



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA

**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS
EL SECTOR RESIDENCIAL SUBd 4 I REDUIR L'ÀMBIT DEL PE-1**

MEMÒRIA

Aprovació Inicial Desembre de 2020
Aprovació provisional Novembre de 2021

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

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

DOCUMENT 0 DOCUMENT COMPRESIU**DOCUMENT 1 ÍNDEX GENERAL****0. Antecedents**

- 0.A. Resultats del període d'exposició al públic i de sol·licitud d'informes sectorials
 - Al·legació A Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
 - Al·legació B ADIF
- 0.B. Resposta a les al·legacions
- 0.C. Anul·lació de l'ARE

1. Peticionari i Objecte

- 1.a. Peticionari
- 1.b. Objecte

2. Emplaçament, estat actual i usos.

- 2.1. Emplaçament
- 2.2. Estat actual i usos

3. Interès públic i marc legal urbanístic aplicable a la modificació

- 3.1. Interès públic
- 3.2. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació

4. Estructura de la propietat**5. Ordenació vigent**

- 5.1. Sector de sòl urbanitzable delimitat número 4 "Els Merlets Sud" SUBd-04
- 5.2. Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària PE-1

6. Justificació de la solució adoptada

- 6.1. Antecedents urbanístics que afecten a la proposta
- 6.2. Antecedents administratius dins de l'àmbit del SUBd-04
- 6.3. Antecedents administratius dins de l'àmbit del PE-1
- 6.4. Justificació de la proposta
 - 6.4.I. SUBd-4a "Els Merlets Sud 1"
 - 6.4.II. SUBd-4b "Els Merlets Sud 2"
 - 6.4.III. Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària PE-1

7. Ordenació proposada

- 7.1. Fitxa del nou sector SUBd-4 "Els Merlets Sud 1"
- 7.2. Fitxa del nou sector SUBd-4b "Els Merlets Sud 2"
- 7.3. Ordenació del PE-1 "Pla especial de la via ferroviària"

8. Justificació del compliment d'altres determinacions

- 8.a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)
- 8.b. Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques (PDU ARE)
- 8.c. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- 8.d. Determinacions de les normes urbanístiques proposades
- 8.e. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
- 8.f. Memòria social
- 8.g. Estudis de mobilitat
- 8.h. Informe de sostenibilitat econòmica
- 8.i. Normativa sectorial ferroviària

9. Tramitació de les modificacions

- 9.a. Tramitació urbanística
- 9.b. Tramitació ambiental

DOCUMENT 1

0. ANTECEDENTS

0. A. RESULTAT DEL PERÍODE D'EXPOSICIÓ PÚBLIC I DE SOL·LICITUD D'INFORMES SECTORIALS

Dins del període d'exposició pública de l'aprovació inicial de la modificació promoguda per l'Ajuntament de Mollerussa, únicament s'han rebut dues al·legacions al seu contingut i prescripcions. Ambdues al·legacions procedeixen respectivament del titular i el administrador de les instal·lacions ferroviàries afectades, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana per un costat, i per ADIF per l'altre. El resum del contingut de les al·legacions, és el següent:

Atès que aquest document incorpora les prescripcions indicades pel *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* i d'ADIF, caldrà tornar a trametre'l a aquests organismes per tal que tornin a pronunciar-se al respecte del seu contingut i donar, si és el cas, la seva conformitat.

AL·LEGACIÓ A.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Subdirección General de Planificación Ferroviario 7 abril de 2021

1. *Se debe hacer mención en los documentos gráficos, así como también en los documentos escritos, de la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, los cuales són de obligado cumplimiento.*

- Veure esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.f. Condicions de gestió (pàgina 37)
- Veure esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.f. Condicions de gestió (pàgina 42)
- Veure PE-1 ja consta en la redacció actual de la normativa. Veure punt 7.3. (pàgina 43)

2. *En la documentación escrita también se deben describir las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes. Para ello, se debe incluir un artículo donde se recoja el contenido del apartado 2.2 de este documento.*

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (pàgina 35,36,37)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (pàgina 40,41 i 42)

3. *Debe indicarse en la documentación escrita la obligatoriedad de solicitud de autorización para actividades en dominio público y zona de protección, de acuerdo con lo indicado en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.*

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (pàgina 35)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (pàgina 40)

5. *Se deben delimitar y calificar los terrenos ocupados por todas las infraestructuras ferroviarias de Interés General y las zonas de servicio ferroviario, a lo largo de todo el recorrido de las líneas ferroviarias en el ámbito de actuación de la Modificación como Sistema General Ferroviario o similar.*

- Veure Plànol d'ordenació proposada

6. *Se deben representar, en los planos, con precisión suficiente y acotadas, conforme a lo estipulado en la Ley del sector Ferroviario y en su Reglamento, las líneas delimitadoras de la explanación ferroviaria, la plataforma ferroviaria, la zona de dominio público, la zona de protección y la línea de la edificación. Dicha representación debe realizarse a lo largo de todo el ámbito del documento, a ambos lados de las líneas de ferrocarril y teniendo en cuenta la calificación del suelo por donde discurre la línea. Cuando la escala del plano no permita la acotación, en la leyenda se aclararán suficientemente las distancias de las líneas delimitadores y la arista des de la que se acota.*

- Veure Plànol d'ordenació proposada

Igualment tindren en compte allò que es diu al punt 4rt de l'apartat 4.2. Análisis detallado del Documento Urbanístico, al respecte de que:

“Debe indicarse en el documento que en los sucesivos instrumentos de desarrollo (Planes Parciales), proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente “

AL-LEGACIÓ B

ADIF Direcció de Patrimoni i Urbanisme Informe Ref.: JUI/ 0010-21 1 febrero 2021

Els assumptes als quals es fa referència repeteixen aquells recollits al informe del Ministerio, i de manera resumida són els següents:

1. Indicaciones de caracter general

a) **Incluir las referencias a la legislación de aplicación:**

*Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario
Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario.*

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 35,36,37)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 40,41 i 42)
- Memòria punt 8.i.I. Normativa sectorial ferroviaria (página 48)

b) **En la Memoria y en las Normas Urbanísticas:**

Se debe recoger las limitaciones a la propiedad de la zona de dominio Público ferroviario, la Zona de Protección y la Línea Límite de edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF).

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 35,36,37)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 40,41 i 42)
- Memòria punt 8.i. Normativa sectorial ferroviaria (página 48)

Ruidos:

Deberá incluirse en las Normas Urbanísticas que en las solicitudes de licencia de obras de edificación destinadas a usos residencial y oficinas en los sectores de planeamiento que incluyen el Sistema General ferroviario o son contiguos a este, deberán aportar en su documentación un Estudio de Ruidos y Vibraciones, redactado por técnico competente, que definan las medidas de protección necesarias, en relación con la infraestructura ferroviaria, para asegurar los niveles de inmisión de ruidos y de transmisión de vibraciones, originados por la circulación de los trenes, que se mantengan dentro de los niveles legalmente establecidos, así como definir las medidas a adoptar para asegurar que el índice de percepción de ruidos y vibraciones en el ámbito interior de las edificaciones, no supera los límites permitidos por las legislaciones vigentes. (RD 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica)

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 37)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 41)
- Memòria punt 8.i. Normativa sectorial ferroviaria (página 48)

Bienes demaniales en ámbitos urbanísticos:

La ocupación de los terrenos de dominio público, tanto de suelo, subsuelo y vuelo, se regularán mediante Concesión Administrativa para el aprovechamiento especial situado en dominio público ferroviario, conforme a lo dispuesto en el Art. 93 de la Ley 38/2015 y según lo previsto en el art. 75.1 Orden FOM 898/2005.

- Esmena Fitxa SUBd-4a apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 37)
- Esmena Fitxa SUBd-4b apartat 4.i. Compliment normativa ferroviaria (página 42)
- Memòria punt 8.i. Normativa sectorial ferroviaria (página 48)

c) En los planos Informativos o de Ordenación:

Se ha de presentar con suficiente claridad el Sistema General Ferroviario, para cualquier clase de suelos, ya sea en Suelos Urbanos, Suelos Urbanizables y No Urbanizables. (Anexo I de la LSF 38/2015- Definiciones, punto 9)

- Veure Plànol d'ordenació proposada

2. Indicaciones específicas**a) En la Memoria. Limitaciones a la propiedad**

No se recoge la definición del SGF, ni las limitaciones a la propiedad de la zona de Dominio Público Ferroviario y la línea Límite de Edificación, de acuerdo con la Ley del sector Ferroviario, LEY 38/2015, que entro en vigor el 29 de septiembre del año 2015, ni aparecen redactados los aspectos más relevantes referentes de la definición del SGF con clave y denominación. Deberán recogerse estas definiciones y limitaciones.

Se ha de introducir en la Memoria o normativa, la necesidad de la preceptiva y previa autorización a ADIF, cuando se lleve a cabo alguna actuación en dichas zonas.

Se han de recoger los requisitos de la Ley ferroviaria, exigible con carácter previo a cualquier licencia edificatoria, en cuánto la limitación del ruido.

- Memòria punt 8.i. Normativa sectorial ferroviaria (página 48)

b) En los planos de ordenación.

No se grafían con cotes las zonas de Dominio Público Ferroviario (5 m), la zona de Protección (8 m), des de la arista exterior de la explanación, y la línea límite de edificación (20 m).

El Sistema General ha de coincidir con la superficie de terreno sobre la que se sitúa la línea férrea, en el que se disponen sus elementos funcionales y se ubican las instalaciones de usos ferroviario, hasta la arista de la explanación, a partir de la cual se ha de grafiar la zona de dominio público y la de protección.

Es importante mencionar, que la subestación de transformación eléctrica de Adif, por ser un elemento funcional del servicio ferroviario, debe estar en terrenos con la calificación de Sistema General Ferroviario y dentro de la zona de Dominio Público Ferroviario, como también los terrenos necesarios para su acceso rodado. Por ello, se puede observar en los planos que han establecido erróneamente las líneas que delimitan la Zona de Dominio Público y de Protección.

- Veure Plànol d'ordenació proposada

c) Informe del Ministerio de Fomento

Se recuerda la necesidad de disponer del preceptivo informe del Ministerio de Fomento.

- Memòria punt 0 Antecedents (página 3)

0.B. RESPOSTA A LES AL-LEGACIONS

Un cop fetes les oportunes gestions i aclariments amb els tècnics competents d'ADIF i dels SSTT a Lleida de la direcció General d'Urbanisme, les indicacions contingudes a les al·legacions descrites anteriorment, s'han introduït al document preparat per la seva aprovació provisional, de la menar següent:

Modificacions del text:

Al capítol número **8 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES**, s'ha afegit el punt **8.i. Compliment de la normativa sectorial ferroviària**, en el que s'incorporen de manera extensa el contingut de les al·legacions fetes pel *Ministerio de Transportes, Movilidad i Agenda Urbana*, i per ADIF.

Igualment a l'apartat **3. Condicions d'ordenació, edificació i ús** de les fitxes normatives dels nous SUBd 4a i SUBd 4b, s'incorpora l'epígraf **i) Condicions a observar al respecte del Sistema ferroviari**, d'aplicació específica dins dels àmbits corresponents als dos sectors afectats, sense perjudici d'allò que es diu amb caràcter general a la regulació del sistema ferroviari, clau F, als articles del 98 al 103 de la normativa del POUM.

Modificacions dels plànols:

En compliment d'allò indicat a les al·legacions, s'introdueixen les següents modificacions al plànol d'ordenació proposada:

- Ajust de les línies de servitud ferroviària amb expressió i cotes numèriques aplicables per a cada una d'elles i la referència a la Llei 38/2015 LSF.
- Esmena de l'errada del POUM vigent on les edificacions de la sub-estació transformadora d'energia elèctrica de la línia de ferrocarril s'inclouen dins del Sistema d'Equipaments públics i Serveis Tècnics, sense assignar-li clau però si el color groc que li correspon a aquest Sistema. Al respecte de la clau assignada, cal dir que mentre al plànol 04 "D'ordenació detallada del sòl urbà" no s'assigna cap clau, si que és fa al plànol número 10 "Ordenació indicativa del POUM" on s'hi grafia la clau S.

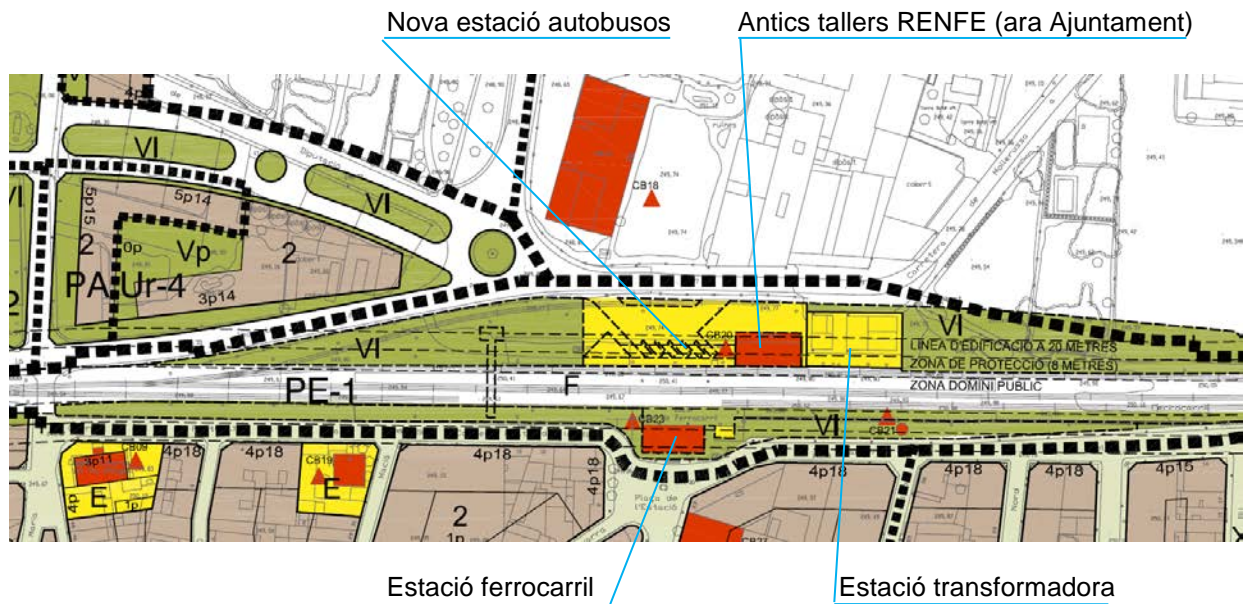
Al tractar-se d'una estació transformadora vinculada al servei ferroviari, la classificació que li correspon és la del Sistema Ferroviari, clau F, tal i com és fa notar a l'al·legació d'ADIF. Per tant és considera una errada material del POUM la seva inclusió dins del Sistema d'Equipaments i de Serveis Tècnics.

Als efectes d'allò que es diu a l'article 97.2 bis del DL 1/2010 Llei d'urbanisme de Catalunya, es manté la consideració de Sistema del sòl on s'ubiquen les instal·lacions, si bé és canvia el seu tipus al passar de Serveis Tècnic a Sistema Ferroviari.

Aquest canvi no suposa una reducció del sòl destinat a sistemes, ja que la classificació es manté, ni afecta a al manteniment de la superfície i funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius.

