

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana del carrer La Placeta, 79 ha estat aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 7 d'abril de 2021.

Les Borges Blanques, signat digitalment.

Javier Vergé Pluvins

Secretari de l'Ajuntament

PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LA CARRER LA PLACETA, 79

Situació: Carrer la Placeta, nº 79
25400 Les Borges Blanques (Lleida)

Promotors: Montserrat Aixalà Fàbregas
DNI: 401.869.996 P
C/ La Fita, 11
25400 Les Borges Blanques (Lleida)

INDEX

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Introducció
- 1.2. Promotor i redactor del Pla de Millora Urbana
- 1.3. Delimitació de l'àmbit d'actuació
- 1.4. Objectius del PMU
- 1.5. Normativa urbanística d'aplicació

2. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA

- 2.1. Paràmetres referits a la parcel·lació
- 2.2. Justificació del compliment de la normativa urbanística
- 2.3. Justificació arquitectònica
- 2.4. Conclusions i proposta d'ordenació

3 ALINEACIONS, RASANTS I ORDENACIÓ

- 3.1. Antecedents i estat actual POUM
- 3.2. Proposta d'alineació i rasants
- 3.3. Condicions d'ordenació

4 NORMATIVA URBANÍSTICA, ARTICLE ÚNIC

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 5.1. Situació i emplaçament
- 5.2. Topogràfic. estat actual (Alineacions POUM)
- 5.3. Proposta d'alineacions i rasants
- 5.4. Proposta d'ordenació i vial

1. INTRODUCCIÓ

1.1 – Introducció:

El present Pla de Millora Urbana (PMU) es redacta en virtut al que s'estableix en el capítol 4rtr. Del POUM vigent de Les Borges Blanques, que permet, mitjançant aquesta eina delimitar les alineacions i rasants de la finca, i adequar les condicions edificatòries de la parcel·la.

La parcel·la situada al carrer la Placeta, 79, te assignada una clau 4.1 en el POUM vigent (zona d'edificació aïllada). Aquesta clau diferencia tres tipus d'ordenació I, II, III.

L'Ordenació II permet mitjançant la redacció d'un Pla de Millora Urbana acollir-se a ordenacions amb destinació a l'habitatge unifamiliar amb altres tipus d'edificació diferent de l'aïllada sobre parcel·la.

1.2. – Promotor i redactor del Pla de Millora Urbana

Promotor:

Montserrat Aixalà Fàbregas, amb DNI 40.869.996 P i domicili al carrer La Fita, 11, 25400, Les Borges Blanques.

Arquitecte redactor:

Alberto Collado Acedo, amb DNI 72.745.381 S i domicili a la ctra. de Lleida, 74, 25400, Les Borges Blanques.

1.3. – Delimitació de l'àmbit d'actuació

La delimitació del present PMU es correspon a la parcel·la situada al carrer La Placeta, 79. Ubicada en sol urbà qualificat amb clau 4.1 del POUM, inclosa dins la referència cadastral 2093017CF2929S0001MA.

1.4. – Objectius del PMU

Aquest Pla de Millora Urbana, es redacta amb els objectius de:

- Delimitar les alineacions i rasants de la parcel·la.
- Definir les condicions edificatòries segons s'estableix en la clau 4.1 ordenació II.

1.5. – Normativa urbanística d'aplicació

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 aïllada, amb la clau urbanística 4.1, que compren les zones destinades preferentment a habitatge unifamiliar amb ordenacions obertes i alternativament predeterminades.

