

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

(Incorpora la derogació del
Pla parcial Urbanístic de sòl industrial 3^a ampliació de NUFRI)

(Document per la 2^a aprovació inicial)

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

Carles R. Guerrero Sala
Arquitecte Col. 19.148
Tècnic urbanista

Novembre de 2014 / Octubre de 2018



DOCUMENT COMPRESORIAL

0. ANTECEDENTS

Es redacta aquest document per tal de donar compliment al requeriment de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 31 de març de 2015 en el qual, per tal de poder emetre una resolució favorable a la proposta de "Modificació del POUM pel canvi d'ordenació del sistema urbanístic d'equipaments", fixava a l'Ajuntament de Mollerussa la condició de redactar un Text refós de la modificació que donés compliment a les prescripcions contingudes a l'acord de la CTU.

Per tal de justificar els requeriments, s'ha procedit a la modificació del document tècnic el qual s'ha dividit en dos de diferents. El primer d'ells, és el que afecta als terrenys d'equipament procedents del Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI, i és l'objecte d'aquest nou document.

El segon document, que afecta als terrenys de l'Ajuntament i a l'empresa PUJOL, es trameta en un document independent.

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, correspon a la iniciativa pública la modificació de planejament que es proposa en aquest document.

1.b. Objecte

La finalitat d'aquest document és doble:

I. Incorporació del sector 3a ampliació de NUFRI al sòl urbà

Atès que amb la realització de les obres d'urbanització ha finalitzat el procés de transformació de sòl que afectava al sector de sòl urbanitzable inclòs a la 3a ampliació de NUFRI, i que anteriorment ja s'havia inscrit el projecte de reparcel·lació dels terrenys ordenats pel corresponent Pla parcial, **l'Ajuntament de Mollerussa redacta aquest document per tal que la totalitat dels terrenys inclosos al sector – zones i sistemes- s'incorporin plenament al sòl urbà**, determinant que tant l'ordenació com la normativa aplicable serà la que constava al Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI.

II. Modificació que afecta al sistema d'equipaments

L'Ajuntament de Mollerussa no considera necessària el paquet d'equipament públic que, procedent de les cessions obligatòries per a sistemes inherents al desenvolupament del Pla parcial que ordenava la 3a ampliació de NUFRI, aquest ubicava a l'extrem est del sector. Doncs aquest paquet d'equipament s'emplaça dins d'un àmbit de sòl destinat a activitats econòmiques que al parer de l'Ajuntament i de l'actual propietari únic dels terrenys inclosos al sector, es considera com a no adient ni útil en el seu emplaçament.

Conseqüentment, l'Ajuntament de Mollerussa accepta promoure la permutar la propietat de l'equipament, **que passarien a formar part del sòl susceptible d'aprofitament privat però sense comportar increment de sostre**, per una finca urbana situada al nucli antic de la població on existeix un edifici conegut com can Jaques, amb notable valor històric i patrimonial, fàcilment accessible pel conjunt de la ciutadania, que es qualificaria com a equipament públic integrat dins de l'àmbit urbà en el qual l'Ajuntament de Mollerussa, conjuntament amb la Generalitat de Catalunya, promou actuacions de renovació urbana vinculades al Pla de Barris

