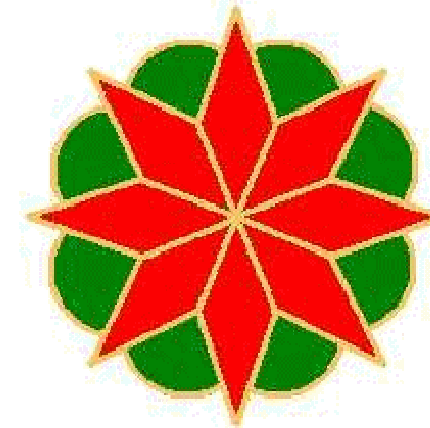


AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER



TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES
DE VALLFOGONA DE BALAGUER**

NOVEMBRE 2008

GRAU . RODRIGUEZ CAMBRES .slp.

Arquitectura i Urbanisme

C/Balmes 427, local 6 - 08022 Barcelona

tel: 93 237 40 80 - fax: 93 237 41 84

e-mail: r.cambres@coac.net

I .- MEMORIA

- 0.- Equip redactor
- 1.- Objectius de la modificació, necessitat i conveniència.
- 2.- Informació urbanística.
 - 2.1.- Descripció física de l'àmbit de la modificació.
 - 2.2.- Planejament vigent.
 - 2.3.- Estructura de la propietat.
 - 2.4.- Construccions existents.
 - 2.5.- Urbanització existent.
 - 2.6.- Infraestructura existent.
 - 2.7.- Viabilitat jurídica de la modificació.
- 3.- Criteris de la modificació puntual proposada.
- 4.- Descripció de la modificació puntual proposada.
 - 4.1.- Justificació numèrica / Edificabilitat
 - 4.2.- Superfície terreny a cedir / Vialitat
 - 4.3.- Costos d'urbanització.
- 5.- Legalitat

II .- PLÀNOLS

- 0.0.- Emplaçament i situació **(INF)**
- 0.1.- Planejament vigent **(INF)**
- 0.2.- Condicions de l'edificació segons NNSS **(INF)**
- 0.3.- Proposta de modificació **(NOR)**
- 0.4.- Condicions de l'edificació proposta de modificació **(NOR)**
- 05.- Previsions del planejament **(INF)**

I .- MEMORIA

0.- Equip redactor.

GRAU – RODRÍGUEZ CAMBRES, S.L.

N.I.F. B-61854261

C/ Balmes, 427, Local 6

08022 BARCELONA

Josep A. Grau i Reinés Col. 10.991-6

Javier Rodríguez Cambres Col. 10.979-7

José Luís Rodríguez Cambres Col. 11.995-4

1.- Objectius de la modificació, necessitat i conveniència.

L'objectiu de la present modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Vallfogona de Balaguer, es la requalificació del solar ubicat al carrer Major nº 38, de propietat municipal, compres a la illa delimitada pels carrers Major, Pau Casals, camí de Bellvis i carrer sense nom, actualment qualificat com a sòl urbà, Zona de Ordenació Segons Alineació de vial, Clau 1, per a passar-ho a sistema viari de la xarxa viaria local, CLAU C.

Un cop efectiva aquesta requalificació es procedirà a l'enderroc de la vivenda existent i a la urbanització del terreny com a vial peatonal.

La creació d'aquest un nou vial per a vianants es una vella aspiració dels Vallfoguins, doncs reduirà enormement els recorreguts donada la extrema longitud d'aquesta illa.

Subseqüentment aquesta modificació puntual te com a objectiu la continuïtat d'aquest carrer per a vianants amb la vialitat prevista per les Normes a la zona de creixement del nucli propera a la sèquia Principal del Canal d'Urgell, actualment classificada com a sòl no urbanitzable.

Això comporta la necessitat de modificar la ordenació a l'àmbit dels solars senyalats amb el nº14-16 del carrer de Pau Casals, propietat de HABITAT AMASAN SL.

La connexió d'aquest nou vial peatonal, entre el carrer Major i el carrer Pau Casals, no comporta una nova definició de les alineacions; ans al contrari manté les alineacions existents de la zona edificable a l'àmbit d'aquests últims solars.

