

# AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



## MODIFICACIÓ DE QUATRE PRESCRIPCIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM VIGENT

A. Superfície dels habitatges      B. Reserva d'aparcaments segons ús  
C. Declaració de ja executat el PA-Ur-06      D. Ús soció-cultural a la subzona 3a.10.

### DOCUMENT COMPRENSIU

#### CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL SERVEIS TÈCNICS

Carles R. Guerrero Sala, Col. 19.148  
Arquitecte i Tècnic urbanista

Març de 2014



## DOCUMENT 0

### DOCUMENT COMPRESIU

## 1. PETICIONARI I OBJECTE

### 1.a. Peticionari

Ha instat la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, el qual està adscrit als Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Pla d'Urgell. Per tant, la iniciativa en les modificacions que es recullen en aquest document és pública.

### 1.b. Objecte

En el període de vigència del POUM de Mollerussa, des de la data de la seva aprovació definitiva per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida, a la sessió del 26 de febrer de 2009, la seva aplicació ha ficat de manifest una sèrie d'aspectes que creen disfuncions en la seva gestió.

Per tal de resoldre aquesta situació, l'Ajuntament de Mollerussa ha pres la determinació d'iniciar un procés d'avaluació i d'esmenes d'aquells punts que es manifesten com a inadequats o insuficients per a l'assoliment dels objectius generals del POUM, i que en els propers temps anirà proposant a les administracions competents per a la seva aprovació.

El primer d'aquests documents és el que ara es tramita i que és limita a la modificació del redactat de les normes urbanístiques del POUM vigent en allò que afecta a tres aspectes concrets i a vincular amb el contingut del POUM la declaració de l'Ajuntament de donar com a desenvolupat el PA-Ur-06 atès que el seu objecte ja s'ha assolit.

Les tres modificacions del redactat de la normativa es refereixen a la :

- Modificació de l'ús residencial en especial en allò que afecta a limitar la superfície dels nous habitatges a una superfície de 90 m<sup>2</sup>.
- Modificació de la regulació d'alguns aspectes de la reserva d'aparcaments pel que fa a determinats usos.
- A recuperar l'ús socio-cultural a la sub-zona 3.a.10 tal com ja s'havia fet en una modificació anterior de les Normes subsidiàries de planejament.

## **A. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL**

### Objecte

Amb motiu de l'aprovació definitiva del nou POUM i de la seva aplicació posterior, s'ha detectat que introdueix algunes determinacions que afecten a l'ús residencial que limiten de manera inapropiada el desenvolupament de l'activitat immobiliària, a l'establir uns mòduls de superfície aplicables a diverses situacions, que van més enllà de les densitats d'habitatges que el mateix POUM defineix per a cada zona.

## Ordenació vigent

La regulació que el POUM vigent fa de la qüestió a modificar, es la següent:

**“Article 68. Superfície mínima d'habitatge, segon domini i tipus de promoció.**

1. D'acord amb el tipus o domini de propietat sobre l'habitatge a construir, aquest POUM estableix com superfícies mínimes construïdes, les següents:

- Habitatge lliure (HLL), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda. A no ser que s'especifiqui altra superfície en la clau urbanística corresponent.

- Habitatge protegit règim general (HPG), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- Habitatge protegit règim concertat (HPC), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- Habitatge protegit règim assistencial i promoció pública (HPA), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m<sup>2</sup> de superfície construït, destinat per a lloguer a joves i gent gran, la seva iniciativa de promoció i la seva propietat serà sempre pública.

2. En qualsevol cas, cap unitat d'habitatge nou tindrà una superfície inferior a 80 m<sup>2</sup> construïts, a excepció dels habitatges tutelats, assistits o per a joves, d'iniciativa pública i en règim de lloguer, que seran justificats en base a un estudi de programació elaborat per l'administració pública actuant i aprovat per l'ajuntament de Mollerussa.

