomalies que es detectin en el decurs de l'obra.
- Passarel·les, rampes d'accés, escales i altres elements necessaris per a realitzar el manteniment diari de la depuradora.



## 6. PRESSUPOST

Tot seguit es detallen els imports de les diferents partides pressupostades:

ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)
<b>PARTIDA-1: ITEMS QUE NO ES VALOREN per ser d'altres industrials</b>				
Ítem 1	Obra civil instal·lació tamís de cargol i reixa de grollers de 20 mm (neteja manual).	0,00	0,00	880,00
	Remodelació caseta control depuradora (canvi porta, instal·lació de reixes, reparació desperfectes, ...)	0,00	0,00	775,00
	Tanca perimetral del recinte de la depuradora	0,00	0,00	1.300,00
	Obra civil per remodelar dipòsit de formigó i adaptar-lo a reactor biològic.	0,00	0,00	850,00
	Obra civil per soterrar el desgreixador de la cuina	0,00	0,00	650,00
	Obra civil per a la construcció del pou de bombament cuina	0,00	0,00	950,00
	Rases per a connectar el pou de bombament amb la depuradora.	0,00	0,00	1.750,00
	Obra civil per semisoterrar decantador secundari.	0,00	0,00	1.120,00
<b>TOTAL PARTIDA-1 partides excloses de la pròpia instal·lació (IVA NO INCLÓS)</b>				<b>8.275,00</b>

ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)
<b>PARTIDA-2: PRETRACTAMENT</b>				
Ítem 2	Tamís cargol helicoidal Twister o similar. Cabal= 50 m <sup>3</sup> /h. Llum de pas (xapa perforada)= 3 mm. Potència motor= 0,37 Kw	1,00	14.366,72	14.366,72
	Canonades, accessoris varis, i petit material (INCLOU CANONADES FINS AL REACTOR BIOLÒGIC, rígides i flexibles)	1,00	1.620,00	1.620,00
	Reixa de grollers en inox amb pas de llum de 20 mm.	1,00	520,00	520,00
	Vàlvules de seccionament pas, línies elèctriques canalitzacions de protecció, suports i ancoratges en el pròpi recinte de la depuradora.	1,00	1.190,00	1.190,00
	Mà d'obra: inclou instal·lació elèctrica i mecànica en el recinte de la depuradora	1,00	1.725,00	1.725,00
	Ajuts externs d'auto-grua per a emplaçament del tamís	1,00	345,00	345,00
<b>TOTAL PARTIDA-2 (IVA NO INCLÓS)</b>				<b>19.766,72</b>





ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)
<b>PARTIDA-3: REACTOR BIOLÒGIC (tipus SBR)</b>				
Ítem 3	Airejador TSURUMI 50TRN43.7-52, 3,7 Kw, 400 V, 10 m cable	3,00	4.886,23	14.658,70
	Arrancador estàtic SOFT-START per a cadascun dels airejadors	3,00	436,48	1.309,43
	Bomba submergible per a evacuar aigua cap a l'abocament final, marca ABS o similar, model AS0630, 1,3 Kw, 380 V	1,00	1.206,40	1.206,40
	Mecanisme d'aspiració superficial per flotació	1,00	487,35	487,35
	Agitador submergible model TBM 2,2/6N o similar. Potència motor= 2,2 Kw. Inclou suport motor i tub guia inox.	1,00	5.682,86	5.682,86
	Detector de nivell per ultrasons, suport i cablejat elèctric.	1,00	1.250,00	1.250,00
	Canonades aspiració aire, canonada bomba evacuació, accessoris varis i petit material	1,00	630,00	630,00
	Valvuleria anti-retorn de bola, vàlvules de seccionament pas, línies elèctriques canalitzacions de protecció, suports ancoratges	1,00	700,00	700,00
	Mà d'obra: inclou instal·lació elèctrica i mecànica	1,00	2.724,31	2.724,31
	Ajuts externs d'auto-grua per a emplaçament dels airejadors en el fons del reactor.	1,00	345,00	345,00
<b>TOTAL PARTIDA-3 (IVA NO INCLÓS)</b>				<b>28.994,05</b>

ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)
<b>PARTIDA-4: QUADRE ELÈCTRIC I TELECONTROL</b>				
Ítem 4	Armari elèctric amb bastidor, placa de muntatge, carrils, frontisses, zòcal, ventilador, amb les proteccions elèctro-mecàniques generals i individuals, i ubicació del arrencadors SOFT SATARTS, variadors de freqüència, embarrat d'entrada, borners de sortida i relés de maniobra i tot el cablejat interior i timbrat/etiquetatge i polsadors / selectors a la porta i disjuntor general extern.	1,00	7.150,00	7.150,00
	Autòmata modular ampliable de la marca OMRON o similar, per al control de les maniobres individuals i procés en general.	1,00	2.520,00	2.520,00
	Pantalla gràfica tàctil de 7 polsades amb capacitat de connexió Ethernet, per poder comunicar remotament i interactuar bidireccionalment per Internet.	1,00	980,00	980,00
	Enllumenat caseta control	1,00	240,00	240,00
	Petit material i accessoris	1,00	420,00	420,00
	Sistema de comunicació remota via WIFI	1,00	490,00	490,00
	Mà d'obra instal·lació elèctrica	1,00	1.936,52	1.936,52
	Programació Software de l'autòmat i pantalla	1,00	2.340,80	2.340,80
<b>TOTAL PARTIDA-4 (IVA NO INCLÓS)</b>				<b>16.077,32</b>



ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)	
<b>PARTIDA-5: ALTRES PARTIDES</b>					
<b>Pou de bombament (SEMISOTERRANI)</b>					
Ítem 5	Bombes submergibles per al pou de bombament, marca ABS o similar, model AS0630, 1,3 Kw, 380 V	2,00	1.206,40	2.412,80	
	Radars de nivell, marca VEGA, per al control del funcionament de les bombes del pou	1,00	770,00	770,00	
	Sondes de nivell redundants per a protecció de les bombes i regulació del procés	2,00	182,00	364,00	
	Canonades aspiració bombes, accessoris varis i petit material.	1,00	630,00	630,00	
	Canonada DN 125 per a connexió pou de bombament amb la depuradora (fins a 50 m). Inclou accessoris (colzes, unions,...). S'exclou la rasa per a conduir la canonada.	1,00	625,00	625,00	
	Vàlvules de seccionament pas, línies elèctriques canalitzacions de protecció, suports ancoratges	1,00	1.190,00	1.190,00	
	Programació equips pou de bombament	1,00	1.265,00	1.265,00	
	Mà d'obra: inclou instal·lació elèctrica i mecànica	1,00	1.224,00	1.224,00	
	<b>Desgreixador cuina (abans del pou de bombament i annexe a aquest)</b>				
	Canonada DN 125 per a connexió de la sortida de la cuina fins al desgreixador (fins a 50 m). Inclou accessoris (colzes, unions,...). S'exclou la rasa per a conduir la canonada.	1,00	625,00	625,00	
Desgreixador 1000 litres. Cabal= 4l/s. L=1.600 mm, A=1.200 mm, H=830. Tub DN125.	1,00	918,00	918,00		
Mà d'obra instal·lació desgreixador i canonades	1,00	1.260,00	1.260,00		
<b>TOTAL PARTIDA-5 (IVA NO INCLÓS)</b>			<b>11.283,80</b>		

**IMPORT TOTAL DEL PRESSUPOST (€) (IVA NO INCLÓS): 84.396,90**



A continuació es detallen els costos d'ampliar la depuradora amb un decantador secundari. Això seria objecte d'una segona fase.