Alberto Collado Acedo
- Arquitecte -

Les Borges Blanques, desembre de 2020

2. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA

2.1 – Paràmetres urbanístics clau 4.1 Ordenació II

Per tal d'acollir-se a l'ordenació II, que estableix la clau 4.1 del POUM, s'estableixen les següents condicions:

- Parcel·la mínima àmbit d'aplicació: 600 m².
- Índex d'edificabilitat neta: 0,80 m²st/m²s.
- Densitat: 1 habitatge per cada parcel·la de 200 m² real o possible.
- Ocupació màxima de la parcel·la: la resultant d'aplicar a l'àmbit del PMU o del projecte d'edificació únic els paràmetres del punt 1j d'aquest article.
- Separacions mínimes dels volums resultants:

Al front de via pública	5 m
Al fons de l'envolupant de les parcel·les	3 m
Dels volums ordenats a les particions laterals	3 m
Entre volums de la mateixa parcel·la	6 m

2.2. – Justificació del compliment de la normativa urbanística

Planejament: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de les Borges Blanques

Zonificació: Zona d'edificació aïllada, clau 4.1 Ordenació II

	Planejament	Proposta
Parcel·la mínima	600 m ²	800 m ²
Tipologia	Diferent a l'aïllada	Aparellada
Altura reguladora (ARM)	7,70 m PB+1PP	6,50 m PB+1PP
Densitat	1 habitatge cada 200 m ²	1 habitatge cada 400 m ²
Edificabilitat	0,80 m ² st/m ² s (640 m ²)	480 m ²
Separacions mínimes	5 m a vial i 3 m laterals	Compleix (delimitació actual POUM)
Ús	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar

2.3. – Justificació arquitectònica

Es justifica una ordenació alternativa de dos volums adossats amb un total de dos habitatges:

- Per la irregularitat i dimensions de la parcel·la que dificulta la implantació d'una ordenació aïllada.
- Per la topografia accidentada del solar i la seva adaptació al vial.
- Per la manca d'execució d'actuacions municipals a efectes de consolidació i manteniment del vial, que ocasionen una erosió continuada de les terres.

2.4. – Conclusions i proposta d'ordenació

Segons el que s'estableix en la clau 4.1 Ordenació II del Planejament Urbanístic Municipal, es proposa una ordenació de dues cases aparellades, aïllades en conjunt dins la parcel·la.

La proposta d'ordenació compleix amb els paràmetres urbanístics establerts en el POUM, i es manté les separacions mínimes en referència a la parcel·lació actual del POUM en compensació a la sessió de parcel·la al vial públic.

La proposta queda reflectida en el plànol número 4 de la documentació gràfica.

S'adopta la volumetria específica de dues cases aparellades i es determina la alçada de les edificacions a partir d'una cota de referència comuna (**cota 298.70m**).

Alberto Collado Acedo
- Arquitecte -

Les Borges Blanques, Desembre de 2020

3. ALINEACIONS, RASANTS I ORDENACIÓ

3.1 – Antecedents i estat actual POUM

La parcel·la en qüestió te unes superfícies:

- Alineació POUM vigent: 821,07 m²
- Superfície registral: 835,00 m²

Pel que fa l'alineació actual del POUM, crea una incidència en la formació del vial a causa de la topografia pronunciada en la zona del vial.

Ates a la dificultat d'executar l'actuació d'urbanització d'iniciativa municipal de compleció del darrer tram del carrer la Placeta.

3.2 – Proposta d'alineacions i rasants

Es proposa una alineació reculada, fent una cessió de 21,07 m² addicional al vial públic, respecte a l'alineació del POUM actual. El conjunt de les parcel·les resultants quedarien en 800,00 m² permetent formar dues parcel·les de 400,00 m² mitjançant una segregació de la finca.

S'acorda mantenir les distàncies mínimes de separació mínimes de 5 m en el front del vial, respecte a l'alineació del planejament actual.

La proposta queda reflectida en els plànols 3 i 4 de la documentació gràfica.

3.3 – Condicions d'ordenació

Segons volumetria específica s'estableix una cota unitària de planta baixa en la cota **(298,70m)** comú a tota la parcel·la, a fi d'obtenir una unitat arquitectònica integral del conjunt de les dues parcel·les i la línia de conferència de les construccions adossades.

En el plànol 4, es proposa una ordenació de volums de caràcter indicatiu.

