

Pla Parcial Urbanístic S.A.U. del NUCLI

VALLFOGONA DE BALAGUER

Text Refós

**AJUNTAMENT de VALLFOGONA DE
BALAGUER**

MEMÒRIA - NORMES REGULADORES

Montserrat Giné Macià. - Arquitecte
EX.277.1 Setembre 2007

INDEX

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. SITUACIÓ, DELIMITACIÓ
- 1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS
- 1.3. RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC ADEQUACIÓ AL P.A.U.M.
- 2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
- 2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ
- 2.4. QUADRE COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- 2.5. PARCEL·LACIÓ
- 2.6. DIVISIÓ POLIGONAL, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ETAPES DEL PLA PARCIAL
- 2.7. TERMINIS D'EXECUCIÓ
- 2.8. OBRES D'URBANITZACIÓ
- 2.9. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT
- 2.10. MEMÒRIA SOCIAL

NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1 *Àmbit territorial i objecte del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 2 *Redacció*
- Article 3 *Contingut i interpretació*
- Article 4 *Vigència*
- Article 5 *Modificacions del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 6 *Execució del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 7 *Obres d'urbanització*
- Article 8 *Regulació subsidiària i complementària*

CAPÍTOL 2. PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

- Article 9 *Definició de paràmetres comuns*
- Article 10 *Paràmetres característics dels tipus d'ordenació*
- Article 11 *Tipus i subtipus d'edificació*
- Article 12 *Regulació dels usos*

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Article 13 *Qualificació del sòl*
- Article 14 *Els Sistemes*
- Article 15 *Les zones*
- Article 16 *Deures dels propietaris*

Secció 1. Regulació dels Sistemes

- Article 17 *Sistema d'Infraestructures*
- Article 18 *Sistema d'Equipaments*
- Article 19 *Sistema Viari*
- Article 20 *Sistema d'Espais Lliures*

Secció 2. Regulació de les zones

- Article 21 *Subzona d'ordenació de l'edificació en filera, Clau 2B*
- Article 22 *Subzona d'edificació aïllada, Clau 2C*

OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ

- 1. MEMÒRIA**
- 2. PRESSUPOST**
- 3. PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES**
- 4. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ**

INFORME AMBIENTAL

- 1. OBJECTIUS I ABAST DE L'INFORME AMBIENTAL**
- 2. PLANEJAMENT VIGENT**
- 3. ANÀLISI I DESCRIPCIÓ DELS CRITERIS DE PLANEJAMENT I ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

- 4. DESCRIPCIÓ I DIAGNOSI DE L'ESTAT ACTUAL DEL MEDI**
- 5. AVALUACIÓ DELS IMPACTES**
- 6. DELIMITACIÓ D'ÀREES DE RISC PER A LA SEGURETAT I EL BENESTAR DE LES PERSONES**
- 7. ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL, CONSERVACIÓ, FRAGILITAT O SINGULARITAT PER LA INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL**
- 8. DELIMITACIÓ D'ÀREES DE PROTECCIÓ O CONSERVACIÓ PER LA CONCURRÈNCIA DE VALORS SUSCEPTIBLES DE PRESERVACIÓ**
- 9. MESURES CORRECTORES I RECOMANACIONS AMBIENTALS**
- 10. CONCLUSIONS**
- 11. REFERÈNCIES**

**memòria
de la informació**

Pla Parcial Urbanístic

S.A.U. del NUCLI

VALLFOGONA DE BALAGUER

Text Refós

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ. DELIMITACIÓ.

L'àmbit del Pla Parcial Urbanístic que ens ocupa es correspon amb el sector anomenat S.A.U. del nucli de Vallfogona, del sòl apte per urbanitzar de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Vallfogona de Balaguer.

Aquest sector està situat en el límit sud-oest del mateix nucli de Vallfogona de Balaguer en una zona que, a criteri de les mateixes Normes Subsidiàries, sembla la idònia per a un futur creixement de la població, i per a consolidar l'inici de la Ronda de la població

El sector, segons modificació recent, ve delimitat al nord per un vial existent, on està situada actualment la bàscula, sensiblement paral·lel al carrer de l'Estació, i en l'extrem més septentrional pel mateix carrer de l'Estació; a l'est pels diferents límits del sòl urbà; al sud per una línia paral·lela al límit nord i situada a una distància aproximada de 70 metres d'aquest límit, en l'eix d'un futur vial; i a l'oest per una línia paral·lela al límit est a una distància aproximada de 37 metres donant fons edificable i façana al vial perimetral a la població que preveuen les Normes.

1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1. La Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 30 d'abril de 1996 va adoptar l'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona, incorporant prescripcions en el mateix acord.
2. L'acord d'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de Vallfogona de Balaguer va ésser publicat en el D.O.G.C. núm. 2.220, de data 19.06.96, als efectes de la seva executivitat..
3. Per al desenvolupament de les determinacions d'ordenació de les Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable, el planejament vigent delimita dos sectors a desenvolupar mitjançant el corresponents Pla Parcial, un dels quals està situat en la part sud-oest del mateix nucli de Vallfogona de Balaguer

4. En desenvolupament de les determinacions de les Normes subsidiàries l'Ajuntament de Vallfogona va iniciar els estudis i anàlisis previs a la redacció del Pla Parcial del sector S.A.U. del nucli de Vallfogona. D'aquest anàlisi previ se'n va desprendre la necessitat de modificar puntualment el planejament en l'àmbit i entorn de la delimitació d'aquest sector, modificació actualment en tràmit, en base a la qual es redacta aquest pla parcial urbanístic, condicionat a l'aprovació definitiva de l'expedient de modificació que afecta al seu àmbit..

