

**AJUNTAMENT DE BALAGUER**

---

OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



**ADDENDA PER A LA 2a EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL DOCUMENT RESUM**

**DOCUMENT RESUM en compliment de l'article 8.5.a) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme.**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS  
PER L'AMPLIACIÓ DEL P. I. DE CAMPLLONG  
Document per a la segona exposició pública**

---

Oficina tècnica municipal / Mancigneiras-Parés arquitectes associats S.L.

octubre 2010

A. MEMÒRIA

1. Promotor i iniciativa.
2. Delimitació de l'àmbit de planejament.
3. Descripció de la proposta.

B. PLÀNOL DE PROPOSTA

## **A. MEMÒRIA**

### **1. Objecte de l'Addenda**

La present Addenda té per objecte exposar les modificacions introduïdes en el document respecte a la primera exposició pública, per la qual cosa és un document que complementa el DOCUMENT RESUM, que es va preparar per a la primera exposició.

En relació a la suspensió de llicències, aquest document no modifica el que es va tramitar durant la primera exposició pública.

### **2. Antecedents**

Amb data de 8 de maig de 2008 es va exposar al públic el document d'Avanç de planejament i l'Informe preliminar de Sostenibilitat Ambiental (ISA) de la *Modificació puntual de NNSS per l'ampliació del polígon industrial de Campllong*, al municipi de Balaguer. Aquest tràmit no va donar lloc a la presentació de cap suggeriment, per la qual cosa en la sessió de Ple de l'Ajuntament del 29 de gener de 2009 es va aprovar inicialment el document, essent aquesta aprovació objecte de publicació al BOP amb data de 19 de febrer de 2009.

### **3. Modificacions integrades al document**

Durant l'exposició pública del document d'aprovació inicial, van presentar-se dos al·legacions. De la mateixa manera, durant el període d'exposició pública, també es va demanar informe als organismes afectats. L'Ajuntament de Balaguer en va rebre dos, un de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i l'altre de l'Agència Catalana de l'Aigua, tots dos fan una sèrie de consideracions al document.

Fruit de la resposta a aquestes al·legacions i informes, s'han introduït en el document alguns canvis de caràcter no substancial.

També s'ha incorporat un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, com Annex 3 del document, necessari en compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. També s'han incorporat al contingut de la Modificació puntual, les conclusions derivades del dit estudi.

Per altra banda, el document exposat al públic un cop realitzada l'aprovació inicial, proposava un índex d'edificabilitat brut equivalent als ja aplicats als polígons industrials veïns, però mitjançant l'estudi del que finalment es va construir en aquells sectors, s'ha conclòs que aquelles edificabilitats properes al 0,85 que depenien en gran mida de la construcció de

naus amb dos plantes, s'han acabat materialitzant finalment amb aprofitaments més baixos que els previstos, degut a que el mercat, pel que fa a aquest tipus de producte, prima molt més el sòl ocupable que el sostre potencial assignat. En base a tot això, s'ha ajustat l'índex d'edificabilitat bruta a un 0,60 que dona total cobertura al desenvolupament d'un polígon industrial amb un gra i unes tipologies coherents amb el mercat.

- A banda de les incorporacions al document d'aprovació inicial, anteriorment exposades, s'han introduït una sèrie d'ajustos, amb la intenció de completar d'ofici alguns aspectes del document, on s'ha considerat que cal alguna mena d'actualització o una explicació més detallada, o alguns ajustos derivats de nova informació a l'abast de l'equip redactor.

Així, el present document que es porta a exposició pública ha estat objecte de les següents modificacions:

- L'actualització de la definició de les finques i les edificacions afectades, i els seus titulars. En compliment de les al·legacions presentades.
- La introducció de l'obligació de preveure la implantació d'una EDAR, el traçat del seu col·lector i el punt de vessament final, a càrrec del sector. En compliment de l'informe emès per l'ACA.
- La incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, necessari en compliment del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La incorporació de les conclusions derivades del dit estudi.
- La reducció de l'índex d'edificabilitat bruta prevista, en virtut d'una ordenació més coherent amb les necessitats del mercat i amb la previsió d'una operació d'expropiació.
- L'actualització de totes les referències a la Llei d'urbanisme, en virtut del nou text refós aprovat pel Decret 1/2010 de 3 d'agost.
- L'ajust de l'àmbit i de les afectacions sectorials, en base al nou aixecament topogràfic aportat.
- L'ajust formal de la normativa al format de les Normes Subsidiàries de Balaguer.
- La incorporació del "Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Balaguer i l'Institut Català del Sòl per a l'execució de l'actuació de promoció de sòl industrial dins l'àmbit de la prolongació del sector industrial anomenat Campllong del terme municipal de Balaguer", com Annex 1bis.
- La incorporació de l'estudi econòmic de l'operació.