Detall del plànol número 4 d'ordenació del sòl urbà del POUM (plànol i llegenda)

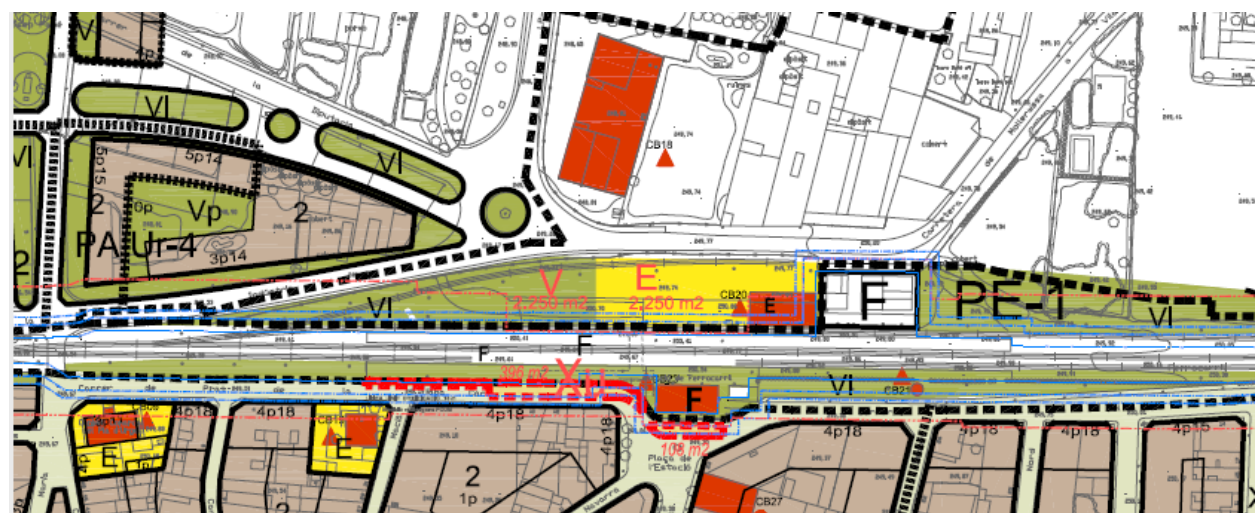
ORDENACIÓ VIGENT



3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I DE SERVEIS TÈCNICS

- Sistema d'Equipaments públics Clau E
- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics Clau S

ORDENACIÓ PROPOSADA



- LÍNIA D'EDIFICACIÓ EN SU 20m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)
- LÍNIA PROTECCIÓ EN SU 8m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)
- LÍNIA DE DOMINI EN SU 5m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)

0. C. ANUL·LACIÓ DE L'ARE

A la sessió del 23 de setembre de 2021, la Comissió de territori de Catalunya va acordar modificar el Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de Ponent, per deixar sense efecte l'ARE "SUB-16 Ferrocarril", de Mollerussa (Expedient 2021 / 073722 / L).

L'acord d'anul·lació incorporava la prescripció següent:

"DETERMINAR que el planejament urbanístic d'aplicació a l'àmbit territorial que ha deixat de ser el de les Àrees residencials estratègiques de Ponent és el que es fixa en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa (POUM) publicat el 29 de juny de 2009 al DOGC 5409 i les seves modificacions puntuals de pla, en particular la "Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Qualificació de sistema vinculant, en l'àmbit dels sectors SUBd-01, 02 i 03.", aprovada definitivament en data 26 de juliol de 2012, i publicada al DOGC 6223 de 1 d'octubre de 2012; i la "Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per definir el sistema d'equipaments vinculants dins del sector anomenat SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04", aprovada definitivament en data 11 de febrer de 2015 i publicada al DOGC 6863 de 4 de maig de 2015."

L'acord de la CTC respecte de quin és el planejament urbanístic d'aplicació un cop s'ha deixat sense efectes l'ARE de Mollerussa, s'adiu amb el criteri que s'ha seguit en la redacció del present document.

Pel que fa a l'anul·lació de l'ARE de Mollerussa, cal recordar que quan es va procedir a l'aprovació inicial del present document, l'ARE de Mollerussa encara estava vigent, per tant en la documentació que ara es presenta per la seva aprovació provisional, quan es parla de la normativa urbanística vigent, s'han eliminat les referències al PDU ARE de Mollerussa, mantenint-les però pel que fa als antecedents.

1. PETICIONARI I OBJECTE

1.a. Peticionari

Ha instat la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, per tant, correspon a la iniciativa pública la modificació de planejament que es proposa en aquest document.

1.b. Objecte

Tal com es diu al punt 0.B. "Anul·lació de l'ARE" d'aquest escrit, al seu acord de deixar sense efectes el PDU ARE de Ponent, la CTC va acordar:

"DETERMINAR que el planejament urbanístic d'aplicació a l'àmbit territorial que ha deixat de ser el de les Àrees residencials estratègiques de Ponent és el que es fixa en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa (POUM) publicat el 29 de juny de 2009 al DOGC 5409 i les seves modificacions puntuals de pla"

L'àmbit ordenat pel PDU ARE coincidia bàsicament amb l'àmbit delimitat del sector de sòl urbanitzable SUBd 4 "Els Merlets Sud", els paràmetres d'ordenació, de cessions i d'edificació són bàsicament coincidents amb als de l'ARE.

La modificació que proposa l'Ajuntament de Mollerussa, persegueix dividir el sector SUBd 4 en dos sectors diferents, el SUBd 4a i SUBd 4b amb el següent objectes:

- Facilitar el desenvolupament i la posterior gestió del sector SUBd 4, ja que amb el seu actual àmbit es considera excessivament gran i poc adequat a les circumstàncies socioeconòmiques actuals.
- El nou SUBd 4a permet agilitzar i racionalitzar els diversos tràmits d'ocupacions anticipada de terrenys que s'hi localitzen, entre altres:
 - Cessió de terrenys per a la nova Àrea Bàsica Policial Pla d'Urgell-Garrigues.
 - Reversió dels terrenys d'equipament educatiu vinculats a l'Àrea Residencial Estratègica
 - Ocupació dels terrenys viaris i de zona verda inclosos al sistema vinculant del Vial Nord
- Al nou SUBd 4b s'hi vincularien les cessions de terrenys d'ADIF que es varen destinar a la construcció de la nova estació d'autobusos, així com altres espais annexos destinats a sistemes viaris i d'espais lliures.

2. EMPLAÇAMENT, ESTAT ACTUAL I USOS

2.1. Emplaçament

Els terrenys objecte de la proposta de modificació, es troben situats al nord-est del terme municipal, al costat nord de la línia del ferrocarril de Lleida va Barcelona per Manresa, entre la carretera de Linyola per l'oest i el límit de terme amb Golmés. Pel nord, limita amb el futur vial nord, del qual avui dia existeix el tram entre la carretera de Linyola i l'accés a la caserna dels bombers.

Conformen un àmbit de sòl sensiblement rectangular amb unes dimensions d'uns 500 m segons una directriu est-oest, i uns 400 m en sentit nord-sud, amb una superfície de poc més de 20 ha.

Per l'àmbit afectat i transcorre en sentit sud-oest a nord-est la carretera de Mollerussa a Vila-sana, que constitueix una diagonal del rectangle.



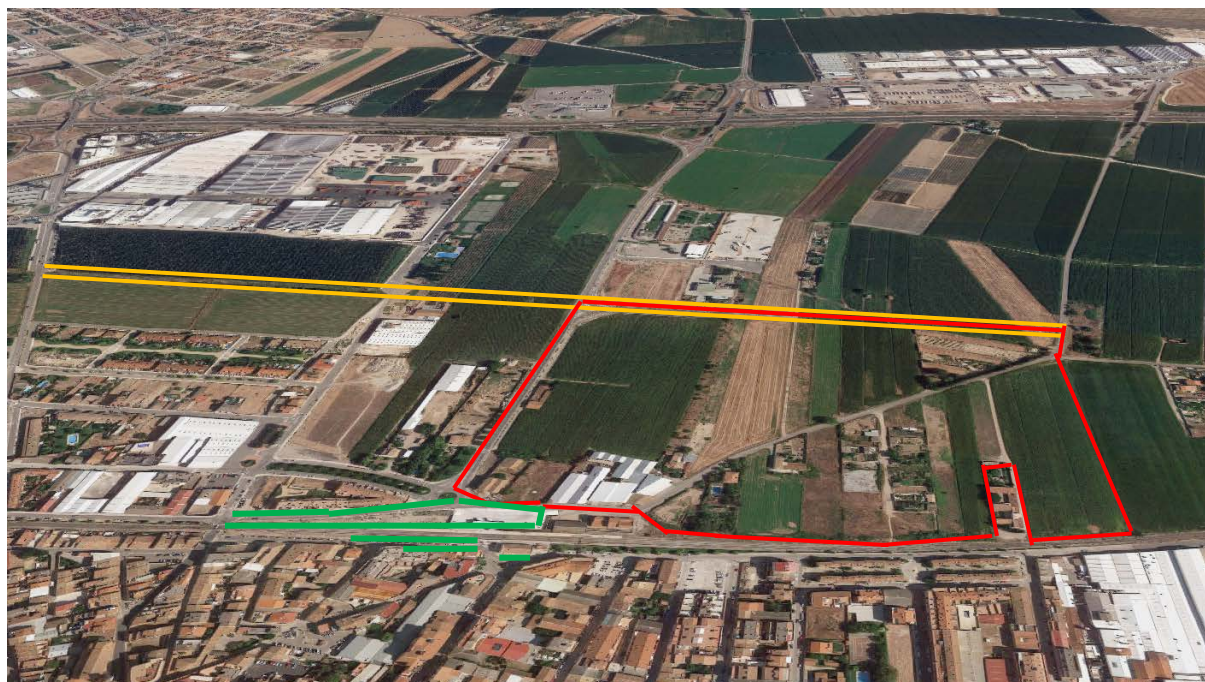
Situació dels terrenys objecte de modificació

2.2. Estat actual i usos

Els terrenys són notablement plans i en la seva major part corresponen a finques de conreu, tot i que als emplaçaments més propers a la via del ferrocarril, s'hi situen edificacions d'usos diferents. Just davant de l'estació d'autobusos i propers a la carretera de Linyola i a la de Vila Sana, s'hi emplacen magatzems i diverses instal·lacions industrials, avui dia parcialment en desús.

Entre la carretera de Vila Sana i la via del tren, existeix un vial que articula un corredor d'hortos amb una notable presència d'edificacions periurbanes, tant de lleure com d'habitatges.

Al vèrtex nord-est s'hi situen tres construccions de tipologia ramadera.



——— Vial Nord
 ——— Àmbit SUBd 4 “Els Merlets sud”
 ——— Terrenys cedits per ADIF

Tot i que formen part de la unitat física de l'àmbit, dins del sector no hi són inclosos els terrenys del convent de clausura, situat a la part sud-est, propers al límit d'eterme amb Golmés i a la via del ferrocarril.

3. INTERÈS PÚBLIC I MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

3.1. Interès públic

D'acord amb allò que es determina a l'article 97.1 de la Llei d'Urbanisme:

“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”.

La iniciativa de la proposta és exclusivament pública, ja que és l'Ajuntament de Mollerussa el que vol aprofitar els efectes de l'anul·lació de l'àrea residencial estratègica assenyalada pel PDU ARE de Ponent, per tal de reordenar un sector residencial delimitat al POUM (SUBd-04) coincident amb aquell. Tal com s'ha dit anteriorment, la superfície assignada al sector SUBd-04 es considera excessiva i poc adient amb les característiques de la conjuntura urbanística actual. A més, en aquests terrenys s'hi han localitzat diferents expedients de cessions anticipades per a sistemes urbanístics.

Al promoure la modificació de POUM, l'Ajuntament de Mollerussa pretén:

- La modificació proposada, té per objecte facilitar el desenvolupament de les determinacions del POUM tot agilitzant els processos de gestió urbanística que hi són vinculats, i que afecten a l'obtenció de sòl de cessió obligatòria per a sistemes públics i la reversió de sòl afectat per iniciatives administratives que no s'han concretat.
- Igualment es materialitza el conveni signat el seu dia entre l'Ajuntament de Mollerussa i l'empresa pública **Administradora de Infraestructuras Ferroviarias ADIF**, per la qual aquesta va cedir al primer terrenys de la seva propietat que formaven part del sistema ferroviari, per tal que l'Ajuntament de Mollerussa conjuntament amb la Generalitat de Catalunya, poguessin promoure i construir en aquest emplaçament l'estació d'autobusos actualment existent, creant un node intermodal de mobilitat. A canvi de la cessió dels terrenys, l'Ajuntament de Mollerussa es comprometia amb ADIF en atorgar-li aprofitament en sectors adjacents.
- La segregació del únic sector delimitat pel planejament vigent en dos de diferents, permet adequar l'oferta de sòl a les expectatives reals de la demanda, tot racionalitzant l'esforç econòmic inherent al desenvolupament urbanístic i els processos de planejament i de gestió que hi són vinculades.
- Adequar l'agenda de les futures actuacions urbanístiques a les seves expectatives, tot preveient un desenvolupament preferent dels terrenys amb front al camí de Linyola d'acord amb actuacions anteriors de cessió anticipada de sòl que s'han localitzat en aquest àmbit.
- La iniciativa urbanística proposada per l'Ajuntament de Mollerussa, no comporta cap modificació al respecte de l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats, ja que es mantenen els drets i les càrregues urbanístiques dels titulars de bens, sense que es produeixin ni increments ni disminucions.

Amb tot això, entenem que la proposta de modificació no solament no contradiu el model urbanístic d'ocupació del sòl proposat pel POUM vigent, si no que en facilita el seu desenvolupament al plantejar sectors complementaris entre si que assumeixen les cessions anticipades de sòl per a equipaments ja realitzades anteriorment i en permeten materialitzar-ne altres pendents de noves les quals, pel seu caràcter supramunicipal i abast territorial, no poden esperar a la finalització dels processos urbanístics d'equidistribució legalment establerts.

Per altre costat, a més de consolidar l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible perseguit pel marc legal urbanístic, la proposta respecta en tot moment els drets dels particulars afectats, garantint així la concurrència dels interessos públics i privats.

- Coherència amb el model de planejament proposat pel POUM i que la modificació no solament no varia, si no que el facilita.
- Integració i major funcionalitat dels sistemes urbanístics, evitant-ne la seva dispersió i afavorint el seu caràcter estructurant.
- Optimització de les infraestructures a implantar, facilitant la seva implantació i funcionament i abaratint-ne la seva construcció.
- Simplificació la gestió privada al plantejar sectors de menor superfície, amb menys propietaris afectats.

3.2. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació

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.

Tampoc té cap efecte respecte del contingut i determinacions del Pla territorial parcial de Ponent –Terres de Lleida-, AD 24 de juliol de 2207.

Als efectes d'allò establert als articles 96 i posteriors del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la llei d'Urbanisme de Catalunya, cal dir que:

- La modificació que es proposa, es localitza exclusivament al municipi de Mollerussa
- Al punt 3.1 d'aquest document es justifica l'interès públic de l'actuació i la salvaguarda dels interessos privats.
- D'acord amb allò establert a l'article 97.2.b del TRLUC, la modificació proposada incorpora una projecció adequada dels interessos públics ja que manté els estàndards urbanístics establerts per l'obtenció de sistemes i per la reserva d'habitatges protegits, facilita l'obtenció de sòl adient per l'emplaçament de l'estació d'autobusos.
- No s'alteren ni els percentatges ni les superfícies dels sòls destinats a cessions per a sistemes.