1.3. RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR.

Les determinacions fonamentals i disposicions comuns per al Sòl Apte per a Urbanitzar, venen regulades amb caràcter general en el capítol 8 "Regulació del Sòl Apte per a Urbanitzar" de les Ordenances de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Vallfogona de Balaguer, en els seus articles 99 i següents, i especialment pel que fa al règim urbanístic en l'article 101.

Art. 101

Règim urbanístic del S.A.U.. Regulació de la zona

La regulació del S.A.U. del nucli de Vallfogona queda regulat de la següent manera, amb els paràmetres d'ordenació següents:

- Superfície.....	19.650 m ²
- Índex d'edificabilitat bruta.....	0,5 m ² sostre/ m ² sòl
- Densitat màxima	30 habitatges /Ha.
- Cessions:	
Zona Verda.....	10%
Equipaments.....	4%
Vialitat.....	la necessària
Aprofitament mig.....	10%
Tipologia edificatòria.....	Zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2

Efectuat un topogràfic acurat del sector com a base per al seu desenvolupament mitjançant la redacció del pla parcial corresponent i del necessari projecte de reparcel·lació i efectuada la transcripció del planejament vigent en el mateix, la superfície real del sector delimitat en origen per les Normes Subsidiàries de Planejament es de 19.675,56 m², molt aproximada a la indicada en la documentació escrita del sector, essent la superfície de la proposta en tràmit de

MEMÒRIA

S.A.U. DEL NUCLI - VALLFOGONA DE BALAGUER

SETEMBRE DE 2007

modificació del nou àmbit del sector de 30.617,32 m² de sòl, que es la superfície objecte d'aquest pla parcial

En l'expedient de modificació s'efectua el càlcul aplicant per al sector proposat els paràmetres indicats en l'article 101 de les NSP per al S.A.U. del nucli de Vallfogona, i les reserves establertes en l'article 65.3 de la Llei 2/2002, en la nova superfície, resultant els següents valors i superfícies:

Superfície del sector proposat		30.617,32 m² sòl
Index d'edificabilitat bruta	0,50 m ² st/m ² s	
Sostre edificable		15.308,66 m ² sostre
Densitat màxima	30 habit/Ha.	
Nombre d'habitatges		92 habitatges
Cessions	NSP	Llei 2/2002
Zona Verda	10 %	5 m ² /25 m ² sostre
Superfície Zona Verda	3.061,73 m ² sòl	3.061,73 m² sòl
Equipaments	4 %	5 m ² /25 m ² sostre
Superfície Equipaments	1.224,69 m ² sòl	3.061,73 m² sòl
Vialitat		la necessària
Superfície Vialitat (assenyalada en el plànol proposta d'ordenació)		8.974,43 m ² sòl
Total Cessions		15.097,89 m² sòl
Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		15.519,43 m² sòl

La zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2, ve regulada en els articles 71 i següents i especialment en l'article 73 de les Ordenances de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

Art.73

Regulació dels elements d'estructura urbana de la zona d'ordenació en edificació aïllada i/o en filera

1. Condicions de l'ordenació

Serà preceptiva l'elaboració d'un projecte de parcel·lació que tindrà en compte les següents determinacions:

- a. Quan a les parcel·les veïnes a la que es pretén construir no hi hagi cap edifici, fora que estigui en ruïna, hom pot optar lliurement pel tipus d'ordenació.
- b. Quan a les parcel·les veïnes hi hagi edificacions del mateix tipus, la intermitja serà d'igual ordenació.
- c. Quan a les dues parcel·les veïnes hi hagi edificacions diferents, la nova construcció serà tal que es juxtaposi a la paret mitgera i es separi formant façana de la parcel·la on hi hagi l'edificació aïllada.

Edificació Aïllada

2. Relatives a la parcel·lació

S'estableix com a parcel·la mínima, aquella que assoleixi els següents determinants:

- Superfície mínima..... 400m².

3. Relacions entre parcel·la i edificació

L'edificació es situarà retirada a una distància mínima de 3 metres, respecte a la façana de la parcel·la, i 2 metres dels laterals i el fons.

4. Regulacions de l'arquitectura.

L'Altura Reguladora Màxima de l'edificació es fixa en 7 metres. El Nombre de Plantes Màxim es fixa en 2 plantes (PB+1PP).

Edificació Aïllada

5. Relatives a la parcel·lació

S'estableix com a parcel·la mínima, aquella que assoleixi els següents determinants:

- Superfície mínima..... 400m².
- Façana mínima..... 5,25 m.