#### **4. Paràmetres proposats**

Així, els paràmetres que han de regular els dos sectors urbanitzables de l'àmbit de Modificació puntual, queden materialitzats segons les fitxes normatives:

SUD-7		
SUPERFÍCIE DEL SECTOR		153.390 m <sup>2</sup> s
<b>aprofitament</b>		
IEB		0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
SOSTRE		92.034 m <sup>2</sup> st
ÚS		Industrial
<b>cessions mínimes</b>		
ESPAIS LLIURES	10,00%	15.339 m <sup>2</sup> s
EQUIPAMENT	5,00%	7.669 m <sup>2</sup> s
SERVEIS TÈCNICS	2,61%	4.000 m <sup>2</sup> s
VIARI	10,00%	15.339 m <sup>2</sup> s
<b>condicions de desenvolupament</b>		
1. Desenvolupament mitjançant un únic polígon d'expropiació (PAA-Campllong) 2. Implantació d'una EDAR sobre una reserva mínima de 4.000m <sup>2</sup> de sòl i col.lector de vessament . 3. L'ordenació s'atendrà a les afectacions viàries i ferroviàries definides a la legislació sectorial vigent. 4. Execució del carril d'acceleració i dessacceleració d'accès entre la carretera i el Camí de Vallfogona.		

SUD-8		
SUPERFÍCIE DEL SECTOR		142.186 m <sup>2</sup> s
<b>aprofitament</b>		
IEB		0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
SOSTRE		85.312 m <sup>2</sup> st
ÚS		Industrial
<b>cessions mínimes</b>		
ESPAIS LLIURES	10,00%	14.219 m <sup>2</sup> s
EQUIPAMENT	5,00%	7.109 m <sup>2</sup> s
VIARI	10,00%	14.219 m <sup>2</sup> s
FERROVIARI		per aplicació de la legislació sectorial vigent
<b>condicions de desenvolupament</b>		
1. Cessió del 10% del sòl amb aprofitament segons legislació aplicable. 2. Desenvolupament mitjançant un únic polígon d'actuació per compensació (PAU-Campllong) 3. L'ordenació s'atendrà a les afectacions viàries i ferroviàries definides a la legislació sectorial vigent. 4. Solució viària que permeti tots els moviments d'accès i sortida al sector des de la carretera C-1313		

## 5. Fonament legal

L'article 112 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, estableix:

### **"Article 112. Nova informació pública en la tramitació del planejament**

112.1 En la tramitació dels plans urbanístics, cal procedir a obrir un nou termini d'informació pública i, si s'escau, d'audiència, en els següents casos:

**a) Per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials.** En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans d'ésser sotmès novament a informació pública i, en els casos que regula l'article 85.1 de la Llei d'urbanisme, s'ha de sotmetre de nou a informe de la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic (...)

**112.2 En el cas de planejament urbanístic general, s'entén que són canvis substancials:**

**a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.**

**b) L'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl.**

112.3 Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'inclouin en els casos indicats en

l'apartat 2 no comporten l'exigència d'un nou termini d'informació pública però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

112.4 En el cas de planejament urbanístic derivat (...)."

En base a això i a tot l'explicat anteriorment, es pot concloure que les modificacions introduïdes al document que es va exposar al públic no són substancials, per la qual cosa no és necessari tornar a aprovar inicialment ni exposar públicament per segona vegada.

No obstant, i aprofitant l'oportunitat de que s'ha d'exposar públicament l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada relativa a aquest àmbit, l'Ajuntament de Balaguer ha optat per fer una segona exposició pública del document de modificació amb l'objectiu de fomentar la transparència i la informació relatives a la tramitació d'aquest expedient.

A Balaguer, octubre de 2010

## **B. PLÀNOL DE PROPOSTA**



