

DILIGÈNCIA: Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada al c. Vila de Toluges 4 redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado ha estat aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 25 de març de 2020.

Les Borges Blanques, signat digitalment.

Anna Gallart Oró

Secretària de l'Ajuntament

**DILIGÈNCIA:** Aquest document que forma part del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada al c. Vila de Toluges, 4 redactat per l'arquitecte Jordi Blancafort Collado es va aprovar inicialment per acord de la Junta de Govern Local de data 25 de maig de 2020. A la vista del resultat del tràmit d'informació pública i del període d'audiència, i conclosa la tramitació del procediment establert, el Ple de la Corporació, en sessió ordinària de data 30 de juliol de 2020 va aprovar definitivament aquest Pla de Millora Urbana

Les Borges Blanques, signat digitalment.

Anna Gallart Oró

Secretària de l'Ajuntament

**Pla de Millora Urbana  
de la parcel·la situada al c. Vila de Toluges 4  
Subzona d'eixample tradicional intensitat I. Clau 2.1**

les Borges Blanques - febrer 2020

**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

---

---

<b>1. Introducció</b>	<b>1.</b>
Promotor i redactor del Pla de Millora Urbana	
Delimitació de l'àmbit d'actuació	
Objectius del PMU	
<b>2. Normativa urbanística d'aplicació</b>	<b>2.</b>
Antecedents urbanístics de referència	
<b>3. Justificació normativa</b>	<b>3.</b>
Justificació del POUM	
Justificació de la tramitació del PMU	
Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada	
Avaluació econòmica i financera	
<b>4. Documentació gràfica</b>	<b>4.</b>
A.01 Situació i Emplaçament	
A.02 Estat actual. Planejament	
A.03 Plànol d'Ordenació	
<b>5. Annexes</b>	<b>5.</b>
Justificació de parcel·lació existent	

---

---

## introducció

---

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, 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.

<b>promotors</b>	<b>mercè montalà bosch</b>	nif <b>43722677-E</b>
	<b>robert brufau gelonch</b>	nif <b>78086463-Z</b>
	<b>avinguda de la sardana 1, 1r 2a</b> <b>25400 les borges blanques</b>	
<b>arquitecte redactor</b>	<b>jordi blancaforn collado</b> , arquitecte	número COAC <b>43.743/3</b>
	<b>carrer roger de llúria 6, 2n 2a</b> <b>25400 les borges blanques</b>	

---

### Delimitació de l'àmbit d'actuació

La delimitació del present PMU es correspon a la parcel·la B situada al carrer Vila de Toluges núm. 4, ubicada en sòl urbà qualificat amb clau 2.1 del POUM, inclosa dins la referència cadastral 2683017CF2928S0001OJ.

Dins la mateixa referència cadastral s'inclou també la parcel·la A, ubicada en sòl urbà qualificat amb clau 2.3 del POUM i que queda fora del present PMU. S'adjunta la documentació justificativa de la segregació, amb data 21 de Juliol de 2000, com Annex d'aquest document, ja que segons l'article 158 del vigent POUM, les parcel·les d'aquesta subzona són indivisibles.

### 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 les alineacions a vial i de la tipologia de la construcció a la realitat de la parcel·la i de les condicions edificatòries del seu entorn, permetent que la nova construcció sigui compatible amb la finca veïna existent.

---

## 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'eixample tradicional - **Subzona d'eixample tradicional intensitat I**, amb la clau urbanística **2.1**, que compren les zones d'extensió urbana en eixample.

El tipus d'ordenació es d'alineació de vial, amb alineació obligatòria i edificació entre Mitgeres.

### Paràmetres referits a la parcel·lació (Article 154):

- Parcel·la mínima 200m<sup>2</sup>
- Front mínim 10m
- Fons mínim de parcel·la 20m aplicables a la parcel·la segregada i a la finca matriu.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació del POUM, no quedaran fora d'ordenació, així mateix s'admetran segregacions de parcel·les amb fons inferiors als mínims amb les condicions següents:

- a. Que els fons de la parcel·la estigui delimitat per una unitat de zona o de classe de sol.
- b. Que el fons de la parcel·la segregada i de la finca matriu coincideixin amb l'eix de l'illa en la qual se situï la parcel·la.
- c. En el cas d'habitatges unifamiliars en filera, s'admetrà com a parcel·la independent un front mínim de parcel·la de 6,00 m. La parcel·lació serà simultània o posterior a la concessió de la llicència d'obres.