6. Regulacions de l'arquitectura.

L'Altura Reguladora Màxima de l'edificació es fixa en 10 metres. El Nombre de Plantes Màxim es fixa en 3 plantes (PB+2PP).

La fondària edificable serà de 18,00 metres a Vallfogona i La Ràpita, i de 16,00 metres a l'Hostal Nou.

Quan dels plànols d'ordenació s'en despren que és ocupable tota la parcel·la en plantes pis, restarà com a límit màxim el 80% de la seva superfície, la resta es considerarà pati interior o de ventilació.

7. Compatibilitat d'Usos.

Als efectes de la compatibilitat d'usos, aquesta zona es considera de tipus eminentment residencial.

**memòria justificativa de
l'ordenació**

Pla Parcial Urbanístic

S.A.U. del NUCLI

VALLFOGONA DE BALAGUER

Text Refós

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC -

El sector que desenvolupa aquest Pla Parcial Urbanístic es correspon amb el sector S.A.U. del Nucli de Vallfogona, del dos sectors en sòl apte per urbanitzar que preveuen les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer..

Aquest sector correspon al creixement previst per l'ordenació vigent del nucli de Vallfogona, i com a tal creixement sembla lògic preveure la seva execució i desenvolupament atenent el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament l'abril de 1.996

Es per això que l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer, davant l'evolució econòmica del sector de la construcció i del mercat immobiliari i de l'habitatge, i atenent el creixement del nucli, decideix endegar les tasques de redacció del Pla Parcial i procedir a la seva tramitació i execució.

El desenvolupament d'aquesta nova àrea de creixement sens dubte permetrà satisfer la demanda futura d'habitatge del nucli en aquest sector

2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

L'objectiu principal de l'ordenació es el fer possible el desenvolupament del sector amb els següents criteris:

- 1.- Donar compliment al planejament de rang superior.
- 2.- Ordenar l'edificació d'acord amb aquest planejament, possibilitant el creixement del barri existent amb especial atenció a la topografia i a les característiques edificatòries i d'ordenació del entorn immediat.
- 3.- Aconseguir un aprofitament correcte del sector, respectant els paràmetres previstos per les Normes Subsidiàries de Planejament i les Modificacions en aquest sector que es tramiten simultàniament .

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

El Pla Parcial, seguint els criteris anteriorment indicats, respecta en la seva totalitat l'estructura prevista per les Normes Subsidiàries de Planejament i la Modificació que afecta a l'àmbit

En relació als sistemes:

Sistema Xarxa Viària, es mantenen els vials amb la seva amplada predefinits per les Normes Subsidiàries i la Modificació del sector.

Sistema d'Espais Lliures i Sistema d'equipaments, es preveu la situació d'aquests dos sistemes agrupats en l'illa delimitada al nord, pel carrer de la bàscula, que continua amb el nom de Pau Casals; al sud, pel carrer de circumval·lació en el límit sud del sector; a l'oest, pel carrer de Joan Miró; i a l'est, pel carrer paral·lel amb aquest últim situat en la banda est de l'illa. Aquesta illa coincideix en superfície amb el sòl necessari per als dos sistemes determinat per les reserves establertes en l'article 65.3 de la Llei 2/2002, coincidents amb les establertes en la Llei 10/2004, al ser superiors a les previstes en les Normes Subsidiàries en aquest sector.

Sistema d'Infraestructures, totes les xarxes de servei i infraestructures que s'implantaran en el sector tindran la consideració de sistema d'infraestructures.

En relació al sòl susceptible d'aprofitament privat,

D'acord amb els criteris d'ordenació establerts per les Normes Subsidiàries en aquesta zona, el pla parcial urbanístic del sector preveu: que en les illes situades en contacte i com a continuació de les existents en sòl urbà, en el límit oest i en el límit sud est, el tipus d'ordenació sigui el d'edificació en filera; en tant que en les illes de nova creació, situades en el límit sud i sud-oest, envoltades de vials i a l'entorn de l'illa ocupada pel sistema d'equipaments i el sistema d'espais lliures, el tipus d'ordenació sigui el d'edificació aïllada

Aquests diferents tipus d'ordenació s'adscriuran a les dos subzones en que es dividirà el sòl susceptible d'aprofitament privat, que son les següents:

Subzona d'ordenació de l'edificació en filera, Clau 2A.- Correspon a les dos illes longitudinals situades en el límit oest i paral·leles al vial de circumval·lació de nova creació, que son continuació d'una franja de habitatges en filera ja existents en el carrer de l'Estació, i a l'illa situada en l'extrem sud-est del sector que completa part de l'illa ja classificada de sòl urbà en el vial paral·lel al carrer de l'Estació que connecta amb el carrer Pau Casals.

Aquesta subzona té com objectiu permetre la continuïtat del nucli respectant la tipologia majoritària existent en el mateix.

Subzona d'edificació aïllada, Clau 2B.- Correspon a les illes de sòl susceptible d'aprofitament privat, situades entre el carrer de la bàscula, paral·lel al carrer de l'Estació i el vial de circumval·lació de nova creació situat en el límit sud del sector, a l'entorn de l'illa destinada a sistema d'equipaments i sistema d'espais lliures.

