



AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

MODIFICACIÓ PUNTUAL NN.SS. NÚM.32 VALLFOGONA DE BALAGUER

CANVI DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL EN EL TROBAMENT DEL CARRER LLIBERTAT I EL CARRER ÀNGEL GUIMERÀ AL NUCLI DE L'HOSTAL NOU I LA CODOSA.

ÍNDEX .-

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1.- ANTECEDENTS I OBJECTE**
- 2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**
- 3.- PROPOSTA**
- 4.- BASE LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT**
- 5.- INFORME MEDIAMBIENTAL**
- 6.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (Agenda i avaluació econòmico-financera) I MOBILITAT SOSTENIBLE**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL 1 EMPLAÇAMENT

PLÀNOL 2 PLANEJAMENT VIGENT I DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

PLÀNOL 3 ESTUDI D'EDIFICABILITAT AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

PLÀNOL 4 PLÀNOL PROPOSTA

PLÀNOL 5 ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

PLÀNOL 6 VISTES DEL INDRET

1.- ANTECEDENTS I OBJECTE.-

Es redacta aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament vigent de Vallfogona de Balaguer a resultes de donar solució a la connexió del c. Llibertat i c. Àngel Guimerà de l'Hostal Nou i la Codosa.

Aquesta modificació puntual comporta dintre l'àmbit uns canvis de qualificació del sòl, que són una zona verda, un sistema viari i un qualificació en clau 1 segons les NN. SS. de planejament vigents.

Des que es van aprovar les NN.SS. vigents i també amb anterioritat, durant la seva llarga tramitació, ja es veia que la continuïtat dels dos carrers, que són, el C. Llibertat i el C. Àngel Guimerà, que es creuen gairebé perpendicularment, físicament era impossible de connectar-los d'una manera correcta a nivell urbanístic i sobretot tècnic. Resulta que el punt de sortida del carrer Àngel Guimerà té una cota de 231,26m, i el punt de sortida de continuació del carrer Llibertat de 237,04m amb la qual cosa ja es veu que el desnivell de trobament és de 5,68m.

Aquest trobament s'ha de fer allargant el carrer Llibertat una longitud de 26,5m, la qual cosa dóna un pendent del tram del carrer del 21,43%, per tant superior al de les rampes de vehicles en edificis, la qual cosa el fa del tot inservible per a dit accés, al mateix temps, les parcel·les que hi donen façana queden en uns pendents que constructivament fa que siguin edificis no comercialitzables aplicant les normatives.

La necessitat de connexió de dits carrers també sembla no necessària, si tenim en compte que al carrer Llibertat, que està urbanitzat, solament hi accedeixen cinc veïns que hi viuen i tenen tots aparcament dintre del seu habitatge o edifici existent. La necessitat de continuïtat no queda justificada si pensem amb una quantitat important de veïns que hi accedeixin amb vehicles, ja que no es així. Per accedir a peu al carrer Llibertat, és molt millor passar pel carrer Prat de la Riba ja que el pendent és més suau, i el recorregut teòric és el mateix.

De la proposta de modificació puntual se'n desprèn també que l'edificabilitat que s'hi proposa és menor que la teòrica amb la continuïtat dels carrers. Així se'n desprèn de la documentació tècnica adjunta.

També cal dir que en aquest indret degut a la previsió incerta de la continuïtat dels carrers, l'Ajuntament el seu dia va redactar i signar un conveni que lligava aquest indret fent un canvi amb parcel·les que se li adjudicaven a l'ajuntament en el Pla Parcial de l'Hostal Nou. Era una manera, en aquell moment, d'intentar resoldre el problema físic amb el terreny. (S'adjunta en aquest document el conveni signat entre l'Ajuntament i la part afectada, el seu dia i que es pretén deixar en aquest document sens efecte -anul·lar-).