Donat que els propietaris del solar senyalat amb el nº14- 16 del carrer Pau Casals han fet palès el seu interès de procedir a la seva construcció i donat que en la actualitat aquest front d'illa no esta consolidat, persistint encara les antigues edificacions d'ús agrícola o ramader, i donat que per altre banda l'Ajuntament de Vallfogona té la necessitat de comunicar el carrer Major amb el carrer Pau Casals, sembla oportú i coherent modificar les condicions d'edificació d'aquests solars, tot donant continuïtat al nou vial peatonal amb un vial de nova creació que enllaci en el futur amb la vialitat prevista, però respectant els drets edificatoris dels propietaris.

La figura urbanística que permet fer aquests ajustos a l'ordenació vigent, dintre de l'àmbit concret que ens ocupa, es la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer.

Aquesta modificació puntual possibilita els canvis necessaris, mitjançant un procés reglat de revisions tècniques, d'informació pública i d'autoritacions administratives que ofereix les garanties legals necessàries i alhora assegura que aquests canvis permetin assolir uns objectius d'interès general, fent-los compatibles amb els legals interessos dels propietaris dels terrenys.

Així doncs es considera oportú i necessari procedir a la modificació de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer, a l'àmbit del solar ubicat al carrer Major nº 38, de propietat municipal, actualment qualificat com a sòl urbà, Zona de ordenació segons alineació de vial, Clau 1, i requalificar-ho com sistema viari de la xarxa viària local, CLAU C.

Tanmateix es considera oportú i necessari procedir a la modificació de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer, a l'àmbit qualificat com a sòl urbà, Zona d'ordenació segons alineació de vial, Clau 1, dels solars situats al carrer de Pau Casals nº 14-16 i carrer Major nº 38, per tal de crear un nou vial que doni continuat a l'anterior, i establir les noves qualificacions, així com fixar les noves condicions d'ordenació de la zona que resta edificable i els paràmetres urbanístics de la mateixa.

2.- Informació urbanística

2.1.- Descripció física de l'àmbit de la modificació.

L'àmbit de la modificació es concreta en la part urbana dels solars del carrer Pau Casals senyalats amb els números 14-16, i en tot el solar senyalat amb el nº 38 del carrer Major, ambdós qualificats, per les NNSS, com a: sòl urbà, zona d'ordenació segons alineació de vial, clau 1 de les Normes Subsidiàries de planejament de Vallfogona de Balaguer.

Els diferents solars tenen la següent superfície:

Solars del carrer Pau Casals:

- Superfície total: 16.382,27 metres quadrats.
- Sòl no urbanitzable: 14.394,21 metres quadrats
- Sòl urbà: 1.988,06 metres quadrats.

Solar carrer Major:

- Sòl urbà: 259,76 metres quadrats.

Total superfície, àmbit de la modificació: 2.247,82 metres quadrats.

Plànol núm. 02.

2.2.- Planejament vigent

El Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament, actualment vigent, va ésser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 4 de maig de 2005, i estableix per l'àmbit objecte de la modificació les següents qualificacions i superfícies :

1.- Zona A. Superfície 1.988,06 m2.
Zona de ordenació segons alineació de vial. Clau 1

2.- Zona B. Superfície 259,76 m2.
Zona de ordenació segons alineació de vial. Clau 1

TOTAL superfície àmbit 2.247,82 m2.
Zona de ordenació segons alineació de vial. Clau 1

Paràmetres d'aplicació:

	Clau 1
Ús	Residencial
Ocupació	Segons Plànol d'ordenació, Planta baixa 100%
Sup. Mín. Parcel·la	100 m2
Façana mínima	4,5 metres.
Alçada reguladora	10,00 m. Equivalents a: Pb. + 2Pp
Fondària edificable	18,00 metres.

Plànol núm 03

2. 3. Estructura de la propietat

Els propietaris inclosos a l'àmbit de la modificació son els següents :

<u>Finca</u>	<u>Propietari</u>
Carrer Pau Casals nº 14-16 Carrer Major nº 38	HABITAT AMASAN SL Ajuntament de Vallfogona de Balaguer. *

* La finca del Carrer Major nº 38, es troba actualment en tràmit d'adquisició per part de l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer

2. 4. Construccions existents

Les construccions existents actualment son :

Finca nº 14-16 del carrer Pau Casal	Naus agrícoles
Finca nº 38 del carrer Major	Vivenda entre mitgeres

2. 5. Urbanització existent

En l'actualitat l'espai sobre el que s'emplaça l'àmbit de la modificació de les NNSS es troba totalment urbanitzat i d'acord amb el que s'ha assenyalat en l'apartat anterior està ocupat per diverses edificacions existents. La topografia és pràcticament plana i es troben realitzades també les voreres i vorades.