Aquesta subzona té com objectiu permetre la continuïtat del nucli adoptant noves tipologies que permetin un major nivell de qualitat urbana.

En aquesta subzona el tipus d'ordenació es en edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar, amb un gàlibs màxims d'ocupació establerts en el plànol d'ordenació, que permet adoptar la configuració flexible, i en funció del mercat disposar vivenda en planta baixa, separant-se de les alineacions de vial.

2.4. QUADRE COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

Superfície del sector proposat				30.617,32 m2 sòl
Index d'edificabilitat bruta				0,50 m2st/m2s
Densitat màxima				30 habit/Ha.
Clau	Cessions	NSP	LUC	PLA PARCIAL
V	Zona Verda	10 %	20 m2/100 m2 sostre	
	Superfície Zona Verda	3.061,73 m2 sòl	3.061,73 m2 sòl	3.061,89 m2 sòl
E	Equipaments	4 %	20 m2/100 m2 sostre	
	Superfície Equipaments	1.224,69 m2 sòl	3.061,73 m2 sòl	3.061,93 m2 sòl
C	Vialitat	la necessària		
	Superfície Vialitat (assenyalada en el plànol proposta d'ordenació)		8.974,43 m2 sòl	8.974,07 m2 sòl
Total Cessions		15.097,89 m2 sòl		15.097,89 m2 sòl
Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		NSP	PLA PARCIAL	
2B	Subzona d'ordenació de l'edificació en filera			7.993,05 m2 sòl
2C	Subzona d'edificació aïllada			7.526,38 m2 sòl
Total Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		15.519,43 m2 sòl		15.519,43 m2 sòl
Sostre edificable		NSP	PLA PARCIAL	
2B	Subzona d'ordenació de l'edificació en filera			10.390,97 m2 sost.
2C	Subzona d'edificació aïllada			4.892,15 m2 sost.
Total Sostre edificable		15.308,66 m2 sost.		15.283,12 m2 sost.
Nombre d'habitatges		NSP	PLA PARCIAL	
2B	Subzona d'ordenació de l'edificació en filera			53,00 habit.
2C	Subzona d'edificació aïllada			37,00 habit..
Total Nombre d'habitatges		92 habit.		90 habit.

2.5. PARCEL·LACIÓ.

El Pla Parcial estableix una parcel·lació a cadascuna de les subzones, de les que s'adjunta les característiques de cadascuna de les parcel·les.

El projecte de reparcel·lació podrà efectuar petits ajustos a la parcel·lació proposada en el Pla Parcial, als efectes d'efectuar les adjudicacions lo més ajustades al dret inicial que es pugui.

Les parcel·les que es preveuen en la Subzona d'edificació aïllada son les següents:

Subzona d'edificació aïllada, Clau 2C

parcel·la	superfície (m2 sòl)	sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)
I.1	673,97	438,08	3
I.2	453,75	294,94	2
I.3	508,19	330,32	3
I.4	446,61	290,30	2
I.5	444,79	289,11	2
I.6	430,52	279,84	2
I.7	430,52	279,84	2
I.8	430,52	279,84	2
I.9	426,80	277,42	2
I.10	419,38	272,60	2
I.11	411,95	267,77	2
I.12	408,23	265,35	2
I.13	408,23	265,35	2
I.14	408,23	265,35	2
I.15	408,23	265,35	2
I.16	408,23	265,35	2
I.17	408,23	265,35	2
total	7.526,38	4.892,15	37

En el quadre següent es relacionen les parcel·les previstes en la Subzona d'ordenació de l'edificació en filera

MEMÒRIA

S.A.U. DEL NUCLI - VALLFOGONA DE BALAGUER

SETEMBRE DE 2007

Subzona d'ordenació de l'edificació en filera, Clau 2B

parcel·la	superfície (m2 sòl)	sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)
II.1	219,01	284,71	1
II.2	181,00	235,30	1
II.3	181,00	235,30	1
II.4	218,50	284,05	1
II.5	218,50	284,05	1
II.6	181,00	235,30	1
II.7	181,00	235,30	1
II.8	181,00	235,30	1
II.9	218,50	284,05	1
II.10	212,50	276,25	1
II.11	175,00	227,50	1
II.12	175,00	227,50	1
II.13	175,00	227,50	1
II.14	212,50	276,25	1
II.15	212,50	276,25	1
II.16	175,00	227,50	1
II.17	175,00	227,50	1
II.18	175,00	227,50	1
II.19	212,50	276,25	1
II.20	232,50	302,25	2
II.21	195,00	253,50	1
II.22	195,00	253,50	1
II.23	321,74	418,26	2
II.24	213,27	277,25	1
II.25	183,71	238,82	1
II.26	184,36	239,67	1
II.27	185,00	240,50	1
II.28	185,65	241,35	1
II.29	217,07	282,19	1
II.30	220,66	286,86	1
II.31	182,65	237,45	1
II.32	182,65	237,45	1
II.33	182,65	237,45	1
II.34	182,65	237,45	1
II.35	220,67	286,87	1
II.36	223,73	290,85	1
II.37	247,42	321,65	2
II.38	178,88	232,54	1
II.39	176,41	229,33	1
II.40	201,87	262,43	1
total	7.993,05	10.390,97	53

2.6. DIVISIÓ POLIGONAL, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ETAPES DEL PLA PARCIAL.

Atesa la voluntat de l'ajuntament de tirar endavant la totalitat del sector i atesa la homogeneïtat dels terrenys afectats i la coherència del sistema viari i ordenació prevista, es preveu que tot el sector és un únic polígon d'actuació.