A excepció de l'ordenació adossada proposada, la resta de paràmetres serien d'aplicació l'Article 180 del POUM, així com els articles de caràcter general.

Alberto Collado Acedo
- Arquitecte -

Les Borges Blanques, Desembre de 2020

4. NORMATIVA URBANÍSTICA, ARTICLE ÚNIC

Normativa urbanística, article únic

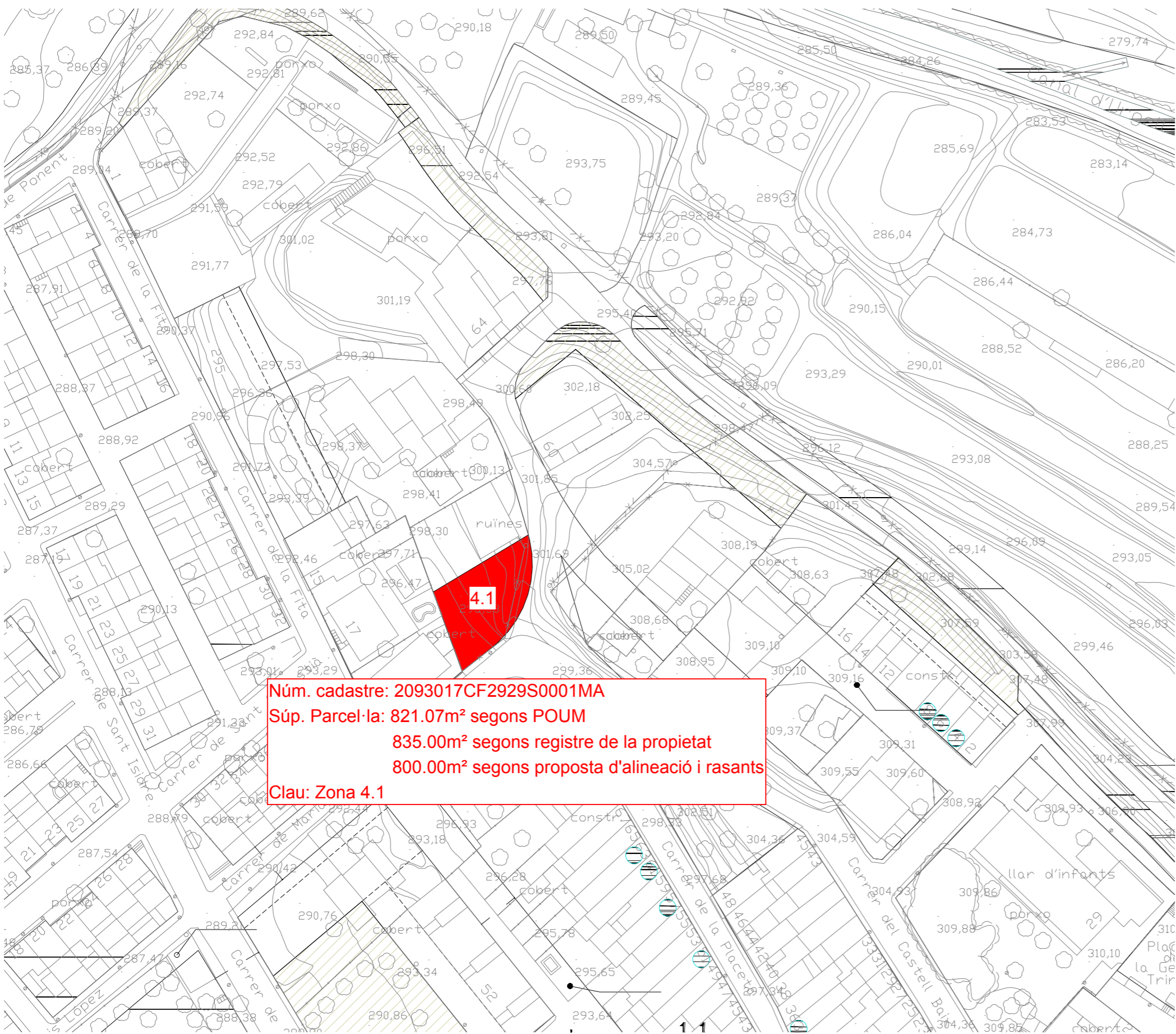
Aquest Projecte de Millora Urbana estableix l'ordenació de les edificacions adossades.
L'alçada reguladora s'estableix en base a la cota de referència que consta al plànol 4 "proposta d'ordenació" (298.70m),
conjuntament per a les dues edificacions.