2. 6. Infraestructures existents

L'àmbit de la modificació disposa de les xarxes de clavegueram, aigua, electricitat, gas i telèfon, suficients per al subministrament propi de la possible edificació prevista per les NNSS i per aquesta Modificació puntual de les NNSS de planejament de Vallfogona de Balaguer.

2. 7. Viabilitat jurídica de la modificació puntual de les NNSS

La Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2005, en el seu article 94 i les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer, són les disposicions legals que donen fonament a la modificació que es proposa.

La Llei d'Urbanisme, al seu article 94.5 assenjala com a prioritari la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència de les propostes de modificació en relació als interessos públics i privats concurrents, aspectes que es justifiquen plenament pels arguments expressats en la exposició dels objectius d'aquesta modificació puntual de les NNSS .

3.- Criteris de la modificació.

Així doncs la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Vallfogona de Balaguer, a l'àmbit esmentat, proposa:

1.- Modificar la qualificació del solar assenyalat amb el numero 38 del carrer Major, actualment qualificat com sòl urbà, zona d'ordenació segons alineació de vial, clau 1, que passarà a convertir-se en: Sistema viari de la xarxa viaria local, CLAU C.

Plànol 04 / 05

2.- Modificar la zonificació i la ordenació prevista, a les NNSS, per als solars amb números 14-16 del carrer Pau Casals, afegint un vial de nova creació, que en el futur enllaçarà amb la vialitat prevista a la zona de expansió a prop de la sèquia.

Això comporta que aquests solars que en l'actualitat estan qualificats en part com sòl no urbanitzable i en part com sòl urbà, zona d'ordenació segons alineació de vial, clau 1, mantindran la mateixa zona qualificada per les NNSS de sòl no urbanitzable, però aquella qualificada de sòl urbà passarà a convertir-se :

- En quant a una franja de 12 mts, en un vial de nova creació amb qualificació de Sistema viari de la xarxa viaria local, CLAU C.
- En quant a la resta mantindrà la actual qualificació de sòl urbà, zona d'ordenació segons alineació de vial, clau 1.

Plànol 04 / 05

Val a dir que en un horitzó a mig termini, quan es revisi el planejament, serà possible fer il·les més petites que les insinuades als plànols de previsió continguts a la documentació gràfica de les NNSS; Cosa que d'altre manera, no seria possible, en la mida que HABITAT AMASAN SL, exercites el seu dret a edificar seguint els criteris de les actuals NNSS.

Naturalment el nou vial permetrà ordenar l'edificació de forma continua i entre mitgeres, d'acord amb l'esperit de la seva qualificació, però seguint el nou traçat. L'edificació s'ordenarà segons alineació a vial, i es mantindrà l'alçada reguladora de 10,00 metres, equivalents a planta baixa mes dos plantes pis .

Plànol 06

3.- Cedir per part de HABITAT AMASAN SL, a l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer la superfície de sòl destinat a vialitat local que s'indica a la documentació gràfica de la proposta.

Aquesta cessió es materialitzarà amb simultaneïtat a la aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Vallfogona de Balaguer.

Plànol 04 / 05

4.- Descripció de l'ordenació proposada

La ordenació que es proposa consisteix en seguir la alineació del nou vial, de 12,00 mts d'amplada, de forma que l'edifici resultant serà un edifici amb un front de 27,78 mts al carrer de Pau Casals, un xamfrà de 4,10 mts ,superior als 3,00 m que indica la normativa de les NNSS, i un front al nou vial de 43,29 mts (mida coincident amb la delimitació del sòl no urbanitzable). L'edifici serà un edifici plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa i dues plantes pis.

A continuació es fa una comprovació numèrica dels paràmetres que s'assoleixen amb la nova ordenació, tot comparant-los amb els drets que proporcionava la ordenació actual, a fi i efecte que els interessos tant públics com privats siguin respectats, en la mida del possible.

4.1.- Justificació numèrica.

4.1.1.- Càlcul de la edificabilitat

Ordenació actual

Zona A / solars carrer de Pau Casals, Clau 1.

Façana.....42,82 m.

Fondària edificable.....18,00 m.

Sostre dins de la fondària edificable:	770,76 m ² x 3 =	2.312,28 m ² .
Sostre en planta baixa:		<u>1.217,30 m².</u>
Total		3.529,58 m².

Zona B / solar carrer Major, Clau 1

Façana carrer Major3,74 m.

Façana carrer Pau Casals.....3,82 m.

