

AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NN.SS. NÚM.34
VALLFOGONA DE BALAGUER**

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS I CONCRECIÓNS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS TANT EN CONSTRUCCIONS I ACTIVITATS EXISTENTS COM EN AMPLIACIONS I NOVES PROPOSTES. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 108 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS.

ÍNDEX .-

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1.- ANTECEDENTS I OBJECTE

2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

3.- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES D'OBRES

4.- PROPOSTA

**5.- BASE LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.SS.
DE PLANEJAMENT**

6.- INFORME MEDIAMBIENTAL

**7.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (Agenda i avaluació
econòmico-financera) I MOBILITAT SOSTENIBLE**

DOCUMENTACIÓ GRAFICA

PLÀNOL I PARCEL.LES O FINQUES DEL TERME MUNICIPAL

1.- ANTECEDENTS I OBJECTE.-

Tenint en compte la poca regulació de les condicions de construcció en Sòl No Urbanitzable i tenint en compte que el planejament vigent pràcticament no regula res, és per això que es redacta aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament vigent de Vallfogona de Balaguer a tenor de complementar la regulació de les construccions en Sòl No Urbanitzable i els paràmetres urbanístics que l'han de regir.

La zona a tenir en compte és tota la classificada com a Sòl No Urbanitzable segons el planejament vigent.

El que és més important en aquest expedient és arribar a definir la parcel·la mínima agrícola, i que s'ha fet tenint en compte el valors obtinguts de l'estadística de les parcel·les o finques actuals segons el cadastre en relació a la seva grandària. Així en aquest expedient s'adjunta un plànol de finques del terme municipal on s'han marcat les diferents finques en funció de grups tabulats per la seva grandària; sobre el resultat que ha donat, sembla correcte interpretar que la finca mínima es podria considerar com a correcta la dels 8.000 m², si tenim en compte els resultats obtinguts i que es relacionen seguidament.

Exceptuant-ne els camins i el Sòl Urbà els resultats són:

Parcel·les de més de 15.000 m ²	491 ut.....	35,32%
Parcel·les de 14.000 m ² a 14.999 m ²	28 ut.....	2,01%
Parcel·les de 13.000 m ² a 13.999 m ²	37 ut.....	2,66%
Parcel·les de 12.000 m ² a 12.999 m ²	27 ut.....	1,94%
Parcel·les de 11.000 m ² a 11.999 m ²	37 ut.....	2,66%
Parcel·les de 10.000 m ² a 10.999 m ²	35 ut.....	2,52%
Parcel·les de 9.000 m ² a 9.999 m ²	44 ut.....	3,17%
Parcel·les de 8.000 m ² a 8.999 m ²	37 ut.....	2,66%
<u>Parcel·les menors de < 8.000 m².....</u>	<u>654 ut.....</u>	<u>47,06 %</u>
	1.390 ut.....	100,00%

Cal observar que les finques menors 8.000 m² i les que els superen són gairebé el 50% per cada tram, per tant tenint en compte aquest promig sembla bo establir que la parcel·la mínima agrícola als efectes d'edificació segons usos sigui 8.000 m² i en les concrecions que es determinaran després.

Cal tenir en compte la forma de les parcel·les del terme municipal tal com són ara cadastralment en que s'entreveu que són majoria les allargades i estretes, això tindrà repercussió a l'hora de proposar la separació de les construccions amb els límits de finques o parcel·les sobretot. Aquests paràmetres es defineix posteriorment.

2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.-

El consistori municipal receptiu amb la problemàtica actual de la incidència cada vegada més important de les construccions agrícoles en el S.N.U. i veient que s'han tingut de fer interpretacions de la normativa municipal sense una base de justificació prou clara, es proposa un nou redactat o complementació del redactat existent a l'article 108 de les NN.SS. vigents, que regula d'alguna manera les condicions edificatòries, tenint en compte a més el que es determina en la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i

per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011), en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Es tracta de definir la parcel·la mínima als efectes edificatòris per a edificis en Sòl No Urbanitzables, la seva edificabilitat màxima, l'ocupació, separacions amb altres finques i límits, etc.

Es té en compte la importància que té per a l'Ajuntament el tractar d'una manera equitativa tots el veïns de la població i sobretot en aquest aspecte de l'edificació en sòl rústic ja que l'economia de la població passa per la ramaderia i l'agricultura principalment o quasibé exclusivament.

En aquests moments s'ha detectat un gran increment de les construccions, sobretot, ramaderes en general al territori de Lleida i per tant, a la comarca de la Noguera especialment degut a incentius als ramaders de millorar les explotacions i fer-les més rendibles econòmicament.