Alberto Collado Acedo
- Arquitecte -

Les Borges Blanques, Desembre de 2020

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ORDENACIÓ URBANÍSTICA D'APLICACIÓ
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Borges Blanques
Aprovat definitivament per l'Ajuntament de Les Borges Blanques. 31/01/19
Text Refós Desembre 2018
ORDENACIÓ URBANÍSTICA
Classe del sòl: Urbà.
Qualificació Urbanística: Subzona edificació aïllada intensitat I. Clau 4.1



DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana del carrer La Placeta, 79 ha estat aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 7 d'abril de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.
Javier Vergé Pluvins
 Secretari de l'Ajuntament

PLA DE MILLORA URBANA PER NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ I D'ALINEACIONS I RASANTS

PMU 1

PLANEJAMENT VIGENT

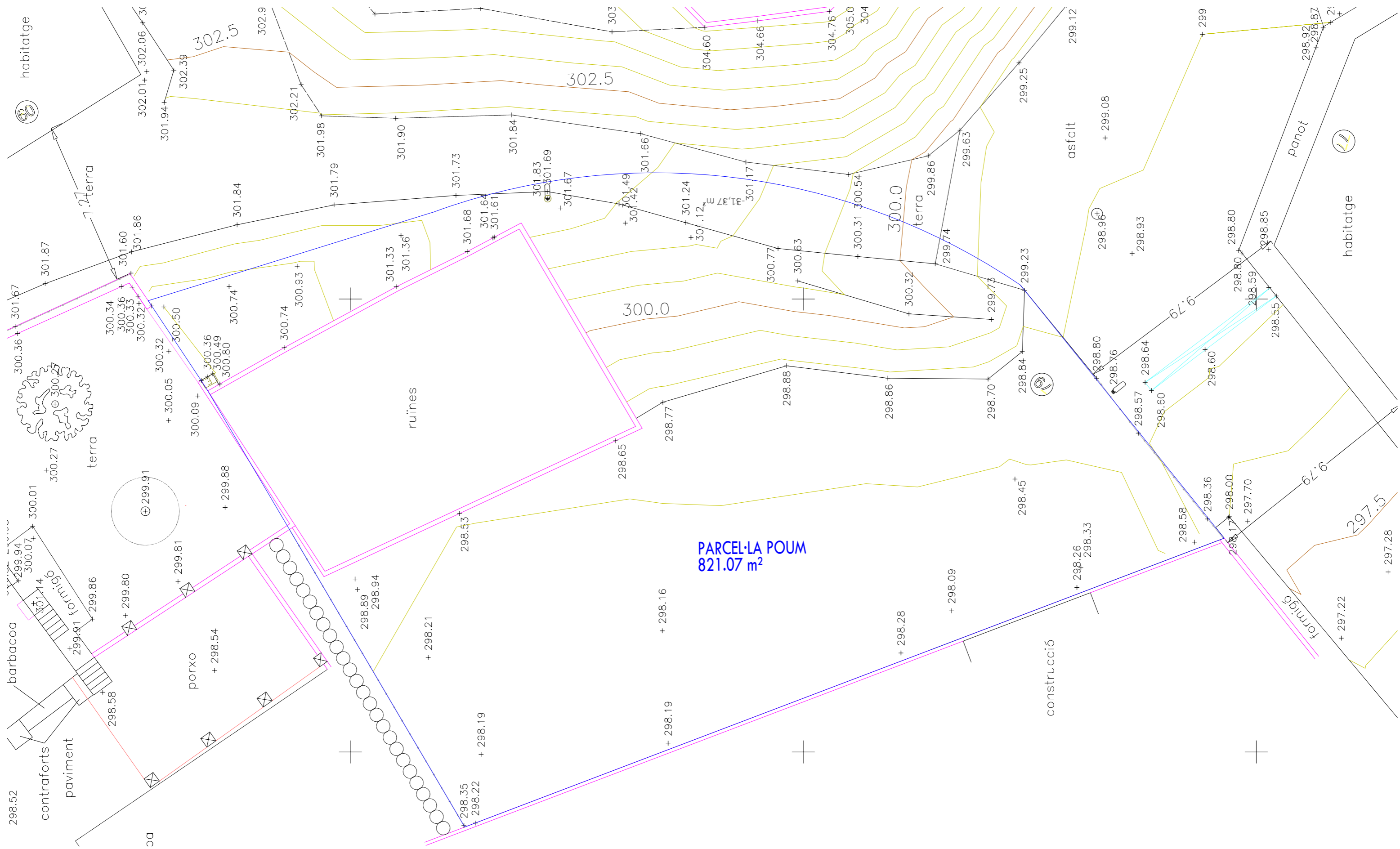
Carrer La Placeta 79.
 T.M. LES BORGES BLANQUES (LES GARRIGUES)

