



*AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NN.SS. NÚM.31  
VALLFOGONA DE BALAGUER**

**CANVI DE LOCALITZACIÓ DE ZONA LLIURE A L'HOSTAL NOU ALS  
EFECTES DE CONCENTRAR MÉS ESPAI LLIURE EN UN INDRET MOLT  
PRÓXIM.**



**NOVEMBRE 2015**

## **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 GRAFICA**

**PLÀNOL 1 EMPLAÇAMENT, ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES**

**PLÀNOL 2 ESTAT ACTUAL, PLANEJAMENT VIGENT**

**PLÀNOL 3 PROPOSTA**

**PLÀNOL 4 PLÀNOL FOTO AÈRIA**

**FITXES CADASTRALS**

## **1.- ANTECEDENTS I OBJECTE.-**

Es redacta aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament vigent de Vallfogona de Balaguer a tenor de fer el canvi de localització de dues petites zones d'espai lliure que tenen forma de triangle l'una i de sector de cercle l'altra, situades al carrer Carretera de l'Hostal Nou i la Codosa davant per davant de l'edifici antic de l'Hostal Nou i que són situades dintre del sòl urbà del nucli de l'Hostal Nou i la Codosa d'aquest municipi.

Aquests espais són necessaris agrupar-los en un de sol per tal de fer més fàcil la colmatació de l'edificació en aquesta zona. Com també fer que l'espai lliure que en resulta és més usable i aprofitable pel conjunt de la població d'aquest indret. A més cal tenir en compte la poca traçabilitat que té el disseny actual d'aquestes dues zones lliures atenent a la topografia de la zona i la poca activitat constructiva i d'instal·lacions industrials en aquest indret.

La zona lliure està ocupant uns terrenys ara per ara d'una sola finca registral, això vol dir d'una propietat única, amb la qual cosa les propostes d'actuació són més àgils.

Com sigui que ara per ara no sembla que aquesta zona s'hagi de transformar degut a iniciatives privades ni a mig, ni llarg termini, l'ajuntament decideix suprimir o passar aquestes superfícies afegint-les a un altra de sola i compacta amb la qual cosa el que es pretén que la superfície lliure sigui la mateixa però en un sol bloc.

Es proposa en definitiva, suprimir o canviar de localització els dos espais lliures i afegir-los a un de nou en el mateix indret però més compacte, i amb una forma triangular que ja ve donada pels carrers als quals intercepta.

La quantificació de l'àmbit que es determina de la actuació és de 5.525,26 m<sup>2</sup>, que la zona que en quedarà d'espai lliure serà la suma dels dos bocins actuals que són: 737,26 m<sup>2</sup> + 150,16 m<sup>2</sup> igual a 887,42 m<sup>2</sup>.

## **2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.-**

El consistori municipal receptiu amb la proposta dels veïns d'aquesta zona del barri que no tenen un espai lliure en condicions prou gran com per a poder-lo utilitzar d'una manera general en moments de celebracions per a tots els veïns, decideix emprendre les accions per a que aquests espais lliures que ara hi han es transformin en un molt més acollidor i ampli per a qualsevol event.

## **3.- PROPOSTA.-**

Es tracta d'actuar en una finca sola registral i que és la que forma l'àmbit d'actuació amb una superfície de 5.525,26 m<sup>2</sup>. Dintre d'aquest àmbit hi ha una part de finca d'aprofitament privat i que té actualment una superfície de 3.898,65m<sup>2</sup> en clau I.1 això és una ocupació màxima del 70% de la seva superfície, article 80 de la NN.SS de planejament vigents, la qual cosa fa que aquesta sigui de 2.709,05 m<sup>2</sup>, la resta d'àmbit l'ocupen l'espai verd amb 887,42 m<sup>2</sup> en dues parts i vial amb la resta, aproximadament uns 739,19 m<sup>2</sup>.

