

# AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT  
QUE AFECTA ALS ÀMBITS DEL PMU-06 I DEL SUBd-08  
I LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'ÚS  
APLICABLES AL PMU-06**

## DOCUMENT COMPRESIU

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

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

**Març de 2015**



**DOCUMENT 0**  
**DOCUMENT COMPRESORIAL**

## 1. PETICIONARI I OBJECTE

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, i que està motivada per una petició feta per la societat ROTONDA DE PONENT SL de modificació del POUM vigent a Mollerussa, amb la finalitat de:

*"1. La modificació del POUM amb l'objectiu de redefinir l'àmbit del PMU 06, ajustant-lo a la propietat i considerant també la part de la mateixa propietat inclosa en el SUBd8.*

*2. La incorporació dels usos comercial en la fitxa de l'àmbit del PMU 06.*

*3. La modificació de la definició dels paràmetres de definició de mitjana superfície comercial que consten al POUM per ajustar-lo a allò que defineix la Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials en el seu article 6.1.a. on es fixa la superfície per als mitjans equipaments comercials entre 800 i 1.300 m2."*

Pel que fa a la petició continguda al punt tercer de la sol·licitud, aquest document no incorpora cap variació. Es cert que l'ajuntament de Mollerussa és planteja des de ja fa temps una revisió a fons de la regulació de l'ús comercial contingut a la normativa del POUM vigent, però això es plantejarà, quan es consideri oportú, com una modificació específica del POUM.

## 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, es situen al costat sud de l'antiga carretera CN-II, entre la Ronda Oest i el carrer del Doctor Lluch



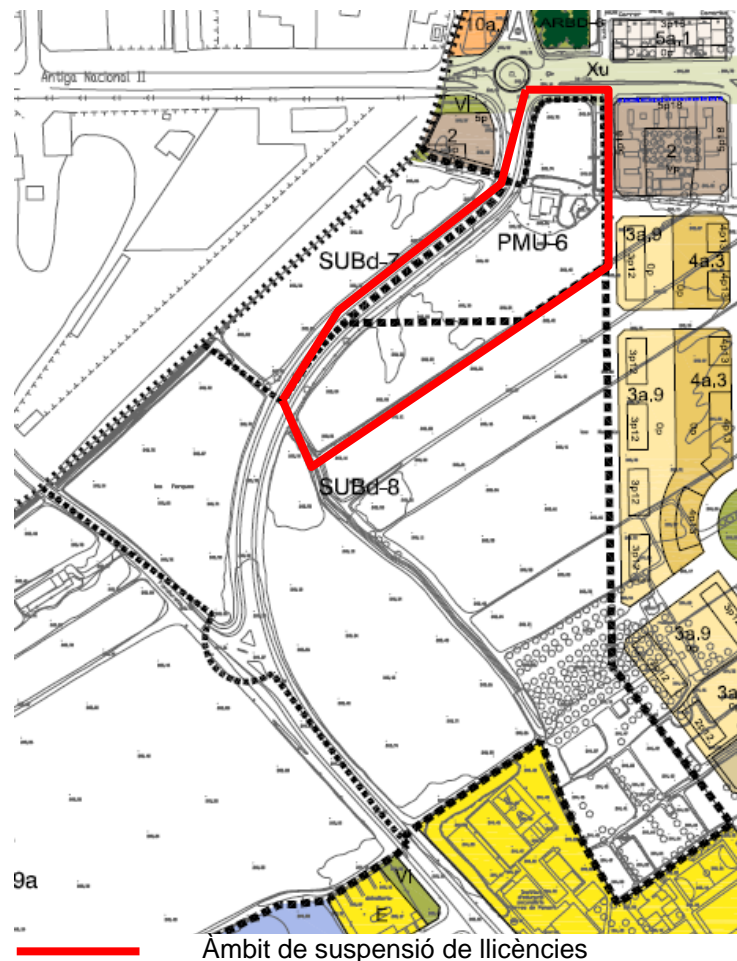
Els terrenys objecte de la modificació formen part d'una sola finca matriu que, segons les dades de l'escriptura de compravenda número 678/14 de data 12/08/14 realitzada per la notari Gema Cavero Nasarre de Letosa i inscrita el 21 de novembre de 2014 al registre de la propietat número 3 de Lleida a favor de ROTONDA DE PONENT SL amb CIF B-25-783978 i domicili a l'Avinguda Merlet, número 8, del polígon industrial Pla d'Urgell, al municipi de Vila-sana.

