

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NNSS

**AMPLIACIÓ SAU
DE L'HOSTAL NOU**

emplaçament :

**HOSTAL NOU
VALLFOGONA DE BALAGUER**

promotor :

Ajuntament de Vallfogona de Balaguer

referència documents :

07/445

**MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
PLÀNOLS**

arquitecte:

LLUÍS CASTELLÓ i GENDRE

- AVGDA. GENERALITAT, 11 - 1E 5A - 25230 MOLLERUSSA -

- TEL. 973.601.359 -

***MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE VALLFOGONA
DE BALAGUER PER L'AMPLIACIÓ DEL SECTOR SAU DE
L'HOSTAL NOU AL TM DE VALLFOGONA DE BALAGUER***

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE VALLFOGONA DE BALAGUER PER L'AMPLIACIÓ DEL SECTOR SAU DE L'HOSTAL NOU AL TM DE VALLFOGONA DE BALAGUER

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Situació i àmbit territorial
- 1.2. Objecte de la modificació
- 1.3. Justificació de la modificació
- 1.4. Bases legals i tramitació de les Modificacions de les planejament urbanístic.

2. MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

- 2.1. Planejament vigent
- 2.2. Proposta de la modificació

PLÀNOLS

- 1. Situació i emplaçament
- 2. Àmbit de la modificació
Planejament vigent.
- 3. Planejament proposat
Àmbit SAU de l'Hostal Nou

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT TERRITORIAL.

L'àmbit de la modificació es correspon amb l'àmbit del Sector SAU HOSTAL NOU, que es troba situat al nord-oest del terme municipal de Vallfogona de Balaguer i delimitat:

Pel nord amb la resta de nucli de L'Hostal Nou. (sòl urbà)

Pel sud amb la carretera C-53

Pel est amb el sòl rústic

Pel oest amb el límit de terme municipal amb el municipi de Balaguer.

La superfície total de l'àmbit després d'efectuat l'amidament topogràfic és de: 41.931,08 m².

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'objecte de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Vallfogona de Balaguer és incrementar la superfície de l'àmbit amb 4.863,48 m² del Polígon 4 parcel·la 35 que en el moment de la redacció del Pla Parcial del sector es destinarà íntegrament a la reserva de sòl per a espais públics i zona verda, exigits en l'article 65.3 de la Llei d'urbanisme.

1.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació es justifica per l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

L'interès privat de tenir un millor ajust i adequació del sostre admès amb l'estructura de la propietat del sector.

Una de les característiques d'aquesta estructura parcel·l·ària, és que part dels vials són existents i de titularitat privada, concretament del Sr. Baltasar Casanova, alhora també propietari de la finca del Polígon 4 parcel·la 35. Aquesta vialitat dona accés a espais ja parcel·lats i inclús edificats d'amplada variable amb un mínim de 10,00 m.

La destinació de l'augment de superfície del sector a zona verda possibilita el desenvolupament del sector sense que sigui necessari la modificació dels límits de propietat de les finques inicials aportades, dels propietaris que donen front a aquest vials.

La superfície de vials existent no es considerarà finca aportada, no donat lloc a aprofitament, tal i com succeeix també amb la vialitat pública.

El interès públic, que significa el desenvolupament del sector que permet d'una banda efectuar una oferta de sòl residencial amb la infraestructura adequada, ampliant la trama urbana existent, per a l'assentament de les diferents tipologies edificatòries i completant el teixit urbà del Hostal Nou.

1.4. BASES LEGALS I TRAMITACIÓ DE LES MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquest article estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de el planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formulació.

D'acord amb l'article 74.2 de la Llei d'urbanisme la formulació d'aquesta modificació correspon a l'ajuntament de Vallfogona de Balaguer.

La seva tramitació s'ajustarà als articles que siguin d'aplicació del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

L'aprovació de la modificació que es proposa correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme d'acord amb l'establert en l'apartat a) de l'article 78 de la Llei d'urbanisme.

L'aprovació inicial i l'aprovació provisional correspon a l'ajuntament de Vallfogona de Balaguer d'acord amb l'establert en l'apartat 1. de l'article 83 de la Llei d'urbanisme i simultàniament al tràmit d'informació pública i d'acord amb l'apartat 7. del mateix article s'ha de concedir audiència a l'ajuntament de Balaguer, atès que l'àmbit de la modificació confina amb el seu terme.

Mollerussa, octubre de 2007

L'arquitecte.