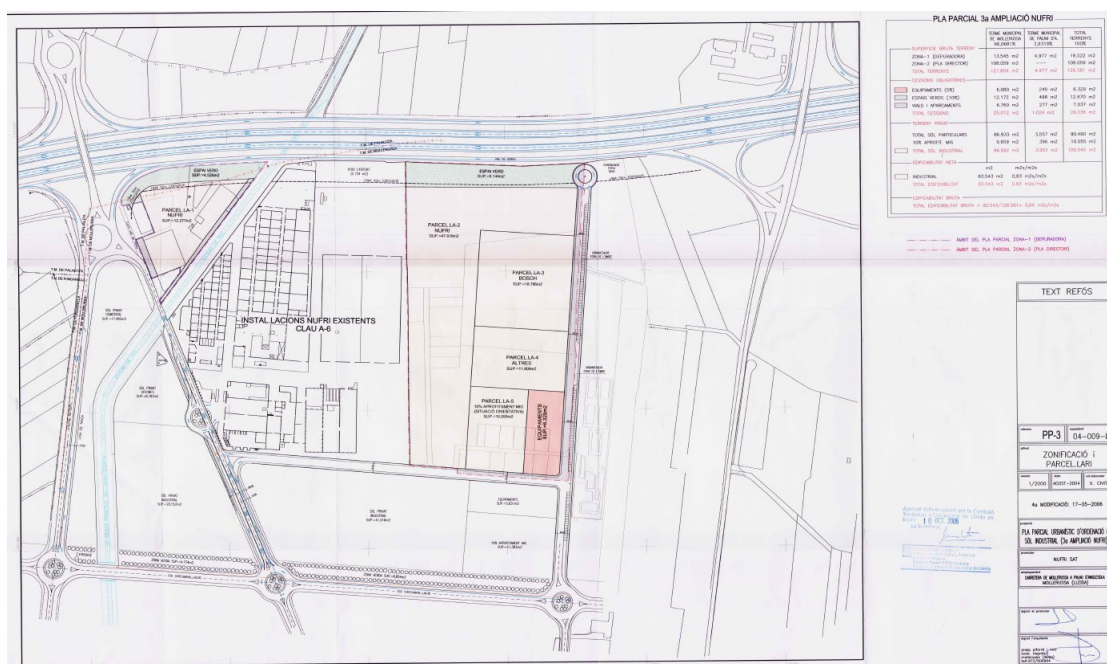
III. De manera complementaria i per tal de justificar i subratllar el interès públic de la permuta d'equipaments, NUFRI cedeix a l'Ajuntament de Mollerussa, la propietat d'una finca rústica de 5.767 m² de superfície actualment amb la classificació urbanística d'equipament, situada al Parc de la Serra.

2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

a) Parcel·la d'equipaments 3a ampliació NUFRI

Els terrenys a incloure afectats per aquesta modificació es situen al nord-oest del terme municipal de Mollerussa, on limiten a l'est amb el terme de Fondarella i al nord amb el del Palau d'Anglesola. La resta de límits dels terrenys, són amb finques que actualment ja estan ocupades per les instal·lacions de NUFRI.

D'acord amb allò que consta al plànol de Zonificació i parcel·lari del Pla parcial, els terrenys qualificats com a zones i sistemes que s'integraran al sòl urbà són els que es reflecteixen a la imatge següent:



La finca està inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida com a finca número 14471 de Mollerussa, al Tomo 2955, llibre 298, Foli 195. El codi registral únic és el 25012001129153.

b) Cal Jaques

Les dades cadastrals que consten a l'oficina virtual del Cadastre referents a Cal Jaques, i dels quals s'adjunta la fitxa descriptiva, no estan actualitzats ja que encara consten com integrants d'una parcel·la més gran amb façana a la Plaça de Manel Bertran de 726 m² de superfície amb règim de divisió horitzontal i referència cadastral número 4608507CG2140N000FK.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4608507CG2140N0002FK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ MAJOR 14 Es:1 Pl:00 PE:01
25230 MOLLERUSSA (LLEIDA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Almacén,Estac. AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

POSEEDOR DE PARTICIPACIÓN: 17,450000 AGENCIE DE CONSTRUCCIÓN AUT: 298

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
PZ MAJOR 14
MOLLERUSSA (LLEIDA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1,517 SUPERFICIE SUELO (m²): 726 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC.

324.620 Contorno de U.T.M. Hoja 31 ETR589
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modilto y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes, 27 de Mayo de 2014

Pel que fa a la nota simple informativa de domini i càrregues que s'adjunta a l'escriptura de compra-venda de data 18 de gener de 2013 per la notari Gema Cavero Nasarre de Letosa, s'identifiquen els terrenys com a finca número 14.231 del Tom 2834, al llibre 280, foli 96 del Registre de la propietat número 3 de Lleida

c) Finca d'equipament situada al Parc de la Serra

Els terrenys en qüestió s'identifiquen a l'ortofotoplànol que es reproduïx al punt 2.a.2 a la pàgina 8. Tot i tractar-se d'una finca registral independent les dades de la qual s'especificaran més endavant, 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.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25172A007000120000SW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Suelo Poligono 7 Parcela 12
PLA DE LA SERRA, MOLLERUSSA (LLEIDA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edifi. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

POSEEDOR DE PARTICIPACIÓN: 133,896000 AGENCIE DE CONSTRUCCIÓN AUT: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Poligono 7 Parcela 12
PLA DE LA SERRA, MOLLERUSSA (LLEIDA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 9,428 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC.

