

RE 463

63

Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
període d'informació pública sense alegacions  
Verificació Text refós 25/02/09



Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió **07 MAIG 2009**  
La secretaria,

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL  
D'ORDENACIÓ 3-Bis EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA SITUADA  
AL C/. FONT DE CAPS NÚM. 40**

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL  
MUNICIPI DE TÀLARN (El Pallars Jussà). Aprovació definitiva  
7/10/85. Exp. 497/85.

FEBRER 2009

61

## OBJECTE DEL PROJECTE

Es tracta d'una proposta de modificació de la línia del límit de sòl urbà amb el límit de sòl no urbanitzable dins una finca del mateix propietari, motivat per la existència d'una petita zona de sòl qualificat com a vial i situada dins la finca de propietat privada.

## EMPLAÇAMENT

L'àmbit d'actuació es troba en la part nord-oest de la localitat de Talarn al Pallars Jussà i queda situat entre el límit de la línia de edificació del Carrer Font de Caps, la parcel·la del solar número 40 i la finca en sòl no urbanitzable al polígon 6 parcel·la 165 en l'actualitat la 119.

## PROMOTOR I PROPIETÀRIA DE LA FINCA

Roser Enseñat Admella  
DNI nº 78048444 – Z  
C/. Font de Caps núm. 40  
25630 TALARN (El Pallars Jussà)

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió **17 MAIG 2009**  
La secretaria,

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

## ARQUITECTE AUTOR DEL PROJECTE

Jordi Altisent i Buira, col·legiat nº 6559/5  
Avinguda. Alcalde Altisent, 4  
25620 TREMP (El Pallars Jussà)

## DOCUMENTS DE QUE CONSTA

### 1.- ANTECEDENTS

### 2..- MEMÒRIA

2.1 Justificació del art. 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

### 3.- DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

#### 3.1.- Plànols

- Plànot núm. 1: Emplaçament i situació.
- Plànot núm. 2: Límit actual de sòl urbà i límit de propietat.
- Plànot núm. 3: Qualificació del sol de la finca en l'estat inicial.
- Plànot núm. 4: Nou límit. Justificació de la no variació de l'aprofitament urbanístic
- Plànot núm. 5: Límit sòl urbà final i límit de propietat.
- Plànot núm. 6: Planejament vigent
- Plànot núm. 7: Planejament modificat.

#### 3.2.- Documentació gràfica

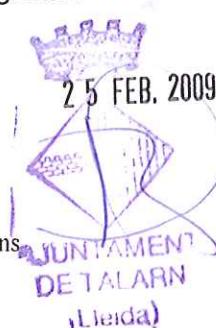
- Reportatge fotogràfic.

Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07

Aprovació provisional 05/02/08

Aprovació definitiva pel transcurs del període d'informació pública sense allegacions  
Verificació Text refós 25/02/09



Tremp, a 16 de febrer de 2009

L'Arquitecte  
Jordi Altisent i Buira

## 1.- ANTECEDENTS

Na Roser Ensenyat Admella és propietària d'una finca situada en el Carrer Font de Caps núm. 40 de la localitat de Talarn. Es grafia en el corresponent plànol adjunt núm. 1.

D'acord amb la Normativa vigent del Planejament urbanístic del Municipi de Talarn queda qualificada una part dins el sòl urbà ( $531,80\text{m}^2$ ), una part en el sòl nou urbanitzable ( $550,94\text{m}^2$ ) i una petita porció, també de sòl urbà ( $30,67\text{m}^2$ ) està qualificada de vial. El total de la finca compta amb una superfície de  $1.113,41\text{m}^2$ . Veure plànol adjunt núm. 2, de qualificació del sòl de la finca.

La zona qualificada de sòl urbà ( $562,47\text{m}^2$ ) està ocupada per uns coberts ( $110,48\text{m}^2$ ) i una era ( $233,01\text{m}^2$ ) en la part posterior i la resta ( $188,31\text{m}^2$ ) està ocupada per la casa i la petita zona ( $30,67\text{m}^2$ ) de vial situada en la línia del carrer. (Veure plànol adjunt núm. 3). La casa destinada a l'habitatge familiar consta de planta soterrani planta baixa, planta primera i golfes.

L'accés al soterrani, a la zona de l'era, als coberts i també a la resta de finca qualificada de sòl no urbanitzable, es realitza mitjançant una rampa, bona part de la qual transcorre per l'interior de la zona edificada i la resta per l'exterior, en una zona que actualment està qualificada de vial.

La zona qualificada de vial ( $30,67\text{m}^2$ ) té dues parts ben diferenciades: una rampa en sentit descendant situada just entrant tocant al Carrer Font de Caps que connecta directament amb la rampa que baixa fins al soterrani, i una rampa en sentit ascendent, situada al fons i després de l'anterior, que dóna accés a un local en la planta baixa de l'edifici destinat a magatzem. (Veure documentació fotogràfica).

La zona de sòl urbà que actualment forma part de la propietat i qualificada de vial per les N.N.S.S. i que termeneja amb la edificació existent, té una part ocupada per vol de la tribuna i del balcó de la planta primera de l'habitacle. L'alçada lliure des de sota d'aquests cossos volats fins al paviment és solament de  $2.35\text{ ml}$ . Veure documentació fotogràfica.

Tota la superfície exterior qualificada com a vial resulta ser el sostre d'un petit traster situat en el nivell del soterrani, amb accés des de la zona qualificada de sòl no urbanitzable. En aquest traster s'hi guarden els estris per a les feines pròpies del hort i del jardí. Veure documentació fotogràfica.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió  
07 MAIG 2009  
La secretaria,

Talarn  
Modificació NSP C. Font de Caps 40

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
període d'informació pública sense allegacions  
Verificació Text refós 25/02/09



25 FEB. 2009

66

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
període d'informació pública sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09

## 2.- MEMÒRIA

Les modificacions de límits normatius que es pretenen dur a terme són les següents:

- a) Incorporar els 30,67m<sup>2</sup> de sòl urbà qualificat de vial a la qualificació de clau B-8
- b) Traslladar a sòl no urbanitzable 30,67 m<sup>2</sup> de la superfície de la parcel·la actualment qualificat com a B-8.
- c) Delimitar un polígon d'actuació sobre 30,67 m<sup>2</sup> del terreny qualificat com a sòl no urbanitzable, per tal d'assegurar la seva cessió a vial públic i transformar la seva qualificació a sòl urbà.

Els canvis que es proposen no suposen cap variació en la superfície destinada a sòl urbà, ni dins d'aquest, en la superfície destinada a vials. Tampoc suponen un augment del sostre edificable previst segons normes, per a la parcel·la propietat de Na Roser Enseñat i Admella.