3.- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.-

Cal tenir en compte que es proposa una suspensió de llicències d'obres en el S.N.U. en les parcel·les que tinguin una superfície inferior a la unitat mínima de conreu Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu (15.000 m2).

4.- PROPOSTA.-

Cal dir que actualment l'article 108 de les NN. SS. vigents està redactat de la següent manera:

ARTICLE.....108

REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS FONDÀRIES I D'EDIFICACIÓ

1. CONDICIONS D'ÚS

Es permeten els usos i activitats relacionades directament amb les explotacions agrícoles i ramaderes, com són:

- . Habitatges rurals.*
- . Magatzems agrícoles.*
- . Instal·lacions ramaderes i agropecuàries.*

2. CONDICIONS RELATIVES A L'EDIFICACIÓ

- . L'Altura Reguladora Màxima de les edificacions destinades a habitatge rural es fixa en 8 metres, equivalents a un Nombre Màxim de Plantes de dues (2).*
- . Les cobertes no superaran la pendent del 30%*
- . Les tanques o closes es realitzaran amb materials adequats al medi rural.*

La proposta que es planteja al text nou, és la següent:

ARTICLE.....108

REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS FONDÀRIES I D'EDIFICACIÓ

1. CONDICIONS D'ÚS

Es permeten els usos i activitats relacionades directament amb les explotacions agrícoles i ramaderes, com són:

- . Habitatges rurals.
- . Magatzems agrícoles.
- . Instal·lacions ramaderes i agropecuàries

2. CONDICIONS RELATIVES A L'EDIFICACIÓ

. L'Altura Reguladora Màxima de les edificacions destinades a **habitatge rural** es fixa en 8 metres, equivalents a un Nombre Màxim de Plantes de dues (2).

. Les cobertes no superaran la pendent del 30%

. Les tanques o closes es realitzaran amb materials adequats al medi rural.

. La separació de les edificacions als termenals amb d'altres finques serà igual a l'alçària reguladora de l'edificació que es proposi, i també sobre canals, segles i recs; sobre els camins les que regula l'article 113 d'aquestes normes i l'Ordenança Municipal núm. 37/Reguladora del Règim Jurídic dels camins municipals. Sempre s'entendrà la més restrictiva.

. **Magatzems agrícoles.** La construcció serà d'una sola planta i d'alçària reguladora màxima de 10,0m alçària al ràfec, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

. La separació de les edificacions als termenals amb d'altres finques, canals, segles i recs serà igual a l'alçària reguladora de l'edificació que es proposi i sobre els camins les que regula l'article 113 d'aquestes normes i l'Ordenança Municipal núm.37/Reguladora del Règim Jurídic dels camins municipals. Sempre s'entendrà la més restrictiva

. Per a les construccions pròpies d'una activitat rústica: **Construccions ramaderes i agropecuàries.** La parcel·la mínima serà de 8.000 m² per a ampliacions dels edificis legalment establerts i per a noves construccions serà de 15.000 m² amb una ocupació màxima sempre sobre la parcel·la on s'actui del 25%, podent-se també agrupar diferents finques del terme encara que estiguin situades en diferents llocs amb discontinuïtat territorial entre elles, sempre que s'acompleixin els criteris sobre personalitat del cap de l'explotació, titularitat i situació registral amb la formació d'una unitat orgànica agrària d'explotació.

.Les alçàries de les construccions seran de 4,0 en porcí, 5,0m en boví d'engreix, 5,0 en vacum de llet, 3,0m en avícola i 4,0 en altres al ràfec, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada, i aquestes instal·lacions no superaran el 10% d'ocupació de l'edificació

.La longitud màxima de les edificacions segons l'espècie serà estudiada i proposada en cada projecte i s'adaptarà al criteri genèric de costum al territori.

. Aquestes activitats no es podran situar a menys de 100,0m d'un habitatge en S.N.U. legalment implantat i es tindrà en compte la distància a les infraestructures respecte d'aquestes construccions segons l'Ordenança Municipal núm., 37/Reguladora del Règim Jurídic dels camins municipals i del límits urbans, respecte l'Ordenances núm., 28 /Ordenança municipal reguladora

de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes del terme municipal de Vallfogona de Balaguer.

. La separació de les edificacions als terrenals amb d'altres finques, canals, segles i recs serà igual a l'alçària reguladora de l'edificació que es proposi i sobre els camins les que regula l'article 113 d'aquestes normes i l'Ordenança Municipal núm., 37/Reguladora del Règim Jurídic dels camins municipals. Sempre s'entendrà la més restrictiva.

. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que es determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
- Decret 50/2005, de 29 de març, que modifica el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.
 - Decret 205/2000, de 13 de juny, de mesures agronòmiques aplicables a zones vulnerables.
 - Reglament (CE) núm.1774/2002 del Parlament Europeu i del Consell de 3 d'octubre de 2002 pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables als subproductes animals no destinats al consum humà.
 - Reial decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn.
 - Reial decret 1547/2004, de 25 de juny, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícoles.
 - Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.
 - Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE núm. 61, de 11.03.96).
 - Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen./DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
 - Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'orientació de les explotacions porcines.
 - S'acomplirà altra legislació sectorial que les administracions competents puguin aprovar i afectin les construccions ramaderes mentre duri la vigència de les NN.SS. de planejament de Vallfogona de Balaguer.
- b) En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Tant els magatzems agrícoles com les construccions ramaderes s'ha de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 del DL 1/2010 consolidat, i els articles 49-56 del RPLUC si es supera algun dels llindars següents: ocupació en planta de 500 m², sostre total de 1.000 m² o l'alçada màxima de 10 m.

4.- BASE LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT.-

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base als articles 94,95,96 i 97 del D.L. 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel D.L. 1/2010 de tres d'agost.

La seva tramitació s'ajustarà a allò que determina els articles 83 i 85 i següents del D.L. 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel D.L. 1/2010 de tres d'agost i l'article 110 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

5.- INFORME MEDIAMBIENTAL.-

En el cas que ens ocupa, fa falta l'obtenció de l'informe ambiental tenint en compte la Llei 6/2009 de 28 d'abril article 7. En aquesta modificació puntual de les NN.SS. de planejament vigent que té repercussió i incidència sobre ambient, es faran els tràmits oportuns en aquest sentit.

Article 7 Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no

poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

6.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, (Agenda i avaluació econòmico-financera) I MOBILITAT SOSTENIBLE.

(art.59.3.d) D.L. 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel D.L. 1/2010. de tres d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme.

6.1. Antecedents i situació de la modificació puntual

En el text vigent de les NN.SS. de planejament de Vallfogona de Balaguer on s'inclouen les modificacions puntuals aprovades i vigents segons expedient de text refós de 2012, es va aprovar la ordenació que hi ha actualment. En aquest document es pretén donar solució a la claredat de construcció en el Sòl No Urbanitzable, tant important per les nostres terres.

Es regularà d'una manera correcta les actuacions de diversa índole en aplicació de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament i els paràmetres abans descrits i afegits a l'article 108.

6.2.- Proposta d'agenda de feines i treballs de la modificació puntual

A l'inici de tota la tramitació d'aquesta modificació puntual de NNSS per delimitar les noves propostes en l'àmbit designat no s'ha cregut necessari fer una agenda amb una previsió de fases per al seu desenvolupament ja que la actuació no comporta una actuació econòmica per part directa de l'Ajuntament ni de cap administració

Un cop presentat aquest document s'espera la seva tramitació de manera immediata. Es preveu la seva aprovació per d'aquí a dos mesos com a màxim.

6.3.- Avaluació de sostenibilitat econòmica

L'àmbit d'aquesta modificació és el que es desprèn de la interpretació de la mateixa segons usos que es demanin i sobre totes les finques del municipi en Sòl No Urbanitzable.

Pel que fa a la viabilitat econòmica de la operació podem dir que en aquest cas no li correspon l'aplicació de futures contribucions especials ni de cap altre tipus tenint en compte que la actuació es fa segons necessitats dels usuaris de les finques no urbanes.

Com sigui que la actuació no farà que s'hagin de fer actuacions prèvies de processos d'expropiació ni d'altres en els que s'hagin de destinar diners públics, a l'Ajuntament no li suposarà cap impacte en les finances públiques.

Com sigui que la actuació no farà que s'hagin de fer actuacions prèvies de processos d'expropiació ni d'altres en els que s'hagin de destinar diners públics, a l'Ajuntament no li suposarà cap impacte en les finances públiques.

Aquesta modificació que es proposa no afecta als preus de finques o solars dels afectats ni en una apreciació a l'alça ni tampoc en una depreciació.