L'execució es considera en una única etapa.

Per a l'execució del polígon d'actuació es fixa el Sistema de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb l'establert en l'article 115 de la Llei 2/2002, atesa la voluntat de l'ajuntament d'incorporar en el mercat del sòl urbà els solars resultants de la nova ordenació, per tal d'aconseguir una major oferta d'aquest tipus de sòl.

2.7. TERMINIS D'EXECUCIÓ

Els terminis de gestió es fixen en 18 mesos des de l'aprovació i vigència del Pla.

La edificació s'haurà d'iniciar en 4 anys des de la recepció de les obres d'urbanització i haurà de finalitzar la seva execució en 3 anys des del seu inici.

2.8. OBRES D'URBANITZACIÓ.

El Pla Parcial, d'acord amb l'establert en l'apartat 2.e) de l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, incorpora, mitjançant un projecte específic d'obres bàsiques d'urbanització, les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a que fa referència l'apartat 2 de l'article 69 bis de la mateixa llei (incorporat per la modificació del 2004), i n'avalua el cost amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

D'acord amb l'establert en l'article 11 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (Decret 287/2003), la documentació que s'incorpora per a l'aprovació inicial es formalitza a nivell d'avantprojecte. Aquesta documentació abans de l'aprovació definitiva, i un cop efectuats tots els informes i evaluacions dels organismes i serveis afectats, assolirà el grau de projecte d'execució.

Pel que fa a les obres d'urbanització complementaries, el projecte d'obres d'urbanització bàsiques que forma part d'aquest pla parcial urbanístic, necessàriament n'incorpora els criteris bàsics, especialment pel que fa als fermes i paviments definitius de l'urbanització, ja que altrament no es podrien considerar i calcular els moviments de terres necessaris per assolir les rasants establertes en el mateix.

També incorpora el disseny de les bandes d'aparcament, i de les seccions transversals dels vials.

Pel que fa a l'enllumenat públic es seguiran els criteris tècnics i els nivells d'il·luminació que determinin els serveis tècnics de l'ajuntament.

Les zones verdes, pel seu caràcter i la seva situació limítrofe amb el sòl rústec seràn majoritàriament ajardinades i els vials interns a la zona verda únicament es

MEMÒRIA

S.A.U. DEL NUCLI - VALLFOGONA DE BALAGUER

SETEMBRE DE 2007

pavimentaran amb materials no impermeables, granulars i que permetin l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos i sempre amb una superfície que no superi el 15% del seu àmbit..

Les espècies vegetals a emprar en l'ajardinament seràn preferentment espècies vegetals autòctones

2.9. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ , ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT.

Per tal de poder efectuar una correcta avaluació econòmica de la promoció efectuarem el càlcul de les despeses que aniran a càrrec dels propietaris del Pla .

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes establerts en l'article 114 de la Llei 2/2002.

En l'àmbit del Pla Parcial no s'ha observat cap circumstància que faci necessari fer efectiu el dret de real·lotjament, ja que no resulta afectat cap habitatge que constitueixi residència habitual.

Si s'han de tenir però en compte les indemnitzacions necessàries per l'extinció de plantacions, instal.lacions i altres elements que siguin exigits per a l'execució del pla.

El cost de desviament o supressió de les instal.lacions i infraestructures urbanes no ajustades a l'ordenació del Pla Parcial, així com de les instal.lacions i serveis de companyies subministradores està comprès en el propi projecte d'urbanització.

En el quadre adjunt s'efectua la relació i l'estimació del valor de totes les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris.

Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris

D'acord amb l'art.114 de la Llei 2/2002, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

Obres d'Urbanització		
Cost de les Obres d'Urbanització Bàsiques	783.681,05 €	
Cost de les Obres d'Urbanització complementaries	335.863,31 €	
		1.119.544,36 €
Indemnitzacions		
Indemnitzacions exigibles per a l'execució del Pla.	0,00 €	
		0,00 €
Honoraris Tècnics		
Cost Projectes, Plans i Instruments de Gestió Urbanística	56.428,79 €	
		56.428,79 €
Despeses de formalització i d'inscripció en els Registres Públics		
Inscripció i formalització dels acords i operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística	12.000,00 €	
		12.000,00 €
Total Despeses d'urbanització		1.187.973,15 €

També s'efectua una valoració del sòl inicial, segons les últimes transaccions conegudes.

Sòl Inicial				
	Total sòl inicial del sector	30.617,32	m2	91.851,96 €
Valor del sòl inicial				91.851,96 €

D'acord amb la Llei 6/98 de 13 d'abril sobre Règim del sòl i Valoracions s'efectua el càlcul, mitjançant el mètode residual dels possibles valors de repercussió del sòl de les futures parcel·les, que donarà com a conseqüència el previst valor en venda de les mateixes.