ÍTEM	PRODUCTE	Total Uts	IMPORT UNITARI (€)	IMPORT TOTAL (€)
<b>PARTIDA-6: DECANTADOR SECUNDARI</b>				
Ítem 6	Decantador secundari fabricat en PRFV (TADIPOL), de 4,2 m de diàmetre, 5,0 m d'altura total, base truncada de diàmetre 0,5 m. Capacitat: 38 m3. Per anar semi-soterrat. Inclou transport especial. Es requereix una preparació d'obra civil per al seu emplaçament no contemplat en els preus.	1,00	14.637,50	14.637,50
	Dipòsit cilíndric d'1 m de diàmetre i 5,0 m d'altura total, per a ubicar les bombes de recirculació. Inclou suport per instal·lar un ternal per manteniment de les bombes.	1,00	2.316,60	2.316,60
	Bombes submergibles per a la recirculació de fangs, marca ABS o similar, model AS0630, 1,3 Kw, 380 V	1,00	1.206,40	1.206,40
	Sondes de nivell per a protecció de les bombes i regulació del procés.	2,00	188,50	377,00
	Canonades, accessoris varis, i petit material (INCLOU CANONADES FINS AL REACTOR BIOLÒGIC). No s'inclou pont rascador en el decantador.	1,00	840,00	840,00
	Vàlvules de seccionament pas, línies elèctriques canalitzacions de protecció, suports i ancoratges	1,00	560,00	560,00
	Ampliació del quadre elèctric i telecontrol: Inclou proteccions nous equips i ampliació mòduls automàtica.	1,00	1.950,00	1.950,00
	Programació dels nous equips	1,00	1.945,79	1.945,79
	Mà d'obra: inclou instal·lació elèctrica i mecànica	1,00	3.179,40	3.179,40
	<b>OPCIONAL 2a FASE (IVA NO INCLÓS)</b>			

<b>IMPORT TOTAL (€) (IVA NO INCLÓS):</b>	<b>111.409,58 €</b>
--	---------------------

Valoracions de les exclusions (punt 5):