Es proposa per això el següent:

La superfície d'aprofitament privat serà de 4.637,84m2 en clau I1, però una ocupació que no sobrepassarà la que li tocava abans de la proposta de modificació proposada, o sigui, una ocupació de 2.709,05 m2 que no correspon al 70% del que diu l'article 80, sinó que és el mateix que l'anterior. Degut a la proposta de modificació en cap cas s'augmenta l'ocupació anterior, sinó que es manté igual. L'espai lliure V quedarà a l'extrem de convergència del carrer Carretera i el c. Prat de la Riba i amb una superfície de 887,42 m2.

L'efectivitat d'aquesta proposta serà recolzada per la aplicació d'un conveni urbanístic que quedarà redactat i annex a aquest document entre l'ajuntament i el titular de la finca que es redactarà en els termes que, la zona d'espai lliure serà de cessió voluntària i gratuïta quan alguna de les dues parts, Ajuntament o afectat decideixin actuar sobre els espais que els hi pertoquin.

#### **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 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 actual en aquest indret objecte de la proposta, aquests indrets no estan afectats per cap planejament derivat ni de gestió.

Els processos de la construcció i del moviment immobiliari que ha decaigut dràsticament es fa notori que alguns aspectes del planejament vigent han quedat obsolets i per tant amb deficiències de creixement i manteniment. Atenent les necessitats i demanda dels veïns, com és el cas que ens ocupa i a proposta

municipal pel que s'ha dit anteriorment sembla correcte procedir a tramitar aquest document.

## **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 actuació, en el moment que una de les dues parts, ajuntament, propietat necessitin ho desitgin actuar en els espais que els hi pertocarà.

## **6.3.- Avaluació de sostenibilitat econòmica**

L'Àmbit d'aquesta modificació és el que està marcat en el plànol de localització 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.

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 de 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**





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

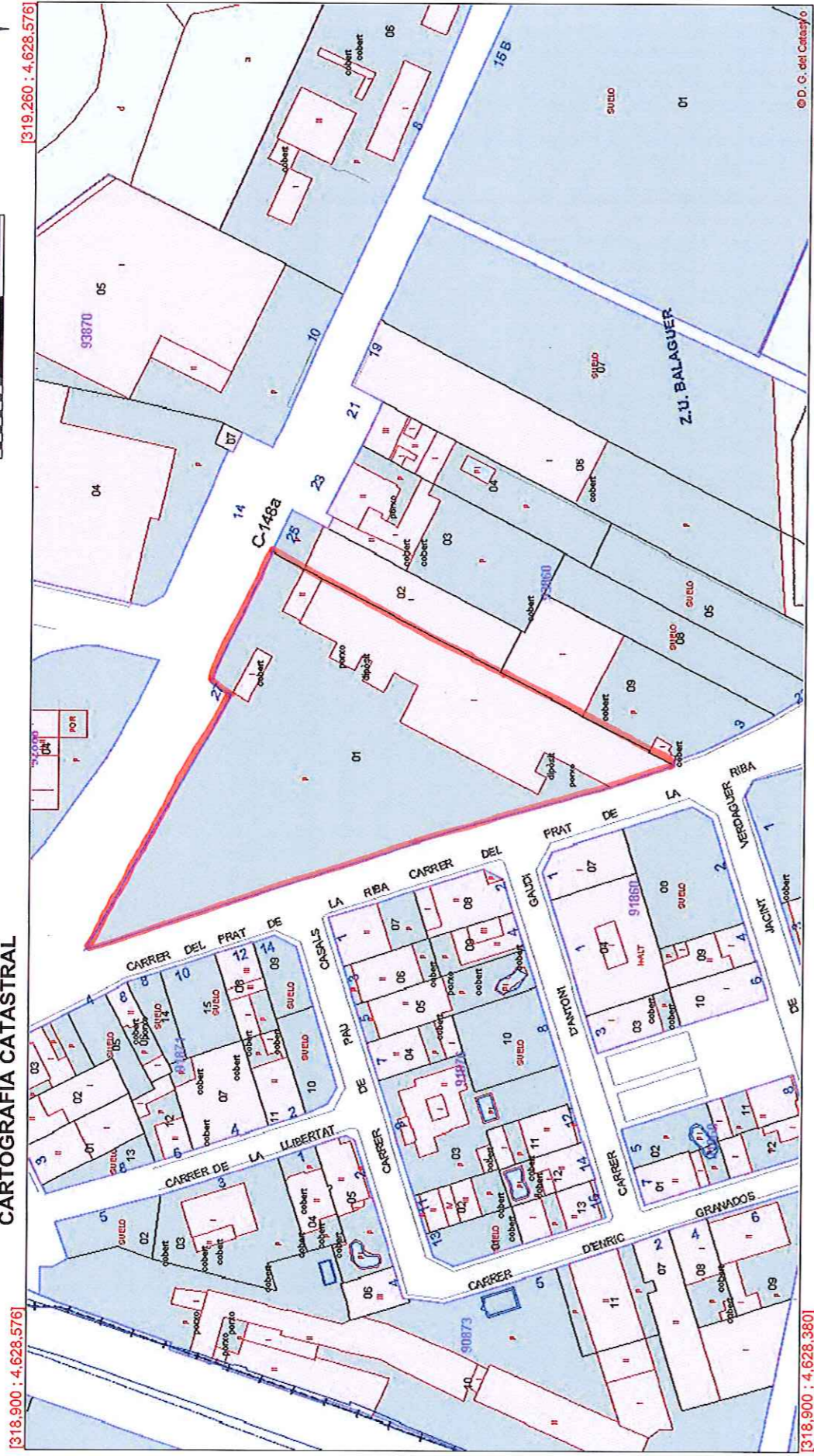
Provincia de LLEIDA  
Municipio de VALLFOGONA DE BALAGUER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:1,500