arquitecte
 ALBERTO COLLADO
 ACEDO

promotor
 MONTSERRAT AIXALÀ FÀBREGAS

desembre 2020

E: 1/2000



PARCEL·LA POUM
821.07 m²

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana del carrer La Placeta, 79 ha estat aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 7 d'abril de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.
Javier Vergé Pluvins
 Secretari de l'Ajuntament

PLA DE MILLORA URBANA PER NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ I D'ALINEACIONS I RASANTS

PMU 2

TOPOGRÀFIC. Estat actual (Alineació POUM)

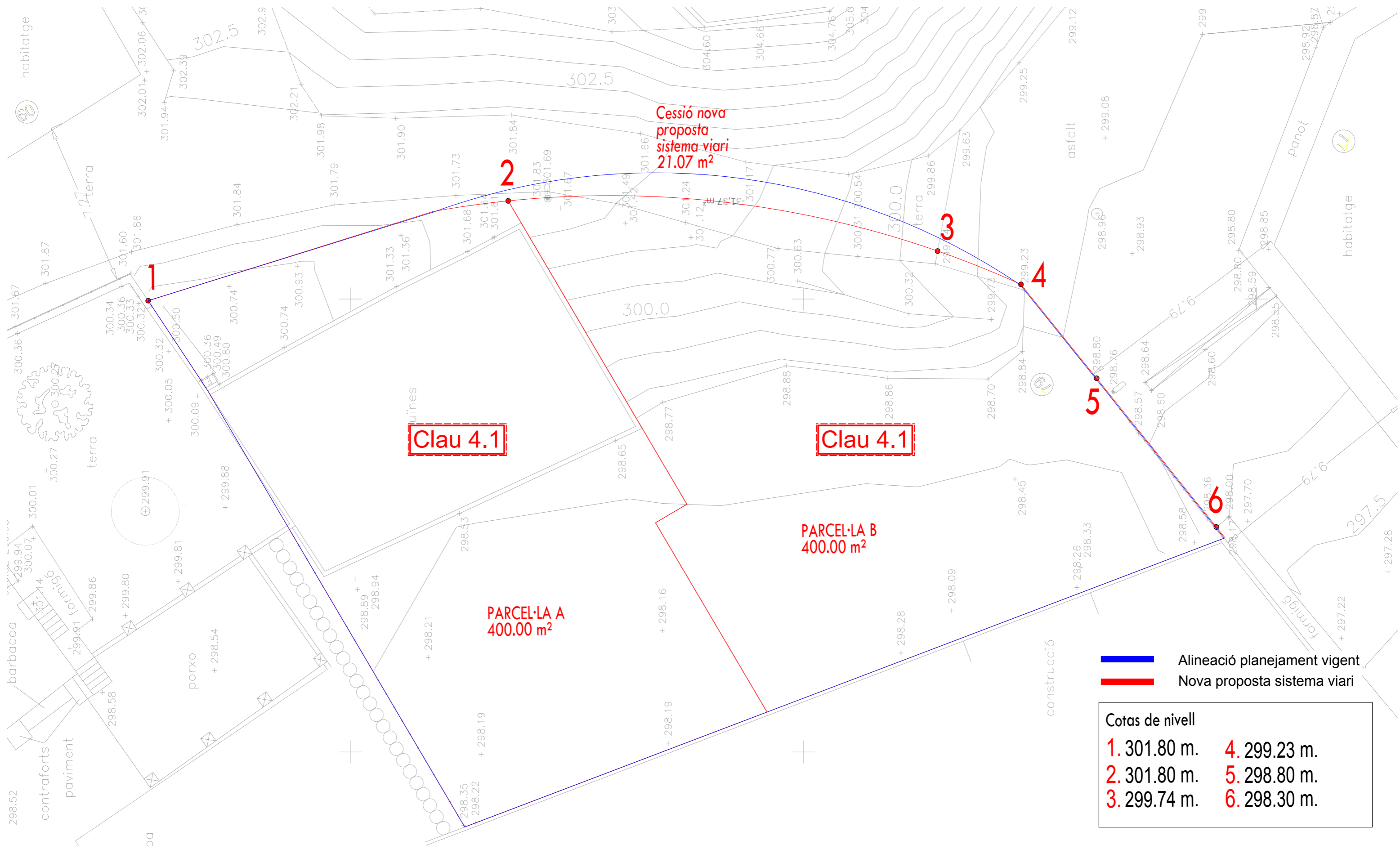
arquitecte
 ALBERTO COLLADO
 ACEDO

promotor
 MONTSERRAT AIXALÀ FÀBREGAS

Carrer La Placeta 79.
 T.M. LES BORGES BLANQUES (LES GARRIGUES)

desembre 2020

E: 1/150



Clau 4.1

Clau 4.1

**PARCEL·LA A
400.00 m²**

**PARCEL·LA B
400.00 m²**

**Cessió nova
proposta
sistema viari
21.07 m²**

- Alineació planejament vigent
- Nova proposta sistema viari

Cotas de nivell	
1. 301.80 m.	4. 299.23 m.
2. 301.80 m.	5. 298.80 m.
3. 299.74 m.	6. 298.30 m.