### Paràmetres en relació a l'edificació (Article 155):

- Edificació amb alineació a vial obligatòria.
- Nombre màxim de plantes: PB+ 2PP+àtic
- Ocupació màxima de la parcel·la : 100% en PB  
PP La profunditat edificable fixada en els plànols d'ordenació. En tot cas la línia límit d'edificació posterior en plantes pis tindrà que mantenir una distància mínima de 3 metres al fons de la parcel·la.
- Densitat neta: 1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> aplicat a la totalitat del sostre de la parcel·la.
- Alçada reguladora màxima: 10,90m
- Pendent màxima de la coberta: 30%  
En les edificacions de planta baixa situades a l'interior d'illa la coberta serà obligatòriament plana els primers cinc metres posteriors a la profunditat edificable.

### Condicions d'ús (Article 156):

- Us predominant (en proporció fins al 100% del total): residencial amb totes les categories.
- Usos compatibles: segons quadre 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 d'usos.

En el cas que la planta baixa es destini a us residencial es permetrà que el forjat de planta baixa se situï fins a un màxim d'1,50 m sobre la rasant de la vorera. En aquest cas l'ocupació de la planta baixa estarà limitada per la mateixa profunditat edificable de les plantes pis.

---

## Justificació normativa

3.

---

### 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 la finca veïna existent 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.

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 ja sigui respecte alineació com entre mitgeres de l'àmbit delimitat de la subzona 2.1.

Ordenació: els espais indicats **PB** al plànol d'ordenació són edificables en planta baixa amb una alçada màxima de 5,50m, per a la resta de paràmetres és d'aplicació l'ordenació de la zona 2.1; els espais indicats "**LP**" 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.

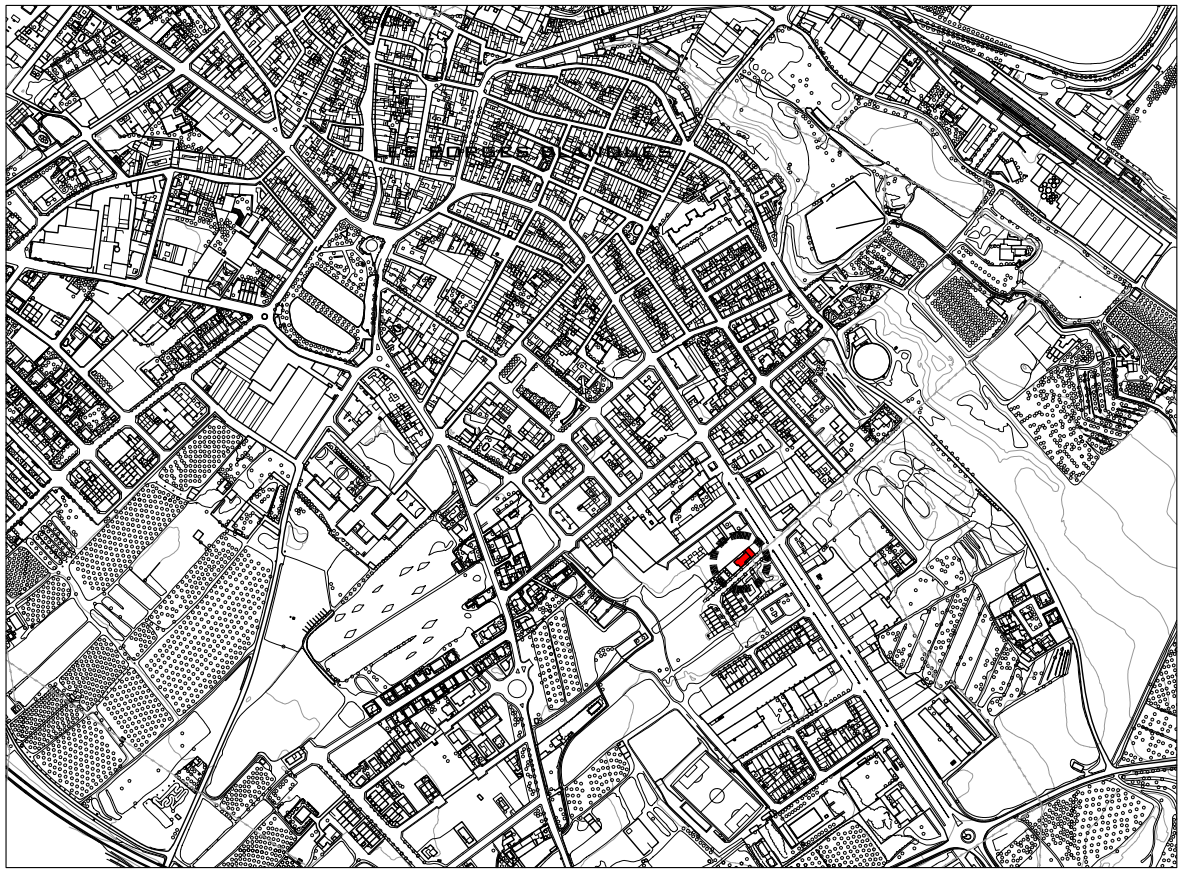
El present PMU no comporta la implantació de nous usos o activitats, sinó que ajusta un límit de l'àmbit de la subzona. Per tant, s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a aquest document.

## Avaluació econòmica i financera

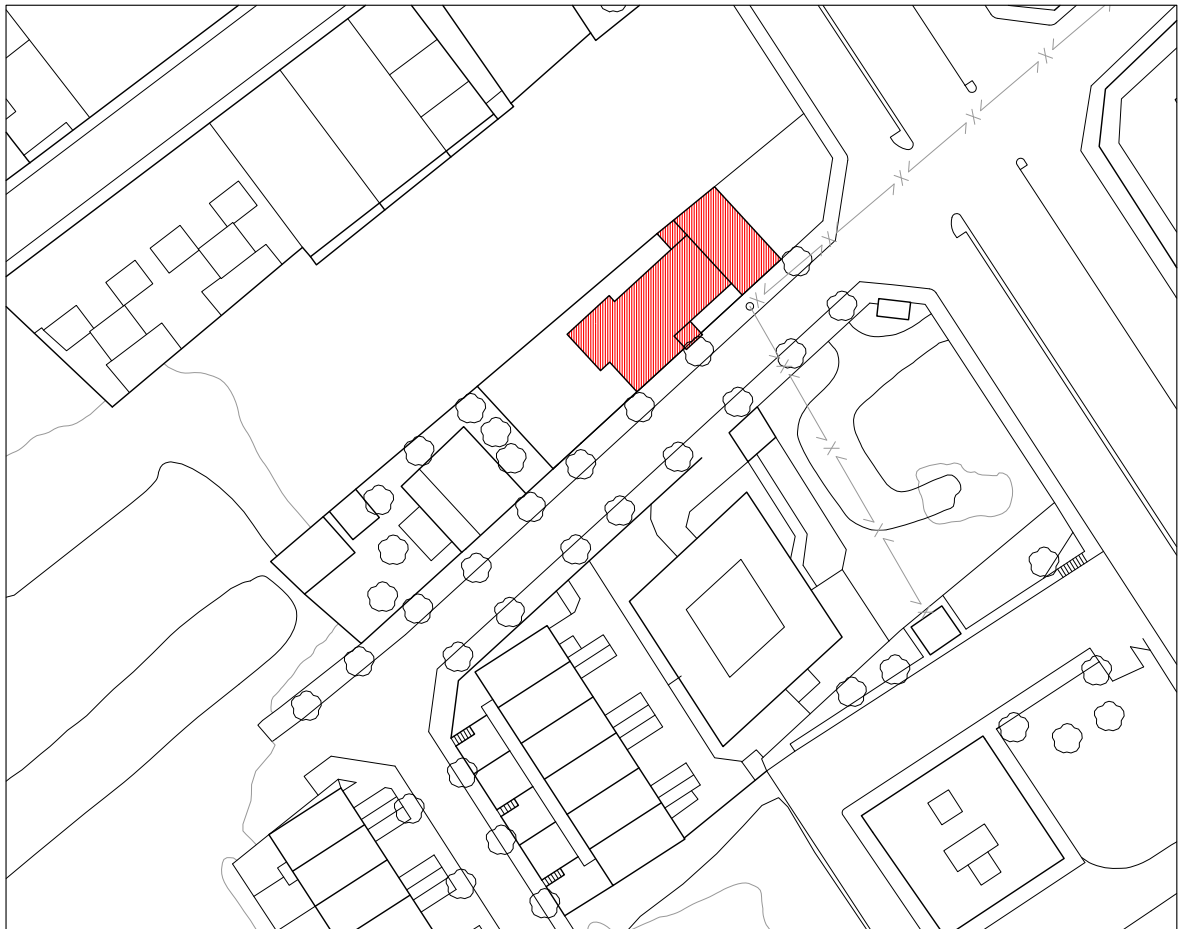
Segons l'article 70.7 i l'article 66.1d del DL 1/2010, modificat per la llei 3/2012, els PP (i PMU) han de contenir una Avaluació econòmica i financera. Aquesta que ha de contenir *"l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions 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**



