



*AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NN.SS. NÚM. 37  
VALLFOGONA DE BALAGUER**

**MODIFICACIÓ DEL LÍMIT DEL SÒL URBÀ A LA BANDA NORD-EST DEL  
MUNICIPI PER A LA INCLUSIÓ D'UNA FINCA MUNICIPAL DESTINADA A  
EQUIPAMENTS.**

**AGOST2019**

## **ÍNDEX .-**

### **DOCUMENTACIÓ ESCRITA**

**1.- ANTECEDENTS I OBJECTE**

**2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**

**3.- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES D'OBRES**

**4.- PROPOSTA**

**5.- BASE LEGAL I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT**

**6.- INFORME MEDIAMBIENTAL**

**7.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (Agenda i avaluació econòmico-financera) I MOBILITAT SOSTENIBLE**

### **DOCUMENTACIÓ GRAFICA**

**PLÀNOLS**

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

Aquest expedient es redacta per tal de satisfer les necessitats municipals de classificar una finca propietat municipal a tocant del límit de Sòl Urbà a la banda nord-est, a la zona esportiva del municipi per a destinar-la a encabir més equipaments esportius en dits terrenys ja qualificats segons planejament vigent com a Zona d'Equipaments (Clau E) i Zones Verdes o Espais Lliures (Clau V).

El fet d'afegir aquesta finca en la qualificació d'Equipaments, és per tal de no modificar en cap cas la regulació dels terrenys en Clau V i deixar-los tal com estan i al mateix temps assolir les necessitats futures de la construcció d'un nou equipament esportiu que ocuparia la major part d'aquest espai de nova inclusió en Sòl Urbà i amb la qualificació d'Equipament.

### **1. Aspectes d'ordenació del territori**

Aquesta proposta en cap cas afecta a cap sistema general segons el Pla territorial parcial de Ponent ni municipal a tenir en compte per a la seva salvaguarda.

### **2. Aspectes d'ordenació urbanística**

La proposta modifica la classificació del sòl però no en el sentit d'augmentar la densitat pel que fa a habitatges ni altres activitats permeses en sòl urbà. Solament es modifica en el sentit de l'augment de terreny destinat exclusivament a Equipament d'acord amb la definició que hi ha als articles 90, 91 i 92 de les Normes de Planejament vigents.

En quan al compliment de l'article 106.2.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme on es demana una síntesi de les diferents alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública, comentar que tenint en compte els límits de propietats municipals en aquest indret i la seva configuració al voltant d'una zona consolidada en part com a zona d'Equipaments i zona Verda no sembla adient proposar una altra alternativa que no sigui la que es proposa per coherència i practicitat per a posterior ús proposat.

### **3. Aspectes del paisatge**

En cap cas aquest nou espai en Sòl Urbà desvirtua l'aspecte paisatgístic de l'entorn, ja que la construcció que es proposarà al seu dia s'haurà d'integrar el màxim possible a l'entorn i a la seva geomorfologia de les finques sense necessitat de fer moviments de terres d'explanacions i similars.

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

El consistori municipal tenint en compte els equipaments municipals esportius del municipi amb un elevat grau d'ús des de fa molt de temps, i en estat gairebé d'absolució, com sigui que disposa d'un espai gran a la banda nord-est del municipi ja qualificada actualment de zona Lliure (Clau V) i d'Equipaments (Clau E) i tenint en compte que hi ha una finca a tocant d'aquests terrenys municipals també de propietat del consistori, es proposa d'afegir a aquests terrenys la finca esmentada i amb destinació a la futura construcció d'un espai esportiu de nova creació i sense en aquest cas, canviar la superfície delimitada destinada a espai lliure V.

Aquesta modificació servirà també per a definir quins són els espai destinats a zones V i a zones E, ja que el planejament vigent no determina quins són els espai de cada àmbit, doncs amb aquesta pretext s'aprofita per ubicar quins espais seran cadascun tenint en compte la lògica del que hi ha implantat actualment al damunt.

Així actualment la finca delimitada és de 26.062,56 m<sup>2</sup>. La part que podem considerar com a clau V és de 17.436,74 m<sup>2</sup> (66,90%) i la resta , o sigui 8.625,83 m<sup>2</sup> (33,10%) com a clau E.

Amb la incorporació de la finca al Sòl Urbà amb qualificació d'Equipament, aquesta passarà a tenir 28.443,41 m<sup>2</sup> dels quals com a clau V quedaran els mateixos anteriors, no es modifica, o sigui 17.436,74 m<sup>2</sup> i el % quedarà en 61,30 i la part d'Equipaments amb la nova incorporació de finca en 11,006,67 m<sup>2</sup> o sigui el 38,70%.

## **3.- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.-**

Cal tenir en compte que es proposa una suspensió de llicències d'obres i activitats en la finca objecte del seu canvi de classificació i en els terrenys qualificats actualment de Clau E i V d'aquest indret de la zona nord-est. (S'adjunta plànol en els documents gràfics).

## **4.- PROPOSTA.-**

Com ja s'ha comentat en els punts anteriors el creixement del municipi en Sòl Urbà serà solament per a ús d'Equipaments municipals. Això representa un canvi de classificació respecte de l'inicial a Vallfogona municipi del 0,64%.

Actualment la part que es considera Sòl Urbà segons planejament vigent és de 37,21 Ha i l'increment és de 2.380,85 m<sup>2</sup> que representa el 0,64%.

La finca objecte de classificar-la de Sòl Urbà és la que correspon cadastralment a la **25301A008000710000BK** de propietat municipal.

## **5.- 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.

## **6.- INFORME MEDIAMBIENTAL.-**

En el cas que ens ocupa, fa falta l'obtenció de l'informe ambiental tenint en compte la Llei 6/2009 de 28 d'abril article 7. En aquesta modificació puntual de les NN.SS. de planejament vigent que té repercussió i incidència sobre ambient, es faran els tràmits oportuns en aquest sentit.

### **Article 7 Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental**

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

## **7.- 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.

### **7.1. 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 actualment. En aquest document es pretén donar solució a la claredat de delimitació del Sòl Urbà per a ús d'equipaments i la seva delimitació amb el Sòl No Urbanitzable.

Es regularà d'una manera correcta les actuacions de diversa índole en aplicació de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament i els paràmetres abans descrits i afegits a l'article 86.

### **7.2. 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 no comporta una actuació econòmica per part directa de l'Ajuntament ni de cap administració

Un cop presentat aquest document s'espera la seva tramitació de manera immediata. Es preveu la seva aprovació per d'aquí a dos mesos com a màxim.

### **7.3. Avaluació de sostenibilitat econòmica**

L'àmbit d'aquesta modificació és la que es desprèn de la interpretació de la mateixa segons usos que es demanin i sobre totes les finques del municipi que queden afectades.

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 segons necessitats del mateix propietari de la finca afecta, en aquest cas l'ajuntament i de la seva propietat actualment.

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, a l'Ajuntament no li suposarà cap impacte en les finances públiques.

Aquesta modificació que es proposa no afecta als preus de finques o solars de cap afectat particular perquè no n'hi.

#### **7.4. Mesures per a una mobilitat sostenible**

D'aquesta documentació i de l'àmbit en que es treballa i per la tipologia de la modificació, 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 agost de 2019**

**L'Arquitecte Tècnic - Enginyer d'Edificació Municipal  
JOSEP CASES ROCA**

**L'Arquitecte  
RAMON LLOBERA SERENTILL**