321.000 Contorno de U.T.M. Hoja 31 ETR589
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Modilto y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes, 26 de Mayo de 2014

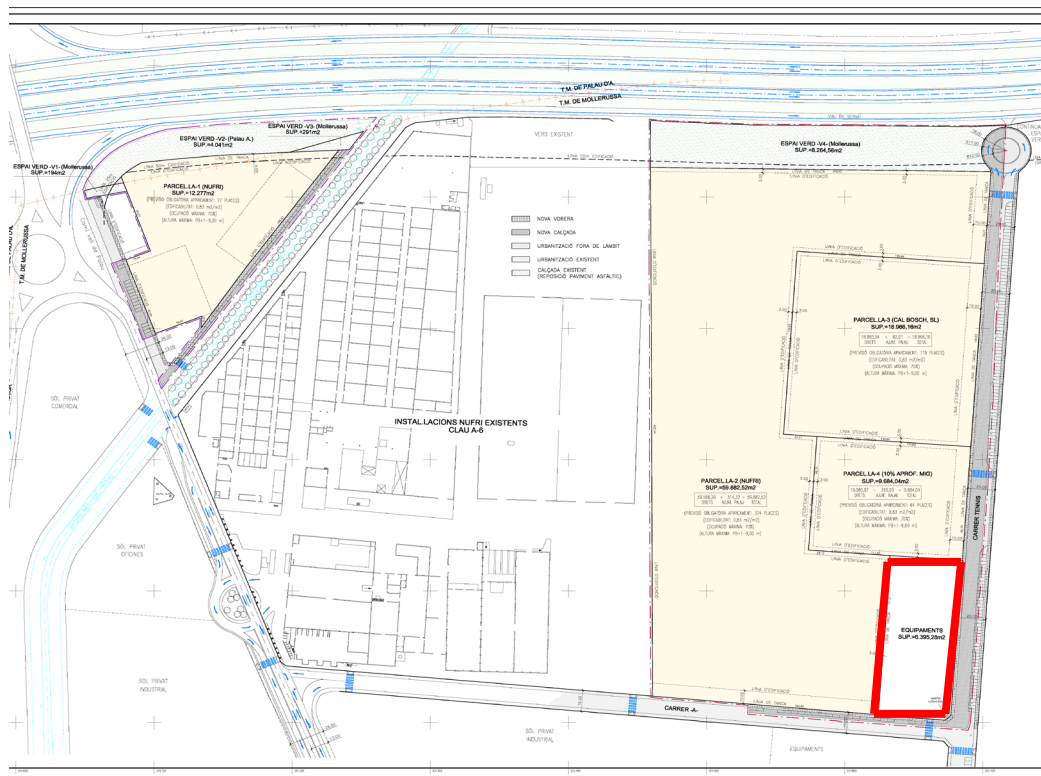
Cal dir però, que segons plànol topogràfic aportat pels propietaris dels terrenys, les superfícies reals difereixen lleugerament respecte de les que consten a l'escriptura, ja que a la resta de finca matriu se li atorga una superfície topogràfica de 5.767 m² en lloc dels 5.853 m² que consten a l'escriptura. **Per tant als efectes d'aquest document, es considera la superfície que consta al plànol topogràfic, es a dir 5.767 m².**

3. ORDENACIÓ VIGENT

Els instruments de planejament actualment vigents que estableixen el marc urbanístic aplicable a aquesta modificació, són els següents:

- Pla d'ordenació municipal urbana de Mollerussa, AD
- Pla parcial urbanístic

a) Parcel·la d'equipaments 3a ampliació NUFRI

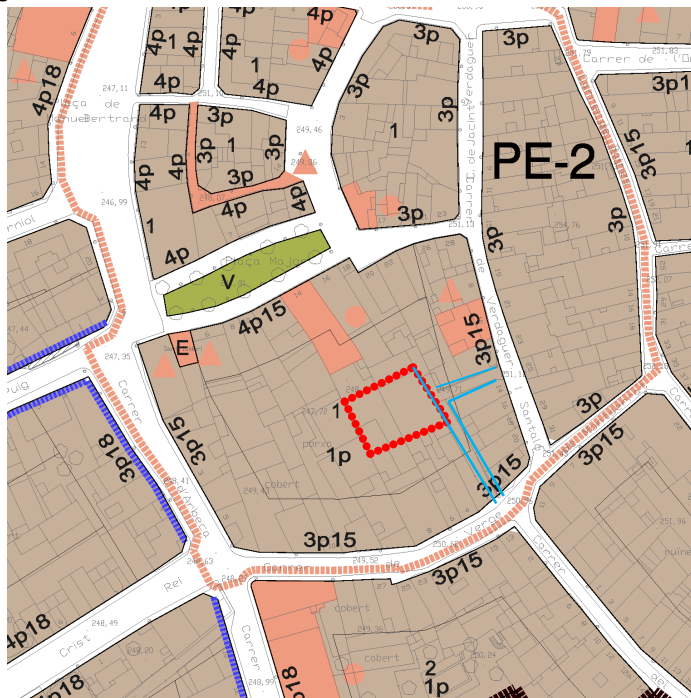


Situació dels terrenys destinats a equipaments

A la sessió del 14 de juliol de 2006, la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida, va acordar aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic per l'ampliació de la cooperativa NUFRI

A la normativa urbanística del Pla parcial, al seu article número 11, es regulen els equipaments.

Al respecte d'aquest paquet d'equipaments municipals, cal dir la seva precisió i delimitació definitiva, es fa al Projecte reparcel·lació del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI aprovat definitivament per l'ajuntament de Mollerussa a la Junta de Govern Local del 29 de desembre de 2009, i a la seva modificació posterior que va ser aprovada definitivament per la JGL a la sessió del 21 de juny de 2013.

b) Cal Jaques

..... Edificació i pati de Cal Jaques

—— Passatges existents

D'acord amb les determinacions del POUM vigent, els terrenys de Cal Jaques resten inclosos dins del la zona d'ordenació en nucli antic, clau 1, la regulació de la qual es fa als article 143 i 144 de la normativa urbanística del POUM. La definició que a l'article 143 es fa de la zona 1.

Respecte de l'ordenació vigent dels terrenys de Cal Jaques, s'ha de dir que als plànols d'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.

c). Finca d'equipament situada al Parc de la Serra de Mollerussa

—— Àmbit dels terrenys a compensar

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.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

a) Justificació del interès públic de la incorporació del sector 3a ampliació de NUFRI al sòl urbà

La incorporació del sector delimitat pel planejament urbanístic dins del sòl urbà, es fa d'acord amb els finalitats establertes a l'article 3 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, així com als articles 2 i 3 del D 305, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, tot afavorint:

- El model de desenvolupament sostenible que el POUM fixa pel municipi de Mollerussa, transformant el sòl urbanitzable de tal manera que es consolida un model eficient i s'evita la dispersió d'usos d'acord amb els criteris fixats pels instruments d'ordenació territorial.
- El principi de compactació urbana amb un creixement contigu a les instal·lacions de l'empresa NUFRI de manera coherent amb la trama urbana existent.
- La protecció i gestió adequada del medi ambient tot garantint la utilització racional dels recursos naturals i l'eficiència de les actuacions de desenvolupament urbanístic.

Pel que fa al compliment del POUM vigent, la modificació proposada és conseqüència directa de les seves determinacions i del compliment d'allò definit al Pla parcial 3a ampliació de NUFRI, d'acord amb el principi d'executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic als que queden obligats tant els particulars com l'Administració pública segons allò establert a l'article 106.2 del DL 1/2010 TRLUC i allò establert als articles 8 i 20 de les normes urbanístiques del POUM.

