

M.P.NN.SS.01-07.VALLFOGONA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN. SS. DE VALLFOGONA DE BALAGUER.

REGULARITZAR LA DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES EN LES ZONES D'ÚS EMIENTMENT RESIDENCIAL DEL MUNICIPI, CLAU 1, CLAU 2, CLAU 1a, CLAU 2a

La proposta es fa per tal de poder regular correctament els paràmetres urbanístics de les claus 1,2,1a,2a en referència a la densitat màxima d'habitatges per a cada zona.

Es tracta doncs de concretar el paràmetre urbanístic màxim a tenir en compte per a cada zona especificada anteriorment, i que es creu molt important tenint en compte el tipus d'habitatges que últimament s'estan proposant construir en aquest municipi.

La proposta regularà la densitat d'habitatges màxima en cada nucli que formen el municipi, Vallfogona, l'Hostal Nou, La Ràpita.

Antecedents.-

En aquest municipi d'una manera tradicional com en la majoria dels municipis de l'entorn, es construïen habitatges d'unes dimensions més o menys similars adequades a les necessitats familiars del moment i que es reflectien en la regulació que en feien les normes subsidiàries per a cada zona solament tenint en compte les parcel·les mínimes i el número de plantes. Tot això ha funcionat així fins que les famílies tradicionals han sofert un canvi tal com ha succeït a la societat i al tipus de consum que fa o usa en referència a l'habitatge i que es relaciona directament en aquests moments amb el treball i el lloc on aquest es situa.

Per tant, els municipis petits han començat a sofrir un canvi de demanda del tipus d'habitatge que venia essent tradicional al municipi – majoritàriament unifamiliar i bifamiliar com a molt- per un tipus de proposta d'edifici de plurifamiliar (blocs de pisos) incloent pisos en les plantes baixes la qual cosa no era la tradicional per la tipologia construïda fins a la data en el municipi, això ha fet que s'hagi canviat la tipologia predominant en el municipi atenent també a un canvi de veïnat més divers i pot ser més acostumat a la proposta d'edificació que s'està fent actualment. També amb això ha comportat un canvi de mentalitat en l'ús del sòl i per tant del seu preu, la qual cosa s'ha trespolat al valor dels immobles en un increment del tot exagerat tenint en compte els creixements normals i progressius d'èpoques anteriors.

Per tant, com que queda clar, la necessitat de regular d'una manera eficient, lògica la densitat d'habitatges en el municipi atenent també a la Llei d'urbanisme actual en la qual s'incideix que l'habitatge és un dret dels ciutadans i per tal de millorar la qualitat de vida dels habitants de la població i no crear una massificació que no pot absorbir el mateix municipi, es determina la necessitat de regular el paràmetre urbanístic que fa referència a la densitat màxima d'habitatges, i així es proposa en els articles 70.6(clau 1), 73.6 (clau 2), 75.1 (clau 1a) i a l'article 77.1 (clau 2a) afegir els paràgrafs següents:

Proposta.-

Afegir a l'article 70.6 els paràgrafs següents (clau 1), a l'article 73.6 també els paràgrafs següents (clau 2), a l'article 75.1 els paràgrafs següents (clau 1a) i a l'article 77.1 els paràgrafs següents (clau 2a):

“Es comptabilitzarà un habitatge per a cada 100,00 m2 construïts, planta baixa, planta primera i planta segona, el soterrani no comptabilitzarà.

En la planta sota-coberta solament es comptabilitzarà la superfície construïda que tingui una alçària neta interior de més de 1,50m”.

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 92,93 i 94 del D.L. 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La seva tramitació s'ajustarà a allò que determina els articles 78 i 83 i següents del D.L. 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

A Vallfogona de Balaguer a quinze d'agost de 2007

Serveis Tècnics Municipals

Ramon Llobera i Serentill
Arquitecte

Josep Cases i Roca
Arquitecte Tècnic Municipal