3. La densitat neta màxima d'habitatges per parcel·la (que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la superfície de sostre edificable), en tant no es defineixin altres prescripcions per cada zona, serà d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

4. En les operacions d'iniciativa privada el nombre màxim d'habitatges de 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda per a habitatge protegit règim general (HPG) no superarà el 40% de les unitats de la promoció, essent la resta de superfície més gran, amb les superfícies adients per assolir models de diversificació d'oferta i demanda i d'integració social.

5. Els habitatges protegits no poden ser superiors a 90 m<sup>2</sup> útils, equivalents a 110 m<sup>2</sup> construïts, en aplicació dels paràmetres normatius de l'article 7a del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007.”

## Ordenació proposada

D'acord amb la finalitat que es persigueix, la nova ordenació proposada consisteix en una nova redacció de l'article 68 del Títol Complementari que pel que fa a les superfícies mínimes de les diferents tipologies d'habitatge es remeti a la normativa sectorial que sigui d'aplicació. Es manté la densitat màxima neta d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre que la redacció vigent estableix al punt 3 de l'article 68, que es d'aplicació en absència de regulació específica per a cada zona.

**“Article 68. Superfície mínima d’habitatge, segon domini i tipus de promoció.”**

1. Les diferents tipologies de d’habitatges a promoure, d’acord amb la regulació d’usos establerta a l’article 54 del Títol Complementari, s’hauran d’ajustar a les característiques que siguin d’aplicació segons allò establert en cada moment a la legislació sectorial aplicable, en especial en allò que aquesta determini referent als mòduls de superfície màxima i mínima aplicable en cada cas.

2. Pel que fa als habitatges que s’incloguin dins del sistema d’habitatge dotacional d’acord amb allò que es regula a la Secció Tercera del Títol IV del POUM, s’hauran d’ajustar a les característiques de tipològiques i de superfície que es puguin establir a la legislació urbanística, d’habitatge o altres que siguin d’aplicació.

3. La densitat neta màxima d’habitatges per parcel·la, entesa segons allò que s’estableix a l’article 26 del Títol Complementari, en tant no es defineixin altres prescripcions per cada zona, serà d’1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

4. Als efectes de determinar el número màxim d’habitatges que es poden construir en una parcel·la, el sostre computable total es calcularà d’acord amb els criteris establerts a l’article 24 del Títol Complementari.”

## **B. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LA RESERVA D’APARCAMENTS SEGONS ÚS**

### **Objecte**

Aquesta modificació té per objecte modificar una sèrie de restriccions fixades a l’establiment de diferents activitats econòmiques en funció del seu ús, exigint unes reserves de places d’aparcament molt més exigents del que s’estableix a la legislació sectorial quan aquesta ho regula, o innecessàriament restrictius quan aquesta no existeix i no hi han raons objectives que les justifiquin.

### **Ordenació vigent**

La reserva d’aparcaments per als diferents usos, i concretament per l’ús comercial, es regula a l’article 66 de la Secció quarta del Títol complementari de la Normativa urbanística del POUM. Aquest article defineix el número de places d’aparcament a reservar en cada zona en funció de l’ús a desenvolupar. Pel que fa als usos comercials, la quantitat d’aparcaments és determina en funció de la superfície del comerç a implantar.

Concretament l’article 66 de la normativa vigent, té el següent contingut:

**“Article 66. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

*Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.*

**1. Habitatges:**

En els edificis d'habitatge s'establirà allò que resulti en funció de l'establert a la taula següent segons el nombre total d'unitats d'habitatge:

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament	Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
1 habitatge	1	11 habitatges	14
2 habitatges	2	12 habitatges	15
3 habitatges	4	13 habitatges	17
4 habitatges	5	14 habitatges	18
5 habitatges	7	15 habitatges	20
6 habitatges	8	16 habitatges	21
7 habitatges	9	17 habitatges	22
8 habitatges	10	18 habitatges	23
9 habitatges	12	19 habitatges	25
10 habitatges	13	20 habitatges	26

A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).