La incorporació efectiva dels terrenys al sòl urbà, faciliten al titular del sòl privat la materialització dels aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament.

b) Justificació del interès públic de la delimitació del Polígon d'Actuació PA-Ur-07

La delimitació del polígon d'actuació PA-Ur-07 té és justifica per tal de garantir la realització de les obres d'urbanització de l'espai públic adjacent al canal d'Urgell, que l'empresa NUFRI ha demanat ajornar a mentre no finalitzi l'adequació de les instal·lacions industrials afectades per les obres.

Atès que com a actual titulat únic dels terrenys, NUFRI ha de realitzar al seu càrrec les obres d'urbanització pendents, l'oportunitat de delimitar el polígon d'actuació és justifica en allò que es diu als articles 117 i 118 del DL 1/2010 TRULUC, referents als instruments que garanteixen la gestió urbanística integrada.

Igualment, el POUM vigent als articles del 20 al 22, determina els casos i les condicions als quals s'ha de subjectar la delimitació dels polígons d'actuació.

c) Justificació del interès públic de la modificació que afecta al sistema d'equipaments

Pel que fa a la modificació que afecta als equipaments, un cop que prèviament s'hagi fet efectiva la incorporació al sòl urbà de l'antic sector 3a ampliació de NUFRI, entenem que el interès públic queda garantit per les raons següents:

- El municipi de Mollerussa es caracteritza, entre altres coses, per una elevada densitat de sòl destinat a equipaments públics, destinats a satisfer tant les necessitats dels seus 15.000 habitants com per acollir aquelles activitats que li són pròpies com a capital de la comarca del Pla d'Urgell.
- La proliferació de nous sòls destinats a equipaments originats per les cessions obligatòries per a sistemes que estableix la legislació urbanística, pot comportar en determinats casos dificultats objectives en la seva incorporació eficient dins del sistema d'equipaments. Això pot apreciar-se de manera especial en la reserva de sòl per a sistemes resultants del desenvolupament de sectors d'activitat econòmica, sense usos residencials vinculats, com és el cas del sòl destinat a equipament a la 3a ampliació de NUFRI.
- La incorporació de can Jaques al sistema d'equipaments públics, s'ajusta l'objectiu d'afavorir la preservació i la consolidació de la identitat del territori d'acord amb allò establert al punt 4t del D 305, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- La supressió del sòl destinat a equipament provinent de les cessions per a sistemes dins de l'antic sector de la 2a ampliació de NUFRI, i la seu canvi pels terrenys i l'edifici de can Jaques, s'ajusta als principis generals de l'actuació urbanística referent a la configuració de models d'ocupació del sòl que eviten la dispersió en el territori, afavoreixen la cohesió social i consideren la rehabilitació i la renovació en sòl urbà consolidant al mateix temps un model de territori globalment eficient.
- L'ordenació urbanística que es proposa, és coherent amb el model urbanístic establert pel POUM ja que es manté el caràcter industrial del sòl de la 3a ampliació de NUFRI, tot obtenint a canvi un nou equipament al mig del nucli urbà, que a més del sòl corresponent inclou una edificació històrica de caràcter patrimonial.
- **De manera addicional, NUFRI cedeix a l'Ajuntament de Mollerussa sense cap tipus de contraprestació econòmica ni càrregues, uns terrenys de la seva propietat i que el POUM qualifica com a equipaments, situats dins de l'àrea especialitzada de la Serra on l'Ajuntament de Mollerussa persegueix l'objectiu que la propietat de tots els terrenys sigui pública.**

5. ORDENACIÓ PROPOSADA

La proposta de nova ordenació que es fa en aquest document, té dos àmbits diferenciats d'afectació. Per un costat la nova ordenació aplicable als terrenys precedents del sector 3a ampliació de NUFRI que ara es deroga, i per l'altre la nova ordenació aplicable als terrenys de Cam Jaques.