Així podem explicar que l'edificabilitat, interpretant les normes tal com estan avui aprovades, de la finca en clau 1 que pertoca al propietari d'aquest indret és de 1.335,42 m² aplicant els paràmetres urbanístics de la clau 1 de les NN.SS. vigents. la zona verda és de 566,54 m² i el vial n'ocupa 348,68 m². (Plànol 3)

La proposta passa per crear un espai que fa que ja no sigui possible la continuïtat dels dos carrers i es creï un espai en clau 1 per donar a la propietat una edificabilitat en aquest indret en un edifici amb **ordenació i volumetria específica segons aplicació de l'article de les NN.SS. 70.6.2**; que ocupa en planta 700,38 m² la qual cosa si tenim en compte la proposta d'ordenació específica de construir solament planta baixa i planta pis amb un volum definit pels gàlils segons plànol 4, passi a tenir una edificabilitat de 700,38 m² en planta baixa i 466,97 m² en planta pis, això suma 1.167,35 m², que és inferior als teòrics 1.335,42 m² inicials (plànol 3). En l'ordenació de volumetria específica es destina una superfície de 53,51 m² de verd privat a tocar de la zona d'espai lliure V que contempla ja el planejament i que és de 566,64 m² (no canvia). En resten no obstant en el c. Llibertat 108,41m² com a vial-mirador.

La delimitació de tot l'àmbit d'actuació els de 1.428,84 m², és una sola propietat registral, la qual cosa fa que en la actuació sigui més fàcil arribar a un acord que contempli com a condició, que tota la tramitació serà aprovada simultàniament a la cessió voluntària i gratuïta de las zona d'espai lliure i part de vial al c Llibertat a l'ajuntament .

2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.-

El consistori municipal promotor de la proposta als veïns o en aquest cas un sol veí, decideix emprendre les accions per a que aquests dos vials passin a no tenir continuïtat i per tant es pugui desenvolupar la proposta aportada i que sembla correcta a tots els agents que hi conflueixen

S'aprofita aquesta modificació per tal que en el document que s'adjunta com a modificació de NN.SS: número 32 es replantegi en aquest indret una ordenació específica d'edificació de planta baixa i planta pis, segons edificabilitats i gàlils descrits anteriorment i la cessió voluntària i gratuïta de la zona d'espai lliure i fragment de vial a l'ajuntament.

3.- PROPOSTA.-

Qualificar part d'un espai de sistema viari i clau 1 com a espai de clau 1 amb ordenació específica segons gàlils plànol 4, i verd privat. A més passar a l'ajuntament la propietat de l'espai de zona lliure segons el planejament de 566,54 m² i fragment de vial de 108,41 m² segons conveni que es descriurà i que faci que sigui tota l'aprovació simultània a la cessió i aprovació a l'executivitat de la modificació número 32 de les NN. SS. de planejament plantejada

Es reduirà l'edificabilitat total prevista inicialment i l'espai lliure zona verda i fragment de carrer queda en mans públiques sense cost, la qual cosa sembla, en principi un benefici per al habitants del nucli.

Adjunt a aquest expedient s'hi adjunta el conveni que ara es pretén desestimar i deixar sense cap efecte.

A més se'n adjunta un altre en el que es descriu la finca de l'àmbit i la cessió necessària de l'espai lliure i fragment de vial de manera voluntària gratuïta a l'ajuntament i simultània en executivitat a l'aprovació definitiva de la M.P. NN.SS. de planament número 32.

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, aquesta modificació puntual de les NN.SS. de planejament vigent no té cap repercussió ambiental, per tant es desestima fer la tramitació en aquest sentit.

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 aquest indret no hi ha hagut antecedents de propostes de modificació amb anterioritat a excepció de la proposta de conveni urbanístic adjunt i que es vol anul·lar.

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 es farà tota alhora i en una sola acció.

6.3.- Avaluació de sostenibilitat econòmica

L'Àmbit d'aquesta modificació és el que està marcat en el plànol d'àmbit de finques de situació i emplaçament de la proposta.