Fondària edificable..... 18,00 m.

Sostre dins de la fondària edificable 1:	67,27 m ² x 3 =	201,81 m ² .
Sostre dins de la fondària edificable 2:	68,70 m ² x 3 =	206,10 m ² .
Sostre en planta baixa:		<u>123,79 m².</u>
Total		513,70 m².

Sostre Zona A	3.529,58 m ²
Sostre Zona B	<u>513,70 m²</u>
TOTAL SOSTRE	4.043,28 m²

Ordenació proposta

Zona A / solars carrer de Pau Casals, Clau 1.

Façana 1.....27,78 m.

Façana 2.....43,29 m.

Xamfrà.....4,10 m.

Fondària edificable.....18,00 m.

Sostre dins de la fondària edificable:	1.056,81 m ² x 3 =	3.170,43 m ² .
<u>Sostre en planta baixa:</u>		<u>367,10 m².</u>
Total		3.537,53 m².

Zona B / solar carrer Major, Clau 1

Façana carrer Major3,74 m.

Façana carrer Pau Casals.....3,82 m.

Sostre dins de la fondària edificable 1:	0,00 m ² .
Sostre dins de la fondària edificable 2:	0,00 m ² .
<u>Sostre en planta baixa:</u>	<u>0,00 m².</u>
Total	0,00 m².

Sostre Zona A	3.537,53 m ²
<u>Sostre Zona B</u>	<u>0,00 m²</u>
TOTAL SOSTRE	3.537,53 m²

4.1.2. - Increment de sostre.

La nova proposta d'ordenació significa una disminució del sostre edificable total en aquests àmbits concrets, que es pot quantificar en:

Total sostre actual.....	4.043,28 m ²
<u>Total sostre proposta</u>	<u>3.537,53 m²</u>
Increment sostre	- 505,75 m²

4.1.2.1- Aprofitament en el solar de HABITAT AMASAN SL.

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Vallfogona de Balaguer proposa al sòlar propietat de HABITAT AMASAN SL l'increment de sostre següent.

Total sostre actual al solar d'HABITAT AMASAN SL.....	3.529,58 m ²
<u>Total sostre proposat al solar d'HABITAT AMASAN SL.....</u>	<u>3.537,53 m²</u>
Increment de sostre al solar d'HABITAT AMASAN SL.....	92,05 m²

4.1.2.2 - Aprofitament excedent per a l'Ajuntament de VALLFOGONA.

Aquesta modificació puntual de les NNSS de Vallfogona de Balaguer suposa un excedent de sostre de 413,70 m², que queda a disposició de l'Ajuntament, pendent de trasllat a alguna localització de la seva propietat on, un cop decidida la seva destinació final, millor pugui revertir en benefici de la col·lectivitat.

4.2.- Superfície per a reserva de vialitat.

La present modificació puntual de les NNSS, preveu fer una reserva de sòl per part de HABITAT AMASAN SL, que haurà de cedir a favor de l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer, destinada a vialitat de la xarxa viària local de:

Reserva sòl per a vialitat	558,04 m ²
----------------------------	-----------------------

D'altra banda el propi Ajuntament requalificarà terrenys per a vialitat de la xarxa viària local de:

Reserva sòl per a vialitat	259,76 m ²
----------------------------	-----------------------

Per tant es preveu una reserva de sòl per destinar-lo a sistema viari de la xarxa viària local, clau C, de **817,80 m²**.

4.3.- Costos d'urbanització:

HABITAT AMASAN SL sufragarà els costos d'urbanització del vial al que el seu solar hi dona front, i la urbanització del vial peatonal, en compensació per l'escreix de sostre del que es beneficia amb aquesta modificació puntual. Tots dos s'urbanitzaran d'acord amb els estàndards habituals del municipi.

5.- Legalitat

Aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries, augmenta la proporció de sistemes lliures envers el de les zones.

Tanmateix aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries, no comporta transformació dels usos previstos pel planejament ni augment de densitat en l'ús residencial.

Aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries, no comporta modificació en la Normativa del text Refós de les NNSS, en tan en quan no crea claus noves, ans al contrari, es val de les existents.

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries del municipi de Valfogona de Balaguer, aconsegueix amb tot allò previst per l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Barcelona, Novembre 2008

Arquitectes: GRAU&RODRIGUEZ CAMBRES SL

El promotor: Ajuntament de VALLFOGONA DE BALAGUER

Dona la conformitat: HABITAT AMASAN SL

II .- PLÀNOLS