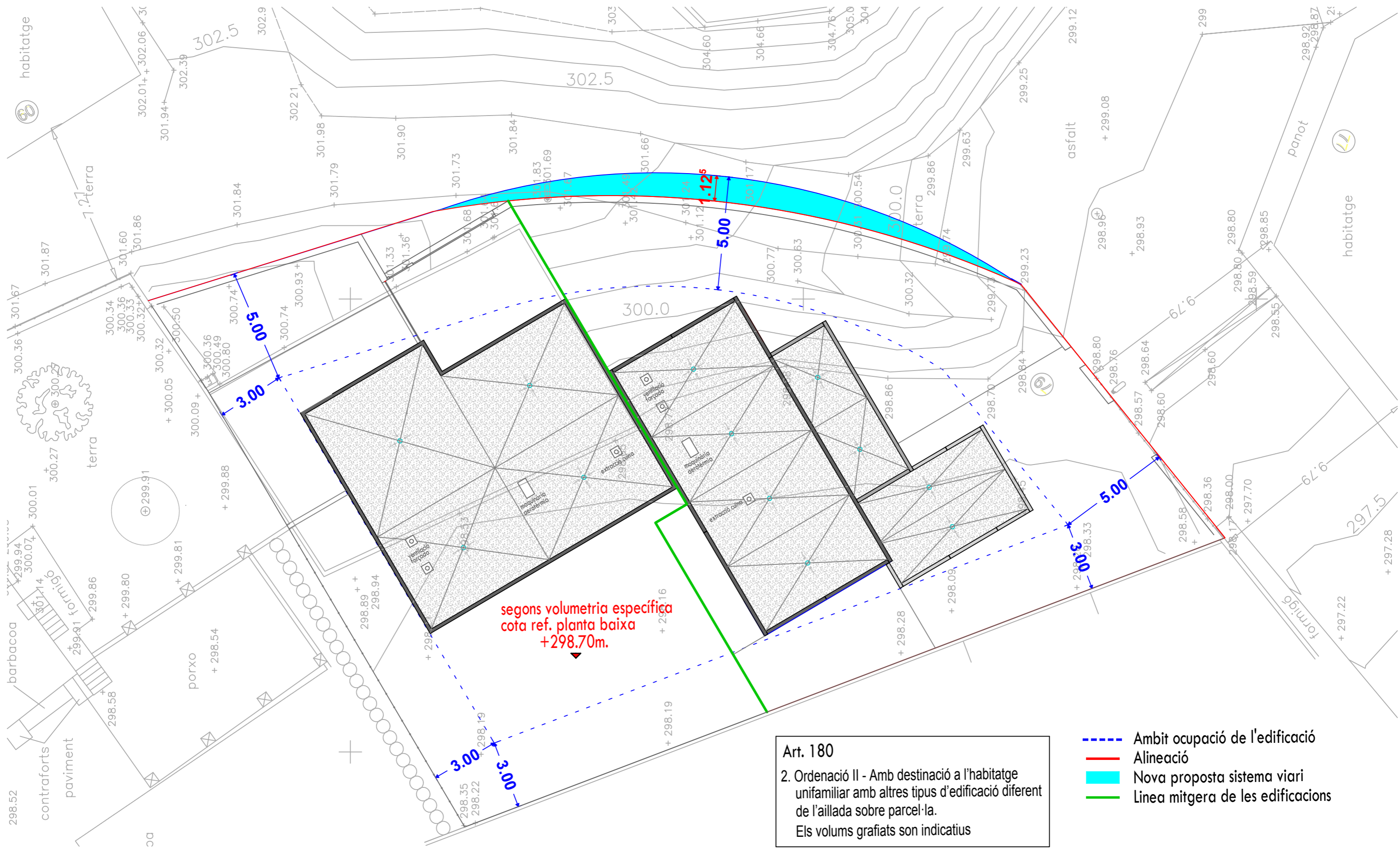
DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana del carrer La Placeta, 79 ha estat aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 7 d'abril de 2021. Les Borges Blanques, signat digitalment.
Javier Vergé Pluvins
 Secretari de l'Ajuntament

PROPOSTA D'ALINEACIÓ I RASANTS.

arquitecte
ALBERTO COLLADO
ACEDO

promotor
MONTserrat AIXALÀ FABREGAS

Carrer La Plaçeta 79.
T.M. LES BORGES BLANQUES (LES GARRIGUES)



segons volumetria específica
cota ref. planta baixa
+298.70m.

Art. 180
2. Ordenació II - Amb destinació a l'habitatge unifamiliar amb altres tipus d'edificació diferent de l'aïllada sobre parcel·la.
Els volums grafiats son indicatius

- Ambit ocupació de l'edificació
- Alineació
- Nova proposta sistema viari
- Línia mitgera de les edificacions

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana del carrer La Placeta, 79 ha estat aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 7 d'abril de 2021.
Les Borges Blanques, signat digitalment.
Javier Vergé Pluvins
Secretari de l'Ajuntament

arquitecte
ALBERTO COLLADO
ACEDO

promotor
MONTserrat AIXALÀ FÀBREGAS

PROPOSTA D'ORDENACIÓ.
Carrer La Placeta 79.
T.M. LES BORGES BLANQUES (LES GARRIGUES)