

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'av. Carrasco i Formiguera, 45, redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado, ha estat aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 19 de maig de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.

Javier Vergé Pluvins
Secretari de l'Ajuntament

Pla de Millora Urbana
de la parcel·la situada a l'av. Carrasco i Formiguera 45
zona d'edificació unifamiliar arrenclerada. Clau 5.1
les Borges Blanques - maig 2021

JORDI BLANCAFORT
ARQUITECTE

carrer roger de llúria 6, 2n. 2a
25400 les borges blanques
T. 973 14 22 47
646 416 277
jblancafort@coac.net

1. Introducció	1.
Promotor i redactor del Pla de Millora Urbana	
Delimitació de l'àmbit d'actuació	
Objectius del PMU	
2. Normativa urbanística d'aplicació	2.
Antecedents urbanístics de referència	
3. Justificació normativa	3.
Justificació del POUM	
Justificació de la tramitació del PMU	
Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada	
Avaluació econòmica i financera	
4. Documentació gràfica	4.
A.01 Situació i Emplaçament	
A.02 Estat actual. Planejament	
A.03 Plànol d'Ordenació	

El present Pla de Millora Urbana (PMU) es redacta en virtut al que s'estableix al capítol 4rt. del POUM vigent de Les Borges Blanques, que permet, mitjançant aquesta eina, adequar els paràmetres en concepte de reculades de l'edificació tancada o en línia, composició volumètrica i de façanes, per tal d'assimilar les condicions edificatòries de la parcel·la a les del seu entorn immediat.

Promotor i redactor del Pla de millora urbana

El present PMU es promou a iniciativa privada dels propietaris de la finca.

promotors	ramon queralt boldú	nif 43703249-Y
		abadia, 8 25400 les borges blanques
arquitecte redactor	jordi blancafort collado, arquitecte	número COAC 43.743/3
		carrer roger de Llúria 6, 2n 2a 25400 les borges blanques

Delimitació de l'àmbit d'actuació

La delimitació del present PMU es correspon a la parcel·la situada a l'avinguda. Carrasco i Formiguera núm. 45, ubicada en sòl urbà qualificat amb clau 5.1 del POUM, amb referència cadastral 1985015CF2918N0001PT.

Objectius del PMU

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta com a solució aïllada dins el planejament amb l'objectiu de poder ajustar l'obligatorietat de construcció exclusivament entre mitgeres i de la tipologia de la construcció a la realitat de la parcel·la, respectant l'alineació a vial, i permetent orientar l'edificació a sud, millorant la seva eficiència tèrmica i la ventilació creuada del conjunt així com facilitar l'accés i aprofitament de al resta de parcel·la com a zona enjardinada. La solució alhora millora l'impacte visual actual de la mitgera existent d'un magatzem de grans dimensions en la finca veïna.

Normativa urbanística d'aplicació

Antecedents urbanístics de referència

La normativa d'aplicació per a definir els paràmetres urbanístics que regeixen sobre el solar és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM 2019) de les Borges Blanques.

Segons aquest document, la finca està qualificada dins la **Zona d'edificació unifamiliar arreglerada, Ordenació I - Amb destinació exclusiva a l'habitatge unifamiliar amb alineació de vial**, amb la clau urbanística **5.1**, que comprèn les zones d'extensió urbana amb ús predominant d'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

Paràmetres en relació a l'edificació (**Article 190.1**):

- Tipus d'edificació: Alineació de vial.
- Parcel·la mínima edificable: - Superfície mínima: 200 m²
- Front mínim: 5 m.
- Índex d'edificabilitat neta: 1,50 m²s/m²s, aplicables a la totalitat de la parcel·la.
- Densitat: 1 habitatge cada 200 m² de parcel·la
- Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 10 m. PB+2PP
- Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació ve determinada per les profunditats edificables fixades en els plànols d'ordenació. En el cas que no estès definida serà en planta baixa el 80% i en planta pis el 60%.

Condicions d'ús (**Article 191**):

- Ús predominant (en proporció fins al 100% del total): residencial, d'habitatge unifamiliar.
- Usos compatibles: Segons quadre general d'usos (En proporció fins al 60% del total de la unitat de zona. Mitjançant un PMU es podrà incrementar fins al 100% la proporció dels usos compatibles).
- Usos incompatibles: Segons quadre general d'usos.