**2. Comercial:**

*-Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 200 m<sup>2</sup>.*

*-Una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 400 m<sup>2</sup>.*

*-Una plaça per a cada 25 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 600 m<sup>2</sup>.*

**3. Oficines i serveis:** *Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.*

**4. Hotels, residències i similars:**

a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.

b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.

c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.

**5. Restauració:** *Una plaça per a cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.*

**6. Recreatiu:** *Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.*

**7. Industrial:** *Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. Per indústries de més de 500 m<sup>2</sup>.*

**8. Magatzems:** *Una plaça per a cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, fins un màxim de 15 places.*

**9.** *En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.*

**10.** *El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obté del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.*

## Ordenació proposada

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació parcial del contingut de l'article 66 del Títol Complementari de les normes urbanístiques que quedarien amb el següent redactat:

**Les modificacions proposades respecte de la regulació vigent, consten en negreta.**

### **“Article 66. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

*Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.*

#### *1. Habitatges.*

En els edificis d'habitatge s'establirà allò que resulti en funció de l'establert a la taula següent segons el nombre total d'unitats d'habitatge.

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament	Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
1 habitatge	1	11 habitatges	14
2 habitatges	2	12 habitatges	15
3 habitatges	4	13 habitatges	17
4 habitatges	5	14 habitatges	18
5 habitatges	7	15 habitatges	20
6 habitatges	8	16 habitatges	21
7 habitatges	9	17 habitatges	22
8 habitatges	10	18 habitatges	23
9 habitatges	12	19 habitatges	25
10 habitatges	13	20 habitatges	26

A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).

En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

Els projectes d'habitatges unifamiliars, hauran de justificar la reserva mínima de dues (2) places d'aparcament per habitatge.

#### **2. Comercial:**

**La reserva de places d'aparcament vinculades a l'ús comercial és farà d'acord amb allò que es determini a la legislació sectorial d'aplicació, que en el moment de redactar aquesta modificació és concreta a l'article 12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.**

**En el cas dels mitjans establiments comercials (MEC), d'acord amb la classificació que es determina a l'article 54.1.g.3 del Títol Complementari de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, quan la seva activitat comercial estigui destinada a l'alimentació, caldrà que en el tràmit de sol·licitud de llicència urbanística es consideri la seva incidència en l'accessibilitat i la reserva d'aparcaments dins l'àmbit afectat.**

**3. Oficines i serveis: -----**

**4. Hotels, residències i similars:**

- a. Establiments de 4 i 5 estrelles. Una plaça per cada 3 habitacions
- b. Establiments de 3 estrelles. Una plaça per cada 5 habitacions
- c. Resta d'establiments. Una plaça per cada 6 habitacions

**5. Restauració: -----**

**6. Recreatiu: -----**

**7. Industrial: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per indústries de més de 500 m<sup>2</sup>. (arreglat)**

**8. Magatzems: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per a magatzems de més de 500 m<sup>2</sup>. (modificat)**

**9. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obté del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.**

## **C. DECLARACIÓ DE JA EXECUTAT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-UR-06**

### **Objecte**

Aquesta modificació té per objecte que quedi reflectida en el planejament vigent l'acord de l'Ajuntament de Mollerussa de data 3 d'octubre de 2013 pel qual es donen com assolits els objectius de gestió establerts al POUM vigent i que afecten a la urbanització del polígon d'actuació PA-Ur-06, ja que la urbanització bàsica ja està executada.

Tot i que al tractar-se d'una mesura de gestió que correspon a l'Ajuntament de Mollerussa, s'ha considerat que per a major claredat i seguretat jurídica, es millor que es tracti com una modificació del POUM vigent.

## Ordenació vigent

El POUM actualment vigent a Mollerussa, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida de data 26 de febrer de 2009. Dins dels diferents documents que integren el POUM, hi figura el document "02 Fitxes urbanístiques" entre les quals consta amb el codi PA-Ur-06 la que correspon al polígon d'urbanització dels carrers Lluís Millet i Folch i Torres.