**pla de millora urbana**  
 PER L'ADMISSIÓ DE RECLUDES DE L'EDIFICACIÓ

**PROMOTOR:** ROBERT BRUFÀU | MERCÈ MONTALÀ  
**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

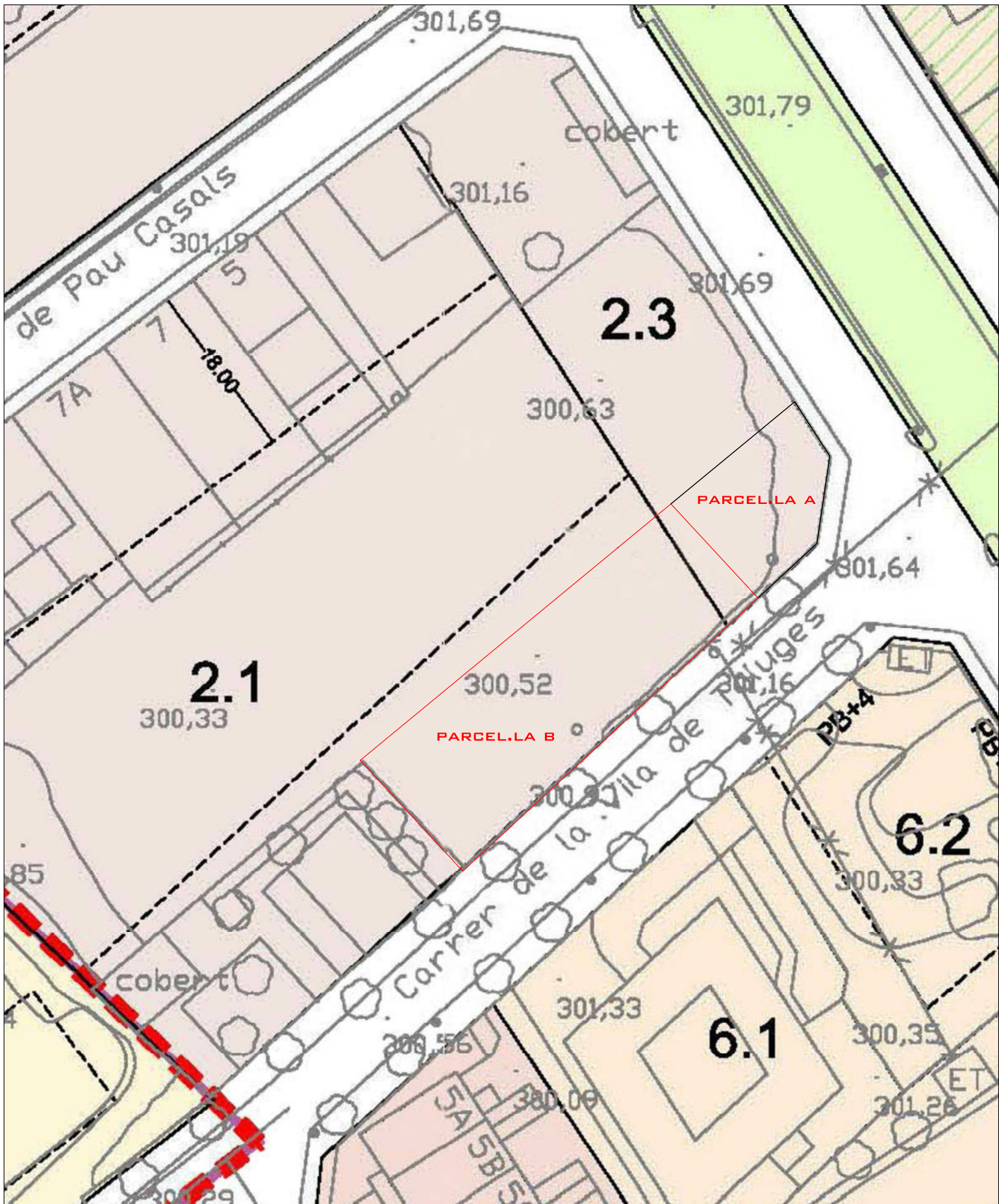
febrer 2020

LES BORGES BLANQUES

c. VILA DE TOLUGES 4

SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

**A.01**



**pla de millora urbana**  
PER L'ADMISSIÓ DE RECLULADES DE L'EDIFICACIÓ

**PLÀNOLS INFORMATIUS**  
Escala: 1/500 febrer 2020  
LES BORGES BLANQUES c. VILA DE TOLUGES 4

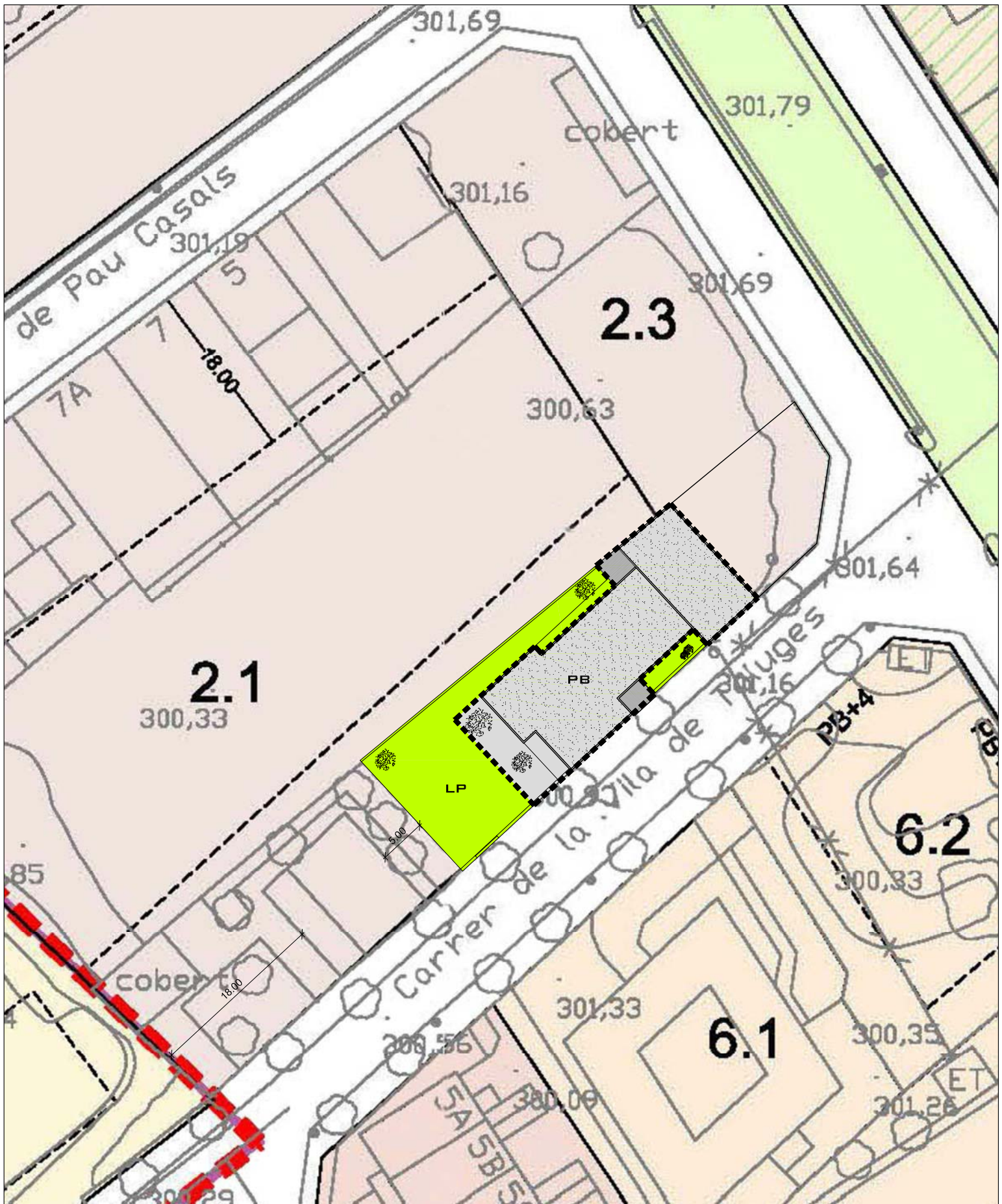


**PROMOTOR:** ROBERT BRUFÀU | MERCÈ MONTALÀ  
**ARQUITECTE:** JORDI BLANCAFORT COLLADO  
c. Roger de Llúria 6, 2n 2a – Les Borges Blanques | Telf. 646416277 | jblancafort@coac.net

ESTAT ACTUAL  
PLANEJAMENT

**A.02**





PB. PLANTA BAIXA EDIFICABLE	
LP. LLIURE PRIVAT	