Justificació del POUM

El POUM marca que les construccions en aquest àmbit es realitzin entre mitgeres. Si es resol el projecte tal i com preveu el POUM, es perdrien totes les millores d'eficiència energètica que la realitat de la parcel·la pot oferir.

Igualment, donat que les finques veïnes existents tampoc compleix els paràmetres de finca entre mitgeres, no s'aconseguiria la continuïtat tipològica i continuïtat de façanes que marca el planejament.

Es per casos com aquest que el POUM preveu la possibilitat de reculades parcials o totals de l'alineació a carrer i mitgeres per tal d'assimilar les condicions edificatòries de la parcel·la a les del seu entorn immediat.

Article 97. Reculades de l'edificació

“S'admeten reculades de l'edificació tant en la totalitat de l'edifici com en plantes pis o respecte de parets mitgeres mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i de façanes establert a la LU, justificant que no hi ha increment de sostre ni densitat de l'edificació, i que l'adequació del paisatge urbà es adient al seu context.”

Donat que la edificació veïna no ocupen la totalitat de les seves parcel·les, ni s'alineen a les seves mitgeres, i donat que l'edificació proposada tampoc ocupa la totalitat de la parcel·la, la proposta pretén deixar una zona de pati lateral, orientat pràcticament a sud. Això permet obrir façana en aquesta orientació i aconseguir un òptim aprofitament solar i la millora en les ventilacions creuades, el qual suposa unes majors prestacions de l'habitatge a nivell d'estalvi energètic i eficiència energètica.

Alhora, la proposta millora i resol el gran impacte visual que suposa actualment la mitgera existent d'un magatzem de grans dimensions en la finca veïna.

És per això que es proposa principalment que la construcció no tingui la obligatorietat de construir-se amb la tipologia de casa entre mitgeres.

Justificació de la tramitació del PMU

Es proposa l'admissió de reculades l'edificació permetent que la construcció no sigui preferentment entre mitgeres tal i com marca l'àmbit delimitat de la subzona 5.1, sense que això impliqui un augment del sostre edificable.

Ordenació:

- En els espais indicats amb **PB** i **PB+2** al plànol d'ordenació els límits laterals indicats i que donen cap a la zona indicada com a VP tindran les característiques de façana. Es mantenen tota la resta de paràmetres d'aplicació segons l'ordenació de la zona 5.1:

	Planejament	Proposta
Parcel·la mínima	200 m ²	753,35 m ²
Front mínim	5 m	34,5 m
Índex d'edificabilitat neta	1,50 m ² s/m ² s (1.130 m ²)	1.120 m ²
Densitat	1 habitatge cada 200 m ²	1 habitatge cada 376,6m ²
Alçada regulador (ARM)	10m PB+2	10m PB+2
Profunditat edificable	Tota la parcel·la	Tota la parcel·la en PB / 20 m en PP

- Els espais indicats **VP** (verd privat) són lliures d'edificació i els és d'aplicació l'article 51 del POUM.

No s'altera l'aprofitament urbanístic, ni els usos, ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general. D'acord amb l'article 70.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer no es requerirà la modificació del planejament general.

El PMU es formula d'acord amb l'article 102 i concordants del TRLU.

Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los.

En concret, l'article 3.1c) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar quan el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El present PMU no comporta la implantació de nous usos o activitats, sinó que ajusta un límit de l'àmbit de la subzona. Per tant, s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a aquest document.