<b>8% s/pressupost de 111.409,58 €</b>	<b>8.912,77 €</b>
--	-------------------

<b>IMPORT TOTAL PRESSUPOST DE LA DEPURADORA (IVA NO INCLÓS):</b>	<b>120.322,35 €</b>
--	---------------------

**LAICCONA**  
LABORATORI D'ANÀLISI I CONTROL DE  
LA CONTAMINACIÓ AMBIENTAL, S.L.

RODOLF LLASERA GUIRAL  
Enginyer Tècnic Industrial

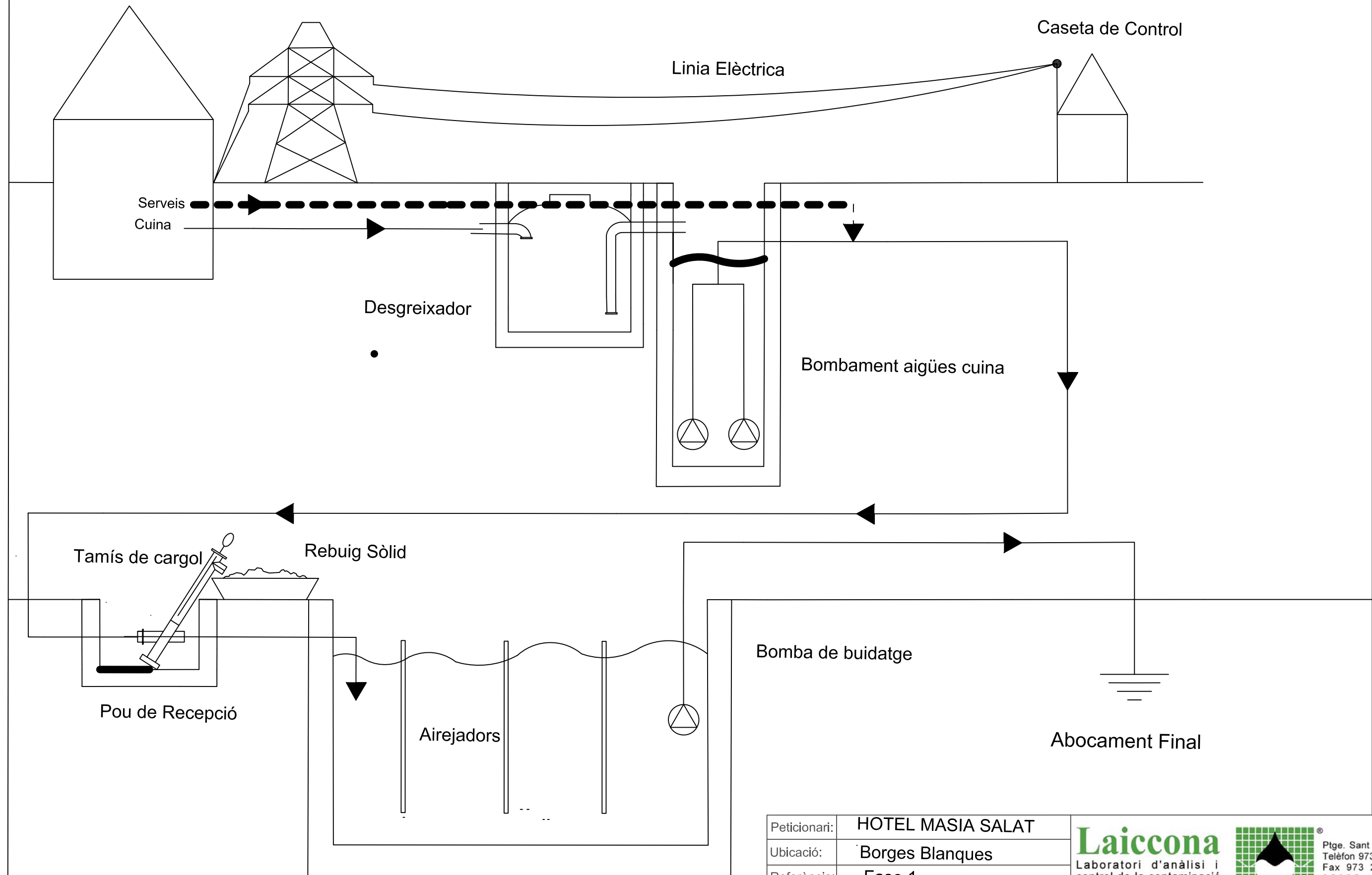
Lleida, 27 de gener de 2021

# **ANNEX**

**ESQUEMA HIDRÀULIC**

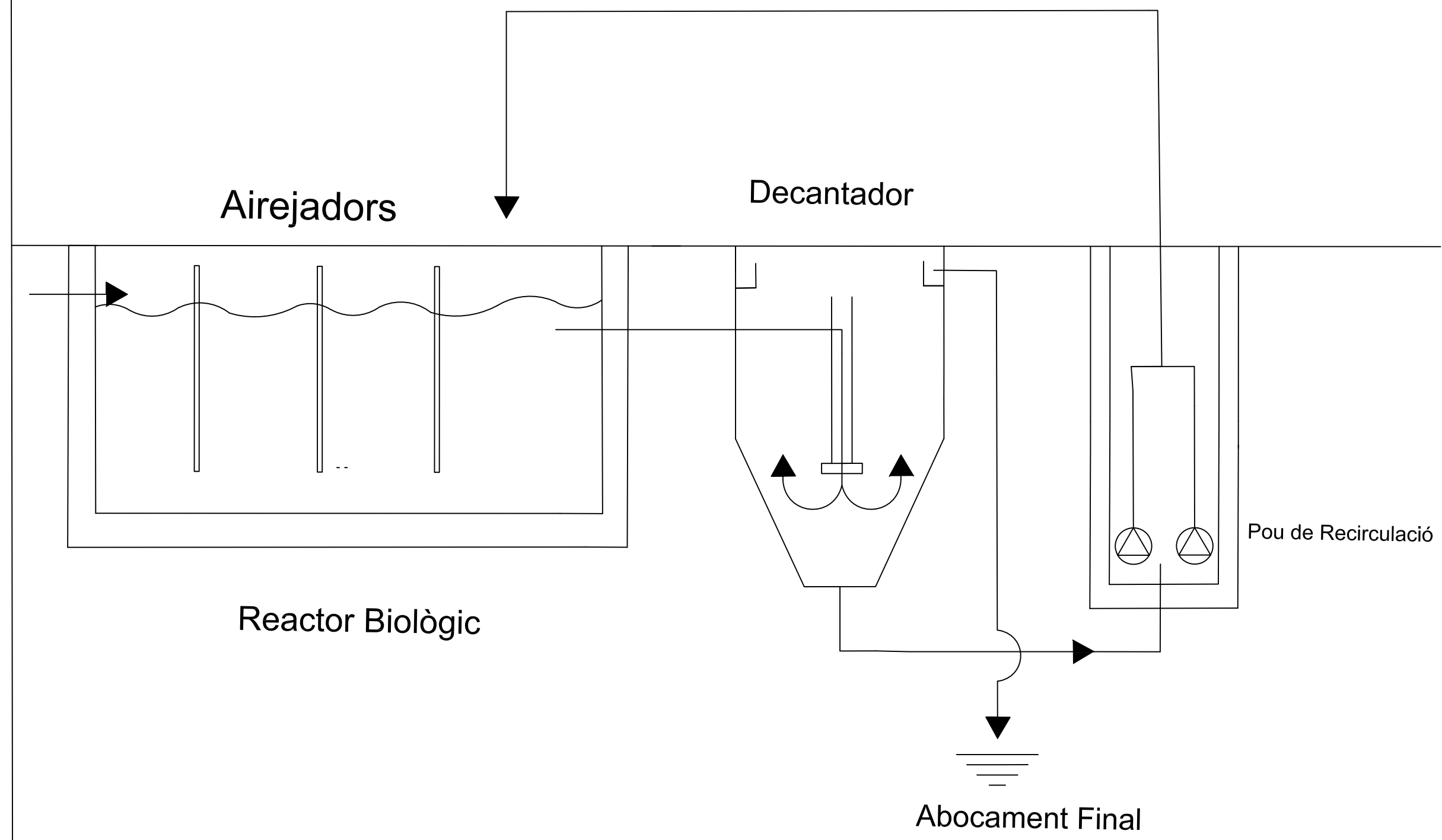






Peticionari:	HOTEL MASIA SALAT	 <b>Laiccona</b> Laboratori d'anàlisi i control de la contaminació ambiental, s.l. <small>ofitecnica@laiccona.com administracio@laiccona.com direccio@laiccona.com</small>	 Ptge. Sant Jeroni, 17 Telèfon 973 23 02 73 Fax 973 23 60 53 25005 LLEIDA
Ubicació:	Borges Blanques		
Referència:	Fase 1		
Data:	21/01/2021		
Esquema:	Esquema hidràulic depuradora PE MASIA SALAT		Nº esquema: 1/2
			Pagina: 1/2

# Fase 2



Peticionari:	HOTEL MASIA SALAT	 <p><b>Laiccona</b> Laboratori d'anàlisi i control de la contaminació ambiental, s.l. ofitecnica@laiccona.com administracio@laiccona.com direccio@laiccona.com</p>
Ubicació:	Borges Blanques	
Referència:	Fase 2	
Data:	21/01/2021	
Esquema:	Esquema hidràulic depuradora PE MASIA SALAT	
		Nº esquema: 2/2
		Pagina: 2/2

Ptge. Sant Jeroni, 17  
Telèfon 973 23 02 73  
Fax 973 23 60 53  
25005 LLEIDA

.

## **Les Borges Blanques**

.

Promotors

Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, MASIA SALAT S.L. ,  
FUNDACIÓ PRIVADA PARC TEMÀTIC DE L'OLI i RIERA GROUP BORGES S.L.

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes

.

**Abril 2021**

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic Complex Hotel·ler "Masia Salat" de les Borges Blanques, promogut per Josep Valero Mir, Francisco Riera Cuberes, Masia Salat S.L., Fundació Privada Parc Temàtic de l'Oli i Riera Group Borges S.L., i redactat per Ademà Canela Comella Arquitectes Associats, S.L.P, ha estat aprovat inicialment per segona vegada per acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2021, amb la incorporació dels canvis introduïts per les consideracions i/o condicions formulades en els informes sectorials obtinguts en el decurs de la primera informació pública.

Les Borges Blanques, signat digitalment  
Javier Vergé Pluvins  
Secretari