Lluís Castelló Gendre

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Article 101

Règim urbanístic del SAU. Regulació de la zona

Modificació puntual de les normes urbanístiques, que afecta únicament a l'article 101 en la part que correspon al SAU de l'Hostal Nou i s'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

Superfície del sector	46.794,56 m ²
Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m ² s/m ² s
Densitat màxima	20 habitatges/ha
Cessions i reserves de sòl	Seran les corresponents a la Llei i reglaments vigents
Aprofitament mig	10%
Tipologia edificatòria	Zona d'edificació aïllada i/o en filera Clau 2

Conjuntament i simultàniament amb aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Vallfogona de Balaguer i en expedient apart es redacta el Pla Parcial del sector SAU DE L'HOSTAL NOU, on es justifica i desenvolupa la modificació proposada.

Mollerussa, octubre de 2007

L'arquitecte.

Lluís Castelló Gendre

2. MEMÒRIA DE L' ORDENACIÓ

2.1. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent són les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 30 d'abril de 1996.

Concretament està subjecte a les determinacions establertes en l'article 101 i que transcriu a continuació en la part que correspon al SAU de L'Hostal Nou:

Article 101

Règim urbanístic del SAU. Regulació de la zona

En el SAU de l'Hostal Nou es tindrà en compte com a criteri el de la diferenciació de la densitat edificatòria de més a menys, en més quant més a prop de SU i en menys com més lluny d'aquest. Es determinaran els següents paràmetres:

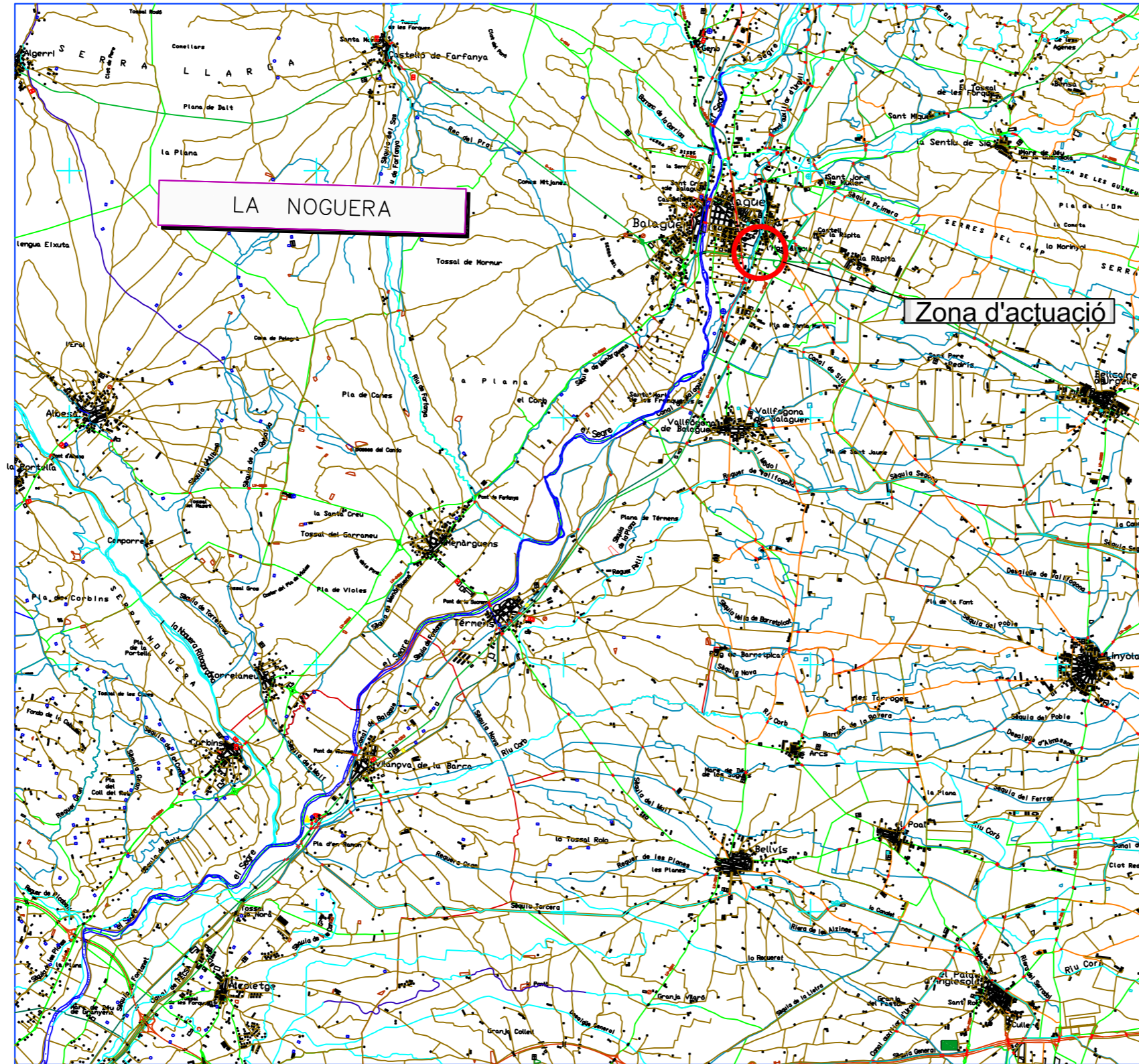
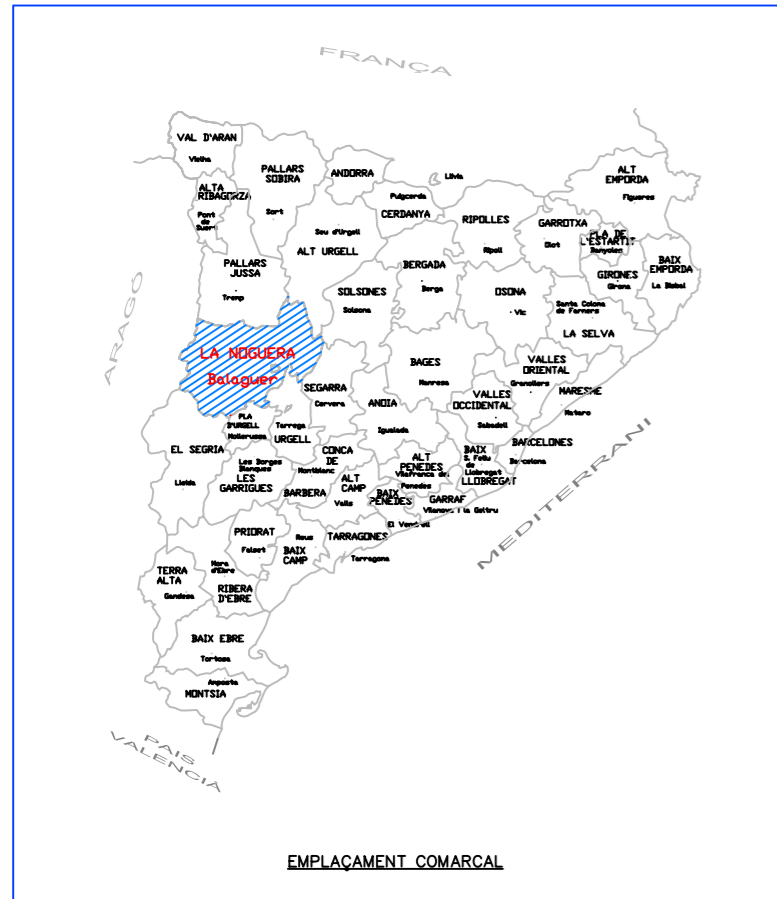
Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m ² s/m ² s
Densitat màxima	20 habitatges/ha
Cessions: Zona verda	10%
Equipament	4%
Vialitat	la necessària
Aprofitament mig	10%
Tipologia edificatòria	Zona d'edificació aïllada i/o en filera Clau 2