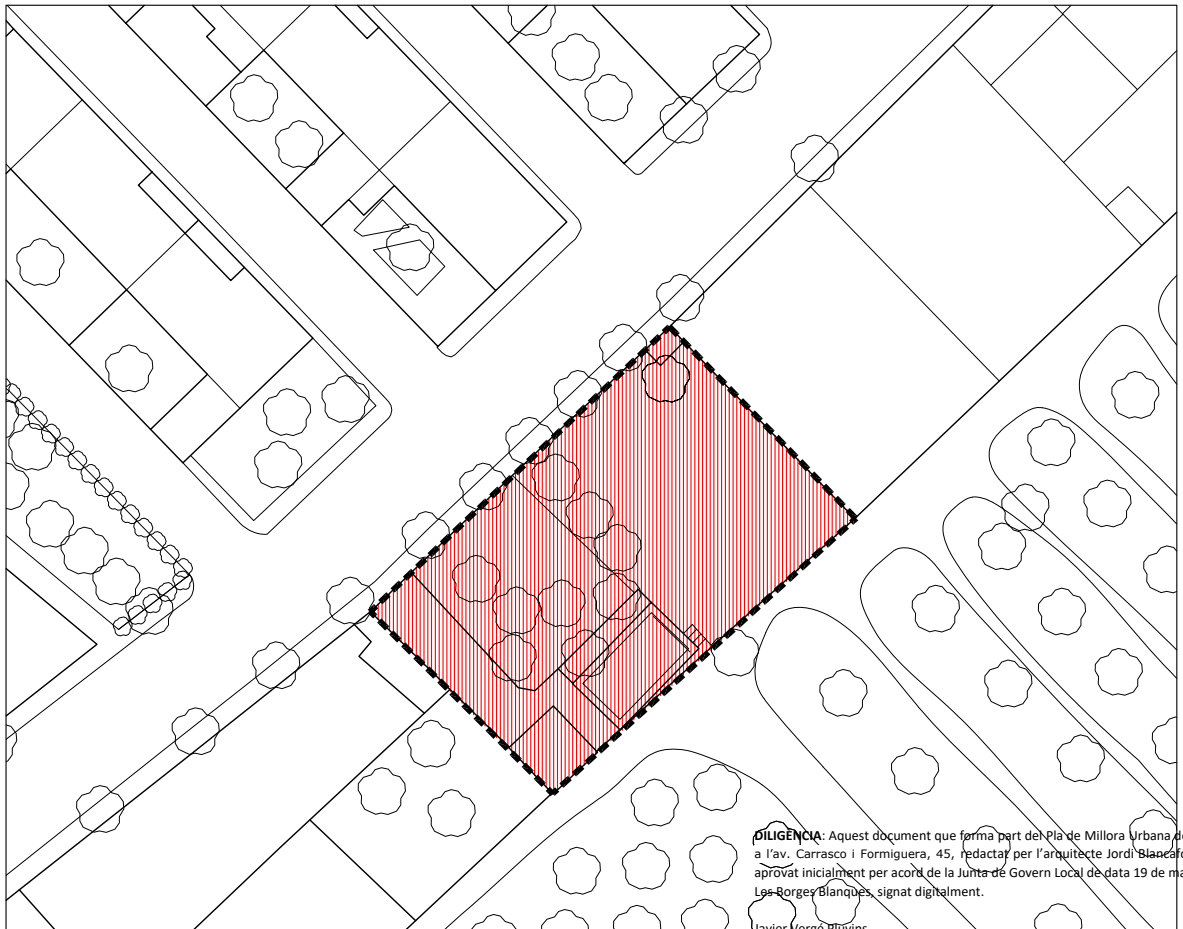
Avaluació econòmica i financera

Segons l'article 70.7 i l'article 66.1d del DL 1/2010, modificat per la llei 3/2012, els PP (i PMU) han de contenir una Avaluació econòmica i financera. Aquesta que ha de contenir *"l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

El present PMU no varia aquests aspectes, per tant no té repercussió a les finances públiques de l'administració de les Borges Blanques. En conseqüència, s'estima innecessària la inclusió d'aquest informe a la memòria.



EMPLAÇAMENT 1/10000



SITUACIÓ 1/1000

AVIS: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'Av. Carrasco i Formiguera, 45, redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado, ha estat aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 19 de maig de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.