### CARTOGRAFÍA CATASTRAL



[318,900 ; 4,628,576]

[319,260 ; 4,628,576]

[318,900 ; 4,628,380]

[319,260 ; 4,628,380]

Coordenadas del centro: X = 319,080 Y = 4,628,478

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 02/12/15



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALLFOGONA DE BALAGUER Provincia de LLEIDA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9386001CG1298N0001XT**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
PJ CARRETERA 27  
25617 VALLFOGONA DE BALAGUER [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL Industrial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN 1960

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.788

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN PJ CARRETERA 27  
VALLFOGONA DE BALAGUER [LLEIDA]

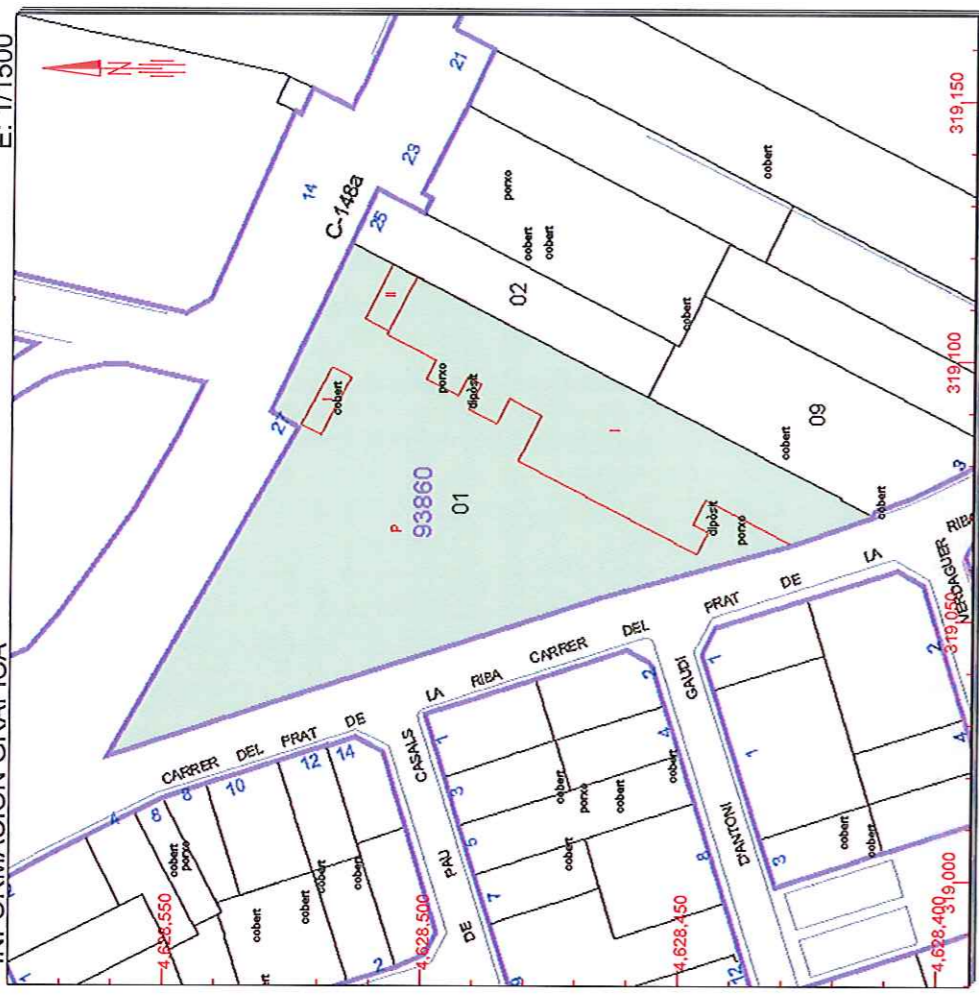
TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.788

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>) 6.057

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN		BJ 01	01	1.726
ALMACEN			01	62



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

319,150 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

Miércoles, 2 de Diciembre de 2015

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES  
NN.SS. Núm. 31 DE CANVI DE  
LOCALITZACIÓ DE ZONA LLIURE I  
CONCENTRACIÓ INDRET MÉS PRÓXIM**