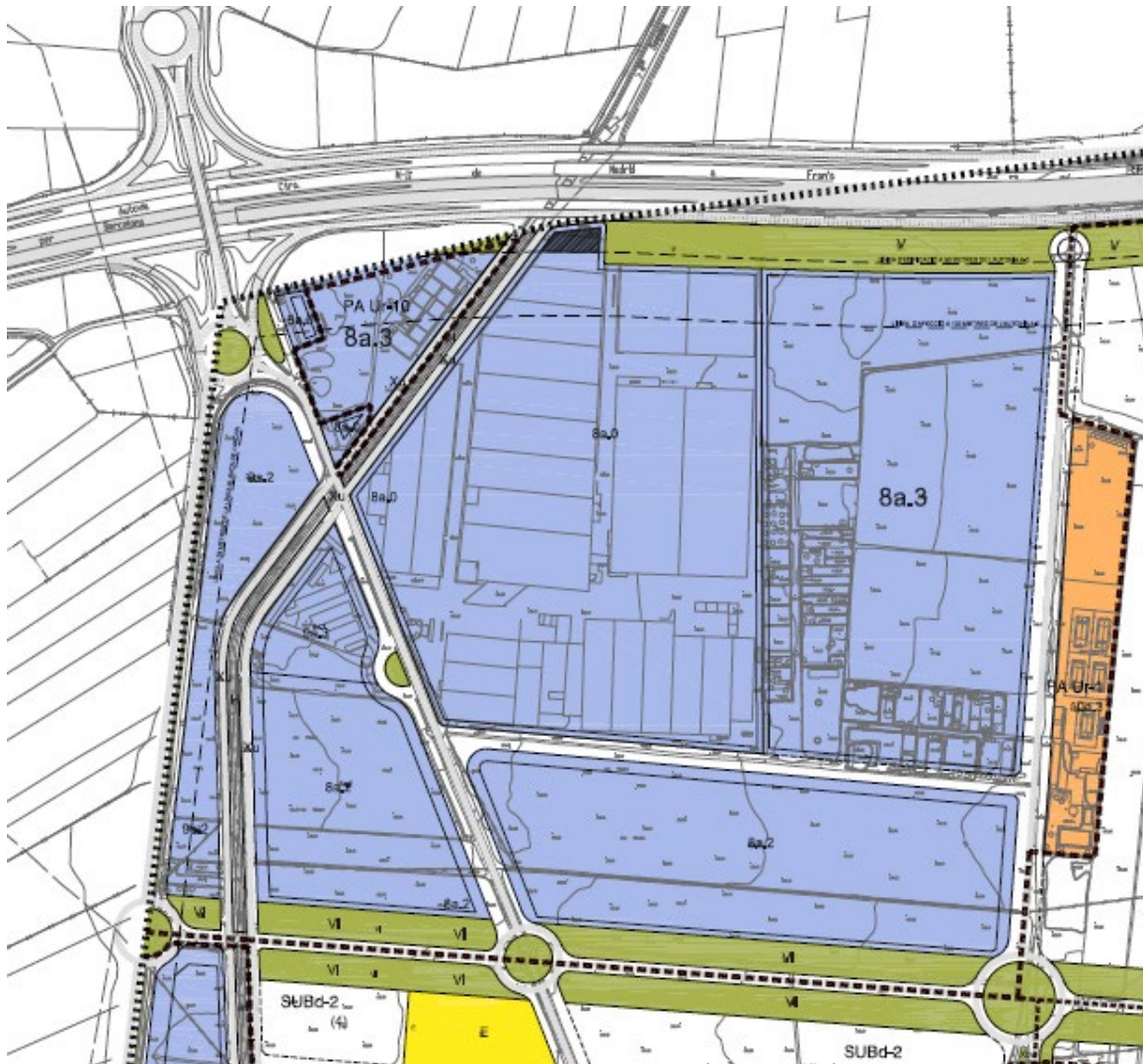
5.a. Nova ordenació aplicable als terrenys procedents del sector 3a ampliació de NUFRI

La nova ordenació que es proposa aplicar als terrenys afectats, és la seva incorporació plena al sòl urbà amb la qualificació de Zona d'indústria en parcel·la aïllada, Clau 8. Per tal de recollir les particularitats generades per les condicions d'ordenació i d'edificació específiques que costaven a les normes aplicables al Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI, es proposa la creació d'una subzona 8a.3 "Indústria en parcel·la aïllada 3a ampliació NUFRI".