Javier Vergé Pluvins
Secretari de l'Ajuntament



pla de millora urbana

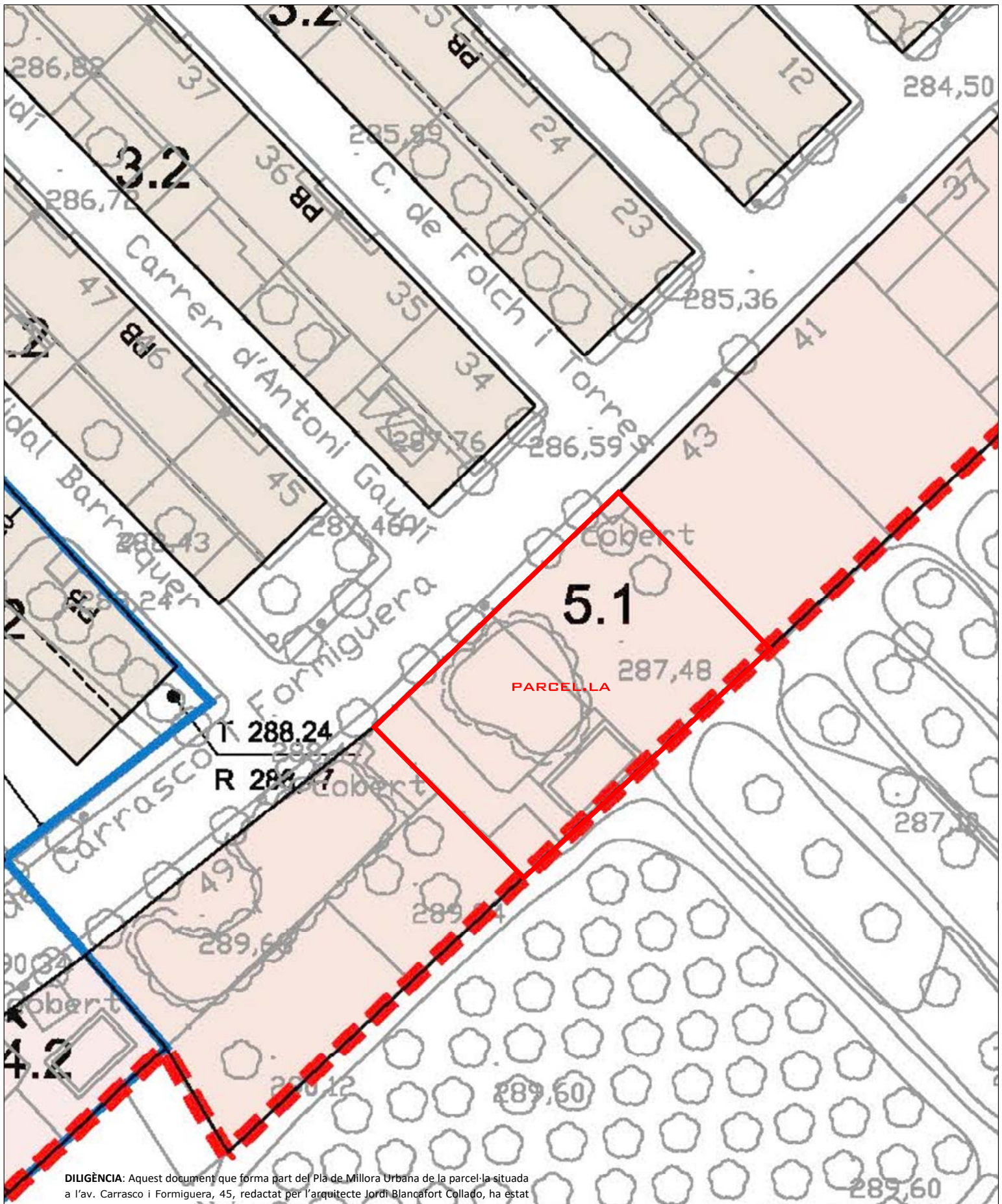
PROMOTOR: RAMON QUERATL BOLDÚ
ARQUITECTE: JORDI BLANCAFORT COLLADO
 c. Roger de Llúria 6, 2n 2a – Les Borges Blanques | Telf. 646416277 | jblancafort@coac.net

PLÀNOLS INFORMATIUS

Escala: 1/10000 – 1/1000 maig 2021
 LES BORGES BLANQUES av. CARRASCO I FORMIGUERA 45

SITUACIÓ | EEMPLAÇAMENT

A.01



DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'av. Carrasco i Formiguera, 45, redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado, ha estat aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 19 de maig de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.