SITUACIÓ: HOSTAL NOU I LA CODOSA  
Vallfogona de Balaguer

ESCALA: 1/3000      NOVENBRE 2015      Nº PLÀNOL: 01

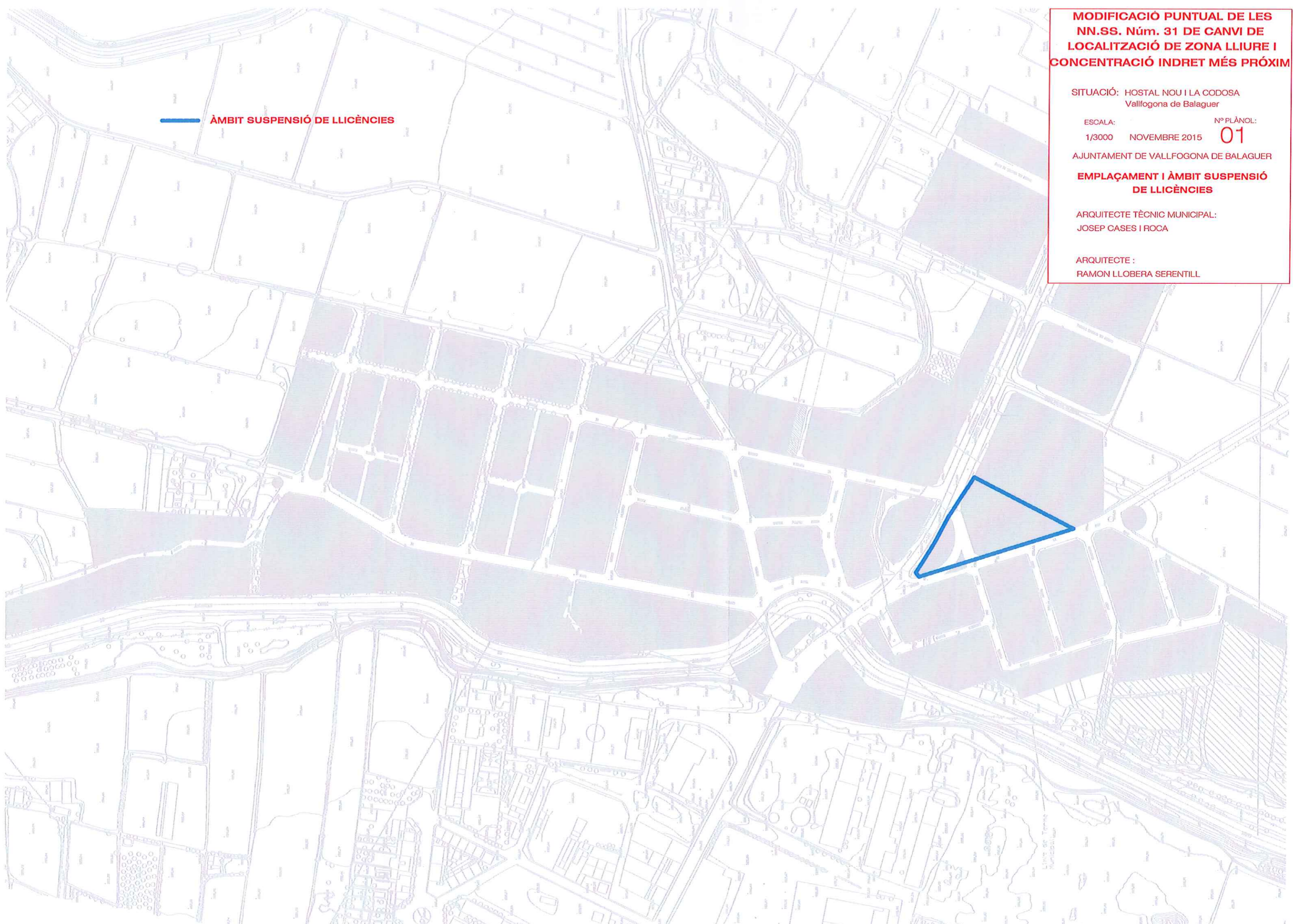
AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

**EMPLAÇAMENT I ÀMBIT SUSPENSIO  
DE LICÈNCIES**

ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL:  
JOSEP CASES I ROCA

ARQUITECTE :  
RAMON LLOBERA SERENTILL

— ÀMBIT SUSPENSIO DE LICÈNCIES





**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES  
NN.SS. Núm. 31 DE CANVI DE  
LOCALITZACIÓ DE ZONA LLIURE I  
CONCENTRACIÓ INDRET MÉS PRÓXIM**