Al punt "8.e. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament" d'aquest document, es justifica el que es determina als articles 99 i 100 del TRLUC.

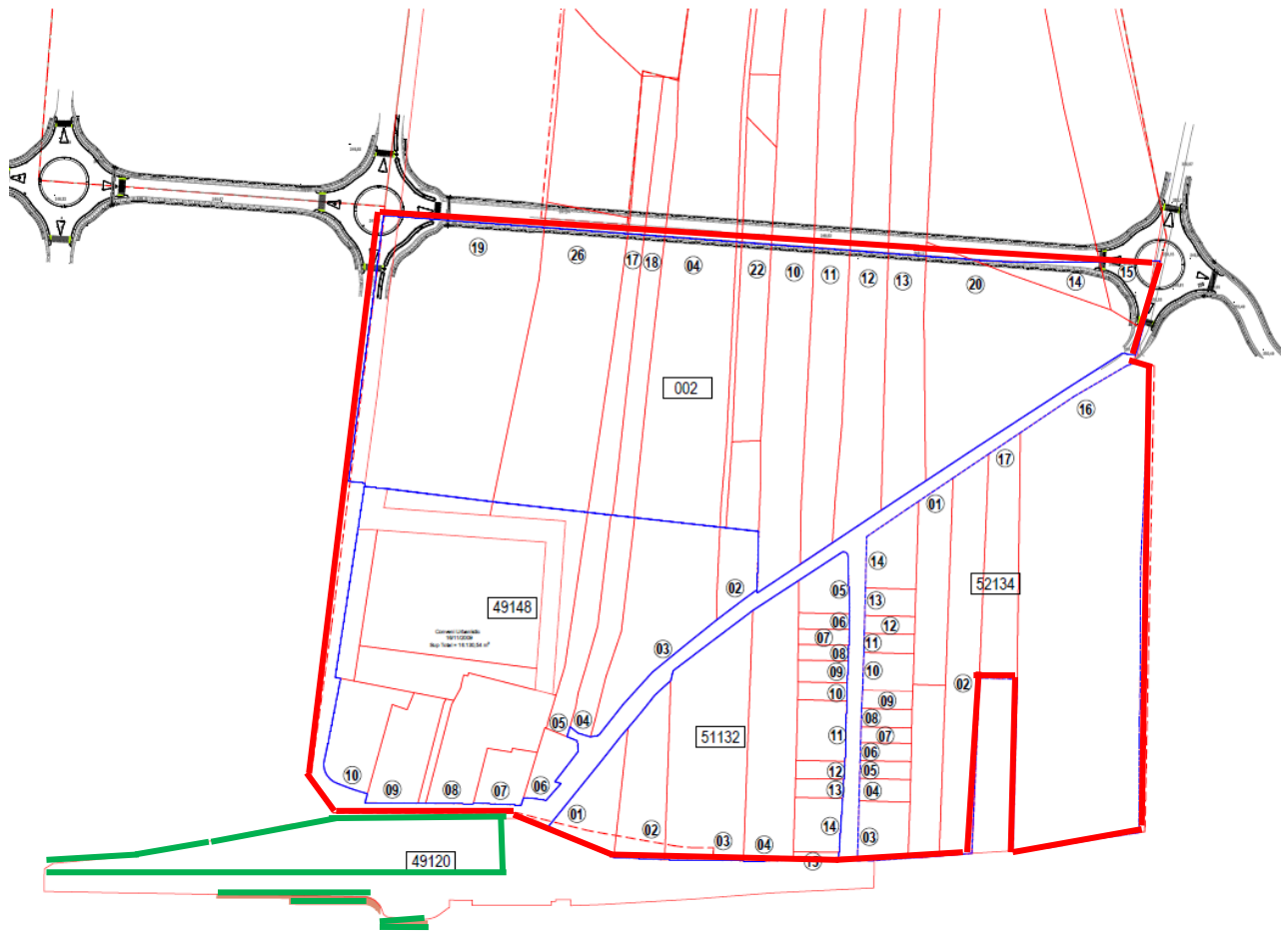
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tal com es pot apreciar a la diferent informació gràfica aportada, la parcel·lació es correspon als usos agrícoles actuals, excepte pel que fa a la part ocupada per edificacions industrials i coberts, i al carrer on es situen els horts familiars i les edificacions vinculades.

Cal fer notar que la major part dels terrenys és de titularitat privada, a excepció d'una parcel·la pública de poc més d'una hectàrea i mitja, adjacent a les edificacions industrials situades al nord de la via fèrria, Aquests terrenys són avui dia de titularitat municipal i corresponen a la cessió anticipada de terrenys destinats a equipaments escolars en compliment de les determinacions del PDU ARE de Mollerussa.

Com a conseqüència de l'anul·lació de l'ARE, la reserva i posterior ocupació directa de sòl per un equipament escolar no té emparament legal, per la qual cosa aquests terrenys retornaran als seus propietaris anteriors per medi del tràmit de reversió.

Tot seguit s'adjunta el llistat de polígons i parcel·les afectades, amb indicació dels seus titulars segons dades del cadastre vigent.



	Parcel·la	Referència	Titular
Polígon 002	4	25172A002000040000SB	
	10	25172A002000100000SQ	
	11	25172A002000110000SP	
	12	25172A002000120000SL	
	13	25172A002000130000ST	
	14	25172A002000140000SF	
	15	25172A002000150000SM	
	16	25172A002000160000SO	
	17	25172A002000170000SK	
	18	25172A002000180000SR	
	19	25172A002000190000SD	
	20	25172A002000200000SK	
	22	25172A002000220000SD	
	26	25172A002000260000SE	

Polígon 49148	Parcel·la	Referència	Titular
	1	4914813CG2141S0001BL	
	2	4914802CG2141S0001JL	
	3	4914803CG2141S0001EL	
	4	4914804CG2141S0000AK	
	5	4914805CG2141S0000BK	
	6	4914806CG2141S0000YK	
	7	4914807CG2141S0000GK	
	8	4914808CG2141S0000QK	
	9	5113202CG2151S0000KX	
	10	4914810CG2141S0000GK	
	11	25172A002000260000SE	
	12	25172A002000190000SD	

Polígon 51132	Parcel·la	Referència	Titular
	1	5113201CG2151S0001PM	
	2	5113202CG2151S0000KX	
	3	5113203CG2151S0000RX	
	4	5113204CG2151S0001FM	
	5	5113205CG2151S0001MM	
	6	5113206CG2151S0000IX	
	7	5113207CG2151S0000JX	
	8	5113208CG2151S0000EX	
	9	5113209CG2151S0001DM	
	10	5113210CG2151S0000JX	
	11	5113211CG2151S0000EX	
	12	5113212CG2151S0001DM	
	13	5113213CG2151S0001XM	
	14	5113214CG2151S0001IM	
15	5113215CG2151S0001JM		

Polígon 52134	Parcel·la	Referència	Titular
	1	5213401CG2151S0001PM	
	2	5213402CG2151S0001LM	
	3	5213403CG2151S0001TM	
	4	5213404CG2151S0000DX	
	5	5213405CG2151S0000XX	
	6	5213406CG2151S0000IX	
	7	5213407CG2151S0000JX	
	8	5213408CG2151S0001RM	
	9	5213409CG2151S0001DM	
	10	5213410CG2151S0000JX	
	11	5213411CG2151S0000EX	
	12	5213412CG2151S0000SX	
	13	5213413CG2151S0000ZX	
	14	5213414CG2151S0001IM	
	15	5213415CG2151S0001JM	
	16	5213416CG2151S0001EM	
17	5213417CG2151S0000AX		

5. ORDENACIÓ VIGENT

5.1. Sector de sòl urbanitzable delimitat número 4 “Els Merlets Sud” SUBd-04

La regulació vigent aplicable al SUBd-04 “Els Merlets sud”, s'estableix a la modificació del POUM vigent que la CTU de Lleida va aprovar a la sessió de l'11 de febrer de 2015, expedient número 2014/054907/L, amb el títol de Modificació del pla d'ordenació urbanística municipal per definir un sistema d'equipaments vinculants dins del sector anomenat SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04.

Tot i que l'objecte de la modificació no afectava directament a allò establert al POUM pel SUBd-04, ja que la seva finalitat era delimitar al sector SUBd-01, limítrof amb el SUBd-04, un àmbit d'equipament vinculant on s'emplaçarà la futura Àrea Bàsica Policial del Pla d'Urgell i de les Garrigues, aquesta modificació va comportar un petit ajust de límits entre els dos sectors referits, amb la qual cosa la superfície del SUBd-04, es va reduir en 3.176 m², passant dels 202.996 m²a 199.820 m².

La reducció de la superfície del SUBd-04, portava implícita l'ajust dels paràmetres urbanístics vinculats a la superfície de l'àmbit, com el nombre d'habitatges –el total així com les reserves per a habitatges protegits i concertats-, i el sostre total destinat a l'ús residencial com als altres usos.

Amb tot això, la fitxa resultant de la modificació aprovada per la CTU, passava a ser la següent:

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud.

Codi: SUBd-04

1. Àmbit:

- a. *Comprèn els terrenys situats en l'antic sector SUB-3 que s'incorporen dins un sector de major dimensió que s'estén des de la via ferroviària fins la nova avinguda del Pla d'Urgell, la carretera del cementiri i el terme municipal de Golmés.*
- b. *La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 199.820 m² (19,98 ha).*

2. Objectius:

- a. *Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que solucionin una part de la ciutat que, històricament, no ha acabat d'assolir una estructura urbana coherent.*
- b. *El model proposat és el d'un seguit de peces d'espais lliures i d'equipaments que han d'estructurar el teixit existent i que, alhora, reforcin el caràcter de nova centralitat de l'eix d'activitat productiva i de serveis que articula el sector Nufri amb les noves unitats de planejament de la partida dels Merlets.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. ***Percentatges:*** *els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:*

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	18%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	16%
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,80 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	159.856 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	149.865,00 m ² sostre (*)
edificabilitat complementària	9.991,20 m ² sostre (*)

(*) valors que el pla parcial concretarà segons un aixecament topogràfic més detallat.

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 1.496 habitatges.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	29.973	14.987	104.905	152.247
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	374	166	956	1.496

(*) Mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord. Per altra banda, s'optarà per la creació d'una gran peça centrals d'espai lliure que estructurï el teixit residencial, i un eix cívic - tipus rambla - que relligui el nou eix d'activitats.

- El Pla parcial ha de reservar un 6% de la cessió d'equipament, és a dir, un solar amb una dimensió aproximada de 12.000 m² i amb una edificabilitat de 0,5 m²sostre/m²sòl, per contenir un centre docent de dues línies vinculat a l'àmbit de l'edifici del Molí de l'oli. Si s'escau, una altra peça hauria de tenir la dimensió per allotjar la nova estació d'autobusos i localitzar-se pròxima a l'estació actual de tren.
- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord. Cap a l'àmbit de la via fèrria la densitat haurà de ser més baixa.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'ordenació plurifamiliar, clau (4) i
- Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

- a.** El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui per compensació o per concertació.
- b.** El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.
- c.** El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d.** Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

5.2. Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària PE-1

Pel que fa a la regulació urbanística que el POUM vigent defineix per a l'àmbit del Pla especial de la via ferroviària, segons els límits establerts als plànols d'ordenació, es d'aplicació allò que es determina a l'article 14 de les Normes urbanístiques del POUM.

Cal recordar que aquest article va ser modificat l'any 2017 per tal de eliminar-ne allò referit al Pla especial de l'àrea central de Mollerussa, amb motiu de l'execució de les obres del Pla de Barris. (Veure l'expedient 2017 / 063696 / L Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Pla especial de l'Àrea central PE-2. Aprovació definitiva CTU 24 / 10 /2017)

Després de l'aprovació de la modificació corresponent a l'anul·lació del PE-2, la redacció de l'article 14 queda de la manera següent:

14. Plans especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 del DL 1/05, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici d'allò estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e) del DL 1/05, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i a la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

4. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita el Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària (PE-1) i el Pla Especial de l'àrea central Mollerussa (PE-2).

a. Respecte del Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària: sens perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest Pla preveu la redacció d'un Pla especial per a l'adequació de l'àmbit del front de la via ferroviària al seu pas pel terme municipal de Mollerussa. Aquest pla té l'objecte d'adaptar el planejament d'escala territorial i municipal, alhora que haurà de garantir la millora de les condicions de mobilitat dels vianants i la bona circulació de vehicles, possibilitant l'anul·lació de la barrera urbana que suposa la via del tren entre les dues parts de ciutat, així com el tractament adequat de les façanes que conformen el front de ciutat d'aquest eix d'accessibilitat. Aquesta proposta de millora de la línia convencional ferroviària Lleida - Manresa emana del Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Ponent), en l'apartat 6.4.4.3 de la memòria, on diu: "La implantació del nou ETF (eix transversal ferroviari) representa l'alliberament de la línia convencional que uneix Lleida i Manresa, tot travessant l'àmbit de les Terres de Lleida. En aquest context, i per tal de reforçar l'oferta de transport públic que ha de satisfer la demanda de mobilitat interna de l'àmbit, es proposa transformar la línia actual en un servei de tren-tramvia, que ofereixi elevades freqüències de pas i temps de viatge competius respecte del vehicle privat". El desenvolupament del Pla Especial de l'àmbit de la via ferroviària (PE-1) resta subjecte a autorització prèvia de ADIF, d'acord amb l'article 15.1 de la LSF.

b. (Anul·lat)

6. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

6.1. Antecedents urbanístics que afecten a la proposta.

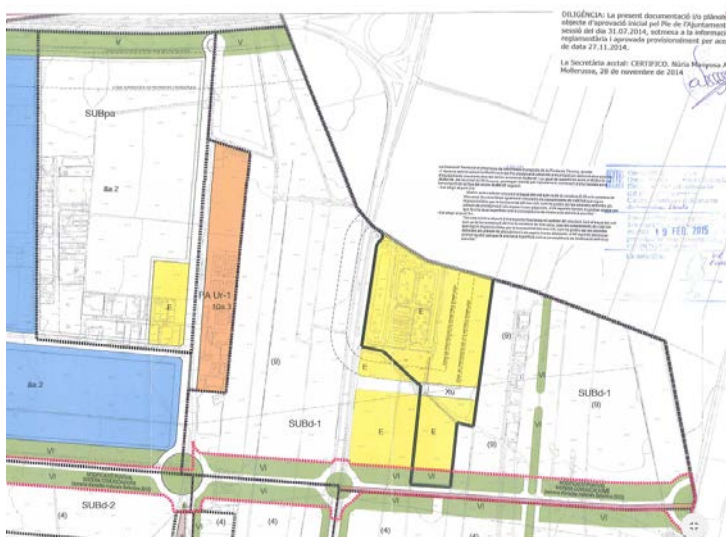
Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM i del PDU ARE (avui dia sense efectes pel que fa a Mollerussa), s'han produït dues modificacions del POUM que han afectat al SUBd-04, el contingut de les quals s'han recollit al MUC.