Javier Vergé Pluvins
Secretari de l'Ajuntament

pla de millora urbana

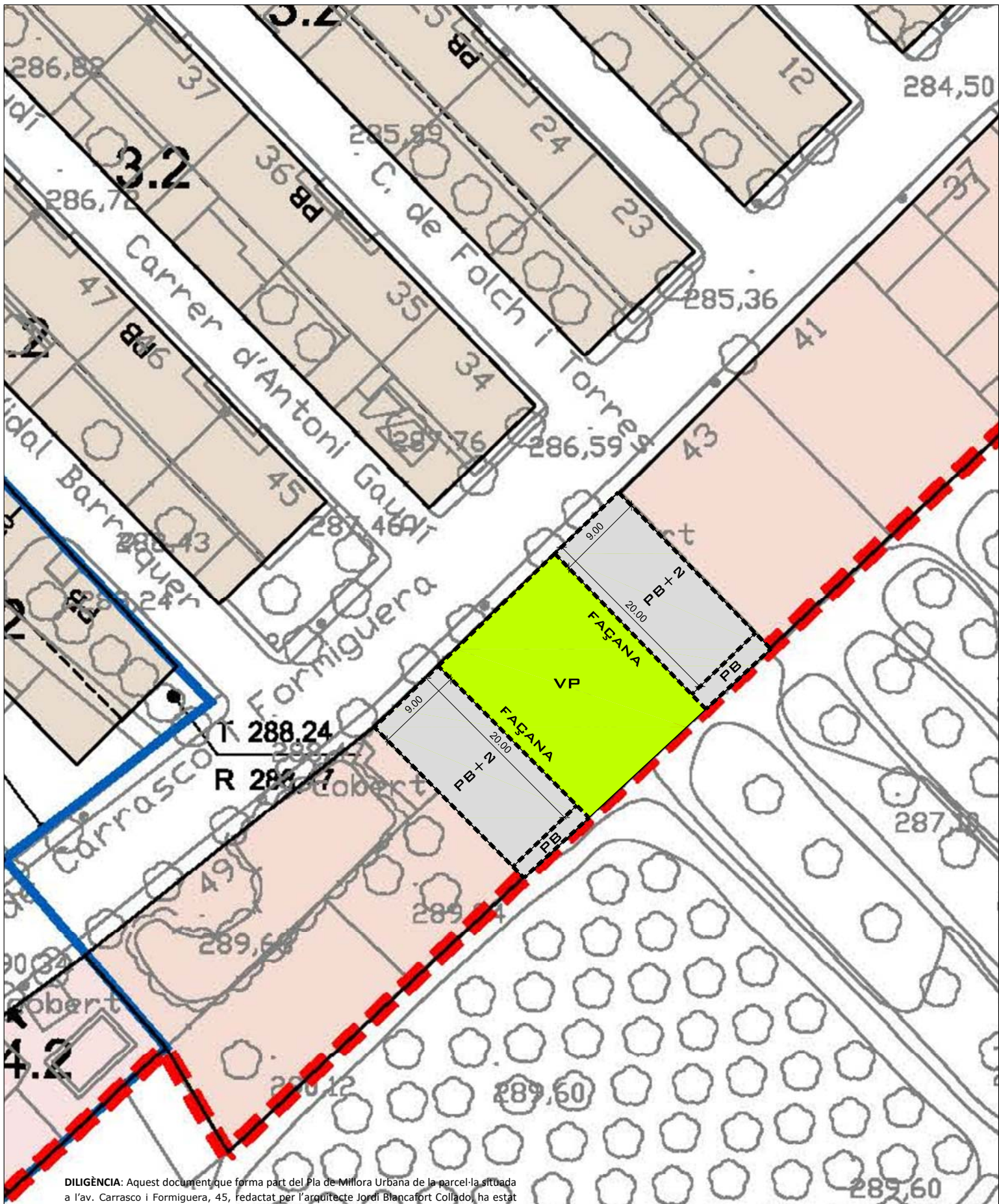
PROMOTOR: RAMON QUERATL BOLDÚ
ARQUITECTE: JORDI BLANCAFORT COLLADO
 c. Roger de Llúria 6, 2n 2a – Les Borges Blanques | Telf. 646416277 | jblancafort@coac.net

PLÀNOLS INFORMATIUS
 Escala: 1/500 maig 2021
 LES BORGES BLANQUES av. CARRASCO I FORMIGUERA 45

ESTAT ACTUAL
 PLANEJAMENT



A.02



DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'av. Carrasco i Formiguera, 45, redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado, ha estat aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 19 de maig de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.

Javier Vergé Pluvins
Secretari de l'Ajuntament

PB+2. ÀREA EDIFICABLE	
VP. VERD PRIVAT	

pla de millora urbana

PROMOTOR: RAMON QUERATL BOLDÚ
ARQUITECTE: JORDI BLANCAFORT COLLADO
c. Roger de Llúria 6, 2n 2a – Les Borges Blanques | Telf. 646416277 | jblancafort@coac.net

PLÀNOLS INFORMATIUS
Escala: 1/500 maig 2021
LES BORGES BLANQUES av. CARRASCO I FORMIGUERA 45

PLÀNOL D'ORDENACIÓ **A.03**