Cal condicionar el desenvolupament del SAU de l'Hostal Nou al fet que estigui consolidat el 50 % del nucli de l'Hostal Nou

2.2. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ.

D'acord amb l'objecte de la modificació abans esmentat es proposa la següent modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

PLÀNOLS



PLANOL DE SITUACIÓ

ÍNDEX		
NOI PLANS	VÍDELS	NOI PÀGELS
1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1	1
2. PLANEJAMENT VIGENT	2	1
3. PLANEJAMENT PROPOSAT	3	1



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NNSS

**MODIFICACIÓ SAU
DE L'HOSTALNOU**

emplaçament :

**HOSTAL NOU
VALLFOGONA DE BALAGUER**

promotor :



Ajuntament de Vallfogona de Balaguer

plànol :

06/07
01

SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT

escala :

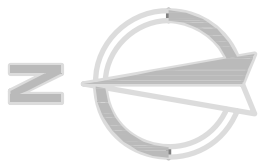
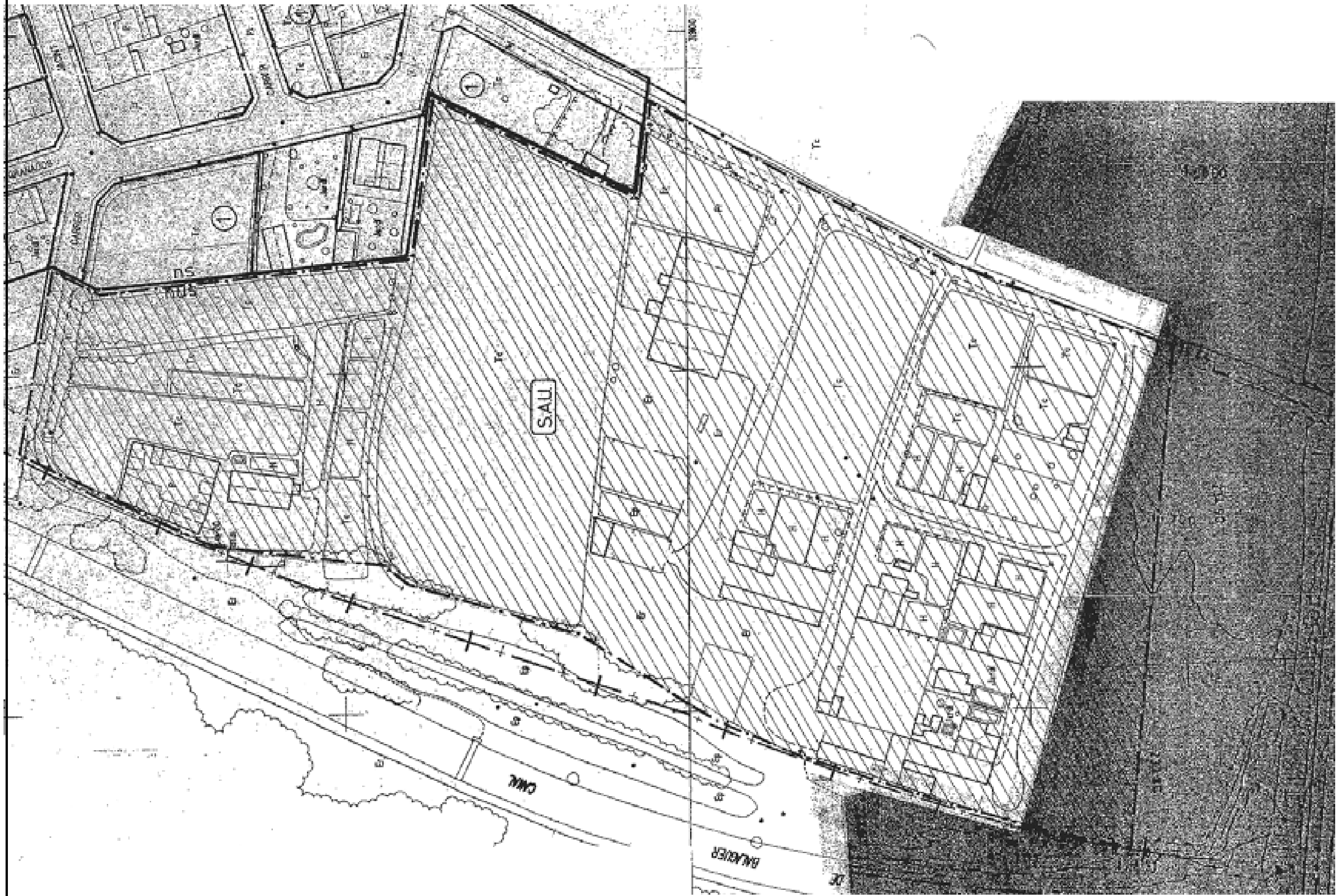
1/100.000

arquitecte:

LLUÍS CASTELLÓ i GENDRE

- AVGDA. GENERALITAT, 11 - 1E 5A - 25230 MOLLERUSSA -
- TEL. 973.601.359 -

visat :



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NNSS

**MODIFICACIÓ SAU
DE L'HOSTALNOU**

emplaçament :

**HOSTAL NOU
VALLFOGONA DE BALAGUER**

promotor :



Ajuntament de Vallfogona de Balaguer

plànol :

02

PLANEJAMENT VIGENT

escala :

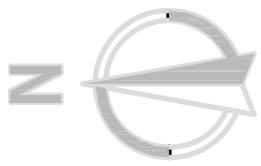
1/1000




arquitecte:

LLUÍS CASTELLÓ I GENDRE

- AVGDA. GENERALIAT, 11 - 1E SA - 25230 MOLLERUSSA -
- TEL. 973.601.359 -

visat :



- Límit del SAU vigent  41931.08 m²
- Ampliació del SAU  4863.48 M²
- Límit de SAU modificat  46794.56 M²

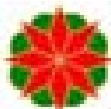
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NNSS

**MODIFICACIÓ SAU
DE L'HOSTALNOU**

emplaçament :

**HOSTAL NOU
VALLFOGONA DE BALAGUER**

promotor :



Ajuntament de Vallfogona de Balaguer

plànol :

03

**ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
PLANEJAMENT PROPOSAT**

escala :

1/1000

arquitecte:

LLUÍS CASTELLÓ I GENDRE

- AVGDA. GENERALIAT, 11 - 1E SA - 25230 MOLLERUSSA -
- TEL. 973.601.359 -

visat :