SITUACIÓ: HOSTAL NOU I LA CODOSA  
Vallfogona de Balaguer

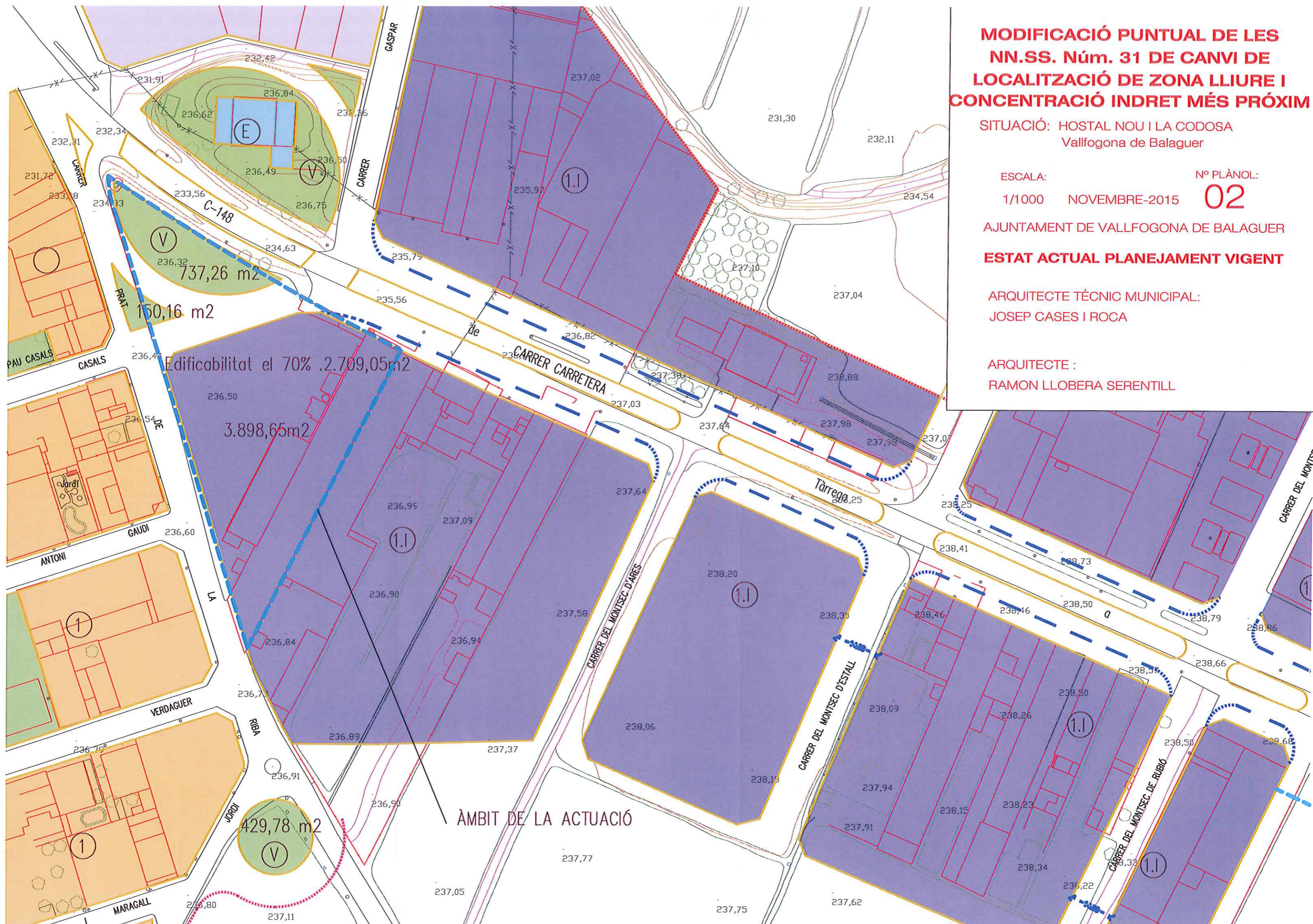
ESCALA: 1/1000 NOVEMBRE-2015 N° PLÀNOL: 02

AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

**ESTAT ACTUAL PLANEJAMENT VIGENT**

ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL:  
JOSEP CASES I ROCA

ARQUITECTE :  
RAMON LLOBERA SERENTILL



Edificabilitat el 70% .2.709,05m²

737,26 m²

150,16 m²

3.898,65m²

429,78 m²

ÀMBIT DE LA ACTUACIÓ



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES  
NN.SS. Núm. 31 DE CANVI DE  
LOCALITZACIÓ DE ZONA LLIURE I  
CONCENTRACIÓ INDRET MÉS PRÓXIM**

SITUACIÓ: HOSTAL NOU I LA CODOSA  
Vallfogona de Balaguer

ESCALA:

1/1000

NOVEMBRE-2015

Nº PLÀNOL:

**04**

AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

**FOTO AÈRIA DE L'INDRET  
DE LA ACTUACIÓ**

ARQUITECTE TÈCNIC MUNICIPAL:  
JOSEP CASES I ROCA

ARQUITECTE :  
RAMON LLOBERA SERENTILL



**ÀMBIT DE LA ACTUACIÓ**