



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Proposta d'acord:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA. TRANSFORMACIÓ D'ÚS D'UN TERRENY D'EQUIPAMENT EN SÒL PER ACTIVITATS I LA COMPENSACIÓ CONSISTENT EN LA CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DE LA PROPIETAT DE TERRENYS AL PARC MUNICIPAL DE LA SERRA. APROVACIÓ INICIAL.

Antecedents:

I. 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.

II. L'Ajuntament de Mollerussa ha considerat la conveniència de la modificació puntual del POUM vigent 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 un emplaçament perifèric 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.

Per tal de compensar la pèrdua d'aquests equipaments, l'Ajuntament obtindria la titularitat d'uns terrenys a la Serra, dins de l'àmbit del Parc territorial definit pel POUM vigent, on ja hi 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.

Per tal de fer possible la gestió de les propostes de planejament que conté aquest document, els nous sòls susceptibles d'aprofitament privat procedents de la transformació d'ús d'equipaments actuals, s'inclouran dins de polígons d'actuació urbanística que faci possible les compensacions urbanístiques i les cessions del 15% de sòl d'aprofitament de nova creació que estableix la legislació urbanística.

L'abast de la proposta de modificació és la següent:

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

2.a.1. Terrenys d'equipament de la brigada.



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Segons les dades del cadastre d'urbana, els terrenys corresponen a dues parcel·les diferents:

- Parcel·la que limita amb el terme municipal de Miralcamp, amb referència cadastral número 4196622CG049N0D01YR, amb una superfície de 2.741 m². Té una valoració cadastral actualitzada a l'any 2013 de 51.579,23 €, corresponent únicament al valor del sòl ja que la parcel·la no està edificada.
- Parcel·la situada entre l'anteriorment descrita i la primera de les naus edificades, amb referència cadastral 4196621CG2049N0001BR, amb una superfície de 639 m², i una valoració cadastral referida a l'any 2014 de 17.639,46 € referida únicament al sòl ja que no està construïda.
- La superfície cadastral total és de 3.380 m².

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 m ² |
| • 10% d'aprofitament | 1.503,00 m ² |
| • Parcel·la addicional | 639,00 m ² |
| • SUPERFÍCIE TOTAL | 3.090,00 m² |

2.a.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, que inclouen quatre finques cadastrals diferents amb les característiques següents:

- a) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 6, amb referència cadastral 25172A007000060000SZ, amb una superfície de 5.613 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre del 2009, de 18.808,79 €.
- b) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 7, amb referència cadastral 25172A007000070000SU, amb una superfície de 2.331 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, de 7.811,02 €
- c) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 8, amb referència cadastral 25172A007000080000SH, amb una superfície de 7.570 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, de 25.366,58 €.
- d) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 9, amb referència cadastral 25172A007000090000SW, amb una superfície de 10.890 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, és de 36.491,70 €.

Segons el resultat de les dades cadastrals, les quatre parcel·les contigües tenen una superfície total de 26.404 m², i una valoració cadastral de 88.478,09 €.

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

3.a.1. Finca d'equipaments ocupada per les instal·lacions de la brigada municipal



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús aplicables al sistema d'equipaments públics, dins del qual es troben adscrits els terrenys a modificar, es regulen als articles del 121 al 126 de les normes urbanístiques del POUM de Mollerussa.

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, en la seva subzona 7a.4 que correspon als terrenys desenvolupats pel Pla parcial PP-7 (a la normativa hi figura per error PP-17), que es regula dels articles 157 al 158 de les normes urbanístiques.

Els terrenys que es pretén obtenir a canvi de la transformació urbanística de l'equipament ocupat per la brigada municipal, es situen dins de l'àmbit de la Serra i, segons les determinacions del POUM vigent resten inclosos en el sistema d'espais lliures, dins de la categoria corresponent als Parcs territorials, als quals se'ls hi atribueix la clau Pt.

A les normes urbanístiques del POUM vigent, el règim urbanístic aplicable és defineix als articles 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.

6. ORDENACIÓ PROPOSADA

6.a. Terrenys de la Serra.

La proposta de modificació NO VARIA el règim urbanístic que el vigent POUM de Mollerussa defineix pels terrenys de la Serra objecte del intercanvi de titularitat, ja que continuaran pertanyent al sistema d'espais lliures.

6.b. Ordenació proposada dels terrenys afectats per la transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal (antic PP B-7)

El nou règim de sòl aplicable als antics terrenys d'equipament de la brigada, és el corresponent a la zona d'indústria entre mitgeres, clau 7, en la seva subzona 7a.4 que correspon als terrenys desenvolupats pel Pla parcial PP-7 (a la normativa hi figura per error PP-17), que es regula dels articles 157 al 158 de les normes urbanístiques.

Fonaments de dret:

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. (Art. 97.2.d) Tercer del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la llei 3/2012)



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

- La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici d'aquest procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Art. 99.1.a) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la llei 3/2012)
- La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació. (Art. 99.1.b) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la llei 3/2012)
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. (Art. 99.1.a) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la llei 3/2012)
- 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 dels antecedents i fonaments de dret exposats; 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. TRANSFORMACIÓ D'ÚS D'UN TERRENY D'EQUIPAMENT EN SÒL PER ACTIVITATS I LA COMPENSACIÓ CONSISTENT EN LA CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DE LA PROPIETAT DE TERRRENYS AL PARC MUNICIPAL DE LA SERRA, 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, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
(LLEIDA)

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.

Sisè. Deixar sense efectes jurídics els acords d'aprovació inicial i provisional de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA. CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I D'ESPAIS LLIURES, adoptats pel Ple de l'Ajuntament en les sessions de data 31 de juliol i 27 de novembre de 2014, respectivament."

Mollerussa, juliol de 2016

L'alcalde


Marc Solsona Aixalà