Deduit del valor en venda dels solars les despeses necessàries per a tenir tal consideració i considerat el valor inicial dels terrenys es pot observar la viabilitat econòmica de la promoció.

Valor del sòl inicial				91.851,96 €
Total Despeses d'urbanització				1.187.973,15 €
Valor en venda dels solars resultants				1.980.738,90 €

2.10. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb la Disposició Transitòria Cinquena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 de la mateixa llei, n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

El Pla Parcial Urbanístic que ens ocupa es troba en el supòsit anterior. N'obstant i atès que el municipi de Vallfogona es un municipi amb una població inferior a deu mil habitants i no té la consideració de capital de comarca no resulta preceptiva l'obligació d'efectuar les reserves mínimes de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública, establertes en la Disposició Transitòria Segona del decret Legislatiu 1/2005 (Text refós de la Llei d'urbanisme).

Cal remarcar però que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, resultant de l'execució del sector, s'haurà d'incorporar al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. El producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl, que no té la qualificació d'habitatge protegit, ha de passar a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada a l'article 153.4.b de la Llei d'urbanisme – fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

normes reguladores

Pla Parcial Urbanístic

S.A.U. del NUCLI

VALLFOGONA DE BALAGUER

Text Refós

3. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 1

Àmbit territorial i objecte del Pla Parcial Urbanístic

Aquest Pla Parcial Urbanístic constitueix l'instrument d'ordenació detallada i desenvolupament del planejament general del sector SAU del nucli de Vallfogona, del sòl apte per urbanitzar de Vallfogona de Balaguer.

L'àmbit del Pla Parcial vé delimitat , com es preceptiu, en tots els plànols d'informació i ordenació del pla.

ARTICLE 2

Redacció

1. Aquestes Pla Parcial Urbanístic està redactat d'acord amb:

- la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, especialment en base als articles 65, 66, i concordants
- el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre, amb especial referència als articles 10, 11, 13, 15, 16, i 94
- la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local.

ARTICLE 3

Contingut i interpretació

1. Aquestes Pla Parcial Urbanístic estàn integrat pels documents següents:

- . Memòria
- . Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització
- . Normes reguladores
- . Avaluació econòmica de la promoció , estudi i justificació de la seva viabilitat.
- . Pressupost de les obres i els serveis, i Pla d'etapes.
- . Informe mediambiental

2. Els documents d'aquestes Pla Parcial Urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria, amb subordinació al disposat en les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguerr

ARTICLE 4

Vigència

Aquest Pla Parcial Urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió, suspensió o modificació.

ARTICLE 5

Modificacions del Pla Parcial Urbanístic

1. L'alteració del contingut del Pla Parcial Urbanístic es farà a través de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Les modificacions del present Pla Parcial Urbanístic hauran de respectar les determinacions generals establertes en el mateix Pla Parcial i en cap cas superar el límits establerts en les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer i s'ajustaran a l'establert en l'article 94 de la Llei 2/2002 i en l'apartat 1.c) de la seva desposició transitòria primera, modificats per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local.

3. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es concretin en la reparcel·lació, i els motivats per l'adaptació de les obres d'urbanització a la realitat dels terrenys sempre que no suposin distorsions de forma en l'estructura general i modificacions en la superfície i edificabilitat de les illes o parcel·les superiors al 5%

ARTICLE 6

Execució del Pla Parcial Urbanístic

1. L'execució del Pla Parcial Urbanístic es realitzarà per a la totalitat del sector de planejament urbanístic que constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

2. El sistema d'actuació urbanística que es determina per a l'execució del planejament urbanístic es el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb l'establert en l'article 115.3 de la Llei 2/2002.

ARTICLE 7

Obres d'urbanització

La documentació del Pla Parcial urbanístic incorpora les característiques, traçat i avaluació econòmica de la totalitat de les obres d'urbanització del sector, les que tenen la consideració de bàsiques, així com les obres d'urbanització altres que les bàsiques.

Per concretar les obres d'urbanització bàsiques quan resulti necessari i modificar o concretar les obres d'urbanització altres que les bàsiques, es podran redactar projectes d'urbanització d'acord amb les determinacions i tramitacions establertes en l'article 69.bis de la Llei 2/2002 , introduït per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local..

ARTICLE 8

Regulació Subsidiària i complementària

Tots aquells aspectes que no resultin específicament regulats en les presents normes reguladores es regiran per les disposicions que els hi siguin aplicables de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer, i de la legislació vigent a Catalunya.

CAPÍTOL 2. PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

ARTICLE 9

Definició de paràmetres comuns.