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 en un indret consolidat a nivell d'infraestructures i les que faltin fer les durà a terme l'actor de desenvolupament de l'edificabilitat prevista en la modificació.

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, l'Ajuntament no té necessitat de preveure la actuació d'una reurbanització ni d'altres tipus en aquest indret i per tant no suposa un impacte en les finances públiques de l'Ajuntament.

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 reduït en que es treballa i per la quantitat de veïns que afecta (un de sol), 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 novembre de 2015

L'Arquitecte Tècnic Enginyer d'Edificació Municipal

JOSEP CASES ROCA

L'Arquitecte

RAMON LLOBERA SERENTILL



Ajuntament de Vallfogona
REGISTRE GENERAL
ENTRADA Nº ...825...
DAT 3-0-ABR-2007.....

**CONVENI URBANÍSTIC QUE SUBSCRIUEN
L'AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER I
PARTICULARS ALS EFECTES DE MILLORA URBANA
NUCLI DE L'HOSTAL NOU I LA CODOSA/ZONA SUD.**

A Vallfogona de B, a 28 d'abril de 2007,

COMPAREIXEN:

D'una part, el Sr. **SALVADOR FARRÉ TORRA**, major d'edat, amb D.N.I. núm. 43.706.197 X, actuant com Alcalde de l'AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER, en la seva representació i degudament facultat als efectes per a la formalització del present CONVENI, en virtut d'acord Corporatiu adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 20 d'abril de 2007.

I de l'altra,

ÀNGEL PUYAL ESTRUCH, amb NIF.40.804.727 J, amb domicili a C/AE. Granados de l'Hostal Nou i la Codosa, en qualitat de propietari de la finca urbana dades registre de la propietat de Balaguer, nota informativa de domini i càrregues: Finca 4717, Tomo 2501, llibre 51, foli 210 i ref. cadastral: 9087302CG1298 i 9187133CG1298.

Per l'Ajuntament de Vallfogona es fa la següent EXPOSICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGIRAN EL PRESENT CONVENI:

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Que l'Ajuntament de VALLFOGONA i en concepte de millora urbana: "donar una solució a l'acabament del C/ Llibertat de l'Hostal Nou, amb la problemàtica d'un gran desnivell entre el C/ Llibertat i el C/ Angel Guimerà",

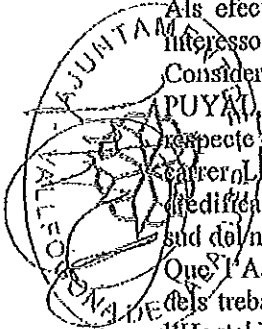
Atesa que la part Nord del final c/Llibertat i sud del C/ A. Guimerà ÉS PROPIETAT de ÀNGEL PUYAL ESTRUCH, de superfície total solar 513,99 m2 i afectació de carrer 358,01 m2.

Als efectes d'aconseguir una millora urbana d'interès social i donar satisfacció als interessos privats que hi concorren,

Considerant que la disposició dels terrenys que constitueixen la propietat d'ÀNGEL PUYAL, i atès el que l'Ajuntament en el seu dia pugui considerar de més interès, respecte de l'obertura del carrer o creació d'un espai més o menys gran com a final del carrer Llibertat avui intransitable pels vehicles urbans (cul de sac) i/o possibilitat d'edificació i construcció d'equipaments per al nucli de l'Hostal Nou i la Codosa, costat sud del nucli, sens perjudici de l'aprovació de la corresponent modificació de NN.SS.