- a) *Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Qualificació de sistema vinculant en l'àmbit dels sectors SUBd-01, 02 i 03. Expedient 2012 / 048245 / L A.D. 26 / 07 / 2012*



La modificació tenia per objecte delimitar com a vinculant el vial nord i una part de la franja de terrenys situats als dos costats del vial, per tal de possibilitar la implantació d'una infraestructura de subministrament elèctric (Pla Tramuntana)

- b) *Modificació del POUM per definir un sistema d'equipaments vinculants dins del sector SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04. Expedient 2014 / 054907 / L A.D. 19 / 02 / 2015*









Aquesta modificació definia un paquet d'equipament situat al nord del vial nord, al costat oest de la caserna de bombers, amb la finalitat de facilitar-hi l'emplaçament de les instal·lacions de la nova Àrea bàsica policial del Pla d'Urgell-Les Garrigues. Es va aprofitar per fer un ajust de la superfície dels sectors adjacents que va afectar al SUBd-04 al modificar-se la línia de separació entre els sectors SUBd-1 i

SUBd-4, ja que es va desplaçar cap al sud des de l'eix del vial Nord, per tal d'incloure la totalitat d'aquest vial en el SUBd-1.

6.2. Antecedents administratius dins de l'àmbit del SUBd-04.

Amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM vigent, el 26 de febrer de 2009, les finques registrals incloses totalment o parcialment dins del sector de sòl urbanitzable SUBd-04 "Els Merlets Sud", ja havien estat objecte de diverses actuacions administratives, urbanístiques o no, que s'havien traduït en l'adquisició o l'ocupació de sòl per part de les administracions públiques, i de manera destacada per part de l'Ajuntament de Mollerussa. Posteriorment, aquesta pràctica s'ha perllongat en el temps de tal manera que fins avui dia amb les afectacions següents:

ACTUACIÓ 1		
	<p style="text-align: center;">Any 1993</p> <p>Projecte de condicionament de la carretera LP 3322 (Pk 0 a 1.000).</p> <p>Construcció del camí per a vianants d'accés al cementiri</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 660</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.650,00 m² <p>Registral 1870 + 1373</p> <ul style="list-style-type: none"> • 880,50 <p style="text-align: center;">EXPROPIACIÓ?</p>
ACTUACIÓ 2		
	<p style="text-align: center;">Any 2006</p> <p>Adquisició de terrenys per la zona d'aparcaments del tanatori municipal.</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 660</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.171,94 m² <p>Registral 4651</p> <ul style="list-style-type: none"> • 524,26 m² <p style="text-align: center;">COMPRAVENDA</p>
ACTUACIÓ 3		
	<p style="text-align: center;">Any 2010</p> <p>Adquisició de terrenys per la construcció de la caserna dels bombers.</p> <p>S'inclou la franja de zona verda i la mitat del vial (fins l'eix).</p> <p>Posterior increment de 542 m² pel desplaçament de l vial nord</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 659</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.278+542 = 7.302 m² <p style="text-align: center;">COMPRAVENDA</p>

	<p style="text-align: center;">Any 2013</p> <p>Construcció de la 1a fase del Vial Nord</p> <p>Execució modificació POUM sistema vinculant (AD CTU 11 octubre 2012)</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 659</p> <ul style="list-style-type: none"> • 814,85 m² <p>Registrals 660+4651</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.973,46 m² <p>(Altres 1.343,12 m²)</p> <p style="text-align: center;">COMPROMÍS CESSIÓ</p>
ACTUACIÓ 5		
	<p style="text-align: center;">Any 2009</p> <p>Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Mollerussa i els Srs. Jaume, Ignasi i Ramon Culleré Calvís i el Sr. Santiago Culleré García per a la cessió anticipada de terrenys destinats al futur equipament educatiu dins de l'ARE de Mollerussa</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 659</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.349,11 m² <p>Registral 660</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.837,41 m² <p>Registral 4651</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.053,24 m² <p>Registral 1373</p> <ul style="list-style-type: none"> • 416,69 m² <p>Registral 1870</p> <ul style="list-style-type: none"> • 474,11 m² <p style="text-align: center;">OCUPACIÓ ANTICIPADA</p>
ACTUACIÓ 6		
	<p style="text-align: center;">Any 2015</p> <p>Modificació POUM per definir un equipament vinculant dins de l'àmbit del SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-1 i el SUBd-4.</p> <p>En fase de redacció de projecte</p>	<p style="text-align: center;">Afectacions</p> <p>Registral 660</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7.908,47 m² <p>Registral 4651</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.455,48 m² <p style="text-align: center;">PENDENT DE GESTIÓ</p>

Considerant tant la superfície que consta als diferents documents administratius considerats com la realment afectada per les actuacions detallades, en podem fer el resum següent:

Actuació	Registral 660		Registral 4651		Registral 659		Registral 1870		Registral 1373	
	Doc.	Topo.	Doc.	Topo.	Doc.	Topo.	Doc.	Topo.	Doc.	Topo.
1	6.650,00	6.650,00 (1)	-	-	-	-	880,50 (2)	880,50 (1)	-	-
2	3.171,94	3.188,09	524,26	525,63	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	7.302,00	7.150,86	-	-	-	-
4	2.973,46	2.218,49	(3)	663,01	407,42 (4)	566,94	0,00	-	0,00	-
5	4.837,41	4.837,41 (5)	4.053,24	4.053,24 (5)	6.349,11	6.349,11 (5)	474,11	474,11 (5)	416,69	416,69 (5)
6	12.526,0 (6)	7.908,47	- (6)	4.455,48	-	-	-	-	-	-
	30.158,8	24.802,46	4.577,5	9.697,36	14.058,5	14.066,9	1.351,61	1.351,6	416,69	416,69

- (1) Com que no consta al nou topogràfic, es repeteixen les superfícies de l'annex de 1993
- (2) A l'annex d'expropiacions del projecte la superfície considerada s'acumula al titular que és el mateix de les dues finques, raó per la qual es reflecteix la totalitat a una sola finca
- (3) El document de la posta en disposició es va fer en funció de la única parcel·la cadastral que inclou les dos registrals (finca 660 i finca 4651)
- (4) A la posta en disposició hi consten 814,85 m², ja que la part nord del vial que ja s'havia cedit anteriorment amb els terrenys de la caserna de bombers es torna a computar.
- (5) Atès que al topogràfic no es delimita per a cada finca la superfície afectada, es consideren les del conveni d'ocupació anticipada.
- (6) Superfície aproximada que inclou la superfície destinada a equipament i la de la zona verda adjacent. Tot i que afecta tant a la finca 660 com a la 4651, atès que tenen idèntica titularitat, s'acumula la superfície d'ambdues finques a la 660.

D'acord amb les dades anteriors les diferents actuacions administratives, urbanístiques o no, que han comportat afectacions de diferent naturalesa a les finques registrals 660, 4651, 695, 1870 i 1373, han afectat els següents percentatges de les finques inicials.

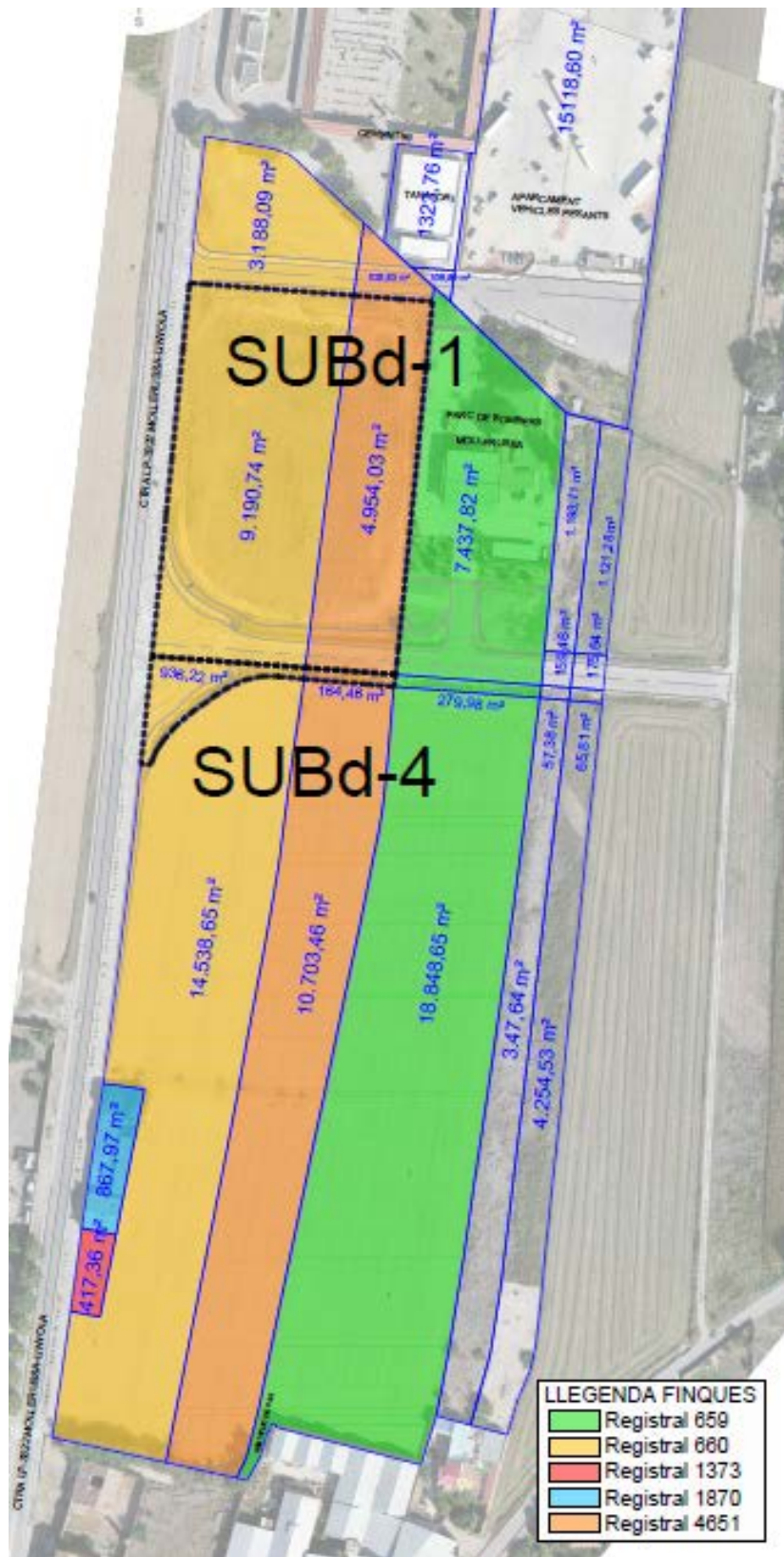
Finques	Superfície			% DE FINCA AFECTADA Topogràfic / INICIAL
	INICIAL	Afectada DOCUMENTALMENT	Afectada TOPOGRÀFICAMENT	
660 4651	50.851,28	34.736,30	34.499,82	67,84%

Finca	Superfície			% DE FINCA AFECTADA Topogràfic / INICIAL
	INICIAL	Afectada DOCUMENTALMENT	Afectada TOPOGRÀFICAMENT	
695	26.566,46	14.058,50	14.066,90	52,91%

Finques	Superfície			% DE FINCA AFECTADA Topogràfic / INICIAL
	INICIAL	Afectada DOCUMENTALMENT	Afectada TOPOGRÀFICAMENT	
1870 1373	2.165,83	1.768,30	1.768,30	81,64%

Finques	Superfície			% DE FINCA AFECTADA Topogràfic / INICIAL
	INICIAL	Afectada DOCUMENTALMENT	Afectada TOPOGRÀFICAMENT	
TOTAL	79.583,57	50.563,10	50.335,02	67,70%

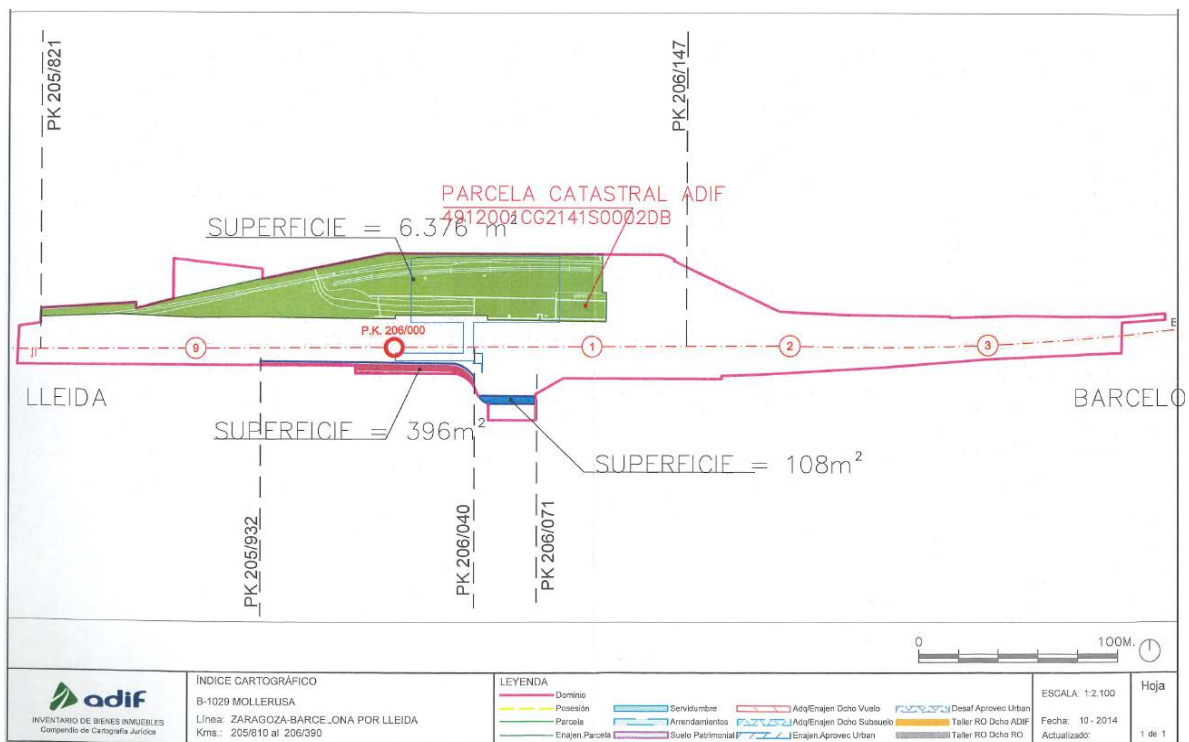
Es a dir, en els darrers 30 anys més de dos tercers parts de l'àmbit de sòl conformat per les cinc finques registrals considerades, han estat objecte d'actuacions que han implicat afectacions de diversa naturalesa als terrenys, amb un mínim superior al 50% i un màxim de més del 80% depenent de la finca registral considerada.



6.3. Antecedents administratius dins de l'àmbit del PE-01.

Per altre costat, amb data 16 de març de 2016, es va signar el "CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOLLERUSSA Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) PARA MEJORAR LA INTEGRACIÓN DEL FERROCARRIL EN ESTE MUNICIPIO E IMPLANTAR UNA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN TERRENOS DEL RECINTO ESTACIÓN.

Aquest conveni, tenia per objecte la cessió a l'Ajuntament de Mollerussa de diversos terrenys propietat d'ADIF amb una superfície total de 6.657 m², per tal que l'Ajuntament en pugues cedir a la seva vegada una bona part a la Generalitat de Catalunya per tal que aquesta última procedís a la construcció de la nova estació d'autobusos de Mollerussa, mentre que la resta de terrenys s'integrarien als sistemes públics d'espais lliures i zones verdes i al sistema viari.