Pel que fa a l'àmbit del sector discontinu situat entre la rotonda de l'A2 i la sèquia del canal, i per tal d'assegurar la realització per part de NUFRI de les obres establertes al projecte d'urbanització, es delimita un polígon d'actuació urbanística amb aquesta única finalitat.

Els terrenys d'equipament públic que es delimitaven al pla parcial s'incorporen a la subzona 8a.3 com a sòl susceptible d'aprofitament privat.

La regulació de la subzona 8a.3, figura al document de modificació puntual.



Nova Ordenació que incorpora els terrenys al sòl urbà amb la qualificació de 8a.3 i delimita el PA Ur-10

Pel que fa a la fitxa aplicable al nou PAU-Ur-10, seria la següent:

Fitxa. Polígon d'urbanització. Carrer de la banqueta del Canal.

Codi: PA-Ur-07

La seva delimitació té com a objecte l'execució d'allò previst al projecte d'urbanització del Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI amb la finalitat de completar la urbanització dels terrenys que tenen front al canal garantint així l'execució de les obres d'urbanització d'acord amb allò definit al Projecte d'urbanització del Pla parcial 3a ampliació de NUFRI i la seva modificació i actualització aprovada definitivament per l'Ajuntament de Mollerussa.

1. Àmbit:

a. Els terrenys que es situen entre les instal·lacions de NUFRI adjacents a la rotonda d'accés a la A2 i el canal d'Urgell, en el triangle delimitat entre el camí del Palau, el canal d'Urgell i el terme municipal del Palau d'Anglesola . 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 13.545 m², superfície que correspon a la de l'àmbit discontinua de l'antic Pla parcial, que és de 18.522 m², un cop exclosos els 4.977 m² que es situen al terme municipal del Palau d'Anglesola, segons les superfícies definides al Pla parcial de referència.

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització a l'espai públic adjacent al canal d'Urgell.

b. Completar la urbanització segons el projecte d'urbanització vigent.

3. Condicions de l'execució

Realitzar les obres d'urbanització d'acord amb allò definit al Projecte d'urbanització del Pla parcial 3a ampliació de NUFRI i la seva modificació i actualització aprovada definitivament per l'Ajuntament de Mollerussa.

5. Condicions de gestió i 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.

- Les obres d'urbanització s'hauran de realitzar en el termini màxim de 6 anys a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest document.

5.b. Nova ordenació aplicable a Can Jaques

Per tal de compensar la pèrdua de sòl assignat a sistemes urbanístics que implica la supressió de l'equipament ubicat dins del sector 8, NUFRI cedeix a l'Ajuntament de Mollerussa la titularitat del immoble conegut com Can Jaques el qual s'integrarà al sistema d'equipaments, en les condicions que s'estableixen amb caràcter general a les normes urbanístiques del POUM.

S'aprofita la modificació per tal d'integrar dins del sistema viari clau, els dos passatges perimetrals existents i que permeten l'accés a Can Jaques. El primer des del carrer de Jacint Verdaguer i el segon des del carrer Verge de Montserrat

6. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

6.a. 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).

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.

El present document comprensiu es redacta com a document de síntesi de la proposta amb els efectes previstos a l'article 8.5.a) del DL 1/2010.

6.b. Tramitació ambiental

Atès que el present document és de fet un Text refós d'una modificació ja tramitada anteriorment, i que en qualsevol la seva aprovació definitiva no implica efectes significatius sobre el medi ambient, entenem que no estaria subjecta a cap tràmit ambiental previ d'acord amb allò establert a l'article 86 bis del DL 1/2010 TRULUC, a la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de Plans i programes, i a la Disposició addicional 8 de Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

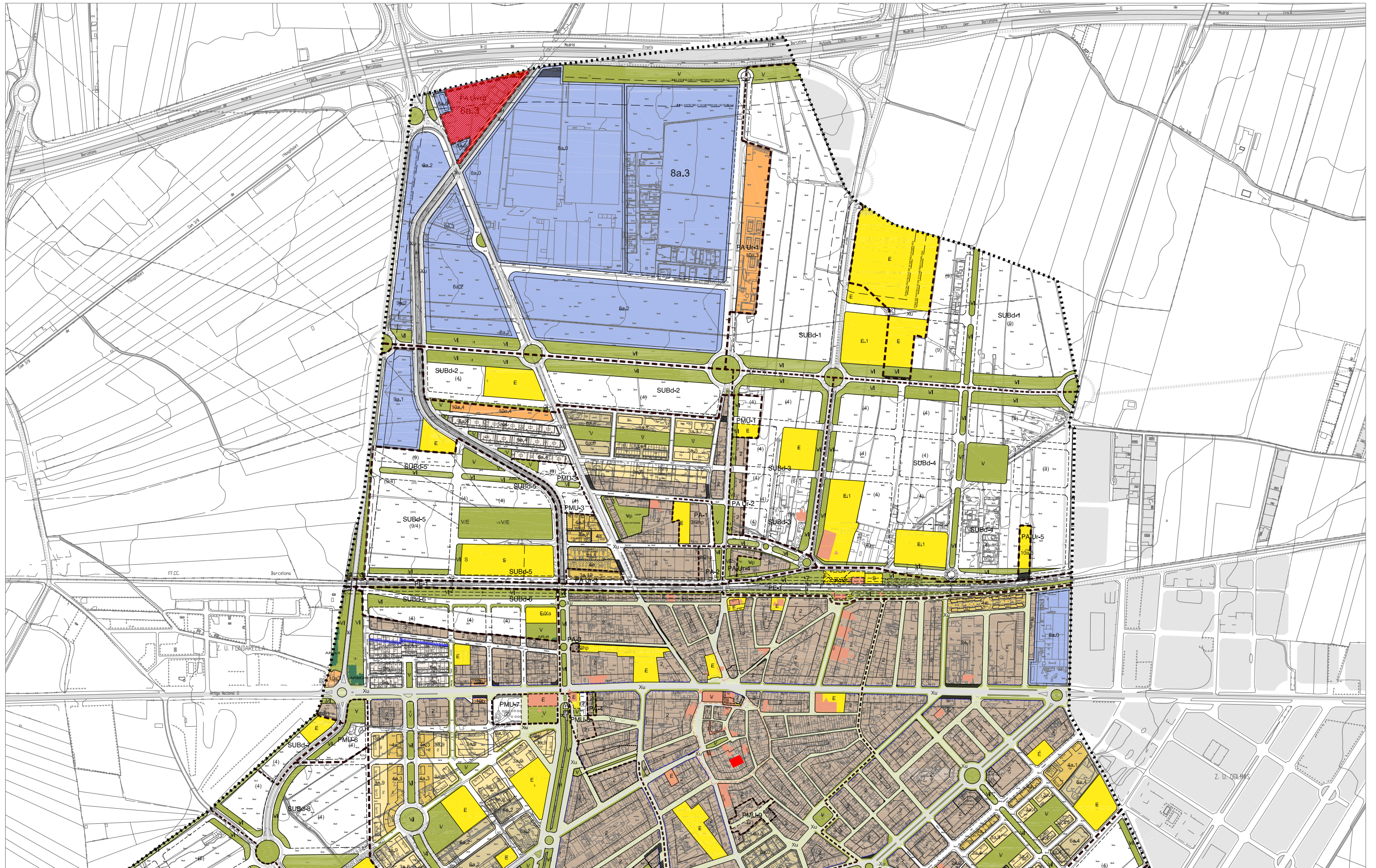
En qualsevol cas, és el pertinent informe jurídic d'aquest document el que haurà de considerar la procedència o no de sol·licitar a l'òrgan pertinent del Departament de TES la resolució motivada que declari la no subjecció de la modificació puntual a avaluació ambiental.

6.c. Suspensió de llicències

La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual hauria de comportar 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. A aquests efectes s'adjunta el plànol dels àmbits afectats per la suspensió de llicències.

Mollerussa, Octubre de 2018

Carles R. Guerrero Sala
Arquitecte Col. 19.148/5 i Tècnic urbanista
Consell Comarcal del Pla d'Urgell



DOCUMENT COMPRESIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

plànol

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

Data
OCTUBRE 2018
escala Din A-3
1:75.000

plànol
1



 **ZONA SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES**