Tots els paràmetres a que fan referència aquestes normes reguladores, en relació a la definició i determinacions comuns a tots els tipus d'ordenació, venen definits i regulats en els articles 34 a 38 en les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 10

Paràmetres característics dels tipus d'ordenació

Son els definits i regulats en els articles 39 a 52, ambdòs inclosos, de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 11

Tipus i subtipus d'edificació

Els tipus i subtipus d'edificació a que fan referència aquestes normes reguladores son els definits i regulats en l'article 27 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 12

Regulació dels usos

La classificació i definició dels usos a que fan referència aquestes normes reguladores vé establerta en els articles 28 a 33, ambdòs inclosos, de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 13

Qualificació del sòl

El Pla Parcial urbanístic del S.A.U. del nucli de Vallfogona , complementa i desenvolupa les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer, respecte als sistemes i zones previstes en l'ordenació vigent i la regulació establerta en els articles 99, 100, i 101, del capítol 8 "Regulació del Sòl Apte per a Urbanitzar" de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 14

Els Sistemes

El Pla Parcial urbanístic del S.A.U. del nucli de Vallfogona , respecta les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer, i de la Llei 2/2004 respecte a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures establertes en l'article 65.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. que superen o igualen les dotacions establertes per l'article 101 de les Normes Subsidiàries.

ARTICLE 15

Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat.

En el sòl susceptible d'aprofitament privat, qualificat per les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer com a Zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2, el Pla Parcial Urbanístic del S.A.U. del nucli de Vallfogona estableix diferents subzones en funció del tipus d'ordenació adoptat.

Subzona d'ordenació de l'edificació en filera, Clau 2B

Subzona d'edificació aïllada, Clau 2C

ARTICLE 16

Deures dels propietaris

Els propietaris del sector tenen els deures establerts en l'article 44.1, i en l'article 45 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificats per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local.

En tot cas caldrà sempre que les iniciatives dels particulars s'acordin al que disposen els articles següents d'aquesta normativa urbanística en relació a la qualificació dels terrenys i a l'obtenció de la llicència previament a qualsevol actuació.

Secció 1. Regulació dels Sistemes

ARTICLE 17

Sistema d'Infraestructures

1. S'entén per sistema d'infraestructures el definit en els articles 21 i 97 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.
2. Les infraestructures d'aigua i sanejament previstes pel Pla Parcial Urbanístic s'incorporaran respectivament a la xarxa bàsica d'abastament d'aigua i a la xarxa bàsica de sanejament.
3. Les canalitzacions de telefonia i les telecomunicacions , en cable o per ondes, s'incorporen a la xarxa de telecomunicacions.
4. La titularitat dels sistemes d'infraestructures serà preferentment de titularitat pública excepte en els casos de concessió administrativa segons tingui establert l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 18

Sistema d'Equipaments

1. S'entén per sistema d'equipaments el definit en els articles 19 i 91 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer
2. La titularitat i el règim urbanístic, i les condicions d'ordenació i l'arquitectura, del sistema d'equipaments serà l'establert en l'article 92 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer
3. Condicions d'ús.- El Pla Parcial Urbanístic assigna com a usos permesos al sistema d'equipaments en aquest sector tots els establerts en l'apartat 3 de l'article 92 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer, amb l'excepció dels següents usos, que es declararan incompatibles:
 - Abastiments
 - Cementiri

ARTICLE 19

Sistema Viari

1. Aquest sistema vé definit en els articles 22 i 94 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer
2. El Pla Parcial Urbanístic de sector respecta en la seva integritat la xarxa viària predefinida per les Normes Subsidiàries de Planejament.
3. Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública.
4. La regulació i condicions d'ús d'aquest sistema son les establertes amb caràcter general en l'article 95 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

ARTICLE 20

Sistema d'Espais LLiures

1. El Pla Parcial Urbanístic del sector compleix integrament amb les reserves mínimes establertes per la legislació vigent per aquest tipus de sistema. La superfície de sol assignada amb aquest sistema l'agrupa amb el sòl destinat a sistema d'equipaments en una illa situada en una posició central del sector i envoltada de vials.
2. Aquest sistema vé definit en els articles 20 i 88 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer
3. La titularitat i la regulació d'aquest sistema ve establerta amb caràcter general en l'article 895 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

Secció 2. Regulació de les zones

ARTICLE 21

Subzona d'ordenació de l'edificació en filera, Clau 2B

1. Definició de la zona

Correspon a les dos illes longitudinals situades en el límit oest i paral·leles al vial de circumval·lació de nova creació, que son continuació d'una franja de habitatges en filera ja existents en el carrer de l'Estació, i a l'illa situada en l'extrem sud-est del sector que completa part de l'illa ja classificada de sòl urbà en el vial paral·lel al carrer de l'Estació que connecta amb el carrer Pau Casals.

2. Objectius generals

Aquesta subzona té com objectiu permetre la continuïtat del nucli respectant la tipologia majoritària existent en el mateix, ordenadament i d'acord amb els nous requeriments funcionals i mediambientals.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article i subsidiàriament les contemplades amb caràcter general en els apartats 5 i 6 de l'article 73 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació en filera, en la tipologia d'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

La distància mínima entre dos agrupacions d'habitatges serà de 3,00 metres, respectant una distància mínima de 1,50 m. de la testera al límit lateral de parcel·la.

Condicions de l'agrupació: L'agrupació màxima d'habitatges o edificacions sera de 6 unitats. La façana mínima d'edificació, per a cada unitat de les que conformen l'agrupació, serà de 5,25 m.