SD'acord amb allò que es determina a l'estipulació primera del Conveni, a canvi de la cessió per part d'ADIF dels 6.657 m² de sòl per a sistemes, l'Ajuntament de Mollerussa es compromet a redactar una modificació del POUM vigent en el entorn de l'estació d'ADIF amb la finalitat de que:

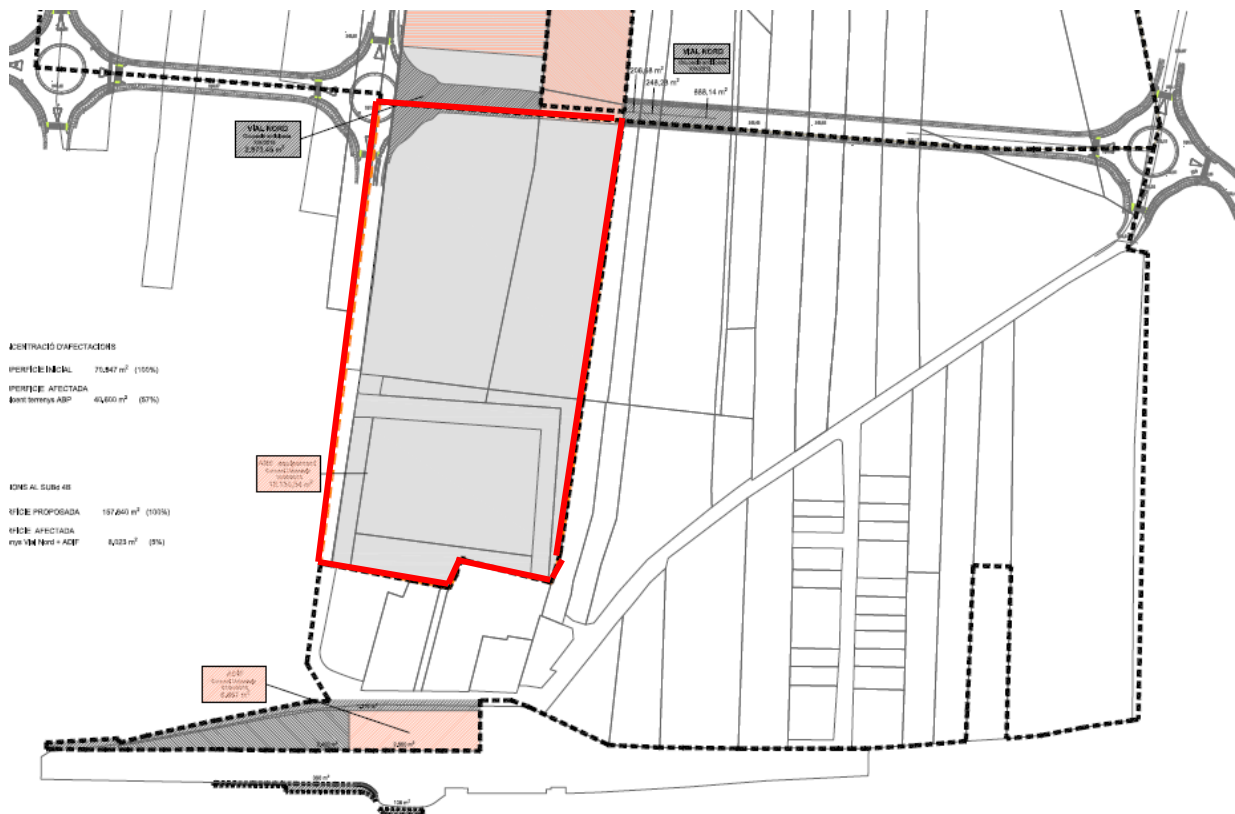
“Dicha modificación supondrá para ADIF la inclusión de las parcelas A, B y C dentro de un ámbito de planeamiento vinculado al sector o a los sectores de suelo urbanizable SUBd-04 “Els Merlets Sud”, situadao al norte de la estación, otorgándole un techo residencial neto de 4.243,85 m² de los cuales un 20% será destinado a Vivienda de Protección Oficial de Régimen General y 10% de Régimen Concertado, correspondientes a un total de 41 viviendas, más techo neto de otros usos de 282,92 m², obtenidos de la aplicación de los parámetros urbanísticos del sector y la superficie total aportada por ADIF de 6.657 m². Dicha modificación.... también tendrá por objeto la adecuación de las calificaciones urbanísticas del ámbito del PE-1...”

(pàgina 5 del Conveni)

6.4. Justificació de la proposta

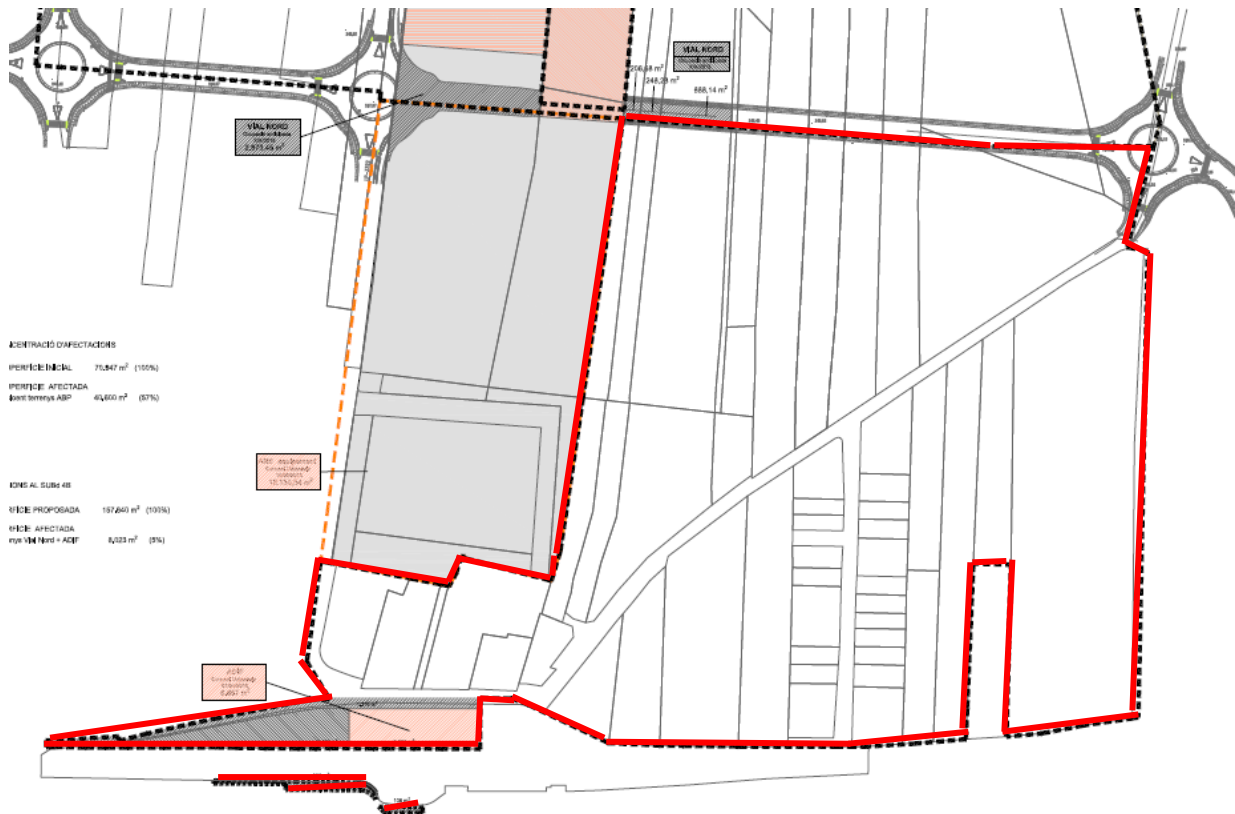
Com a conseqüència de tot allò dit anteriorment, es proposa la divisió del sector SUBd-04 “Els Merlets Sud” en dos sectors independents:

6.4.1. SUBd 4a “Els Merlets Sud a” amb una extensió de 49.110 m² de sòl, amb un àmbit físic delimitat pel tram ja construït del Vial Nord, per la carretera de Linyola a l'oest, al sud amb el límit posterior de les edificacions industrials amb façana a la carretera de Linyola, i a l'est amb el nou SUBd-04 b



6.4.II. SUBd 4b “Els Merlets Sud b”

Amb una extensió total de 157.590 m² de sòl, abastarà la resta de terrenys de l'antic SUBd-4 un cop segregats els que passaran a integrar el SUBd-4^a, als quals s'hi afegiran els terrenys objecte del conveni amb ADIF.



Tant en el cas del SUBd-4a com pel SUBd-4b es mantenen els paràmetres i les condicions generals establertes al POUM pel SUBd 4, en especial per allò que fa a l'ús dominant, l'edificabilitat i les cessions.

Cal dir que al incloure la superfície objecte del Conveni dins de l'àmbit del SUBd-4a, globalment considerades les superfícies dels sectors aquesta s'incrementa en 6.657 m² respecte dels 199.820 m² establerts pel SUBd-4. Aquest increment de superfície es tradueix en els següents increments de sostre i del nombre d'habitatges respecte dels fixats al POUM vigent.

Increment de superfície	6.657 m ²
Increment de sostre residencial	6.657 m ² x 0,75 m ² st/ m ² s = 4.992,75 m ² st (15% cessió)
Increment de sostre complementari	6.657 m ² x 0,05 m ² st/ m ² s = 332,85 m ² st
Número habitatges	0,6657 ha x 75 hab/ha = 49 habitatges

Repartiment del increment d'habitatges:

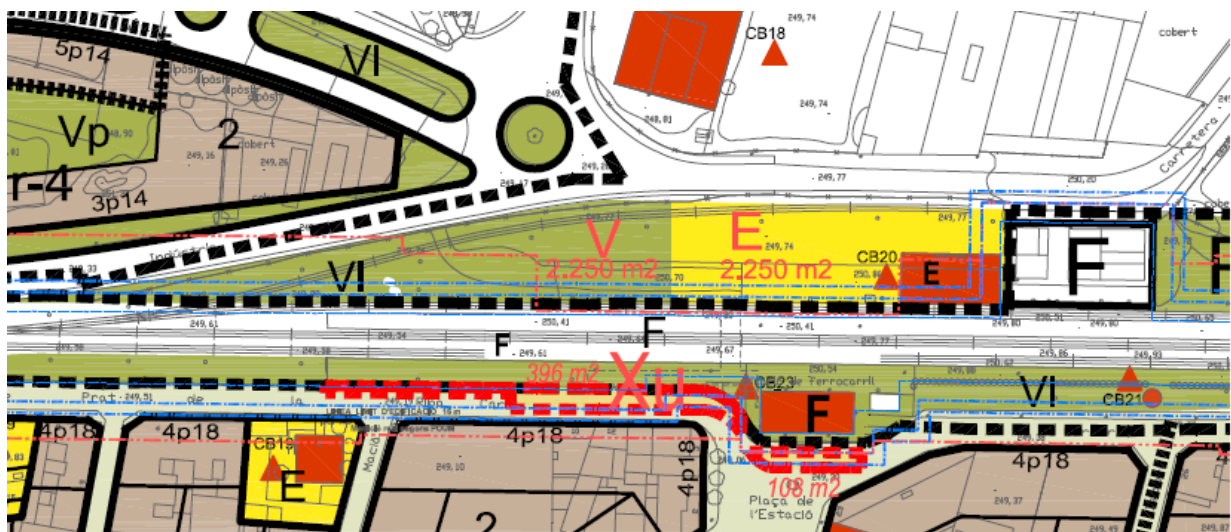
	HPO general 20% del st	HPO concertat 10% del st	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	998,55	499,27	3.494	4.992,75
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	12	5	32	49

Respecte del compliment de les condicions fixades al Conveni, aquest fixa els drets d'ADIF en 4.243,85 m²st de sostre residencial destinats a un total de 41 habitatges (20% st HPO general i un 10% adicional HPO concertat), més 282,92 m²st de sostre per a usos complementaris, cal dir que corresponen al 85% dels drets derivats del increment de superfície un cop efectuades a l'administració les cessions corresponents al 15% de l'aprofitament.

Dins del nou sector SUBd-4a "Els Merlets sud 1" els terrenys cedits per ADIF s'assignen a cessions vinculants per a sistemes de la manera següent:

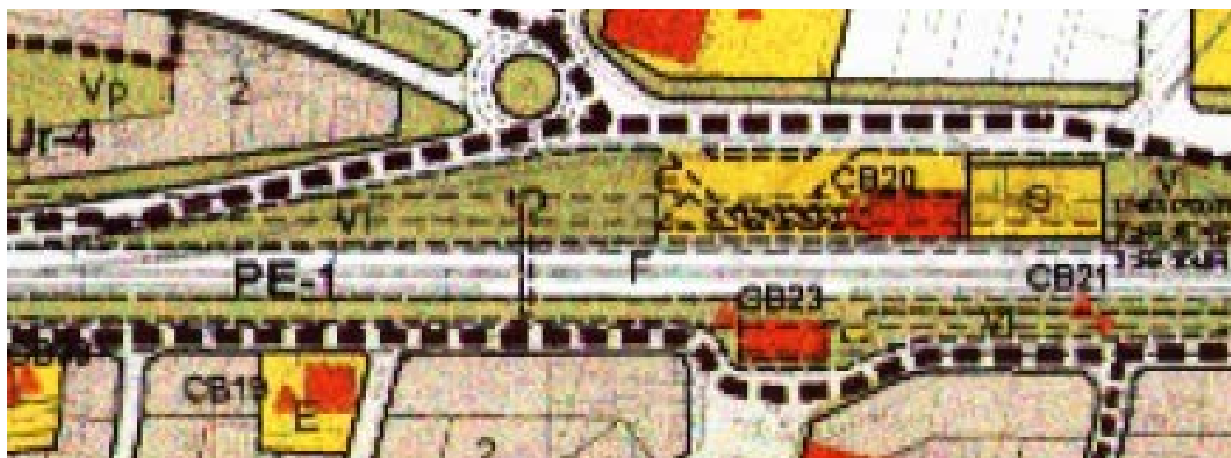
Estació d'autobusos	E Sistema d'Equipaments	2.250 m ² s (1,43% del 16%)
Zona verda annexa a l'estació	V Sistema d'Espais lliures	2.250 m ² s (1,43% del 16%)
Vialitat carrers Indústria i Prat de la Riba	X Sistema Viari i	2.157 m ² s (1,37% del 18%)

Com es pot comprovar, les reserves vinculants de sòl per a sistemes que s'assignen al sòl conveniat amb ADIF, són un petit percentatge de les cessions que corresponen al nou sector.



Situació dels sistemes vinculants del SUBd-4a segons plànol de proposta d'aquesta modificació.

El desenvolupament dels sistemes afectats pel Conveni amb ADIF és sensiblement coincident amb allò expressat al plànol d'ordenació indicativa del POUM vigent.



Detall del plànol d'Ordenació indicativa. Número 10 del POUM.