**pla de millora urbana**  
PER L'ADMISSIÓ DE RECLULADES DE L'EDIFICACIÓ

**PLÀNOLS INFORMATIUS**  
Escala: 1/500 febrer 2020  
LES BORGES BLANQUES c. VILA DE TOLUGES 4



**PROMOTOR:** ROBERT BRUFÀU | MERCÈ MONTALÀ  
**ARQUITECTE:** JORDI BLANCAFORT COLLADO  
c. Roger de Llúria 6, 2n 2a – Les Borges Blanques | Telf. 646416277 | jblancafort@coac.net

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

**A.03**

3M9866959



**AJUNTAMENT DE LES BORGES BLANQUES**

C.CARME, 21 25400; TEL: 973/142850;



Emili Rebull Nogués, secretari en funcions de l'Ajuntament de les Borges Blanques,

CERTIFICO:

Que Mercè Montalà i Bosch va sol·licitar en aquest Ajuntament llicència de parcel·lació i segregació de la finca urbana situada a la Trav. Francesc Macià, s/n, amb referència cadastral núm. 2683017, amb una superfície de 745,83 m<sup>2</sup>.

Que vist l'informe redactat per l'arquitecte municipal de data 11 de juliol de 2000, la Comissió de Govern, reunida en sessió ordinària de data 19 de juliol de 2000 acordà concedir llicència de parcel·lació, amb núm. d'expedient 164/00, de la finca referenciada, d'acord amb el projecte redactat per l'arquitecte Jordi Chillón i Giné, resultant dues parcel·les identificades al plànol del projecte com a parcel·la A de 171, 14 m<sup>2</sup> i parcel·la B de 574,69 m<sup>2</sup>.

I perquè així consti, a petició de part interessada, signo aquest certificat amb el vistiplau del batlle.

Les Borges Blanques, 21 de juliol de 2000

Vistiplau  
El Batlle



Miquel Àngel Estradé i palau



Jordi Torrent Lacasa

0

PARCEL.LA "A"  
Sup.: 171.14 m2

PARCEL.LA "B"  
Sup.: 574.69 m2

TRAVESSIA DE FRANCESC MACIA

i Vilafranca  
Montalà i Bosch

S

E

N

15.31

40.97

8.16

40.94

14.82