6.4.- Mesures per a una mobilitat sostenible

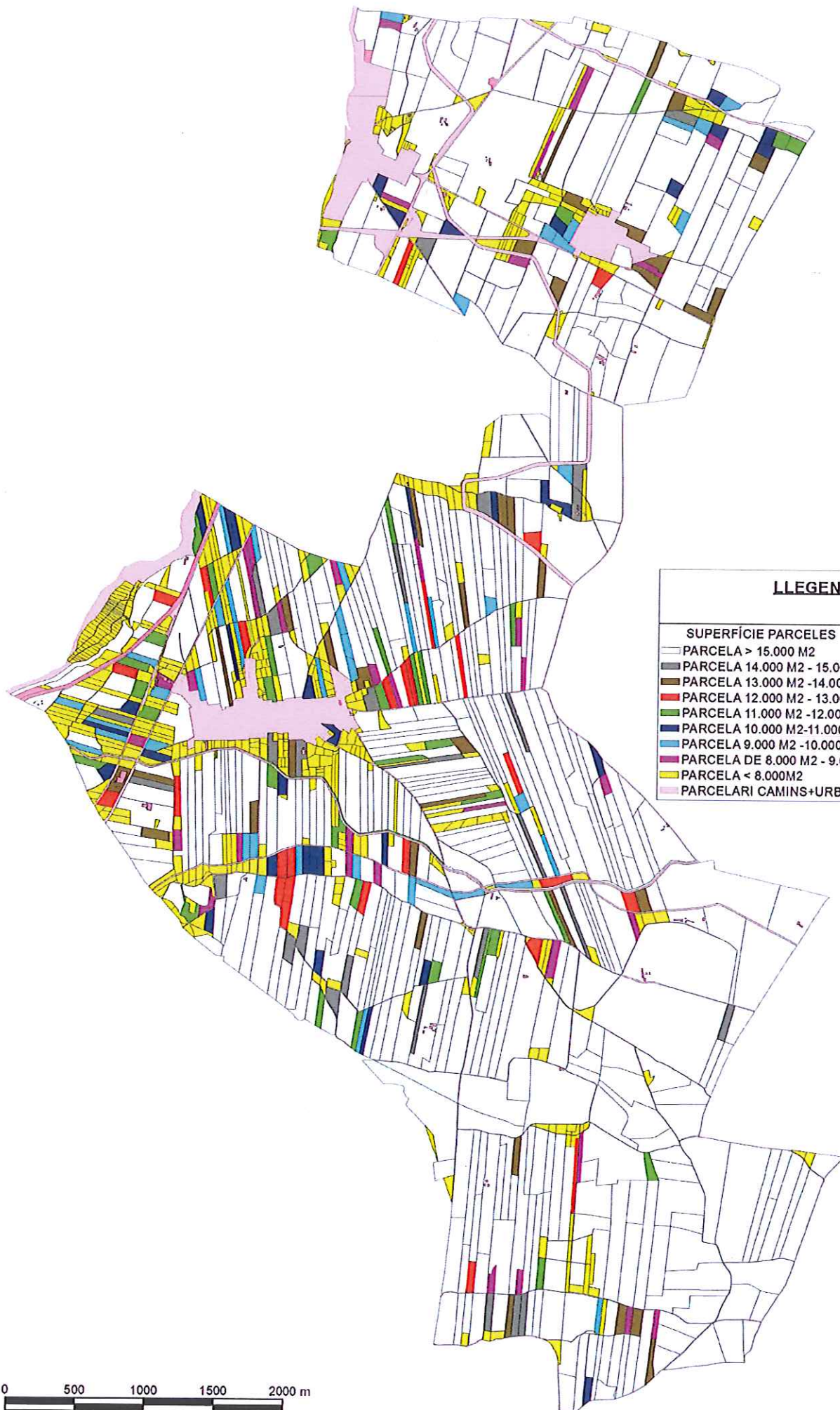
D'aquesta documentació i de l'àmbit en que es treballa i per la tipologia de la modificació, queda clar que no s'ha de considerar cap tipus de mesures pel que fa a la mobilitat generada, ja que aquesta no queda en cap moment alterada pel fet d'aquesta modificació.

A Vallfogona de Balaguer a maig de 2016

**L'Arquitecte Tècnic Enginyer d'Edificació Municipal
JOSEP CASES ROCA**

**L'Arquitecte
RAMON LLOBERA SERENTILL**





LLEGENDA

SUPERFÍCIE PARCELES	Nº PARCELES
PARCELA > 15.000 M2	491
PARCELA 14.000 M2 - 15.000 M2	28
PARCELA 13.000 M2 - 14.000 M2	37
PARCELA 12.000 M2 - 13.000 M2	27
PARCELA 11.000 M2 - 12.000 M2	37
PARCELA 10.000 M2 - 11.000 M2	35
PARCELA 9.000 M2 - 10.000 M2	44
PARCELA DE 8.000 M2 - 9.000M2	37
PARCELA < 8.000M2	654
PARCELARI CAMINS+URBA	552