6.4.III. Pla especial de l'àmbit de la via ferroviària PE-1

Pel que fa a les actuacions que afecten a l'àmbit del Pla especial de la via ferroviària PE-1, allò que se'n deriva del contingut d'aquest document, son tres:

- a) Ajust de l'àmbit per tal d'excloure els terrenys objecte del Conveni entre l'Ajuntament de Mollerussa i ADIF.
- b) Ajust de les línies de servitud dins de l'àmbit de l'estació de ferrocarril de Mollerussa.
- c) Canvi de la qualificació de sistema de serveis tècnic per la sistema ferroviari dels terrenys ocupats per l'estació transformadora d'energia elèctrica de la línia de ferrocarril.



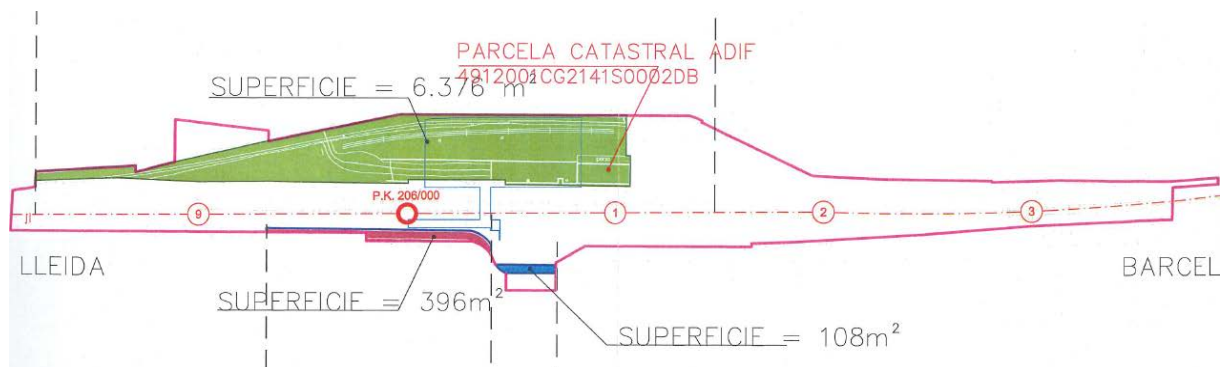
POUM vigent Detall del Plànol d'Ordenació detallada del sòl urbà. Nòm. 5.4

Cal fer notar que d'acord amb les determinacions gràfiques del POUM vigent els terrenys objecte del Conveni ja estaven assignats a sistemes concrets, de tal manera que els terrenys afectats per la futura estació d'autobusos, avui dia en funcionament, ja es grafiaven com a terrenys destinats a equipaments (A en l'imatge annexa). De igual manera ja es delimitaven com a inclosos al sistema d'espais lliures els terrenys existents entre l'estació d'autobusos, la via del ferrocarril i el carrer Indústria fins el pas a nivell (B en el gràfic annex).

Pel que fa als terrenys on es situa l'estació transformadora vinculada al servei ferroviari (C en l'imatge superior) deixaran d'estar grafiats en groc com a integrants del sistema de serveis tècnics, i s'inclouen dins del Sistema ferroviari F.

a) Ajust de l'àmbit per tal d'excloure els terrenys objecte del Conveni entre l'Ajuntament de Mollerussa i ADIF.

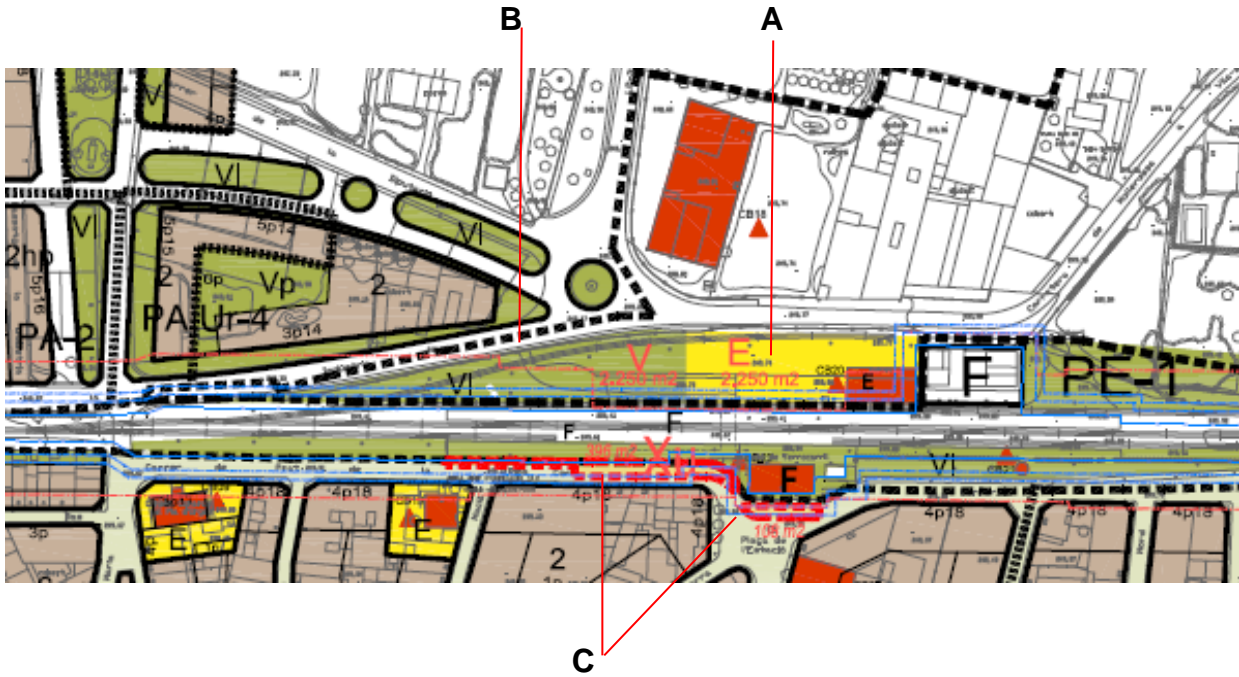
Els terrenys propietat d'ADIF i que varen ser objecte de cessió a l'Ajuntament en virtut d'allò que estableix el Conveni entre l'Ajuntament de Mollerussa i ADIF, que al gràfic adjunt es rerepresenten amb els colors verd, blau i vermell, s'exclouen de l'àmbit del PE-1 per tal d'incloure'ls dins de l'àmbit del SUBd-4b en el qual consten com a sistemes vinculants tot mantenint la seva destinació als sistemes d'equipaments i serveis tècnics, i de zones verdes establertes al POUM vigent que ara es modifica.



Detall del plànol de detall dels terrenys afectats pel conveni entre l'Ajuntament de Mollerussa i ADIF

Amb l'ajust, els nous límits que es proposen pel PE-1 quedarien tal com consta al gràfic que s'adjunta tot seguit, en el qual s'han exclòs del PE-1 els terrenys assenyalats amb les lletres:

- A: estació d'autobusos i antic magatzem
- B: Terrenys destinats a zones verdes.
- C: Elements de vialitat situats al costat sud de la via.



b) Ajust de les línies de servitud dins de l'àmbit de l'estació de ferrocarril de Mollerussa.

Als plànols d'ordenació del POUM vigent, tant al plànol número 4."De gestió i ordenació del sòl urbà" com al 5.4."D'ordenació detallada del sòl urbà", es dibuixen les línies de servitud ferroviària legalment establertes i que imposen limitacions a la propietat, és a dir les de domini, de protecció i d'edificació amb el text que correspon a cada una d'elles.



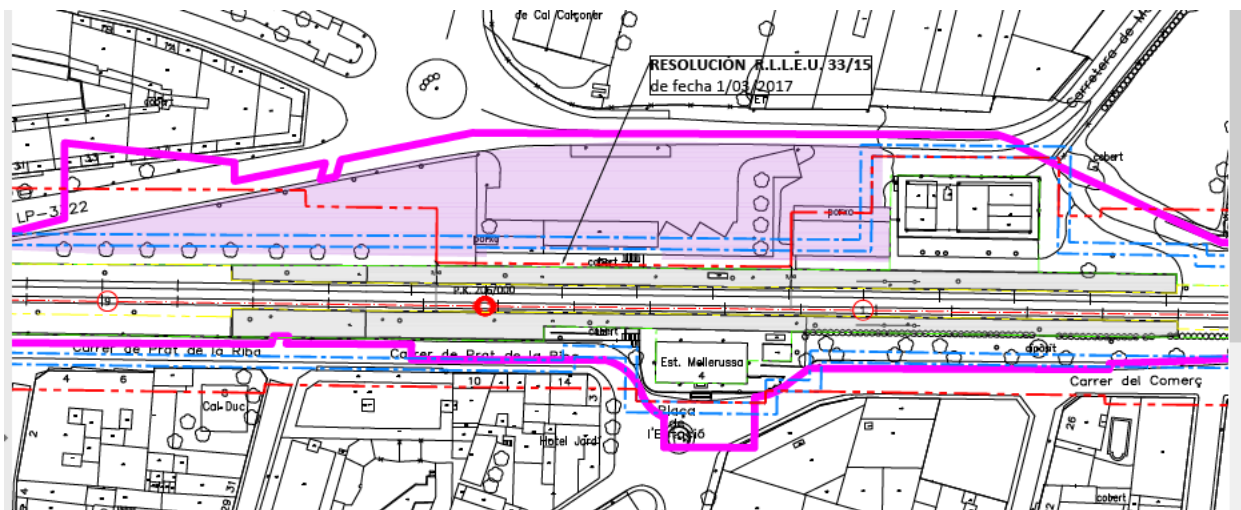
Costat Sud







Costat Nord

Atès que la línia de ferrocarril que travessa Mollerussa d'est a oest està tota inclosa dins de sòl urbà i inclosa dins de l'àmbit del pla especial PE-1 de la via del fèrria, els textos corresponents a les línies de protecció i d'edificació incorporen les distàncies establertes per a cada una d'elles, de vuit metres (8 m) i de vint metres (20 m) respectivament. No és el cas de la línia de domini, per la qual no es fa constar la distància d'aplicació, que és de cinc metres (5 m).

L'aplicació d'aquestes distàncies s'ha de fer d'acord amb allò establert als articles 13, 14 i 15 de la Llei 38/2015 del sector ferroviari (LSF), i al RD 2387/2004 Reglament de la Llei del sector ferroviari, així com la RESOLUCIÓN R.L.L.E.U 33/15 de 1/03/2017.



	Línia límit edificació 20 m		Zona domini públic 5 m
	Aresta exterior esplanació		Zona de protecció 8 m

c) Canvi de la qualificació de sistema de serveis tècnic per la sistema ferroviari dels terrenys ocupats per l'estació transformadora.

Tal com s'ha dit anteriorment, la subestació de transformació elèctrica d'ADIF i per tant vinculada al Sistema ferroviari, figura per error als plànols del POUM com a integrant del sistema de Serveis Tècnics, clau S.



Estació Transformadora del Sistema Ferroviari.
(Fins ara Sistema de serveis Tècnics)

Antic magatzem traspasat
a l'ajuntament (ara equipament)

Terrenys de l'estació
d'autobusos

A la pàgina 10 del informe d'al·legacions d'ADIF, es fa constar que:

“Es importante mencionar, que la subestación de transformación eléctrica de ADIF, por ser un elemento funcional del servicio ferroviario, debe estar en terrenos con la calificación de Sistema General Ferroviario y dentro de la zon de Dominio Público Ferroviario, cómo también los terrenos necesarios para su acceso rodado.”

Aquest document proposa la el canvi de qualificació requerit per ADIF, entenent que es tracta de l'esmena d'una errada material imputable a la redacció inicial del POUM. En tot cas, els terrenys es mantenen com a integrants dels Sistemes Generals del POUM, en aquest cas dins del Sistema Ferroviari F.

7. ORDENACIÓ PROPOSADA

En conseqüència amb tot allò dit anteriorment, la modificació proposada afecta a les determinacions dels següents documents:

- Documents escrits:
Substitució de la fitxa del Pla parcial residencial “Els Merlets sud” SUBd-04, per dues fitxes noves, la del Pla parcial residencial “Els Merlets Sud 1” SUBd-4a, i la del Pla parcial residencial “Els Merlets Sud 2” SUBd-4b.
La proposta de modificació no afecta al contingut escrit del POUM en allò que fa al PE-1.
- Plànols d'ordenació:
Plànols d'ordenació detallada del sòl urbà 5.2 i 5.4 a escala 1/2000, en allò que afecta als SUBd-4a, SUBd-4b i PE-1.
- S'incorporen les prescripcions, que en termini d'al·legacions, han presentat el Ministerio de Transportes, Movilidad i Agenda Urbana, i l'administrador de la infraestructura ADIF.

7.1. Fitxa del nou sector SUBd-4a

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud a.

Codi: SUBd-4a

1. Àmbit:

- Comprèn part dels terrenys de l'anterior SUBd-04 “Els Merlets Sud”, que per raó de l'excessiva extensió d'aquest sector, ara es proposa dividir-los en dos de diferents dels quals el nou SUBd-04a abasta l'àmbit delimitat per la carretera de Linyola a l'oest, al nord el tram construït del Vial Nord, a l'est i sud amb el nou sector SUBd-04b.
- La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 49.110 m². (4,91Ha)

2. Objectius:

Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que permetin el desenvolupament d'una porció de sòl els terrenys del qual ha estat i està sotmès a demandes de l'administració a causa de la seva situació estratègica i d'alta accessibilitat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	18%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	16%
SÒL PÚBLIC mínim		50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,80 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	39.288,00 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	36.832,50 m ² sostre (*)
edificabilitat complementària	2.455,50 m ² sostre (*)

(*) valors que el pla parcial concretarà segons un aixecament topogràfic més detallat.

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 368 habitatges.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	7.366,5	3.683,25	25.782,75	36.832,50
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	92	40	238	368

(*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord.
- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord, mentre que a la resta dels terrenys la densitat haurà de ser més baixa.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'ordenació plurifamiliar, clau (4) i - Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

g. Criteris mediambientals

Els instruments urbanístics que desenvolupin el sector, en especial el Pla parcial i el Projecte d'urbanització, hauran de justificar dins de la seva documentació l'adopció de mesures mediambientals. Com a mínim per allò que fa a:

- Normativa d'edificació del Pla parcial: Incorporació de criteris detallats relacionats amb la màxima eficiència energètica, hídrica i ambiental, així com criteris relatius a la biodiversitat i altres estàndards d'excel·lència ambiental.
- Projectes d'Urbanització: Incorporació de criteris ambientals relatius a elements urbans, autosuficiència hídrica, biodiversitat i elements TIC.

i. Compliment de la normativa sectorial ferroviària.

Sense perjudici d'allò que de la regulació del Sistema Ferroviari s'estableix als articles del 98 al 103 de les Normes urbanístiques del POUM, en els quals s'inclou la definició del Sistema Ferroviari, seran igualment d'aplicació les condicions següents:

- Dins de l'àmbit del SUBd-4a és d'obligat compliment allò que es determina a:

La Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF).

El Real decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el reglament del sector Ferroviari (RLSF).