Que l'AJUNTAMENT DE VALLFOGONA, i sense perjudici de l'aprovació definitiva dels treballs PLA PARCIAL ZONA SAU i corresponent projecte de reparcel.lació de l'Hostal Nou i la Codosa, i en concepte de cessió obligatòria de terrenys que passaran a formar part del Patrimoni municipal del sòl i habitatge, serà titular dels terrenys que es s'assenyalen en el plànol adjunt, i de descripció: (2,3,4,) de 199,99 m2, 133,37 m2 i 133,37 m2, superfície (total 466,73 m2) i edificabilitat: habitatge unifamiliar adossat en cada una de les parcel.les,

Atès el que ha estat exposat ES SUBSCRIU EL PRESENT CONVENI PER A LA PERMUTA DELS TERRENYS DESCRITS QUE SERÀN DE TITULARITAT



MUNICIPAL I ELS TERRENYS SOLARS DE PROPIETAT D'ÀNGEL PUYAL ESTRUCH.

BASE JURÍDICA:

El present CONVENI CONSTITUEIX UN ACORD DE VOLUNTAT ENTRE L'ADMINISTRACIÓ-AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER i persones físiques titulars de drets urbanístics que s'hi especifiquen per tal d'aconseguir una millora urbana d'interès social i donar satisfacció als interessos privats concurrents.

Legislació que l'empara:

Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, art. 191

Reglament d'obres activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, art. 303a 311.

Text Refós de la LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, art. 8.3, 14, 98,4 129 i ss. 149 i 152.1, pel que fa a convenis, Arts. 156-157-161 pel que fa a Patrimoni Municipal de sòl i habitatge, i arts 222 a 225 (225.3 els béns del patrimoni municipal del sòl poden ser alienats mitjançant permuta d'acord amb el que estableix la legislació aplicable en matèria de patrimoni, Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

I en relació a la PERMUTA Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, Decret 336/1988, de 17 d'octubre, arts.47 i 48.

JUSTIFICACIÓ DEL CONVENI

L'INTERÉS SOCIAL en la sol.lució del final del C/ Llibertat de l'Hostal Nou i la Codosa i disposició de terrenys per a equipaments per a les necessitats de la zona sud del nucli.

FORMALITZACIÓ I EXECUTIVITAT

EL PRESENT CONVENI es formalitzarà mitjançant el corresponent expedient de PERMUTA a aprovar per l'Ajuntament, previ l'Informe favorable de la Direcció General d'Administració Local del Departament de Governació i Administracions Públiques, i posterior escriptura pública davant Notari.

Les càrregues notarials seran sufragades per cada una de les parts d'acord amb els béns finals adquirits.

LA SEVA FORMALITZACIÓ I EXECUTIVITAT queden supeditades a l'aprovació definitiva i la executivitat del PLA PARCIAL SAU DE L'HOSTAL NOU I LA CODOSA i aprovació definitiva i inscripció registral del Projecte de Reparcel.lació del PLA PARCIAL,

CLÀUSULES

Després de tot el que ha estat exposat, CONVENEN:

Que l'Ajuntament de VALLFOGONA, en tant que esdevingui titular dels terrenys solars 2,3 i 4, total de 466,73 m2 del planol parcel.lació-adjudicació projecte de reparcel.lació del SAU de L'HOSTAL NOU I LA CODOSA, que es descriu, i previs els tràmits, autoritzacions i aprovacions pertinents, els permutarà, lliures de càrregues i gravàmens i exempts del pagament d'impostos i càrregues derivats de la urbanització del SAU de l'Hostal Nou i la Codosa, amb la propietat solars C/ Àngel Guimerà, de superfície total 513,99 m2, dades registre d'ela propietat Finca 4717, Tomo 2501, llibre 51, foli 210 i ref. cadastral: 9087302CG1298 i 9187133CG1298, dels que és titular

ÀNGEL PUYAL ESTRUCH, prèvia cessió lliure i gratuïta dels terrenys destinats a vial de superfície aprox., 358 m2.,

2ª -Cada una de les parts es farà càrrec de les despeses NOTARIALS REGISTRALS I IMPOSTOS corresponents a les seves propietats finals.

Com a prova de conformitat a l'estipulat en el present document, totes dues parts el signen per duplicat, en presència de la Secretària de l'Ajuntament, que dóna fe del seu atorgament.

L'ALCALDE,

EL COMPAREIXENT,

LA SECRETÀRIA,