Segons l'escriptura, els terrenys es componen de:

Porció de sòl urbà	2.540,50 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 1975, llibre 116, foli 139, finca 3388 Ref. cadastre 3809501CG2130N0001RD
Edifici (en planta)	256 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 506, llibre 17, foli 158, finca 2043 Ref. cadastre 25172A005000020000SQ (part)
Finca rústica de	12.187,88 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 548, llibre 18, foli 40, finca 408 Ref. cadastre 25172A005000020000SQ (part)

### 3. ORDENACIÓ VIGENT

Els terrenys afectats per aquesta modificació són els que integren la totalitat de l'àmbit del PMU-06 i una porció de sòl del mateix propietari que resta inclòs dins del sector SUBd-08.



#### 4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Als efectes d'allò que es regula a l'article 97 del DL 1/2010, la proposta de modificació puntual feta pels particulars justifica la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents pel fet de permetre desenvolupar les previsions del POUM vigent pel que fa al PMU 06, completant l'ordenació de l'àmbit pel que fa a la implantació dels sistemes públics en coherència amb els actualment existents.

Això permetrà l'ordenació i incorporació definitiva a la ciutat d'un àmbit rellevant per la seva situació en relació al teixit urbà, i per constituir una de les entrades més importants a la població de Mollerussa.

Finalment, es fica de manifest el fet que la major oferta de sòl per a usos comercials en aquesta situació, té efectes re-equilibradors d'aquesta oferta respecte de les ubicacions actuals, situades més al centre de la població, amb notables afectacions respecte del trànsit urbà, i les existents a l'est de Mollerussa, als dos costats del límit de terme amb el municipi de Golmés.

Respecte d'allò que s'estableix al punt 2 de l'article 97 del DL 1/2010, cal dir que:

- Els terrenys afectats, la totalitat del PMU 06 i una part del SUBd 08, han són de titularitat privada des de fa molt de temps, i la seva transmissió entre particulars a la tardor del 2014, ha estat igualment entre particulars, sense que consti cap mena d'afectació al patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
- La modificació proposada, és considera coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM vigent i no entra en consideració amb el desenvolupament urbanístic sostenible.
- No comporta cap mena d'excepcionalitat respecte de les determinacions previstes al planejament territorial.
- Tal com es justifica amb detall al punt 4.3 de justificació de paràmetres i estàndards urbanístics, la proposta es respectuosa amb els interessos públics, ja que:
  - Es mantenen la superfície i la funcionalitat dels espais lliures previstos al POUM
  - No es redueix la superfície dels sòls qualificats per sistema d'espais lliures ni d'equipaments (considerats de manera conjunta).
  - Interès municipal en que la superfície que pugui correspondre a equipaments públics, es destinin a espais lliures.
  - No s'afecta a sòls per a sistemes que actualment siguin de titularitat pública.

#### 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

Tenint en compte els objectius i les determinacions que el POUM vigent estableix amb caràcter general i de manera particular per als dos àmbits de planejament derivat afectats per aquest document, el PMU 06 i el SUBd 08, a la vista d'allò exposat a l'escrit que els particulars han presentat a l'ajuntament de Mollerussa, i d'acord amb allò que s'estableix a legislació vigent, es proposa la modificació de les fitxes que regulen les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús dels PMU 06 i SUBd 08.

Respecte del PMU-06, els principals paràmetres establerts a la fitxa quedarien de la manera següent:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	937 m2	6,36%
	Espais lliures	4.511 m2	30,58%
	Equipaments	0 m2	0,00%
	<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>5.448 m2</b>	<b>36,93%</b>

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.952 m2	13,24% (**)
	Comercial	7.350 m2	49,83%
	<b>SÒL PRIVAT màxim</b>	<b>9.302 m2</b>	<b>63,07%</b>
<b>TOTAL SÒL PMU-06</b>		<b>14.750 m2</b>	<b>100,00%</b>

(\*\*) De la superfície de sòl privat residencial de 1.952 m2s, únicament es podran ocupar amb sostre edificable un total de 1.282 m2s que corresponen al 8,69% del PMU-06. Els altres 670 m2s (4,54% del PMU-06) el s'hauran de destinar a verd privat, a vialitat local o a cessions addicionals d'espais lliures.

Coefficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,5732 m²sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,3763 m²sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,1970 m²sostre/sòl
edificabilitat total	8.456 m²sostre (*)
edificabilitat residencial	5.550 m²sostre (*)
edificabilitat per a usos comercials	2.906 m²sostre (*)

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 40 hab/ha. Nombre màxim d'habitatges 59.

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	1.120	630	3.800	5.550
mòdul m²/hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	14	7	38	59

## 6. 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 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 l'àmbit inclòs dins de la línia vermella del plànol que consta al punt 3 d'aquest document.

Mollerussa, març de 2015

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