- D'acord amb allò establert a l'article 16, apartat 1, de la Llei 38/2015 LSF:

- **Per dur a terme, en zones de domini públic i protecció d'infraestructures ferroviàries, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que es pugui dur a terme en les mateixes i plantar o talar arbres, es requerirà l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries. Això sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.**

- Els sol·licitants d'una autorització per a la realització d'obres, instal·lacions o activitats en zones de domini públic del ferrocarril estaran obligats a donar al gestor d'infraestructures ferroviàries de les garanties exigides per aquest en relació amb la correcta execució de les activitats autoritzades, d'acord amb el que determini la normativa, si s'escau.
- Qualsevol obra que es realitzi en l'àmbit de domini públic i en la zona de protecció i que tingui com a finalitat preservar paisatges o construccions o limitar el soroll causat pel trànsit per les vies ferroviàries, aniran a càrrec dels seus promotors. A les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a usos residencials o d'oficines en sectors de planejament que incloguin terrenys afectats pel Sistema General Ferroviari o hi siguin contigus, s'hi haurà d'incorporar un estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent en el qual es justifiqui que no es superen els límits legalment establerts.
- No obstant l'anterior, les obres o instal·lacions només es podran dur a terme en l'àmbit de domini públic, amb l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per motius degudament justificats, es podrà autoritzar l'encreuament de l'àrea de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.
- L'ocupació dels terrenys de domini públic, tant de sòl, subsòl com de vol, es regularà mitjançant Concessió Administrativa per a l'ús especial situat en el domini públic ferroviari, d'acord amb el que estableix l'article 93 de la Llei 38/2015 i segons el que preveu l'article 75.1 Ordre FOM 898/2005.

- Els propietaris de terrenys situats adjacents a la línia ferroviària queden obligats per les limitacions de propietat establertes per la Llei 38/2015 SF, en especial per allò que toca a les zones de domini públic, de protecció i d'edificació.

Tret que de forma expressa es determinin unes distàncies inferiors, aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran:

- **Zona de domini públic:**

L'àrea de domini públic inclou els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de vuit metres (8 m) a cada costat de l'andana, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació (*).

No obstant això, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc metres (5 m).

- **Zona de protecció:**

Constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta metres (70 m) de l'aresta exterior de l'explanació (*) més propera.

No obstant això, en sòl qualificat com urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució aquesta distància és redueix a vuit metres (8 m).

- **Línia d'edificació.**

A banda i banda de les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General, s'estableix la línia límit d'edificació, des de la qual a la línia ferroviària queda prohibida qualsevol tipus d'obres de construcció, reconstrucció o ampliació, excepte aquelles que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Així mateix, queda prohibit l'establiment de noves línies elèctriques d'alta tensió dins de la superfície afectada per la línia límit de l'edifici.

En túnels i en línies ferroviàries enterrades o cobertes amb llosses, no s'aplicarà la línia d'edificació. Tampoc serà aplicable la línia límit de l'edificació quan l'obra a executar sigui una tanca o tancament.

La línia límit d'edificació es troba a cinquanta metres (50 m) de la vora exterior més propera de la plataforma (**), mesurada horitzontalment des de dita aresta.

En les línies ferroviàries que formin part de la Red Ferroviària de Interès General i passin per zones urbanes, la línia límit d'edificació es situa a vint metres (20 m) de l'aresta més propera a la plataforma (**).

Reglamentàriament es podrà fixar una distància inferior a la prevista al paràgraf anterior per a la línia límit d'edificació, en funció de les característiques de les línies.

(*) **L'esplanació** és la superfície de terreny en la qual s'ha modificat la topografia natural del terreny, per construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'esplanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmunt, del terraplè o, si s'escau, dels murs de sosteniment. En els casos de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'esplanació seran les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny, sent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre aquestes línies.

(**) **La plataforma** és la coronació de l'esplanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'esplanació.

4. Condicions de gestió

a. El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes al DL 1/2010 LUC, ja sigui per compensació o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses que els hi puguin correspondre relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.

c. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

e. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el termini d'un sexenni a partir de la seva aprovació definitiva.

f. Els successius instruments urbanístics o d'obres que sigui necessari redactar pel desenvolupament del sector - plans parcials, projectes d'urbanització, etc -hauran d'observar les limitacions a la propietat establertes per aquest document i per la normativa del sector ferroviari que sigui d'aplicació. Igualment i sense perjudici de la seva tramitació a altres administracions o organismes afectats, s'hauran de trametre al gestor de la infraestructura ferroviària a l'objecte d'obtenir la pertinent seva autorització.

7.2. Fitxa del nou sector SUBd-4b

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud b.

Codi: SUBd-4b

1. Àmbit:

a. Comprèn la major part dels terrenys de l'anterior sector SUBd-04 "Els Merlets Sud", que per raó de la seva excessiva extensió d'aquest sector es proposa dividir-lo en dos de diferents. Limita a l'est amb el terme municipal de Golmés, a l'oest amb el sector SUBd-04a, al nord amb el tram del Vial Nord pendent d'obertura i pel sud amb els terrenys que limiten amb el Pla especial de la Via ferroviària PE-1.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 157.590 m². (15,759Ha).

2. Objectius:

Ordenar una nova zona d'expansió de Mollerussa, amb un gran potencial de creixement recolzat en la seva centralitat urbana i territorial, amb una elevada reserva de sòl per a equipaments, serveis i espais lliures, observant previsions urbanístiques orientades a la seva continuïtat i complementarietat amb el teixit urbà adjacent.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	18%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	16%
SÒL PÚBLIC mínim		50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,80 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	126.072,00 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	118.192,50 m ² sostre (*)
edificabilitat complementària	7.879,50 m ² sostre (*)

(*) valors que el pla parcial concretarà segons un aixecament topogràfic més detallat.

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 1.182 habitatges.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	23.638,50	11.819,25	82.734,75	118.192,50
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	295	131	756	1.182

(*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord.
- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord, mentre que a la resta dels terrenys la densitat haurà de ser més baixa.

- Els sistemes urbanístics d'equipament, de zones verdes i de vialitat situats a l'extrem sud-oest de l'àmbit, provinents del Conveni signat entre l'Ajuntament de Mollerussa i ADIF, tenen el caràcter de cessions anticipades per a sistemes vinculants que el pla parcial de desenvolupament urbanístic haurà de respectar.

- Caldrà respectar un eix viari en sentit nord-sud que estructurí el nou sector. Aquest eix, amb una amplada mínima de 26 m i que es delimita al plànol d'ordenació, continuarà la directriu del carrer de l'Abat Oliva situat al costat sud de la via del ferrocarril.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'ordenació plurifamiliar, clau (4) i
- Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

g. Criteris mediambientals

Els instruments urbanístics que desenvolupin el sector, en especial el Pla parcial i el Projecte d'urbanització, hauran de justificar dins de la seva documentació l'adopció de mesures mediambientals. Com a mínim per allò que fa a:

- Normativa d'edificació del Pla parcial: Incorporació de criteris detallats relacionats amb la màxima eficiència energètica, hídrica i ambiental, així com criteris relatius a la biodiversitat i altres estàndards d'excel·lència ambiental.
- Projectes d'Urbanització: Incorporació de criteris ambientals relatius a elements urbans, autosuficiència hídrica, biodiversitat i elements TIC.

i. Compliment de la normativa sectorial ferroviària.

Sense perjudici d'allò que de la regulació del Sistema Ferroviari s'estableix als articles del 98 al 103 de les Normes urbanístiques del POUM, en els quals s'inclou la definició del Sistema Ferroviari, seran igualment d'aplicació les condicions següents:

- Dins de l'àmbit del SUBd-4a és d'obligat compliment allò que es determina a:

La Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF).

El Real decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el reglament del sector Ferroviari (RLSF).

- D'acord amb allò establert a l'article 16, apartat 1, de la Llei 38/2015 LSF:

- **Per dur a terme, en zones de domini públic i protecció d'infraestructures ferroviàries, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que es pugui dur a terme en les mateixes i plantar o talar arbres, es requerirà l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF. Això sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.**

- Els sol·licitants d'una autorització per a la realització d'obres, instal·lacions o activitats en zones de domini públic del ferrocarril estaran obligats a donar al gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF de les garanties exigides per aquest en relació amb la correcta execució de les activitats autoritzades, d'acord amb el que determini la normativa, si escau.
- Qualsevol obra que es realitzi en l'àmbit de domini públic i en la zona de protecció i que tingui com a finalitat preservar paisatges o construccions o limitar el soroll causat pel trànsit per les vies ferroviàries, aniran a càrrec dels seus promotors. A les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a usos residencials o d'oficines en sectors de planejament que incloguin terrenys afectats pel Sistema General Ferroviari o hi siguin contigus, s'hi haurà d'incorporar un estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent en el qual es justifiqui que no es superen els límits legalment establerts.
- No obstant l'anterior, les obres o instal·lacions només es podran dur a terme en l'àmbit de domini públic, amb l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per motius degudament justificats, es podrà autoritzar l'encreuament de l'àrea de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.
- L'ocupació dels terrenys de domini públic, tant de sòl, subsòl com de vol, es regularà mitjançant Concessió Administrativa per a l'ús especial situat en el domini públic ferroviari, d'acord amb el que estableix l'article 93 de la Llei 38/2015 i segons el que preveu l'article 75.1 Ordre FOM 898/2005.

- Els propietaris de terrenys situats adjacents a la línia ferroviària queden obligats per les limitacions de propietat establertes per la Llei 38/2015 SF, en especial per allò que toca a les zones de domini públic, de protecció i d'edificació.

Tret que de forma expressa es determinin unes distàncies inferiors, aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran:

- **Zona de domini públic:**

L'àrea de domini públic inclou els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de vuit metres (8 m) a cada costat de l'andana, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'esplanació (*).

No obstant això, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc metres (5 m)

- **Zona de protecció:**

Constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta metres (70 m) de l'aresta exterior de l'esplanació (*) més propera.

No obstant això, en sòl qualificat com urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució aquesta distància és redueix a vuit metres (8 m).

- **Línia d'edificació.**

A banda i banda de les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General, s'estableix la línia límit d'edificació, des de la qual a la línia ferroviària queda prohibida qualsevol tipus d'obres de construcció, reconstrucció o ampliació, excepte aquelles que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Així mateix, queda prohibit l'establiment de noves línies elèctriques d'alta tensió dins de la superfície afectada per la línia límit de l'edifici.

En túnels i en línies ferroviàries enterrades o cobertes amb llosses, no s'aplicarà la línia d'edificació. Tampoc serà aplicable la línia límit de l'edificació quan l'obra a executar sigui una tanca o tancament.

La línia límit d'edificació es troba a cinquanta metres (50 m) de la vora exterior més propera de la plataforma (**), mesurada horitzontalment des de dita aresta.

En les línies ferroviàries que formin part de la Red Ferroviària de Interès General i passin per zones urbanes, la línia límit d'edificació es situa a vint metres (20 m) de l'aresta més propera a la plataforma (**).

Reglamentàriament es podrà fixar una distància inferior a la prevista al paràgraf anterior per a la línia límit d'edificació, en funció de les característiques de les línies.

(*) L'esplanació és la superfície de terreny en la qual s'ha modificat la topografia natural del terreny, per construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'esplanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmunt, del terraplè o, si s'escau, dels murs de sosteniment. En els casos de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'esplanació seran les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny, sent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre aquestes línies.

(**) La plataforma és la coronació de l'esplanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'esplanació.

4. Condicions de gestió

a. El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes al DL 1/2010 LUC, ja sigui per compensació o per concertació.

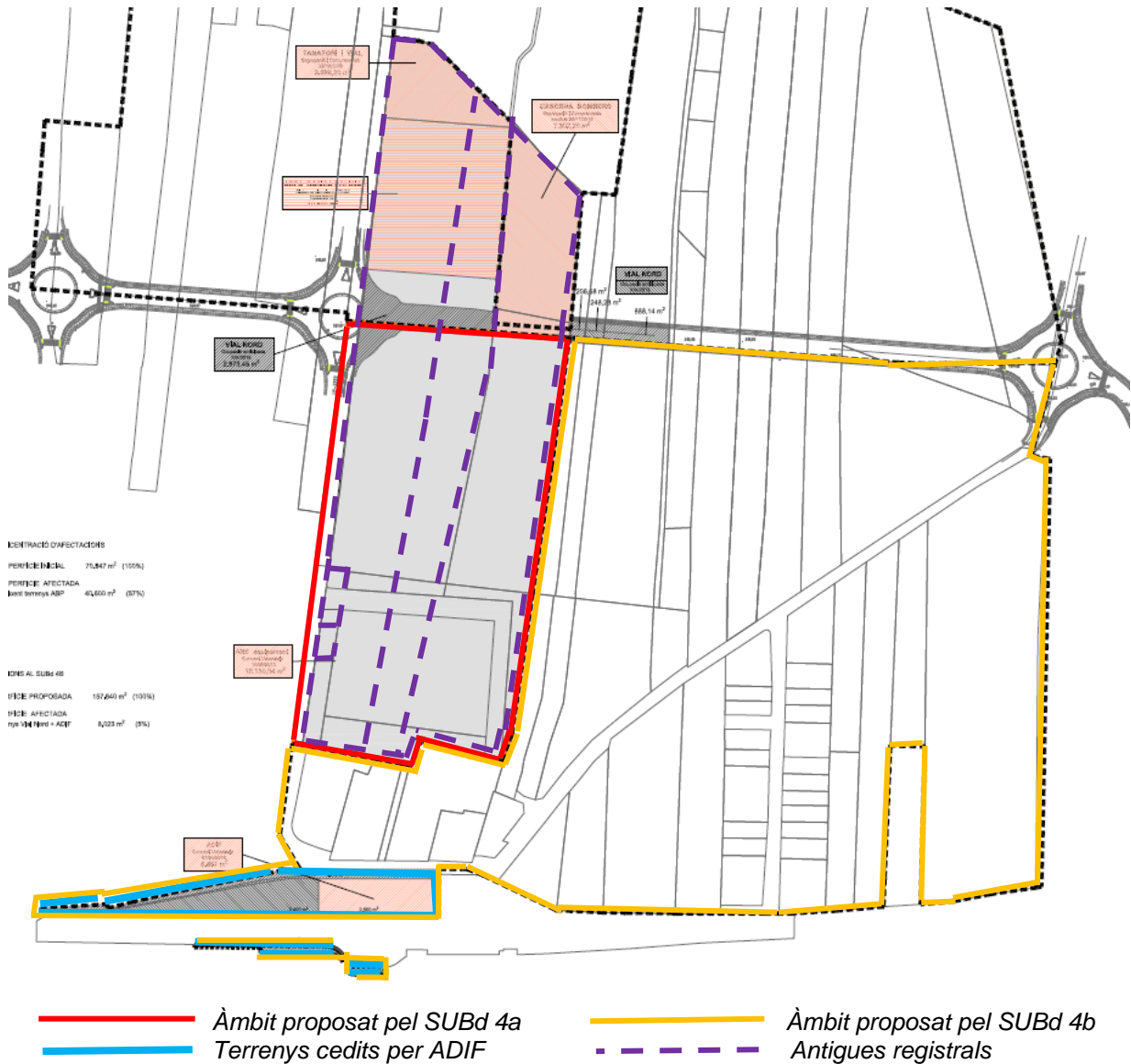
b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses que els hi puguin correspondre relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.

c. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

e. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el termini d'un sexenni a partir de la aprovació definitiva de la present modificació.

f. Els successius instruments urbanístics o d'obres que sigui necessari redactar pel desenvolupament del sector - plans parcials, projectes d'urbanització, etc -hauran d'observar les limitacions a la propietat establertes per aquet document i per la normativa del sector ferroviari que sigui d'aplicació. Igualment i sen se perjudici de la seva tramitació a altres administracions o organisme s afectats, s'hauran de trametre al gestor de la infraestructura ferroviaria a l'objecte d'obtindre la pertinent seva autorització.