S'admet la tipologia d'habitatge plurifamiliar si l'amplada de la parcel·la ho permet.

4.2.-Condicions de la parcel·la. El Pla Parcial estableix una parcel·lació, que el projecte de reparcel·lació podrà ajustar, si es el cas, als efectes de realitzar adjudicacions lo més ajustades al dret inicial possible.

Per al cas de modificació de la parcel·lació indicada en aquest pla parcial urbanístic es fixa com a parcel·la mínima l'establerta en l'apartat 5 de l'article 73 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| · Superfície mínima | 175 m ² |
| · Façana mínima | 6,00 m |

4.3.- *Index d'edificabilitat net (IEN)*: Es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,30 m²st/m²s.

4.4.- *Ocupació de l'edificació*: L'ocupació en plantes pis vé definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació. En planta baixa es permet superar en una profunditat de 3 metres l'alineació posterior de l'edificació en planta pis.

En tots els casos es respectarà en totes les plantes una distància mínima de 3,00 metres al front de parcel·la a vial

4.5.- *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima*: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més dos plantes pis (PB + 2PP), i l'alçada reguladora màxima es fixa en 10,00 metres.

4.6.- *Densitat d'habitatges*: Es fixa un màxim de 1 habitatges per cada 150 m² de parcel·la. El nombre d'habitatges s'establirà sempre per defecte en unitats senceres.

4.7.- *Aparcament vinculat a l'edifici*: Cada edificació ha de reservar en el seu interior el mateix nombre de places d'aparcament que habitatges.

5. Condicions particulars d'ús.

Tal com determina l'apartat 7 de l'article 73 de les Normes urbanístiques de les NSP, als efectes de compatibilitat d'usos la zona es considera de tipus eminentment residencial, amb els usos admesos establerts amb caràcter general en l'apartat 1 de l'article 32 de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de vallfogona de Balaguer. Aquest Pla Parcial per aquesta subzona declara admesos, en una proporció màxima del 30% del sostre, els usos establerts amb caràcter general amb l'excepció dels usos següents: Abastament, i Estacions de Servei, que es declaran incompatibles.

ARTICLE 22

Subzona d'edificació aïllada, Clau 2C

1. Definició de la zona:

Correspon a les illes de sòl susceptible d'aprofitament privat, situades entre el carrer de la bàscula, paral·lel al carrer de l'Estació i el vial de circumval·lació de nova creació situat en el límit sud del sector, a l'entorn de l'illa destinada a sistema d'equipaments i sistema d'espais lliures.

En aquesta subzona el tipus d'ordenació es en edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar, amb un gàlils màxims d'ocupació establerts en el plànol d'ordenació, que permet adoptar la configuració flexible, i en funció del mercat disposar vivenda en planta baixa, separant-se de les alineacions de vial..

2. Objectius generals:

Aquesta subzona té com objectiu permetre la continuïtat del nucli adoptant noves tipologies que permetin un major nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article i subsidiàriament les contemplades amb caràcter general en els apartats 5 i 6 de l'article 73 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia: En aquesta subzona es fixa el tipus d'ordenació d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar, amb una ocupació màxima i uns gàlils màxims d'ocupació establerts en aquest article i en el plànol d'ordenació, que permeten adoptar una configuració flexible, i en funció del mercat disposar vivenda en planta baixa..

4.2.-Condicions de la parcel·la. Per al cas de modificació de la parcel·lació indicada en aquest pla parcial urbanístic es fixa com a parcel·la mínima l'establerta en l'apartat 2 de l'article 73 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| · Superfície mínima | 400 m ² |
| · Façana mínima | 14 m |

4.3.- *Index d'edificabilitat net (IEN)*: Es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,65 m²st/m²s.

4.4.- *Ocupació de l'edificació*: L'ocupació de l'edificació vé definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació. i una ocupació màxima del 50%.

4.5.- *Distàncies a termenals*: Es respectaran les següents distàncies:

alineació de vial 3,00 metres

altres termenals 2,00 metres

4.5.- *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima*: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més una planta pis (PB + 1PP), i l'alçada reguladora màxima es fixa en 7,00 metres.

4.6.- *Densitat d'habitatges*: Es fixa un màxim de 1 habitatges per cada 200 m² de parcel·la. El nombre d'habitatges s'establirà sempre per defecte en unitats senceres.

4.7.- *Aparcament vinculat a l'edifici*: Cada edificació ha de reservar en el seu interior el mateix nombre de places d'aparcament que habitatges.

5. Condicions particulars d'ús.

Tal com determina l'apartat 7 de l'article 73 de les Normes urbanístiques de les NSP, als efectes de compatibilitat d'usos la zona es considera de tipus eminentment residencial, amb els usos admesos establerts amb caràcter general en l'apartat 1 de l'article 32 de les Normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de vallfogona de Balaguer. Aquest Pla Parcial per aquesta subzona declara admesos, en una proporció màxima del 30% del sostre, els usos establerts per a la zona amb caràcter general amb l'excepció dels usos següents: Magatzem, Abastament, i Estacions de Servei, i Industrial, que es declaren incompatibles.