Al punt 2 de la fitxa, s'estableixen els objectius que persegueix la definició del polígon, i el seu contingut íntegre és el següent:

**"Fitxa. Polígon d'urbanització. Carrer Lluís Millet i Folch i Torres.**

**Codi: PA-Ur-06**

*El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendent de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com a objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-lo dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.*

**1. ÀMBIT:**

- a. Inclou el sòl situat al carrer Lluís Millet i Folch i Torres. Tal i com s'especifica en els plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000.
- b. La superfície total del polígon d'actuació és de 23.411 m<sup>2</sup> (2,34 Ha).

**2. OBJECTIUS:**

- a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistents i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.
- b. Dotar dels serveis urbanístics, ara inexistents, inadequats o obsolets.

**3. CONDICIONS DE L'EXECUCIÓ**

*Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:*

**XARXA VIÀRIA-** (Urbanització dels vials)

Calçades

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

**INSTAL·LACIONS I SERVEIS**

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia ( d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas



#### 4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

- a- Racionalitzar la circulació rodada i incorporar zones d'aparcament.
- b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.
- c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e- Incorporar al projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ:

- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA es desenvolupi en el primer sexenni del POUM ( 2007-2013 inclosos ).”

### Ordenació proposada

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació del contingut de la fitxa del POUM corresponent al polígon d'urbanització del carrer Lluís Millet i Folch i Torres, de tal manera que consti que es dona per gestionada i que la seva delimitació als plànols d'ordenació i el manteniment del contingut de les condicions fixades pel POUM al PA-Ur-06 solament té efectes informatius.

“Fitxa.

**Polígon d'urbanització. Carrer Lluís Millet i Folch i Torres.**

**Codi: PA-Ur-06**

**D'acord amb el contingut de la declaració de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Mollerussa d'octubre de 2013, els terrenys que formen part del PA-Ur-06 es declaren que formen part del sòl urbà consolidat, atès que els objectius fixats pel POUM es consideren assolits.**

**El contingut de la fitxa i la delimitació del Polígon feta als plànols d'ordenació del POUM es consideren sense efectes i solament es conserven als efectes dels antecedents històrics com a documents informatius.**

#### 1. ÀMBIT:

a. Inclou el sòl situat al carrer Lluís Millet i Folch i Torres. Tal i com s'especifica en els plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 23.411 m<sup>2</sup> (2,34 Ha).

#### 2. OBJECTIUS:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistents i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics, ara inexistents, inadequats o obsolets.

### 3. CONDICIONS DE L'EXECUCIÓ

*Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:*

#### *XARXA VIÀRIA-*

*(Urbanització dels vials)*

*Calçades*

*Voreres*

*Arbrat i repoblament paisatgístic*

*Reserves d'estacionament, etc*

*Enllumenat públic*

#### *INSTAL·LACIONS I SERVEIS*

*Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)*

*Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)*

*Telefonia ( d'acords indicacions tècniques de Telefònica)*

*Subministrament de xarxa de gas*

### 4. DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL PROJECTE I L'EXECUCIÓ

*a- Racionalitzar la circulació rodada i incorporar zones d'aparcament.*

*b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.*

*c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.*

*d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.*

*e- Incorporar al projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.*

*f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.*

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ:

*- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.*

*- Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA es desenvolupi en el primer sexenni del POUM ( 2007-2013 inclosos ).”*

## D. REGULACIÓ DE L'ÚS SOCIÓ-CULTURAL A LA SUB-ZONA 3a.10

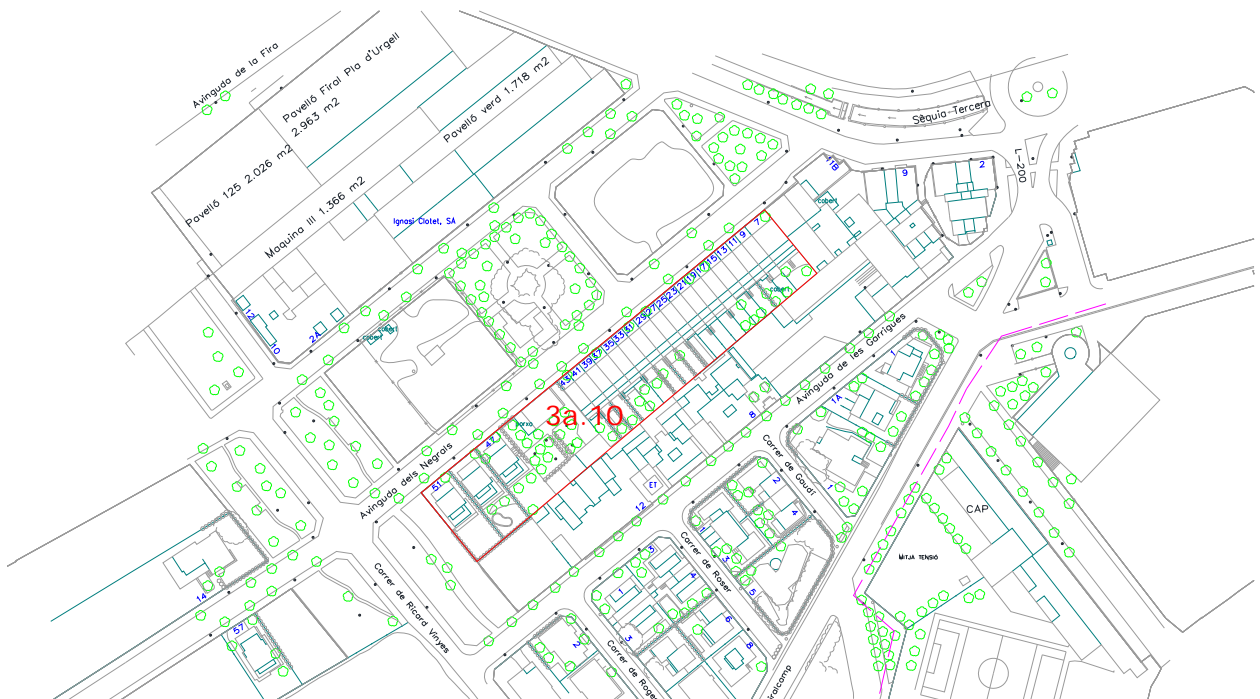
### Objecte

Aquesta modificació té per objecte recuperar l'ús soci-cultural per a la subzona 3a.10, corresponen a l'antiga unitat d'actuació els Negrals, a la qual ja hi va ser inclòs per medi d'un acord específic de la Comissió d'urbanisme de Lleida de l'any 1994 que afectava a la normativa de les Normes subsidiàries de planejament anteriors al POUM vigent, i que en aquest últim no s'ha recollit adequadament.

### Situació i estructura de la propietat

L'àmbit afectat per aquesta modificació abasta una façana d'uns 175 metres a l'Avinguda dels Negrals, i una fondària promig de 32 m, amb una superfície d'uns 6.000 m<sup>2</sup>.

Es tracta de terrenys inclosos dins del sòl urbà consolidat, amb 23 parcel·les totalment edificades, amb unes dimensions de tipus de 5,5 m de façana i 32 m de fondària, si bé cinc d'elles són de major dimensions, una d'elles a les proximitats de l'Av del Canal, i les altres a l'altre extrem de la filera d'habitatges unifamiliars.



## Ordenació vigent

El POUM vigent delimita i defineix al sòl urbà la zona d'ordenació en front o filera, clau 3, i en regula les condicions d'ordenació, d'edificació i els usos admesos als articles 147 i 148 de les normes urbanístiques.

Concretament a l'article 147 de la normativa es defineix l'ordenació en filera i les zones que s'hi delimiten, de la manera següent:

### “article 147. Definició i zones

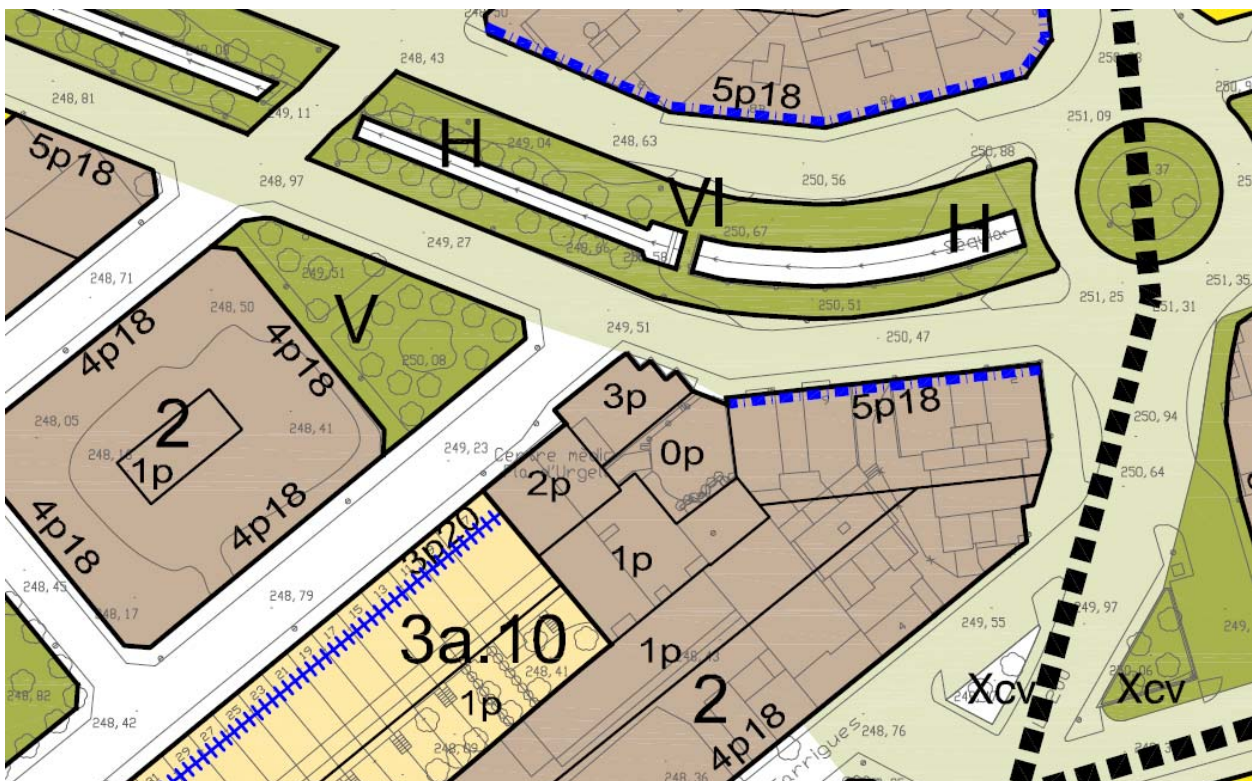
1. Aquesta zona d'edificació en filera regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'habitatge en front o filera de protecció pública. Clau 3hp
- Zona d'habitatge en front o filera.



Per altra part, a l'article 148, es defineix la zona d'ordenació en front de filera, i les subzones que la integren, dins de la qual s'identifica amb la **clau 3a.10** la subzona “d'habitatge en front o filera. UA-Negrals” que correspon a l'àmbit ordenat pel Pla especial UA-Negrals (illa b, g, d) desenvolupat dins del període de vigència de les antigues Normes subsidiàries. La definició i la identificació dels terrenys amb la clau 3a, és la següent:

**“article 148. Zona d'habitatge en front o filera. Clau 3a**

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	clau
- Habitatge en front o filera de protecció pública.		3hp
- Habitatge en front o filera de nova creació		3a
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó	- Pla parcial. Torre Pintó. (clau I)	3a.1
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó-M	- Pla parcial. Torre Pintó-ED. (illa M)	3a.2
- Habitatge en front o filera. PP-1-1.	- Pla parcial. Sub1 del S1. (clau illa 1-4)	3a.3
- Habitatge en front o filera. PP-4,5,5A.	- Pla parcial. S4,5,5A. (clau IV)	3a.4
- Habitatge en front o filera. ED-584	- ED. 98/0584	3a.5
- Habitatge en front o filera. PP-2-1.	- Pla parcial. Sub2 del S1. (clau H)	3a.6
- Habitatge en front o filera. PP-2-10.	- Pla parcial. Sub2 del S10. (clau illa H)	3a.7
- Habitatge en front o filera. PP-11	- Pla parcial. S11. (clau II)	3a.8
- Habitatge en front o filera. PP-12	- Pla parcial. S12. (clau II)	3a.9
- Habitatge en front o filera. UA-Negrals.	- Pla especial UA-Negrals. (illa b,g,d)	3a.10
- Habitatge en front o filera. PP-7	- Pla especial UA-7. (Clau A2)	3a.11
- Habitatge en front o filera. MP-019221/L	- Modificació Puntual. Parcel·la al carrer Indústria. 019221/L	3a.12

(\*) Referència a les claus dels àmbits o subzones de planejament derivat tramitat i aprovat definitivament amb anterioritat al POUM, refosos en aquesta zona.

.....”

Finalment, pel que fa a allò que es objecte d'aquesta modificació normativa, al punt 5e de l'article 148, és defineixen les condicions d'ús aplicables a la clau 3, i es concreten tractaments específics per algunes subzones. Les condicions d'ús vigents són les següents:

**“Article 148. Zona d'habitatge en front o filera. Clau 3a**

.....

**5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.**

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible (5)
Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (10)	Incompatible	Condicionat (1) (11)	Incompatible (12)	Incompatible (13)
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparç.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

*Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.*

*(1) Solament despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge. Es cuidarà especialment la integració arquitectònica de les activitats en el conjunt on estan edificades.*

*(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Solament el lligat als habitatges.*

*(3) En les subzones 3a.1 , 3a.2, 3a.4, 3a.7, 3a.8 i 3a.9 s'admet l'ús d'estacionament i aparcament.*

*L'ús habitatge unifamiliar és l'únic que es permet en la clau 3a.2; l'habitatge plurifamiliar no es permet ni condicionat. L'estacionament i l'aparcament queden limitats a l'ús de l'habitatge unifamiliar. Veure Estudi de Detall aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida amb número de expedient 02/0158.*

*(4) En la subzona 3a.3 s'admet l'ús residencial especial.*

*(5) En les subzones 3a.1, 3a.2 i 3a.3 s'admet l'ús de comerç petit.*

*(6) En les subzones 3a.2 i 3a.3, en general s'admet l'ús d'oficines i serveis, que comprèn activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.*

*(7) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús de restauració.*

*(8) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús recreatiu.*

*(9) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús Indústria I.*

*(10) En les subzones 3a.1 , 3a.2, 3a.4 s'admet l'ús educatiu.*

*(11) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sanitari.*

*(12) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sociocultural.*

*(13) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús esportiu.*

## Ordenació proposada

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació de l'ús sòcio-cultural que passaria a ser considerat com a condició, però únicament per a les sub-zones 3a.2 i 3a.10.

D'aquesta manera , la regulació del punt 5e de l'article 148, quedaria de la manera següent:

### "Article 148. Zona d'habitatge en front o filera. Clau 3a

.....

#### 5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible (5)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (10)	Incompatible	Condicionat (1) (11)	<b>Condicionat (12)</b>	Incompatible (13)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparç.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

*La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.*

*Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.*

*(1) Solament despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge. Es cuidarà especialment la integració arquitectònica de les activitats en el conjunt on estan edificades.*

*(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Solament el lligat als habitatges.*

*(3) En les subzones 3a.1 , 3a.2, 3a.4, 3a.7, 3a.8 i 3a.9 s'admet l'ús d'estacionament i aparcament.*

*L'ús habitatge unifamiliar és l'únic que es permet en la clau 3a.2; l'habitatge plurifamiliar no es permet ni condicionat. L'estacionament i l'aparcament queden limitats a l'ús de l'habitatge unifamiliar. Veure Estudi de Detall aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida amb número de expedient 02/0158.*

*(4) En la subzona 3a.3 s'admet l'ús residencial especial.*

*(5) En les subzones 3a.1, 3a.2 i 3a.3 s'admet l'ús de comerç petit.*

*(6) En les subzones 3a.2 i 3a.3, en general s'admet l'ús d'oficines i serveis, que comprèn activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.*

*(7) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús de restauració.*

*(8) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús recreatiu.*

*(9) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús Indústria I.*

*(10) En les subzones 3a.1 , 3a.2, 3a.4 s'admet l'ús educatiu.*

*(11) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sanitari.*

*(12) En les subzones 3a.2 i **3a.10** s'admet l'ús sociocultural.*

*(13) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús esportiu.*

## **Tramitació de les modificacions**

### **Tramitació urbanística**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 85 del DL 1/2010, l' aprovació inicial de l'expedient així com la posterior aprovació provisional quan correspongui, és competència de l'ajuntament de Mollerussa, el qual haurà d'acordar ficar-lo a exposició pública pel termini d'un mes (art. 85.4) i requerir els informes sectorials pertinents (art. 85.5).



La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual comporta la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Entenem però que pel que fa a la modificació que afecta a la declaració de ja executat del PA-Ur-06, que atès que és competència de l'Ajuntament aquesta declaració, i que la modificació puntual solament busca recollir aquest fet en els documents que componen el POUM, la suspensió de llicències no hauria d'afectar a l'àmbit del antic PA-Ur-06. En tot cas, correspondrà al informe jurídic pronunciar-se a respecte.

D'acord amb allò que es determina a l'article 8 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'ajuntament de Mollerussa haurà de garantir l'accés telemàtic a la modificació.

Annex a quest document, s'adjunta un document de síntesi de la proposta amb els efectes previstos a l'article 8.5.a) del DL 1/2010.

### **Tramitació ambiental**

D'acord amb allò que s'estableix a l'article 32 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'urbanisme de Catalunya:

Article 86 bis(\*) Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Article afegit per l'art. 32 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1. L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega. Aquesta integració, d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, comporta necessàriament les actuacions següents:

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb el document de referència.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, de la memòria ambiental, amb l'acord de l'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'informe de sostenibilitat ambiental, de la memòria ambiental i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.



*f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.*

*2. El procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental dels plans urbanístics que hi estiguin sotmesos d'acord amb l'article 8 de la Llei 6/2009 es regeix pel que estableixen els articles 15 i 16 de la dita llei, llevat que el promotor consideri que el pla s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental. En aquest cas, se segueix directament el procediment d'avaluació ambiental.*

*3. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons que correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.*

*(\*) Article que es correspon a la numeració del text consolidat de la Llei d'Urbanisme.*

Per altre costat cal tenir en compte que d'acord amb allò que determina a l'article 7.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entenem que la modificació de la normativa del POUM que aquí es planteja té poca entitat i no pot produir efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa no procedeix el tràmit d'avaluació ambiental.

En qualsevol cas si que s'haurà de sol·licitar a l'òrgan pertinent del Departament de TES la resolució motivada que declari la no subjecció de la modificació puntual a avaluació ambiental en el termini d'un mes a partir de la seva recepció.

Mollerussa, març de 2014

Carles R. Guerrero Sala, Tècnic urbanista  
Arquitecte Col. 18.148/5