



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Proposta d'acord:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA. CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I D'ESPAYS LLIURES. APROVACIÓ INICIAL.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa (POUM) en data 26.02.2009. En la data 29.06.2009, l'acord d'aprovació definitiva del POUM, juntament amb les normes urbanístiques corresponents, van ser publicades al DOGC núm. 5409, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

L'Ajuntament de Mollerussa ha considerat la conveniència de la modificació puntual del POUM vigent i del Pla Parcial Urbanístic de la 3^a ampliació NUFRI per tal de transformar equipaments urbanístics en sòl susceptible d'aprofitament privat i compensar-los amb nous equipaments i la titularitat de sòls privats afectats per sistemes.

La motivació de l'expedient que es proposa, es fonamenta, essencialment, amb l'objecte següent:

L'ajuntament de Mollerussa és titular de dos terrenys que actualment formen part del sistema d'equipaments públics i que provenen de cessions obligatòries per aquest equipament establertes per la legislació urbanística d'aplicació.

Atès que per la seva ubicació respecte del nucli urbà, en emplaçaments molt perifèrics al nord i al sud de la població, aquests equipaments no es consideren funcionals per a la seva finalitat al servei del conjunt de la població, i si per l'aprofitament privat propi de les àrees industrials en les quals s'emplacen, l'Ajuntament de Mollerussa proposa la transformació d'ús d'equipament a sòl susceptible d'aprofitament privat amb les qualificacions urbanístiques pròpies dels sectors d'activitat dels quals provenen i que són els terrenys d'equipament procedents del desenvolupament del Pla parcial del sector industrial B-17 Torre Pintó i l'equipament corresponent al Pla parcial urbanístic de la tercera ampliació de NUFRI.

Per tal de compensar la pèrdua d'aquests equipaments, l'Ajuntament de Mollerussa obtindria per un costat la titularitat d'una edificació històrica del nucli urbà coneguda com a Cal Jaques, que es destinaria a nou equipament urbà en una situació que permetria el seu gaudi pel conjunt de la població. Per altra banda, obtindria igualment la titularitat de dos terrenys a la Serra, dins de l'àmbit del Parc territorial definit pel POUM vigent, on l'ajuntament ja ha realitzat altres actuacions similars de permuta de sòl amb l'objecte d'augmentar la propietat pública dels terrenys d'aquest àmbit que actualment ja és de més del 90% dels 613.969 m² de la seva superfície, en una part del terme municipal on es concentren gran nombre d'equipaments públics, formant conjuntament un Parc Territorial, als quals se'ls atribueix la Clau Pt.

Per a de fer possible la gestió de les propostes de planejament, els nous sòls susceptibles d'aprofitament privat procedents de la transformació d'ús d'equipaments actuals, així com els terrenys que corresponen al nou equipament de Cal Jaques, s'inclouran dins de polígons d'actuació urbanística que faci possible les compensacions urbanístiques i les cessions del 15% d'aprofitament de nova creació que estableix la Llei d'urbanisme.

Finalment, per a major comprensió de la proposta i alhora com a expressió succinta del Document Tècnic que conte a bastament, les dues modificacions puntuals que afecten aquest expedient, s'ha dividit, només a títol informatiu, en dues modificacions, identificades A i B.



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

- MODIFICIACIÓ PUNTUAL A: Equipaments antic B-17 – Finca situada al Parc de la Serra.

Aquesta proposta de modificació abasta el següent:

1.- Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal (antic PP B-7)

Els terrenys d'equipament que actualment ocupen les instal·lacions de la brigada municipal provenen de l'antic Pla parcial B-7 industrial que definien les antigues Normes subsidiàries de planejament, i corresponien a les cessions obligatòries en concepte d'equipament, del 10% d'aprofitament i a una parcel·la d'aprofitament privat, totes elles són actualment propietat de l'Ajuntament de Mollerussa.

Segons les dades que consten a l'Ajuntament, que corresponen als documents de cessió obligatòria i gratuïta, de data 15 de gener de 1991, dels terrenys de cessió obligatòria en concepte d'equipaments i del 10% d'aprofitament provinents sector del B-17, i cessió addicional d'una parcel·la privada, les superfícies dels terrenys és de :

Terrenys d'equipament	948,00 m2
10% d'aprofitament	1.503,00 m2
Parcel·la addicional	639,00 m2
SUPERFÍCIE TOTAL	3.090,00 m2

Per tant, la superfície de l'àmbit de sòl a transformar i que avui dia estan qualificats com a equipaments, és **3.090 m2**.

Regim urbanístic aplicable: Pel que fa al règim aplicable un cop transformat l'ús actual d'equipament, seria el corresponent a la zona d'indústria entre mitgeres, clau 7, subzona 7a.4 que correspon als terrenys desenvolupats pel Pla parcial PP-7 (a la normativa hi figura per error PP-17), i que es regula dels articles 157 al 158 de les normes urbanístiques.

2. Finca situada al Parc de la Serra

Pel que fa als terrenys pels quals es pretén compensar la transformació del sòl destinat a equipament, es tracta d'uns terrenys rústics situats a la Serra, el titular cadastral dels quals és GRAUS TERRATZOS I PAVIMENTS SL, i tenen les característiques següents:

Parcel·la rústica polígon 7 parcel·la 6.
Referència cadastral 25172A007000060000SZ.
Superfície: 5.613 m2

Parcel·la rústica polígon 7 parcel·la 7,
Referència cadastral 25172A007000070000SU,
Superfície: 2.331 m2

Parcel·la rústica polígon 7 parcel·la 8,
Referència cadastral 25172A007000080000SH.
Superfície: 7.570 m2

Parcel·la rústica polígon 7 parcel·la 9,
Referència cadastral 25172A007000090000SW.
Superfície: 10.890 m2



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

La superfície total segons cadastre, és de **26.414 m²**

Regim urbanístic aplicable: Els terrenys que es pretén obtenir a canvi de la transformació urbanística de l'equipament ocupat per la brigada municipal, són l'àmbit de la Serra i, segons les determinacions del POUM vigent resten inclosos en el sistema d'espais lliures, en la categoria corresponent als Parcs territorials (clau Pt.). A les normes urbanístiques del POUM vigent, el règim urbanístic aplicable és defineix als articles del 104 al 110. De manera especial a l'article 106 es defineixen les característiques pròpies dels terrenys inclosos dins del sistema de Parcs territorials, incidint de manera especial en la inclusió de terrenys obtinguts per cessions o altres sistemes d'adquisició establerts per la legislació urbanística. Per altre costat, els articles 108 i 109 concreten la necessitat de redactar un Pla director que els reguli, així com les condicions d'ús principals, i aquells usos que són igualment compatibles.

- MODIFICIACIÓ PUNTUAL B (Equipaments PP Urbanístic 3a. ampliació NUFRI – Cal Jaques i Finca d'equipament situada a la Serra de Mollerussa)

Aquesta proposta de modificació abasta el següent:

1. Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments situats a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI

Els terrenys corresponen a la parcel·la destinada a equipaments de cessió obligatòria pel projecte de reparcel·lació del Pla parcial industrial 3a ampliació de NUFRI, en el qual s'identifica de la manera següent:

DESCRIPCIÓ: Parcel·la assenyalada amb zona d'equipaments al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants de 6.395,28 m² de superfície. Té forma regular. Mides segons cotes del plànol de parcel·les resultants acotat. Limita pel nord amb parcel·la de 10% d'aprofitament urbanístic; pel sud amb carrer A; per l'est amb el carrer Tennis; per l'oest amb parcel·la 2.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La qualificació urbanística de la parcel·la és sistema d'equipaments municipals.

TÍTOL: Adjudicació de terrenys per la reparcel·lació actual, i corresponent a part de les cessions obligatòries cap a l'Ajuntament de Mollerussa.

ADJUDICATARI I DRETS ADJUDICATS: S'adjudica a l'Ajuntament de Mollerussa, sense aprofitament

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: La parcel·la, per la seva naturalesa, no li corresponen cap despesa d'acord amb el compte de liquidació provisional.

Regim urbanístic aplicable: Pel que fa al règim aplicable un cop transformat l'ús actual d'equipament, seria el corresponent a la regulació urbanística del sòl susceptible d'aprofitament privat, inclòs a la Zona industrial, que es regula en als articles 19, 20 i 21 de la normativa urbanística del Pla parcial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió del dia 10 d'octubre de 2006 (Exp.2005/017520/L, publicat al DOGC núm. 4780, de 14 de desembre de 2006).

2. Cal Jaques



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Atenent a la nota simple informativa de domini i càrregues, s'identifiquen els terrenys com a finca número 14.231 del Tom 2834, al llibre 280, foli 96 (Registre de la propietat número 3 de Lleida)

*Titular actual: NUFRI Sociedad Agraria de Transformación , número 1596.
Composició segons nota simple:*

<i>Superfície del terreny</i>	<i>387,87 m2</i>
<i>Superfície construïda PB</i>	<i>210,87 m2st</i>
<i>Superfície construïda P1a</i>	<i>192,72 m2st</i>
<i>Superfície construïda P2a</i>	<i>192,72 m2st</i>

Les dades referents a les superfícies, són coincidents amb l'aixecament de plànols que es varen fer amb motiu de la transmissió de la propietat, els quals han estat verificats pels serveis tècnics de l'Ajuntament.

La modificació implica dues actuacions:

- Qualificar els terrenys de Cal Jaques com a equipament públic.*
- Reconèixer el caràcter públic del passatges existents i integrar-los dins el sistema viari del nucli antic.*

Regim urbanístic aplicable: D'acord amb les determinacions del POUM vigent, els terrenys de Cal Jaques resten inclosos dins de la zona d'ordenació en nucli antic, clau 1, la regulació de la qual es fa als articles 143 i 144 de la normativa urbanística del POUM. Pel que fa a l'ús dominant de la zona 1, al tractar-se d'una edificació al pati d'illa, s'ha de descartar l'ús d'habitatge plurifamiliar.

La regulació del nou equipament serà la que se'n deriva de l'aplicació dels articles 121 a 126 relatiu a Sistemes d'equipaments públics.

Respecte de l'ordenació vigent dels terrenys de Cal Jaques, i atès que als plànols de l'ordenació vigent no queden reflectits els dos passatges existents a la Travessia del carrer Verge de Montserrat i del la Travessia del carrer Jacint Verdaguer, aquets terrenys en qüestió s'inclouen dins de l'àmbit delimitat pel Pla especial de l'àrea centre de Mollerussa (PE-2), el qual es regula a l'article 14 de la normativa del POUM, l'objecte fonamental del qual és la re urbanització i la integració del teixit existent.

Paral·lelament als tràmits de modificació del POUM en allò que afecta a Cal Jaques i la seva inclusió dins els sistema d'equipaments públics, és procedent que es tramiti la modificació del catàleg de patrimoni del POUM per tal d'incloure-hi aquesta edificació (atès l'indubtable valor històric i patrimonial).

3. Finca d'equipament situada a la Serra de Mollerussa

Els terrenys en qüestió resten inclosos en una única parcel·la cadastral identificada amb el número 12 del polígon 7, amb referència 25172A007000120000SW, a la qual s'atribueix una superfície total de 9.428 m2. Registralment, abans de segregat-se, la finca matriu tenia una superfície de 10.211 m2. D'aquesta en foren segregats 4.358 m2., quedant com a resta de finca, una cabuda de 5.853 m2. Això no obstant, segons plànol topogràfic aportat per la propietat, a la resta de finca matriu se li atorga una superfície topogràfica de 5.767 m2, que és la superfície que es considera en el document tècnic de la modificació.



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Regim urbanístic aplicable: D'acord amb les determinacions de la normativa del POUM vigent, la regulació aplicable als terrenys d'equipament municipal consta als articles del 121 al 126 de la normativa urbanística.

Atès que la modificació de planejament proposada suposa una transformació d'usos que incrementa el sostre edificable destinat a aprofitament privat, en aquest cas d'ús industrial o d'activitat, i al mateix temps això suposa una disminució de la superfície de sòl destinada a equipament públic, en el documents tècnic s'ha justificat de forma expressa, els aspectes singulars que s'estableixen preceptivament en els articles 97 i 99, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (Text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme). De forma singular, es fa constar el següent:

- La suficiència dels equipaments previstos o existents, així com el interès públic en destinar sòl a altres sistemes urbanístics de tipus públic.
- L'acreditació d'una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació ha estat inclosa, com a separata, en el document de l'avaluació econòmica i financera.

Finalment, fer constar que si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En virtut del que s'ha exposat; a la vista dels informes tècnics i jurídics i demés documentació que consta en l'expedient, es proposa al Ple de l'ajuntament l'adopció dels següents **ACORDS**:

Primer. Aprovar inicialment la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA. CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I D'ESPAYS LLIURES, en els termes i abast establerts en la documentació tècnica redactada pels Serveis tècnics del Consell Comarcal del Pla d'Urgell, d'acord amb allò disposat als articles 85.1 i 96 del TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, així com els articles 117 i 107 i següents del RLU.

Segon. Sotmetre aquesta modificació puntual i el document tècnic que conté la proposta a un període d'informació pública d'un mes, a comptar des de la darrera publicació obligatòria, mitjançant edictes al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i en el web municipal www.mollerussa.cat, als efectes de presentació de les corresponents reclamacions i/o al·legacions, d'acord amb allò establert als articles 8.5 i 85 del TRLU i art. 23 del RLU.

Tercer. Simultàniament al tràmit d'informació pública i, d'acord amb allò establert a l'art. 85 apartats 5 i 7 del TRLU i a l'art. 4 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, i a l'òrgan ambiental competent per a què realitzi la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

Quart. Simultàniament al tràmit d'informació pública i, d'acord amb allò establert 117.3 del RLU, concedir audiència als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació pel termini d'un mes.

Cinquè. Suspendre preceptivament en tots els àmbits on les noves determinacions modifiquin el regim urbanístic actual, la tramitació de plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació,



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. Els efectes de la suspensió s'exhauriran definitivament un cop aprovada definitivament la modificació puntual. No obstant, d'acord amb allò establert a l'article 74.1 del TRLU, el termini de la suspensió no pot tenir una durada superior a dos anys".

Mollerussa, juliol de 2014
L'alcalde


Marc Solsona Aixalà



DILIGÈNCIA D'APROVACIÓ: El present acord ha estat aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de data: **31.07.2014**.
CERTIFICO: El Secretari.


Manuel Civís Llovera