La modificació que es presenta no comporta l'augment de la densitat en l'ús residencial, ni tampoc la transformació dels usos previstos pel planejament vigent.

La delimitació d'un polígon és necessària per a la transformació de la qualificació del sòl, per assegurar la cessió i per si s'escau, per executar la urbanització.

La tramitació del canvi de classificació del sòl delimitat pel polígon d'actuació urbanística es durà a terme tenint en compte el que s'estableix en l'article 113 de D.L. 1/2005

Definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió La secretaria, 07 MAIG 2009

### 2.1.- JUSTIFICACIÓ ART. 94.5 D.L.1/2005

El text refós de les N.N.S.S. de planejament del terme municipal de Talarn qualifica com a sistema de vials públics, part de la parcel·la que ocupa el núm. 10 del Carrer Font de Caps.

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Infraestructures i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

La superfície qualificada de vials resulta ser una de les cobertes de l'edifici que ocupa part de la parcel·la esmentada, concretament la coberta d'una sala ubicada a cota del jardí posterior.

Aquest error és segurament degut a que, per part dels agents redactors de les N.N.S.S., l'anàlisi 'in situ' d'aquest espai privat, aparentment sense edificar, no va ser del tot acurat i es va qualificar directament de vial.

A més el Carrer Font de caps presenta al llarg del seu recorregut una directriu més o menys lineal reforçada per l'existència a banda i banda d'edificis entre mitgeres. La qualificació com a vial de la zona objecte d'aquesta modificació provoca una reculada en la línia de façana est del

Carrer Font de Caps, alterant la constant del front consolidat i generant un apèndix.

Amb aquesta modificació puntual es pretén establir la qualificació de clau B-8 "Zona d'edificació d'eres", per a la totalitat de l'edifici que actualment resta parcialment afectat, sense que això suposi cap alteració dels paràmetres urbanístics per a ninguna de les parts.

L'interès públic de la proposta que es presenta es fonamenta en:

- Que no és necessari que una zona d'accés privada a un habitatge unifamiliar, que conforma un apèndix en la linealitat constant del carrer i que no és estratègicament útil per a la futura consolidació del sistema viari del nucli, esdevingui de titularitat pública.
- Que la cessió a vials que el planejament proposa no facilita el desenvolupament del trànsit rodat ni el pas de vianants pel Carrer Font de Caps.
- Que la delimitació d'un polígon d'actuació per fer efectiva la cessió a vials, afavorirà el transit rodat i el pas de vianants pel Carrer Font de Caps, doncs s'eixamplarà una zona on el carrer esdevé estret.
- Que la cessió a vials que es proposa, mitjançant la delimitació d'un polígon d'actuació en 30,67 m<sup>2</sup> de sòl no urbanitzable, alinea el front est del carrer Font de Caps i afavoreix l'accés des d'aquest a un camí rústic que comunica amb diverses finques agrícoles.
- Que no és necessari costear amb diner públic el manteniment de part de la coberta d'un edifici privat.

L'interès privat de la proposta que es presenta es fonamenta en:

- Que no és segur cedir a vials un espai que estructuralment forma part d'un edifici privat, que esdevé un cul-de-sac i que no es troba a nivell del Carrer Font de caps doncs la topografia d'aquest espai s'adapta, de manera irregular i mitjançant un sistema de rampes, per poder facilitar l'accés de vehicles a dues de les portes de l'edifici.
- Que els cossos sortints sobre l'espai que ens ocupa, en cas que aquest esdevingués vial, es convertirien en volums disconformes, doncs atenent a l'article 24.7 del Text Refós de les N.N.S.S., es troben a una alçada des del nivell del terra inferior a 3 metres.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de sessió 07 MAIG 2009  
La secretaria:

Talarn  
Modificació NSP C. Font de Caps 40

25 FEB 2009

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del període d'informació pública sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09

- c) Que l'adequació del volum a la normativa passaria per enderrocar els cossos sortints de la nova façana a vials de l'edifici propietat de Na Roser Enseñat, i per tant disminuiria la superfície útil del seu habitatge.

### 3.- DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

S'adjunten plànols enumerats on es grafia l'estat actual de la finca amb les diverses qualificacions del sòl segons la normativa vigent, així com la proposta de modificació de normes i un reportatge fotogràfic de l'àmbit afectat.

Talarn  
Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07

Aprovació provisional 05/02/08

Aprovació definitiva pel transcurs del

període d'informació pública sense al·legacions

Verificació Text refós 25/02/09



Tremp, a 16 de febrer de 2009

*Jordi Altisent Buira*  
L'arquitecte  
s. Jordi Altisent Buira

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió **07 MAIG 2009**  
La secretaria,

*[Signature]*  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

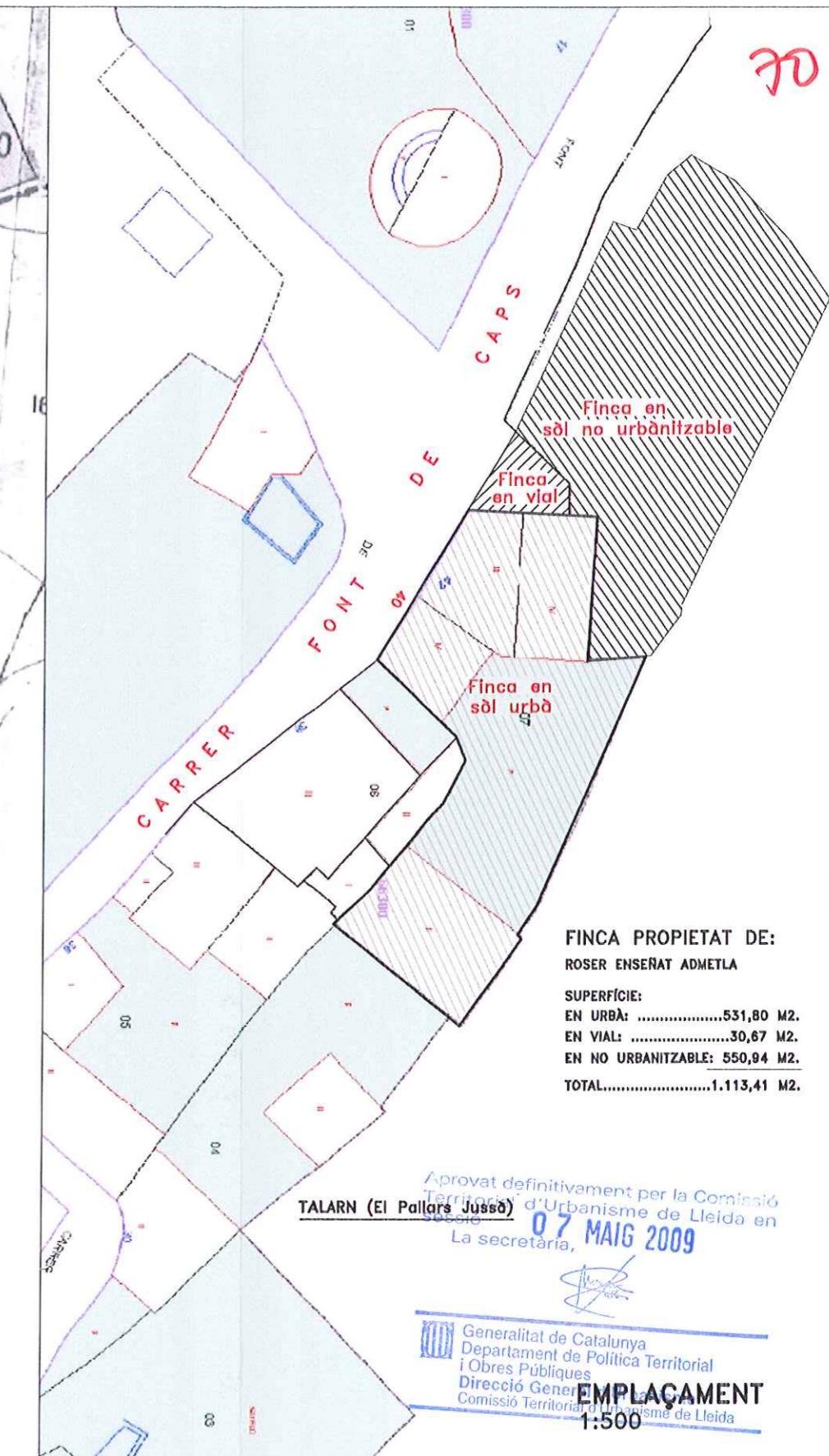
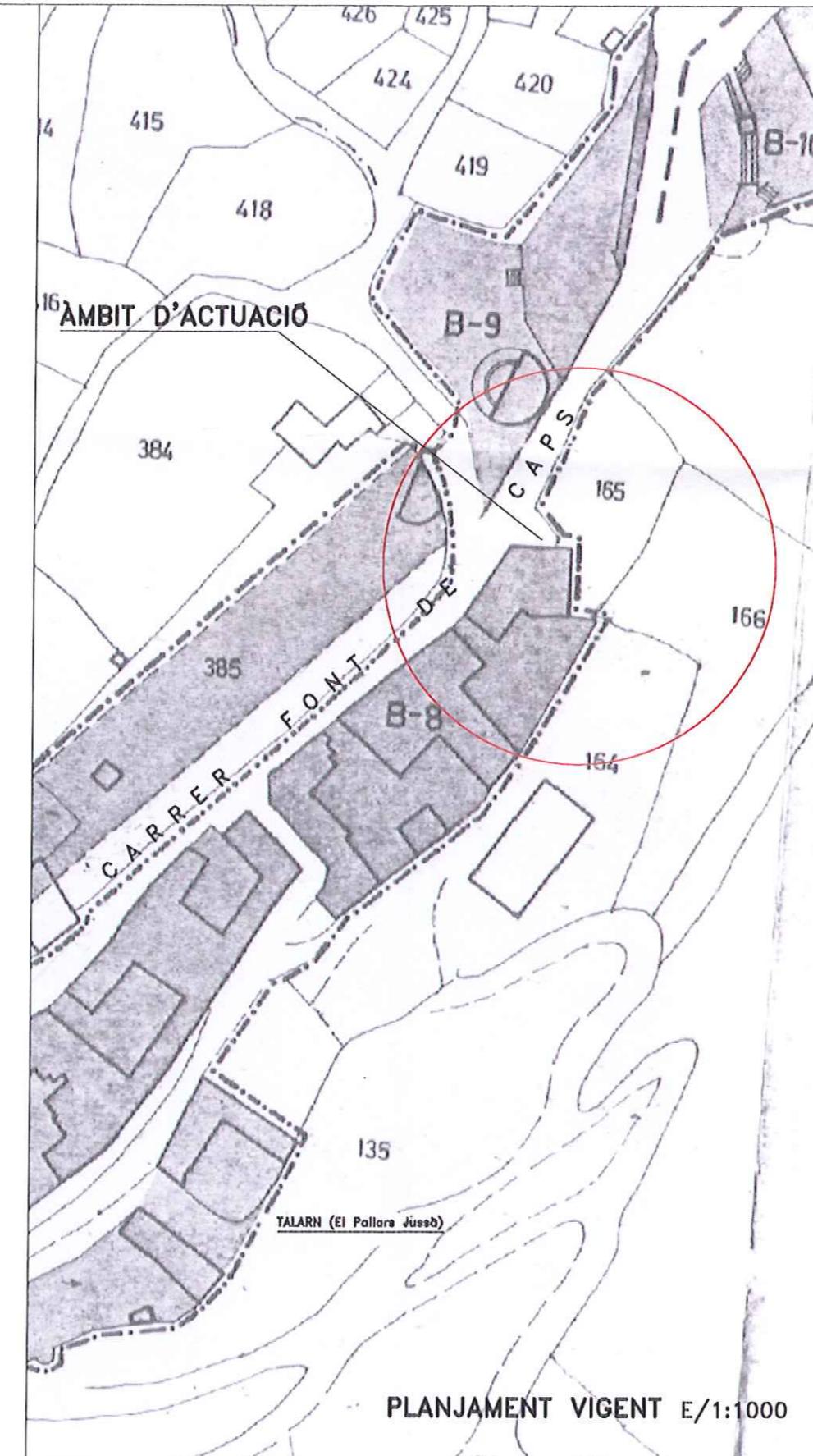
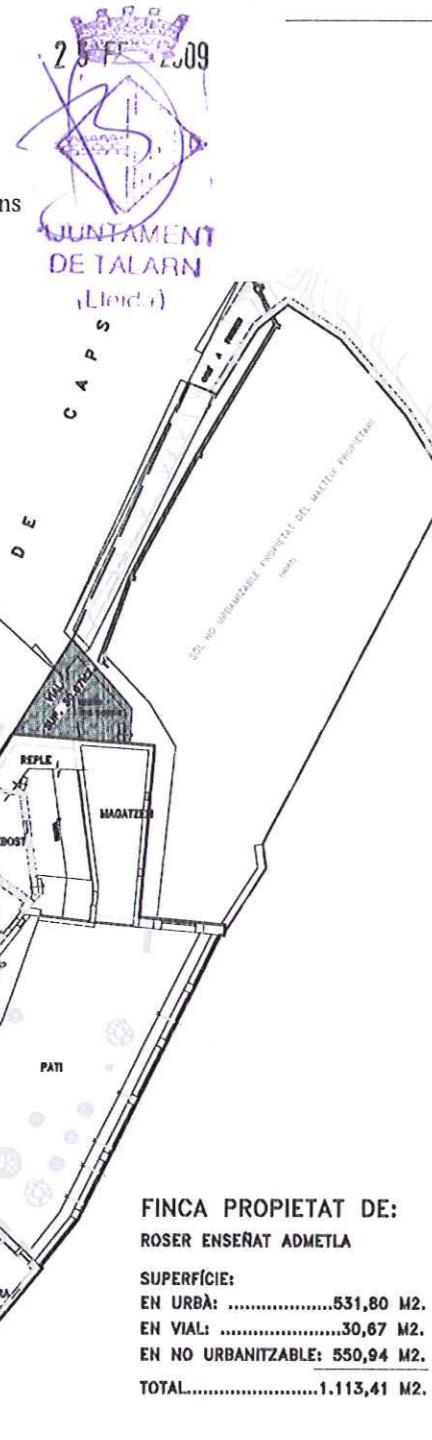
69

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió  
**07 MAIG 2009**  
La secretaria,

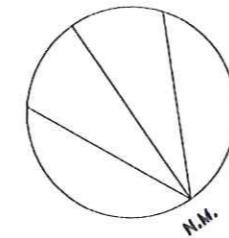
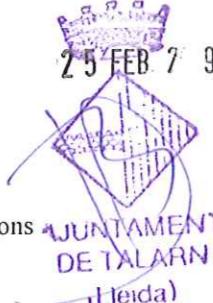
 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

**PLÀNOLS**

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
període d'informació pública sense al·legacions  
Verificació Text refòs 25/02/09



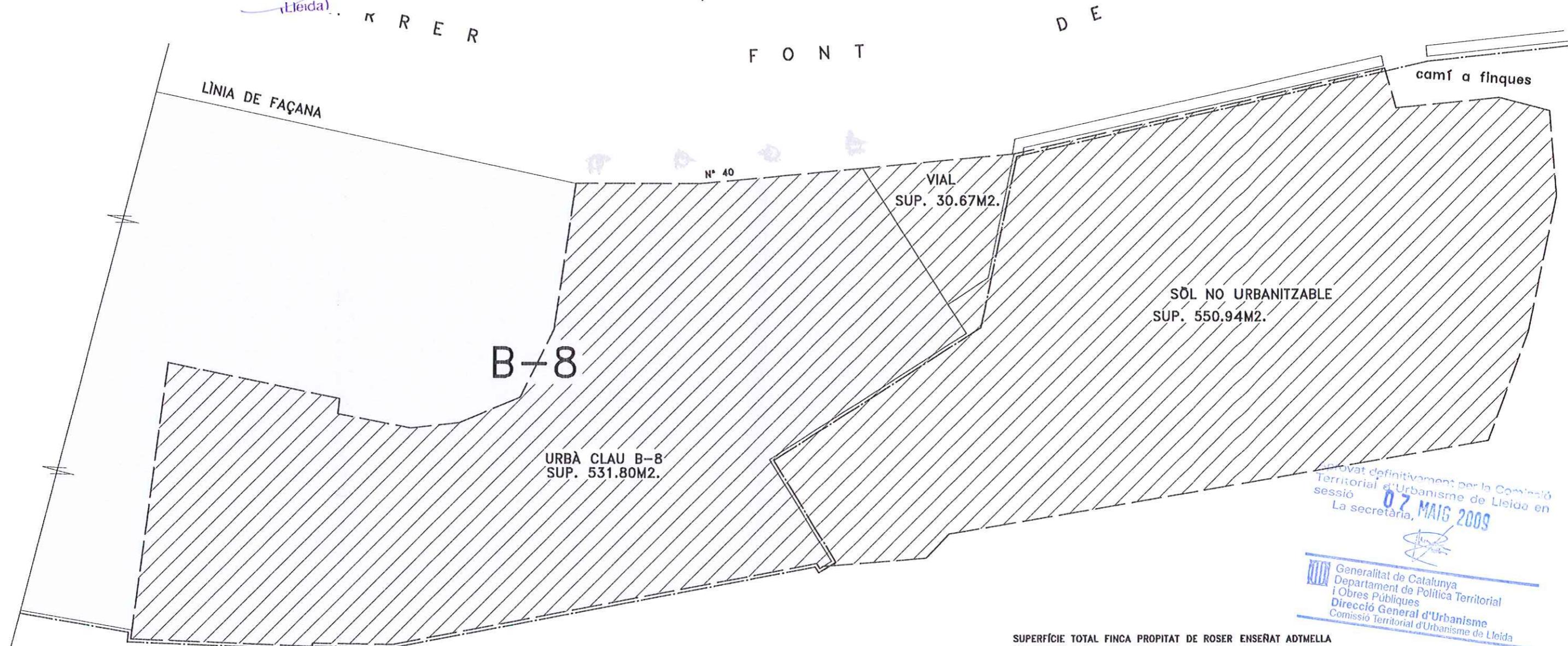
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 10	EMPLAÇAMENT SITUACIÓ AMBIT D'ACTUACIÓ	PROMOTOR ROSER ENSENAT ADMELLA	ARQUITECTE JORDI ALTISENT BUIRA
MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà)		ESCALA 1:1000 1:500	DATA FEBRER - 09
APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85		PLÀNOL 1	REF.



C A P S

71

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
periode d'informació publica sense al·legacions  
Verificació Text refòs 25/02/09



SUPERFÍCIE TOTAL FINCA PROPITAT DE ROSER ENSEÑAT ADMELLA  
ESTAT INICIAL

VIAL	URBÀ CLAU B-8	NO URBANIZABLE	TOTAL FINCA
SUP. 30.67M2.	SUP. 531.80M2.	SUP. 550.94M2.	SUP. 1.113.41M2.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS  
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 10

MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà)

APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85

LÍMIT SÓL URBÀ ACTUAL  
I LÍMIT DE PROPIETAT

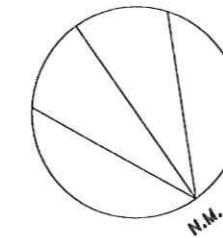
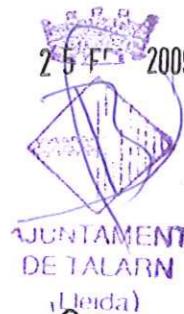
PROMOTOR  
ROSER ENSEÑAT ADMELLA

ARQUITECTE  
JORDI ALTISENT BUIRA

ESCALA DATA  
1:200 FEBRER - 09

2

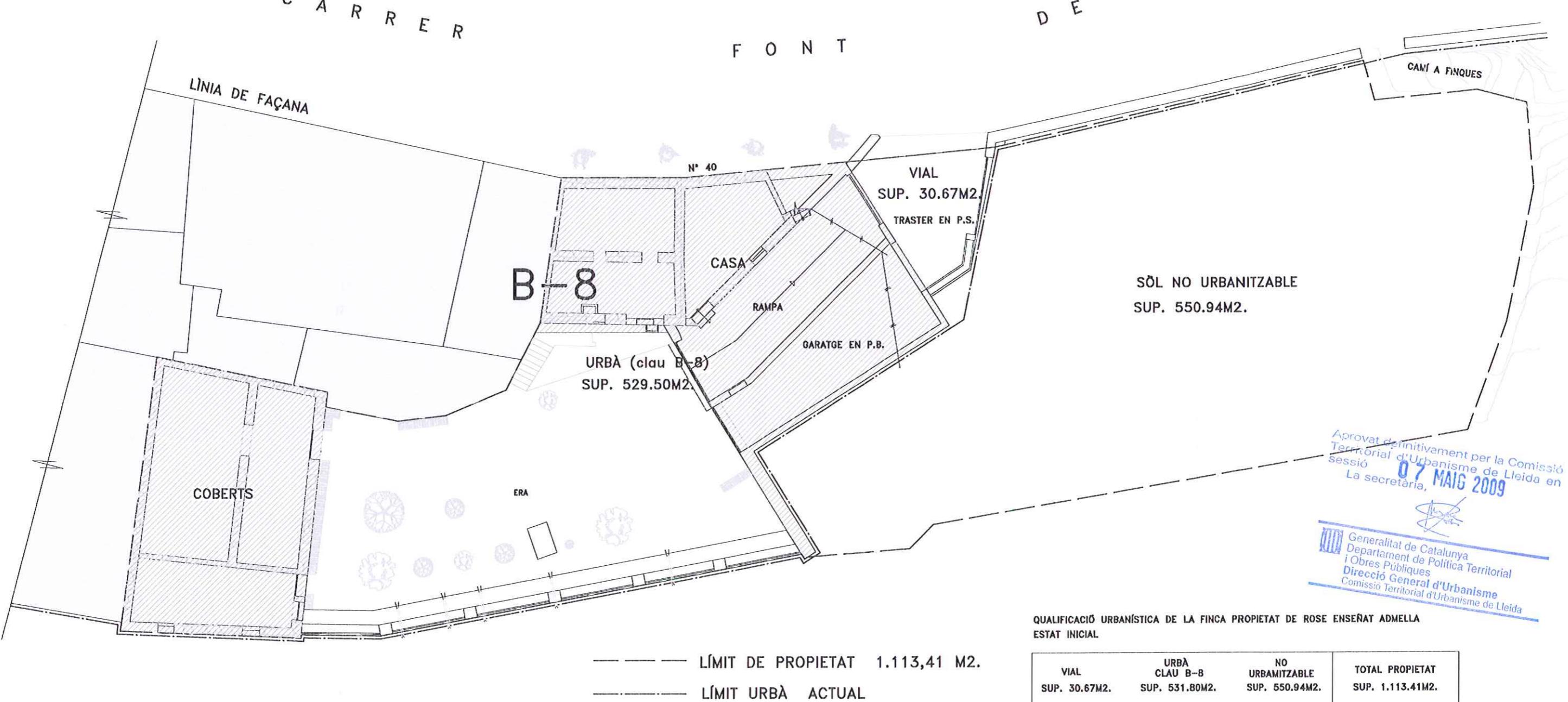
Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
període d'informació pública sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09



CAPS

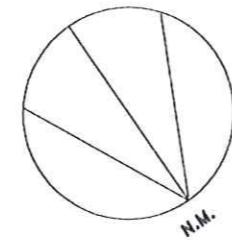
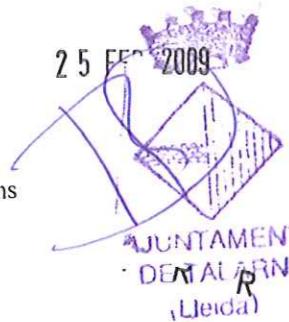
D E

F O N T

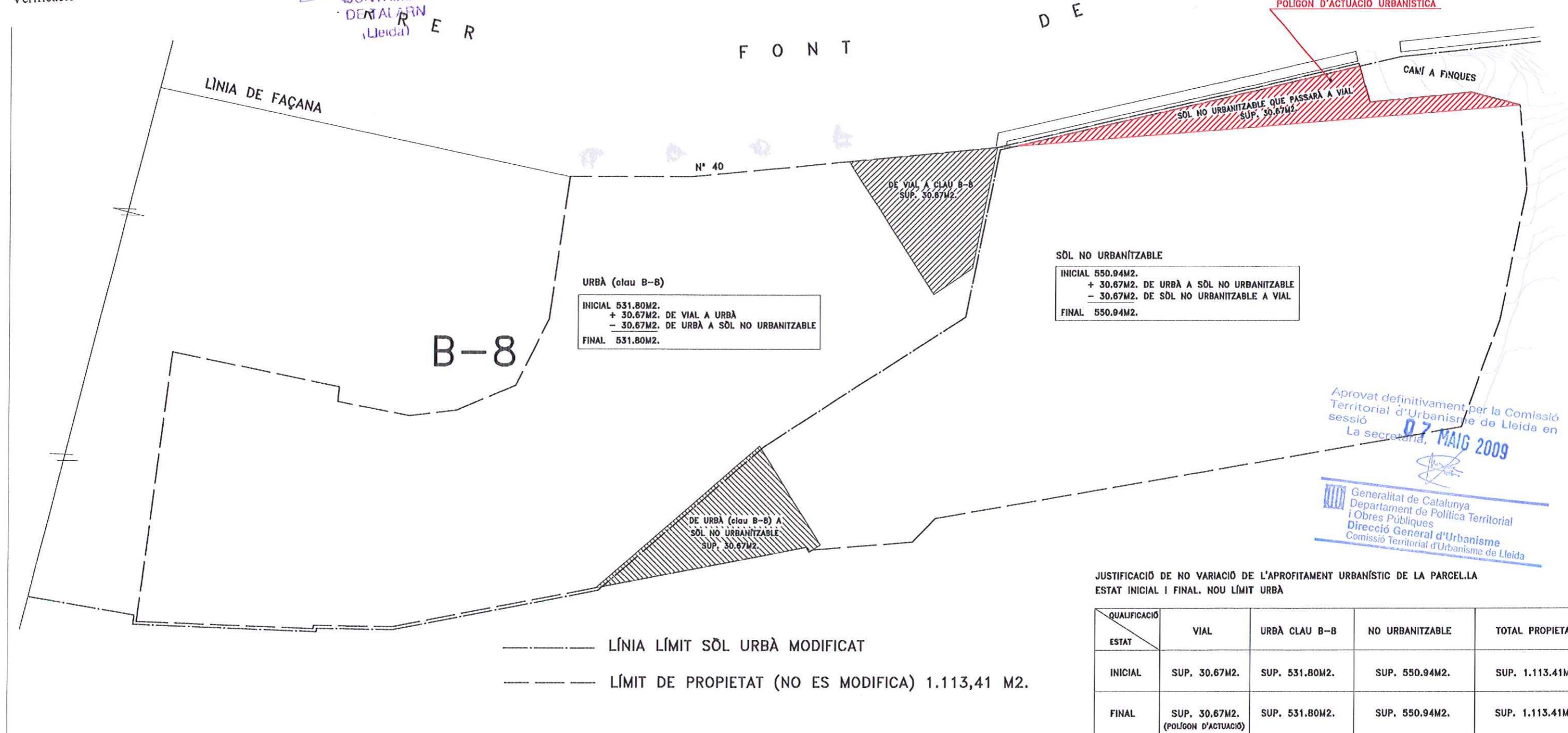


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS EN L'ÀMBIT DE LA PARCELLA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 40	QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA (ESTAT INICIAL)	PROMOTOR ROSER ENSEÑAT ADMELLA	ARQUITECTE JORDI ALTISENT BURA <i>[Signature]</i>
MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà) APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85		ESCALA 1:200	DATA FEBRER - 09
		PLÀNOL 3	REF.

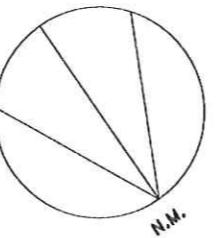
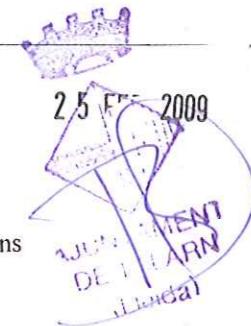
Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
periode d'informació publica sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09



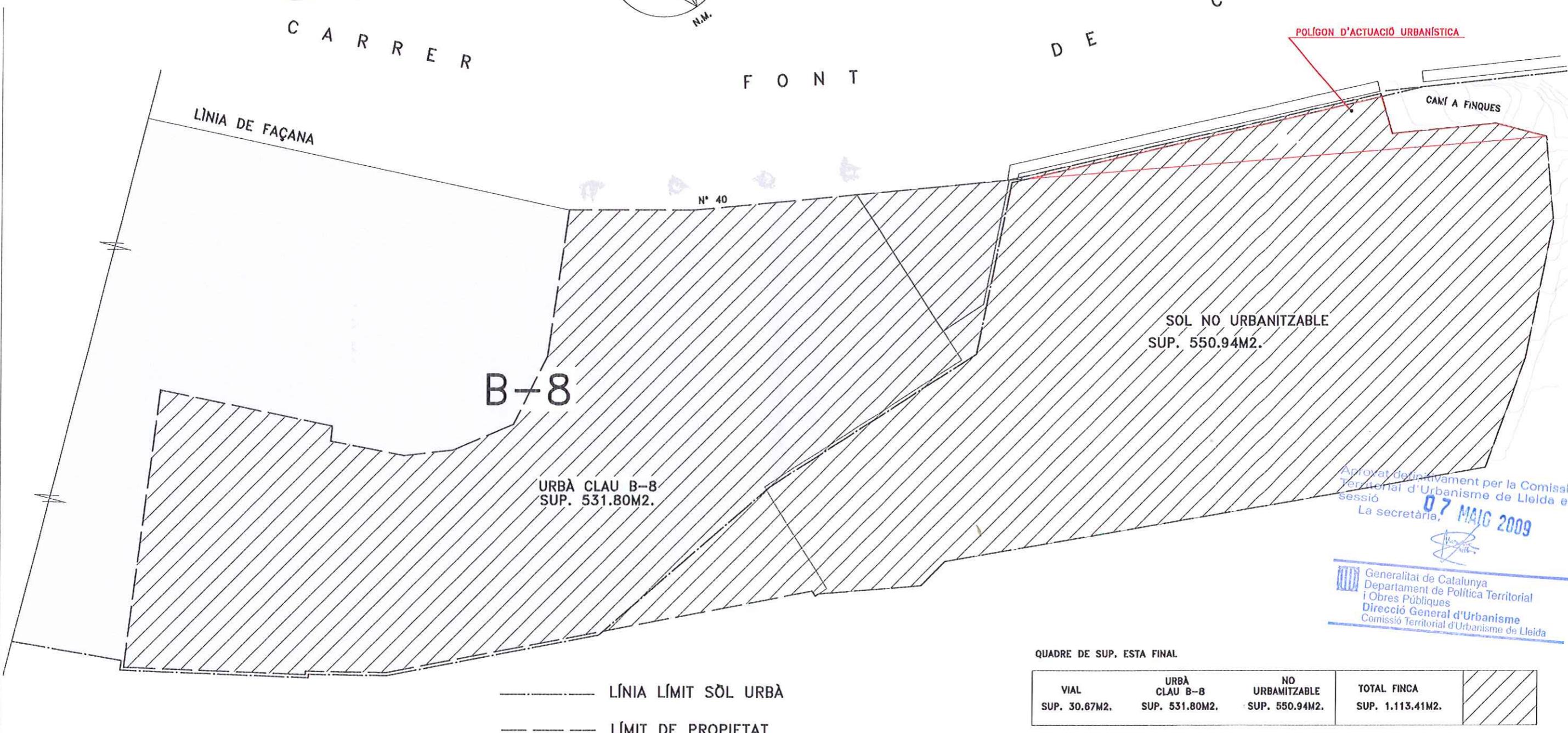
73



<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS EN L'ÀMBIT DE LA PARCELLA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 10</b>  <b>MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà)</b>  <b>APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85</b>	<b>NOU LÍMIT URBÀ</b>  <b>JUSTIFICACIÓ DE LA NO VARIACIÓ DEL APROFITAMENT URBANÍSTIC</b>	<b>PROMOTOR</b> ROSER ENSEÑAT ADMELLA  <b>ARQUITECTE</b> JORDI ALTISENT BUIRA  <i>[Signature]</i>	<b>ESCALA</b> 1:200  <b>DATA</b> FEBRER - 09  <b>PLÀNOL</b> 4  <b>REF.</b>
---	--	---	---



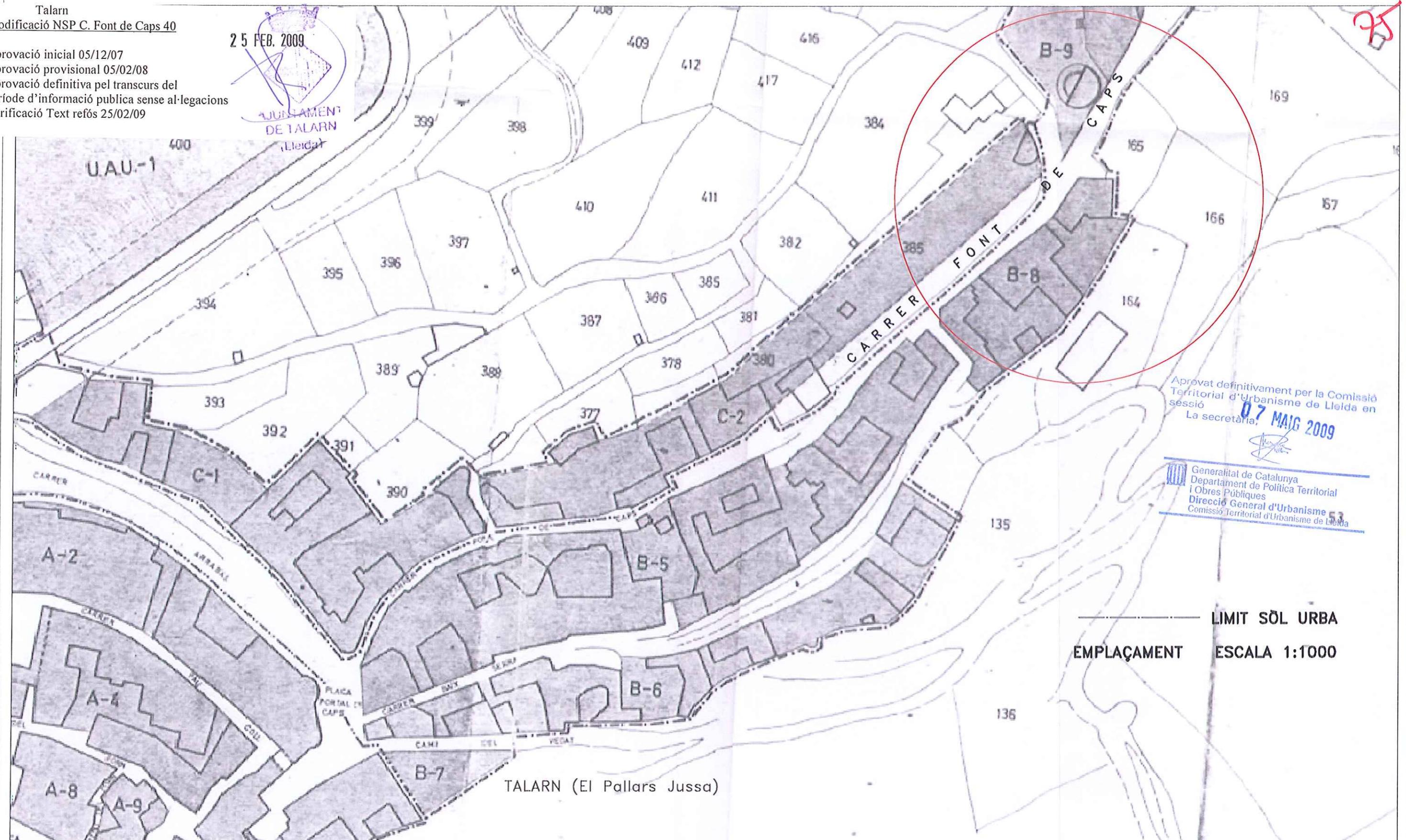
74  
C A P S



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 10	LÍMIT SÒL URBÀ FINAL I LÍMIT DE PROPIETAT	PROMOTOR	ARQUITECTE
		ROSER ENSEÑAT ADMELLA	JORDI ALTISENT BUIRA <i>[Signature]</i>
MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà)		ESCALA	PLÀNOL
APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85		1:200	REF. 5

## Talarn

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs de  
periode d'informació publica sense a  
Verificació Text refós 25/02/09



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ 3-BIS EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/. FONT DE CAPS, 10		PROMOTOR ROSER ENSEÑAT ADMELLA	ARQUITECTE JORDI ALTISENT BUIRA 
MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (EI Pallars Jussà) APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85	PLANEJAMENT VIGENT	ESCALA 1:1000	DATA FEBRER - 09

## Talarn

Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07

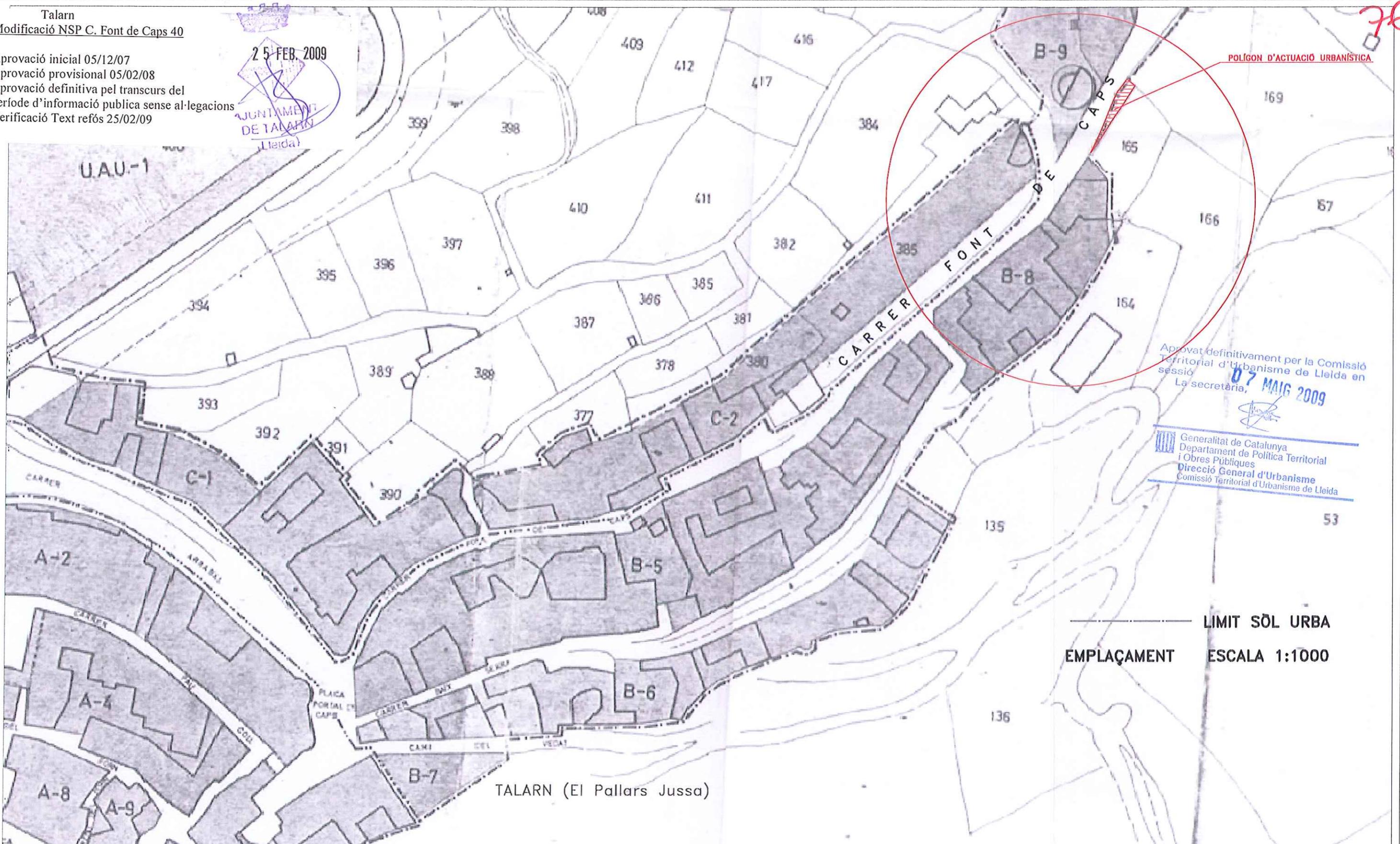
Aprovació provisional 05/02/08

Aprovació definitiva pel transcurs del

Verificació Text refós 25/02/09

25 FEB 2009

25 FEB 2009



## PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NORMATIVA

# MORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE TALARN (El Pallars Jussà)

APROVACIÓ DEFINITIVA 7/10/85 EXP. 497/85

## PLANEJAMENTO MODIFICAT

PROMOTOR  
ROSER ENSEÑAT ADMELLA

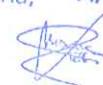
**ARQUITECTE**  
**JORDI ALTISENT BUIRA**

1:100

DATA  
FEBRER - 09

PLÀNOL	REF.
7	

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió **07 MAIG 2009**  
La secretària,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

## REPORTATGE FOTOGRÀFIC



FOTOGRAFÍA N°1



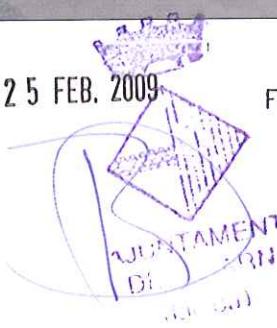
Talarn  
Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07

Aprovació provisional 05/02/08

Aprovació definitiva pel transcurs del  
periode d'informació publica sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09

25 FEB. 2009



Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sesió 07 MAIG 2009  
La secretaria,



29

FOTOGRAFÍA N° 3

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
sessió **07 MAIG 2009**

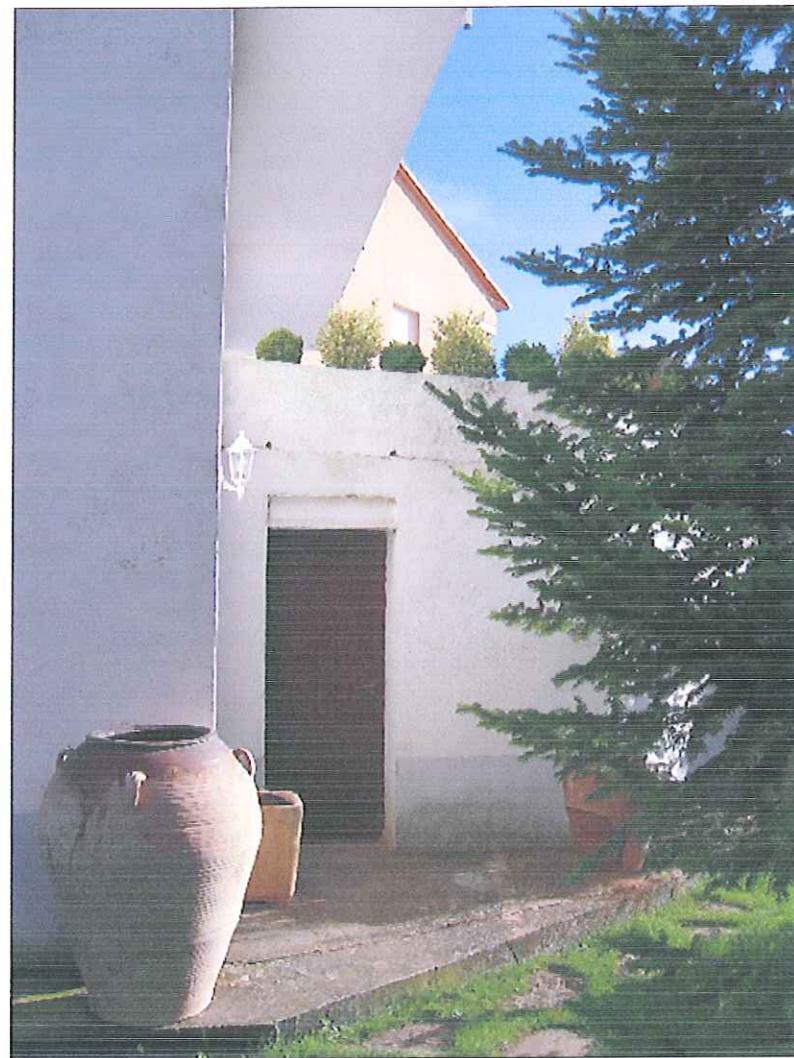
La secretaria,

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Talarn  
Modificació NSP C. Font de Caps 40

Aprovació inicial 05/12/07  
Aprovació provisional 05/02/08  
Aprovació definitiva pel transcurs del  
periode d'informació pública sense al·legacions  
Verificació Text refós 25/02/09

25 FEB. 2009  
MODIFICACIÓ NSP C.  
DE LA CAPS 40  
LLEIDA



FOTOGRAFÍA N° 4