

## **MODIFICACIÓ NÚM. 7 DEL POUM D'OS DE BALAGUER** EN RELACIÓ ALS USOS PERMESOS EN EL MUNICIPI (ARTICLES 131, 159, 177, 182, 188, 192, 198, 202, 206, 257 i 267)

### **DOCUMENT COMPRENSIU**

**Situació:**

OS DE BALAGUER. LA NOGUERA

**Promotor:**

AJUNTAMENT D'OS DE BALAGUER



**Redactor:**

ARKU 3 URBAN, SLP



## CONTINGUT

Els documents que integren el present **Document comprensiu** de la **Modificació n° 7 del POUM d'Os de Balaguer en relació als usos permesos en el municipi (articles 131, 159, 177, 182, 188, 192, 198, 202, 206, 257 i 267)**, tenen el següent contingut:

	ÍNDIX
<b>1 Objecte del document</b>	<b>5</b>
<b>2 Planejament vigent</b>	<b>5</b>
<b>3 Descripció de la proposta</b>	<b>5</b>
<b>4 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació</b>	<b>6</b>
<b>5 Suspensió de llicències</b>	<b>6</b>



## 1 Objecte del document

L'objecte del present document és la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Os de Balaguer per a l'ajust del redactat d'alguns dels articles de les Normes Urbanístiques per tal de completar els usos permesos en les diferents claus urbanístiques.

## 2 Planejament vigent

El planejament vigent del municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Os de Balaguer**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 6 d'abril de 2006, i publicat al DOGC núm. 4663 en data 27 de juny de 2006; i les posteriors Modificacions que són d'aplicació i que es llisten en el següent apartat.

## 3 Descripció de la proposta

La present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Os de Balaguer comporta l'ajust del redactat d'alguns dels articles de les Normes Urbanístiques per tal de completar els usos permesos en les diferents claus urbanístiques.

En l'**Article 131. Classificació dels usos segons la seva funció** del POUM es defineixen els diferents usos previstos, i en l'article de **Condicions d'ús** de cada una de les claus urbanístiques s'estableixen els usos permesos per cada zona.

No obstant, s'ha detectat que diversos dels usos definits en l'Article 131 no s'assignen a cap de les claus urbanístiques, fet que implica que alguns dels usos complementaris als principals (residencial i industrial), necessaris per a la consolidació i el desenvolupament del municipi, no es podrien implantar en cap de les zones.

Els usos previstos en el POUM, que no estan assignats a cap de les claus i es proposa incorporar, són els següents:

- **Restauració, Sòcio-cultural, Recreatiu i espectacles, Esportiu, i Garatge i aparcament:** es proposa la seva inclusió com a usos compatibles en totes les claus de sòl urbà (claus 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4 i 4a) i sòl urbanitzable (claus 5 i 6).
- **Sanitari assistencial:** es proposa la seva incorporació únicament com a ús compatible en les claus d'ús residencial del sòl urbà (claus 1a, 1b, 2a, 2b, 3a i 3b) i sòl urbanitzable (clau 5).
- **Residencial Especial:** es proposa la seva inclusió dins dels usos específics del Sistema d'Equipaments.

En la present modificació, també es proposa actualitzar, d'acord amb la normativa vigent aplicable, la classificació i descripció dels usos comercials (segons el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials) i dels usos turístics (segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya).

Respecte aquests darrers usos, en base a la classificació i regulació prevista en el *Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya*, es proposa la incorporació de l'ús d'**Habitatge d'ús turístic** dins dels usos compatibles de les claus de sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial.

Finalment, per coherència entre claus de característiques i usos similars:

- Es proposa per a les Claus 4 i 4a (Zona de tolerància industrial en sòl urbà), la incorporació de l'ús de d'Oficines i serveis privats i Magatzems, ja que són usos totalment compatibles en aquesta zona i ja previstos en el POUM per a l'altra clau industrial del municipi (Clau 6).
- Es proposa per a Zona residencial en sòl Urbanitzable delimitat (Clau 5), recollir com a usos complementaris els previstos en les altres claus residencials del municipi (hoteler, restauració, habitatge d'ús turístic, sanitari assistencial, sociocultural, recreatiu i espectacles,

esportiu, garatge i aparcament, comercial, oficines i serveis privats, magatzems) i la corresponent limitació al 20% de la unitat de zona.

En el document de la Modificació s'incorpora la transcripció actual dels articles, i la proposta de redactat dels articles modificats, que es concreta en :

- **Actualització de la classificació i descripció dels usos turístics i comercials**, segons la normativa sectorial vigent.
- **Incorporació de l'ús Residencial especial en el Sistema d'Equipaments**
- **Incorporació dels usos de l'article 131 en les claus urbanístiques**, per completar els usos permesos en cada una de les zones amb els usos ja previstos en el POUM (art. 131).

#### **4 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació**

Com s'ha exposat en els apartats anteriors, l'objecte de la present Modificació és l'ajust del redactat d'alguns articles de les Normes Urbanístiques per tal de completar els usos permesos en les diferents claus urbanístiques, així com actualitzar la classificació i definició de l'ús comercial i turístic en base a la normativa sectorial vigent.

La present modificació manté tots els criteris i directrius fixades en el POUM i no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic, per la qual cosa no implica cap canvi substancial respecte la normativa actual. La modificació només completa els usos permesos en les diferents claus urbanístiques; doncs segons el redactat vigent diversos dels usos definits en l'article 131 del POUM, que són necessaris per a la consolidació i el desenvolupament del municipi, no estaven assignats a cap clau urbanística, fet que impedia la seva implantació. Aquesta situació comporta que el municipi disposi d'una oferta de serveis més limitada per als seus habitants, així com menys oportunitats a nivell d'ocupació i implantació d'activitats, en comparació amb altres municipis.

La conveniència i oportunitat de la modificació queda justificada ja que comporta una millora substancial de les condicions del municipi, permetent dotar-lo de serveis per als seus habitants i atraure noves activitats econòmiques, ajudant així a fixar la població al territori i evitar el despoblament.

#### **5 Suspensió de llicències**

En base a l'establert en l'article 73 i 74 del TRLUC i els article 8 i 102 del RLUC, es preveu la suspensió de llicències en els termes següents:

- Àmbit subjecte a la suspensió de llicències:** tot el municipi.
- Concreció del termini de suspensió:** la suspensió entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la present modificació, amb una durada fins a la data d'inici de la vigència de la modificació amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.
- Abast de les llicències i tramitacions:** es suspenen totes les llicències i tramitacions, excepte les que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.

Lleida, març 2025

**Arku3 Urban, SLP**

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles