



# AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA

---

**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DEIXAR SENSE EFECTES  
EL PMU-15 ESTABLINT-NE LA SEVA ORDENACIÓ DIRECTA  
I INCLOURE CAL MET EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS**

## DOCUMENT COMPRESIU

**Expedient 2253-5-2021**  
**Document per l'aprovació inicial      Abril 2022**

**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

Carles R. Guerrero Sala, Arquitecte Col. 19.148/5  
Tècnic urbanista

**DOCUMENT 0****DOCUMENT COMPRESIU****0. Antecedents****1. Peticionari i Objecte****2. Emplaçament, estat actual i usos.****3. Estructura de la propietat****4. Interès públic i marc legal urbanístic aplicable a la modificació****5. Ordenació vigent****6. Justificació de la solució adoptada****7. Ordenació proposada****8. Tramitació de les modificacions**

8.a. Tramitació urbanística

8.b. Tramitació ambiental

**0. ANTECEDENTS**

Amb data 25 d'octubre de 2021 el Sr Francesc Ruíz Cortes, actuant en representació de ROMA INFRAESTRUCTURES I SERVEIS, SAU, va sol·licitar a l'Ajuntament de Mollerussa que procedís a la redacció d'una modificació del POUM vigent en allò que afecta al Pla de millora urbana número 15 (PMU-15) "Escola de música", per tal que dins del seu àmbit fos possible desenvolupar-hi activitats comercials. Com a documentació complementària a la sol·licitud, s'adjuntava un escrit de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica el qual figura a l'ANNEX 2 d'aquest document.

Amb tot, si bé a la sol·licitud de ROMA INFRAESTRUCTURES I SERVEIS SAU es fa referència a la possible implantació d'un ús comercial, la modificació que aquí s'exposa permet la implantació de qualsevol tipus d'activitat compatible o condicionada d'acord amb l'actual règim d'usos establert al POUM vigent, essent un d'ells el comercial.

En qualsevol cas, fem constar que l'estudi de viabilitat i sostenibilitat econòmica que s'adjunta a l'ANNEX 2, als efectes dels paràmetres econòmics que emprats, l'ús previst per aquests altres usos no residencials són els comercials.

El més de gener de 2022 l'Ajuntament de Mollerussa es va adreçar a l'Oficina Territorial d'Acció Ambiental –**OTAAA**- depenent del **Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural** per tal de sol·licitar l'emissió d'un informe justificatiu de la innecessarietat de tramitació ambiental de la modificació de POUM atès que aquesta no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Amb data que ara 3 de febrer de 2022 és va rebre el informe sol·licitat, que s'adjunta a l'ANNEX 1 en el qual l'OTAAA es pronuncia en el sentit que:

*"En relació amb la vostra petició de data 31 d'agost de 2021 (sic) us comunico que la proposta plantejada no és un supòsit d'avaluació ambiental estratègica, de conformitat amb la Disposició addicional 8a, apartat 6.c. segon de la 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, atès que fa referència a sòl classificat com a urbà pel planejament vigent".*

## 1. PROMOTOR I OBJECTE

Promou la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, que és qui impulsa la iniciativa pública de la modificació de planejament afectat.

La modificació que promou l'Ajuntament de Mollerussa, persegueix assolir els objectius següents:

- Com a propietari únic de la totalitat dels terrenys inclosos dins de l'àmbit del PMU-15 "Escola de música", i per tant titular del 100% dels drets i de les càrregues urbanístiques de l'àmbit, l'Ajuntament de Mollerussa entén que és del tot innecessària la redacció d'un instrument de planejament derivat per tal de concretar l'ordenació de l'àmbit i fer efectives les cessions d'uns aprofitaments que ja són seus, i que allò que procedeix és definir-ne l'ordenació directa.
- Modificar les proporcions de sòl destinat a sistema d'equipaments i a aprofitament privat, reduint el primer i augmentat el segon, amb la finalitat de poder disposar d'una superfície suficient de sòl susceptible d'aprofitament privat que permeti a l'Ajuntament obtenir-ne el rendiment econòmic necessari per tal de poder construir en els terrenys d'equipament la nova escola de música.
- Incloure dins del sistema d'equipament públic, el sòl on es localitzen les instal·lacions municipals de l'agrupació d'escoltes Cal Met. D'aquesta manera es compensaria amb escriu la disminució d'equipament dins del PMU-15.
- Modificar els percentatges d'usos aplicables al sòl d'aprofitament privat per tal que s'ajustin als criteris aplicables a la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2.
- Incloure dins del sistema viari el carrer actualment sense sortida que connecta el carrer de Santa Joaquina Vedruna amb el PMU-15.



## 2. EMPLAÇAMENT, ESTAT ACTUAL I USOS

Com s'ha dit anteriorment, la proposta de modificació afecta a dos àmbits concrets del nucli urbà de Mollerussa;

### PMU-15 Terrenys situats a l'avinguda del Canal.

S'emplacen al vell mig de l'avinguda del Canal, al seu costat nord, entre el carrer de Domènech Cardenal i el carrer d'Arbeca. Ocupen un front d'uns 140 m de longitud a l'avinguda del Canal amb una amplada d'uns 32 m. De forma rectangular, amb una superfície d'uns 4.526 m<sup>2</sup>.

### Cal Met Terrenys situats entre l'Av. de la Generalitat i el carrer de Sant Isidori.

Es tracta d'un solar urbà situat entre mitgeres. De forma rectangular, té façanes de poc més de 19 m de longitud als vials d'accés, l'Av. de la Generalitat i el carrer de Sant Isidori, i una fondària de prop de 78 m.

Aquests terrenys es troben situats al vell mig del vial de connexió entre el nus d'intermodalitat conformat per les estacions de ferrocarril i d'autobús, i el complex cultural de l'Amistat, que és constitueix com a porta d'entrada a l'àrea de vianants de la població.

## 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La totalitat dels terrenys afectats pel contingut de la proposta de modificació en l'actualitat són de titularitat pública, propietat de l'Ajuntament de Mollerussa.

### PMU-15 Terrenys situats a l'avinguda del Canal.

Corresponen a dues parcel·les cadastrals:

- 4606805CG2140N0001BJ de 3.102 m<sup>2</sup> de superfície
- 4606806CG2140N0001YJD de 1.442 m<sup>2</sup> de superfície

### Cal Met Terrenys situats entre l'Av. de la Generalitat i el carrer de Sant Isidori.

Es correspon amb la parcel·la cadastral 4911816CG2141S0001OL amb una superfície de 1.470 m<sup>2</sup>.

## 4. INTERÈS PÚBLIC I MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

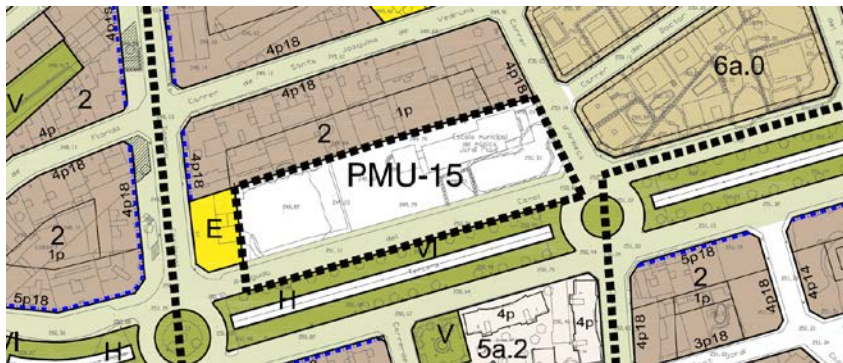
La iniciativa de la proposta és exclusivament pública, ja que com a titular de la totalitat dels terrenys afectats per la modificació, l'Ajuntament de Mollerussa vol reordenar el seu patrimoni de sòl públic de tal manera que tot mantenint les reserves de sostre per la promoció d'habitatges protegits, es pugui disposar de suficient sostre per altres usos susceptibles de generar els rendiments econòmics suficients per tal de permetre finançar la construcció d'una nova escola de música.

Al mateix temps, s'incorporen dins del sistema d'equipaments públics terrenys i edificacions que el POUM actual qualifica com a susceptibles d'aprofitament privat.

D'acord amb allò establert a l'article 5 de les Normes urbanístiques del POUM vigent, la modificació que es proposa no implica cap supòsit de revisió del POUM.

## 5. ORDENACIÓ VIGENT

Les condicions d'ordenació que segons el POUM vigent a Mollerussa són aplicables a l'àmbit regulat pel PMU-15, s'estableixen a les fitxes que li són d'aplicació –veure punt 5.1. de la Memòria- i al plànol número 4 d'ordenació detallada del sòl urbà.



La regulació urbanística del PMU-15 s'estableix a la fitxa normativa del POUM.

El vial sense sortida existent constitueix una travessia del carrer de santa Joaquina Vedruna, amb una amplada de 8 m, 36,30 m de longitud, amb una superfície total de 290,40 m<sup>2</sup>. Com es pot apreciar a les imatges adjuntes, aquest vial dona accés a diversos locals.

Pel que fa als terrenys ocupats avui dia per les instal·lacions de Cal Met, als efectes de la seva regulació urbanística cal tindre en compte dos condicionants:

- a) Inclusió al Catàleg de bens protegits: **Bé inventariat amb el nivell C. Element CB29** (Veure punt 5.3.b de la Memòria de la Modificació)
- b) La qualificació urbanística:

Els terrenys ocupats per Cal Met, resten inclosos dins de la delimitació de sòl urbà consolidat i forma part de la zona d'ordenació en illa tancada, Clau 2, de la qual ja s'ha fet referència al punt 5.1. d'aquest document.

## 6. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La modificació que es proposa es justifica per les raons següents:

- Suprimir la necessitat de redactar el Pla de millora urbana de l'Escola de música, atès que la titularitat dels terrenys és pública en la seva totalitat, i procedeix concretar directament les condicions d'ordenació, d'edificació i ús.
- No afecta a titularitat pública del 100% del sòl afectat. Tant a l'àmbit de l'actual PMU-15 com de Cal Met.

- Manté les determinacions del POUM vigent en allò que fa a la reserva de sostre per habitatges protegits, 1.264 m<sup>2</sup>st per HPO de règim general, i 632 m<sup>2</sup>st per HPO concertat, per a 15 i 7 habitatges respectivament.
- La disminució en 2.973 m<sup>2</sup>st del sostre disponible per habitatge lliure dins de l'àmbit del PMU-15, es compensa parcialment pels 2.040 m<sup>2</sup>st de sostre en les plantes pis de Cal Met susceptibles de ser destinats a tal finalitat per l'Ajuntament de Mollerussa.
- A canvi de la transferència a altres usos de part del sostre destinat a usos residencials, l'Ajuntament de Mollerussa pot obtenir rendiments econòmics que li permetin afrontar les despeses derivades de la construcció d'una nova escola de música en el mateix emplaçament que ocupa actualment, donant compliment a un objectiu del POUM.
- La destinació de 2.973 m<sup>2</sup>st a altres usos no residencials sobre un total de 6.321 m<sup>2</sup>st edificables al sòl susceptible d'aprofitament privat, respecta la major proporció dels usos residencials dominants a la zona, ja que representa un màxim del 47% del sostre potencial, mentre que als usos residencials els hi correspondria el 53% de la superfície de sostre.
- Tot i la disminució de sòl destinat a equipaments a l'àmbit del PMU-15, la incorporació al sistema d'equipaments de Cal Met, suposa un increment net de la superfície destinada a equipaments en més de 700 m<sup>2</sup>s.
- Incorpora al sistema viari el passatge de Santa Joaquina Vedruna, cosa que pot facilitar la mobilitat vinculada a la futura implantació d'un aparcament dissuasiu a l'illa de l'escola de música.

## 7. ORDENACIÓ PROPOSADA

En conseqüència amb tot allò dit anteriorment, la modificació proposada afecta als àmbits i documents següents:

### **Àmbit del Canal**

#### - Documents de modificar

Supressió de la fitxa del PMU-15 "Escola de música".

Modificació dels articles 145 i 146 de les Normes del POUM per la creació de la qualificació urbanística Clau 2a.3 "Ordenació en illa tancada Escola de Música".

Modificació dels plànols número 04 "Ordenació del sòl urbà" i 05.04. Ordenació detallada del sòl urbà.

- **Modificació de l'article 145. Definició i zones.**

Al punt 4 s'inclou la subzona

- Zona d'ordenació en illa tancada escola de música Clau 2a.3

- **Modificació de l'article 146. Zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.**

### **Travessia del carrer de Sta Joaquina Vedruna**

La totalitat dels terrenys de titularitat pública que conformen l'actual travessia, s'inclouen dins del sistema Viari, concretament a la Xarxa viària urbana, Clau Xu.

- Documents a modificar:

Eliminació de la trama corresponent a la qualificació de Zona d'ordenació en illa tancada, Clau 2, i incorporació al sistema viari urbà, clau Xu. Esmena dels plànols número 04 "Ordenació del sòl urbà" i 05.04. "Ordenació detallada del sòl urbà"

### **Àmbit de Cal Met**

La totalitat dels terrenys 1.470 m<sup>2</sup> afectats s'inclouen dins del Sistema d'equipaments públics, Cla E.

Les construccions existents formen part de l'equipament públic, amb el règim d'usos i les condicions d'edificació que li corresponen.

Es manté la protecció establerta pels elements protegits inclosos al Catàleg de bens, d'acord amb allò establert a la fitxa individualitzada de l'element CB 29.

- Documents a modificar:

Plànols número 04 "Ordenació del sòl urbà" i 05.04. "Ordenació detallada del sòl urbà"

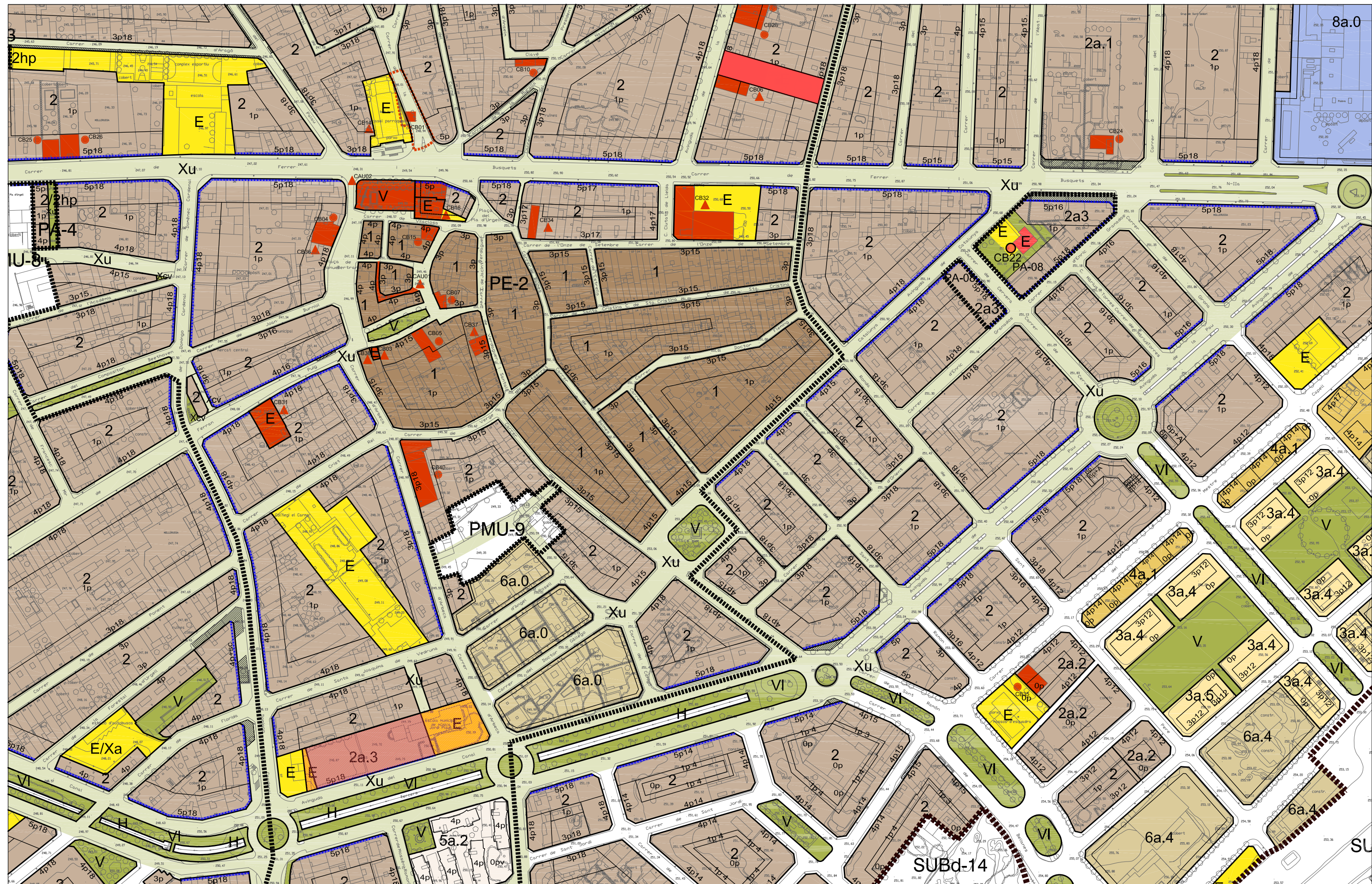
## **8. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

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.

Mollerussa, abril de 2022

Carles R. Guerrero Sala  
Arquitecte Col. 19.148/5  
Tècnic urbanista



SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

FONT: Pla d'ordenació urbanística  
 Planol :5.ordenació detallada del sòl urbà



**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER A SUPRIMIR EL  
 PMU-15 ESTABLINT-SE L'ORDENACIÓ DIRECTA I  
 INCLUSIÓ CAL MET DINS DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS**

plànol	Data	plànol
SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES	MARÇ 2022	7
	escala Din A-3	
	1:2.500	