7.3. Ordenació del PE-1 “Pla especial de la via ferroviària”

La present proposta de modificació, no altera el contingut normatiu de la regulació que a l'article 14 de les normes urbanístiques, es fa del Pla especial de la via ferroviària PE-1. Únicament s'ajusta la delimitació de l'àmbit del pla especial als plànols d'ordenació del POUM, per tal d'excloure-hi els terrenys que s'incorporen al SUBd-4b.

Si que s'incorpora als plànols d'ordenació una major definició gràfica pel que fa a les línies de servitud aplicables dins de l'àmbit de l'estació de ferrocarril. En especial pel que fa a la zona de domini.

Recordem que respecte de la redacció del PE-1, a les Normes urbanístiques del POUM, a l'article 14.4 ja s'estableix que pel seu desenvolupament és obligatòria l'autorització prèvia per part d'ADIF.

”. El desenvolupament del Pla Especial de l'àmbit de la via ferroviària (PE-1) resta subjecte a autorització prèvia de ADIF, d'acord amb l'article 15.1 de la LSF.”

8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

8. a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)(PTPP)

El contingut d'aquesta modificació no afecta a les determinacions contingudes al Pla Parcial de Ponent – Terres de Lleida- que va ser aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007.

8. b. Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de Ponent

A la sessió del 23 de setembre de 2021, la Comissió de territori de Catalunya va acordar modificar el Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de Ponent, per deixar sense efecte l'ARE “SUB-16 Ferrocarril”, de Mollerussa (Expedient 2021 / 073722 / L), per tant actualment no hi ha altra prescripció aplicable a l'àmbit afectat per la modificació que aquelles que estan establertes per POUM de Mollerussa.

8. c. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació (art. 118.1.b. del D 305/2006 RLUC)

Aquesta modificació puntual consisteix en la substitució al POUM vigent de la fitxa normativa reguladora del SUBd-4 “Els Merlets Sud”, per dues de diferents SUBd-4a i SUBd-4b.

Igualment és modifiquen els plànols d'Ordenació del POUM pel que fa als àmbits dels dos sectors mencionats, i de l'àmbit del Pla especial de la via ferroviària PE-1.

8. d. Determinació de les normes urbanístiques proposades (art. 118.1.c. del D. 305/2006 RLUC)Anul·lació de la fitxa del SUBd-4 “Els Merlets Sud”:Nova fitxa del SUBd-4a “Els Merlets Sud. 1”

- Punt 1.b. S'estableix la superfície del sector.
- Punt 2. Es determinen els objectius del sector.
- Punt 3.b. Es determinen les edificabilitats d'aplicació
- Punt 3.c. Es fixen les determinacions que afecten als habitatges lliures i protegits.
- Punt 3.g. Es determinen els criteris mediambientals aplicables.
- Punt 4. Condicions aplicables a la gestió del sector

Modificació dels Plànols del POUM de:

- Gestió i d'ordenació del sòl urbà O. 4
- D'ordenació detallada del sòl urbà O.5.2 i 0.5.4

Nova fitxa del SUBd-4b “Els Merlets Sud. 2”

- Punt 1.b. S'estableix la superfície del sector.
- Punt 2. Es determinen els objectius del sector.
- Punt 3.b. Es determinen les edificabilitats d'aplicació

- Punt 3.c. Es fixen les determinacions que afecten als habitatges lliures i protegits.
- Punt 3.e. Determinació dels criteris fonamentals d'ordenació.
- Punt 3.g. Es determinen els criteris mediambientals aplicables.
- Punt 4. Condicions aplicables a la gestió del sector

Modificació dels Plànols del POUM de:

- Gestió i d'ordenació del sòl urbà O. 4
- D'ordenació detallada del sòl urbà O.5.2 i 0.5.4

Ajust de l'àmbit del Pla especial de la via ferroviària PE-1

Modificació dels Plànols del POUM de:

- Gestió i d'ordenació del sòl urbà O. 4
- D'ordenació detallada del sòl urbà O.5.4

8.e. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.

Als efectes d'allò que es diu als articles 96 i 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la modificació del POUM de Mollerussa que es planteja en aquest document, reuneix les característiques següents:

- La modificació que suposa un lleuger increment de superfície respecte del sector delimitat al POUM vigent que es quantifica en 6.657 m², superfície que equival a poc més del 3% de la superfície del sector establerta al POUM vigent.

Respecte de les determinacions del PDU ARE de Mollerussa, la modificació proposa una reducció de 8.922 m², equivalent a poc més del 4% de la superfície de l'ARE de Mollerussa.

- El petit ajust de superfícies que resulta de la proposta de modificació, es tradueix en ajustos proporcionals pel que fa al sostre edificable, el qual augmenta en 5.325,60 m² respecte a les determinacions del POUM, i disminueix en 7.137,60 m², respecte d'allò fixat pel PDU ARE.

Cal dir que en tot cas els usos previstos al POUM pel sector SUBd-4 són els mateixos que els que s'estableixen pels SUBd 4a i 4b.

- Als efectes de la titularitat dels terrenys que s'incorporen al sòl urbanitzable delimitat, i concretament al SUBb-4b, cal dir que provenen de l'àmbit del pla especial de la via ferroviària PE-1, i que per tant ja formaven part del sòl urbà. La totalitat dels terrenys eren propietat d'ADIF i ara ho són de l'Ajuntament de Mollerussa en part de l'Ajuntament de Mollerussa i la part que fa a l'estació d'autobusos del Departament de Territori Sostenibilitat, en aplicació dels diferents compromisos establerts entre aquestes administracions.
- Pel que fa als sistemes, la modificació proposada que els terrenys objecte del conveni amb ADIF i que el POUM vigent assignava a equipaments, espais lliures i vialitat dins del PE-1, s'incorporin al SUBd-4b com a sistemes vinculants materialitzats de manera anticipada, per la qual cosa aquest document no en modifica la seva destinació.

Cal dir que als nous sectors SUBd-4a i 4b es mantenen els percentatges mínims de cessió de sòl per a sistemes previstos a la fitxa del POUM pel SUBd-4, que eren del 16% per a equipament, d'igual percentatge per a espais lliures, i un mínim de cessió per a sistemes del 50% de la superfície dels sectors.

- Les modificacions proposades no entren en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

8. f. Memòria social

Respecte del planejament urbanístic vigent, la modificació proposada suposa un lleuger augment en el nombre total d'habitatges potencials i en aquells que estan subjectes a algun règim de protecció. Així doncs, respecte de les determinacions d'aplicació al SUBd-4, hi ha un augment de 54 habitatges en total, dels quals 13 habitatges corresponen al règim d'HPO general, i 5 a l'HPO concertat.

Cal dir que la modificació proposada, no implica en cap cas una variació en la densitat d'habitatges establerta al POUM pel SUBd-4 que és de 75 habitatges per hectàrea, i que es manté tant pel SUBd-4a com pel SUBd-4b.

Si que hi ha una petita disminució en el número d'habitatges totals que es contemplava en el PDU ARE, ja que el total es redueix en 67 habitatges la qual cosa equival a poc més d'un 4% del total previst. En qualsevol cas, els efectes de l'anul·lació del PDU ARE en el parc d'habitatges previst a Mollerussa, i en especial pel que fa als habitatges protegits, es justifica en el document tècnic que s'annexa a la tramitació paral·lela i simultània de la deixada sense efectes del PDU ARE de Mollerussa,

Tot seguit adjuntem un comparatiu en el nombre i tipus d'habitatges que es preveien als instruments de planejament vigents fins ara, i els que es proposen a la modificació del POUM en tràmit.

	Superfície m ²		HPO general		HPO concertat		Habitat. Lliures		Σ Habitatges	
PDU ARE	215.622		528 (1)		567 (2)		522		1.617	
SUBd - 4	199.820		374		166		956		1.496	
SUBd-4a	49.110	206.700	92	387	40	171	238	994	368	1.550
SUBd-4b	157.590		295		131		756		1.182	

(1) S'acumulen els habitatges de règim general (406) i el de règim especial (122)

(2) S'acumulen els habitatges de preu concertat (161) i els concertats (406)

8. g. Estudis de mobilitat

Les modificacions proposades no comporten cap alteració de la classificació de sòl urbà existent, ni contempla cap altre supòsit inclòs a l'article 3 del D 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, per la qual cosa no és necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

8. h. Informe de sostenibilitat econòmica

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.3.d) del DL text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, les modificacions proposades no afecten a les prestacions dels sistemes d'infraestructures públiques de tal manera això es tradueixi en l'augment de la prestació efectiva dels serveis necessaris per part de l'administració, per la qual cosa entenem que no procedeix la redacció d'un informe de sostenibilitat econòmica.

Per altre costat, la justificació de la viabilitat econòmica del contingut de la proposta de modificació puntual, atès que els terrenys afectats provenen d'un sector ja delimitat al POUM vigent, amb un afegit de sistemes avui dia ja materialitzats, entenem que ja ha estat sobradament justificada a la documentació del POUM vigent i a la memòria econòmica del PDU ARE de Mollerussa, als quals aquesta modificació proposa substituir.

8.i. Normativa sectorial ferroviària.

I. Marc legal

Al contingut de la present modificació, li és d'aplicació allò que es determina a la legislació sectorial ferroviària i de manera especial, sense perjudici d'altres ordres, instruccions, etc que siguin d'aplicació, s'ha observat allò que es diu a:

- La Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviario (LSF)
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario.
- Resolució R.L.L.E.U 33/15 de 1/03/2017

II. Limitacions a la propietat

Els propietaris de terrenys situats adjacents a la línia ferroviària queden obligats per les limitacions de propietat establertes per la Llei 38/2015 SF, en especial per allò que toca a les zones de domini públic, de protecció i d'edificació.

Tret que de forma expressa es determinin unes distàncies inferiors, aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran:

- Zona de domini públic:

L'àrea de domini públic inclou els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de vuit metres (8 m) a cada costat de l'andana, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'esplanació (*).

No obstant això, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc metres (5 m).

- **Zona de protecció:**

Constituída per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta metres (70 m) de l'aresta exterior de l'esplanació més propera.

No obstant això, en sòl qualificat com urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució aquesta distància és reduïda a vuit metres (8 m).

- **Línia d'edificació.**

A banda i banda de les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General, s'estableix la línia límit d'edificació, des de la qual a la línia ferroviària queda prohibida qualsevol tipus d'obres de construcció, reconstrucció o ampliació, excepte aquelles que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Així mateix, queda prohibit l'establiment de noves línies elèctriques d'alta tensió dins de la superfície afectada per la línia límit de l'edifici.

En túnels i en línies ferroviàries enterrades o cobertes amb llosses, no s'aplicarà la línia d'edificació. Tampoc serà aplicable la línia límit de l'edificació quan l'obra a executar sigui una tanca o tancament.

La línia límit d'edificació es troba a cinquanta metres (50 m) de la vora exterior més propera de la plataforma, mesurada horitzontalment des de dita arista.

En les línies ferroviàries que formen part de la Red Ferroviària de Interès General i passen per zones urbanes, la línia límit d'edificació es situa a vint metres (20 m) de l'aresta més propera a la plataforma.

Reglamentàriament es podrà fixar una distància inferior a la prevista al paràgraf anterior per a la línia límit d'edificació, en funció de les característiques de les línies.

III. **Sorolls.**

Qualsevol obra que es realitzi en l'àmbit de domini públic i en la zona de protecció i que tingui com a finalitat preservar paisatges o construccions o limitar el soroll causat pel trànsit per les vies ferroviàries, aniran a càrrec dels seus promotors. A les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a usos residencials o d'oficines en sectors de planejament que incloguin terrenys afectats pel Sistema General Ferroviari o hi siguin contigus, s'hi haurà d'incorporar un estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent en el qual es justifiqui que no es superen els límits legalment establerts, així com definir les mesures a prendre per tal de no superar aquests límits d'acord amb la legislació vigent. (RD 1367/2007, de 19 d'octubre, sobre el soroll i la zonificació acústica)

IV. **Bens demaniales.**

L'ocupació de terrenys de domini públic, tant si és de sòl, de subsòl o vol, es regularan mitjançant Concessió Administrativa per l'aprofitament especial situat en domini públic ferroviari, d'acord amb allò disposat a l'Art. 93 de la Llei 38/2015 LSF i segons allò que es preveu a l'article 75.1. de l'Ordre FOM 898/2005.

V. Autoritzacions prèvies

- Per dur a terme, en zones de domini públic i protecció d'infraestructures ferroviàries, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat que es pugui dur a terme en les mateixes i plantar o talar arbres, es requerirà l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF. Això sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.

- Els sol·licitants d'una autorització per a la realització d'obres, instal·lacions o activitats en zones de domini públic del ferrocarril estaran obligats a donar al gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF de les garanties exigides per aquest en relació amb la correcta execució de les activitats autoritzades, d'acord amb el que determini la normativa, si escau.

- No obstant l'anterior, les obres o instal·lacions només es podran dur a terme en l'àmbit de domini públic, amb l'autorització prèvia del gestor d'infraestructures ferroviàries ADIF, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per motius degudament justificats, es podrà autoritzar l'encreuament de l'àrea de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.

- L'ocupació dels terrenys de domini públic, tant de sòl, subsòl com de vol, es regularà mitjançant Concessió Administrativa per a l'ús especial situat en el domini públic ferroviari, d'acord amb el que estableix l'article 93 de la Llei 38/2015 i segons el que preveu l'article 75.1 Ordre FOM 898/2005.

9. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

9.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).

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.

Cal dir però que en el cas plantejat per aquesta modificació, els terrenys afectats formen part de sectors de planejament derivat, en els quals solament són possibles les autoritzacions de llicències d'obres i/o usos provisionals en els casos previstos per la legislació urbanística, la qual estableix com a obligatori l'autorització de la Comissió territorial d'urbanisme.

En qualsevol cas i als efectes que pugui correspondre, els àmbits afectats serien els corresponents als sectors SUBd-1 i SUBd-4

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.

Annex a aquest document, s'adjunta un document de síntesi de la proposta amb els efectes previstos a l'article 8.5.a) del DL 1/2010.

Atès que aquest document incorpora les prescripcions indicades pel *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* i d'ADIF, caldrà tornar a trametre'l a aquests organismes per tal que tornin a pronunciar-se al respecte del seu contingut i donar, si és el cas, la seva conformitat.

9.b. Tramitació ambiental

D'acord amb allò que s'estableix a l'article 32 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'urbanisme de Catalunya:

Article 86 bis() Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic*⁴⁰

⁴⁰ Article afegit per l'art. 32 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1. *L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega. Aquesta integració, d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, comporta necessàriament les actuacions següents:*

- a) *L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.*
- b) *L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb el document de referència.*
- c) *El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.*
- d) *L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, de la memòria ambiental, amb l'acord de l'òrgan ambiental.*
- e) *La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'informe de sostenibilitat ambiental, de la memòria ambiental i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.*
- f) *La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.*

2. *El procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental dels plans urbanístics que hi estiguin sotmesos d'acord amb l'article 8 de la Llei 6/2009 es regeix pel que estableixen els articles 15 i 16 de la dita llei, llevat que el promotor consideri que el pla s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental. En aquest cas, se segueix directament el procediment d'avaluació ambiental.*

3. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons que correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

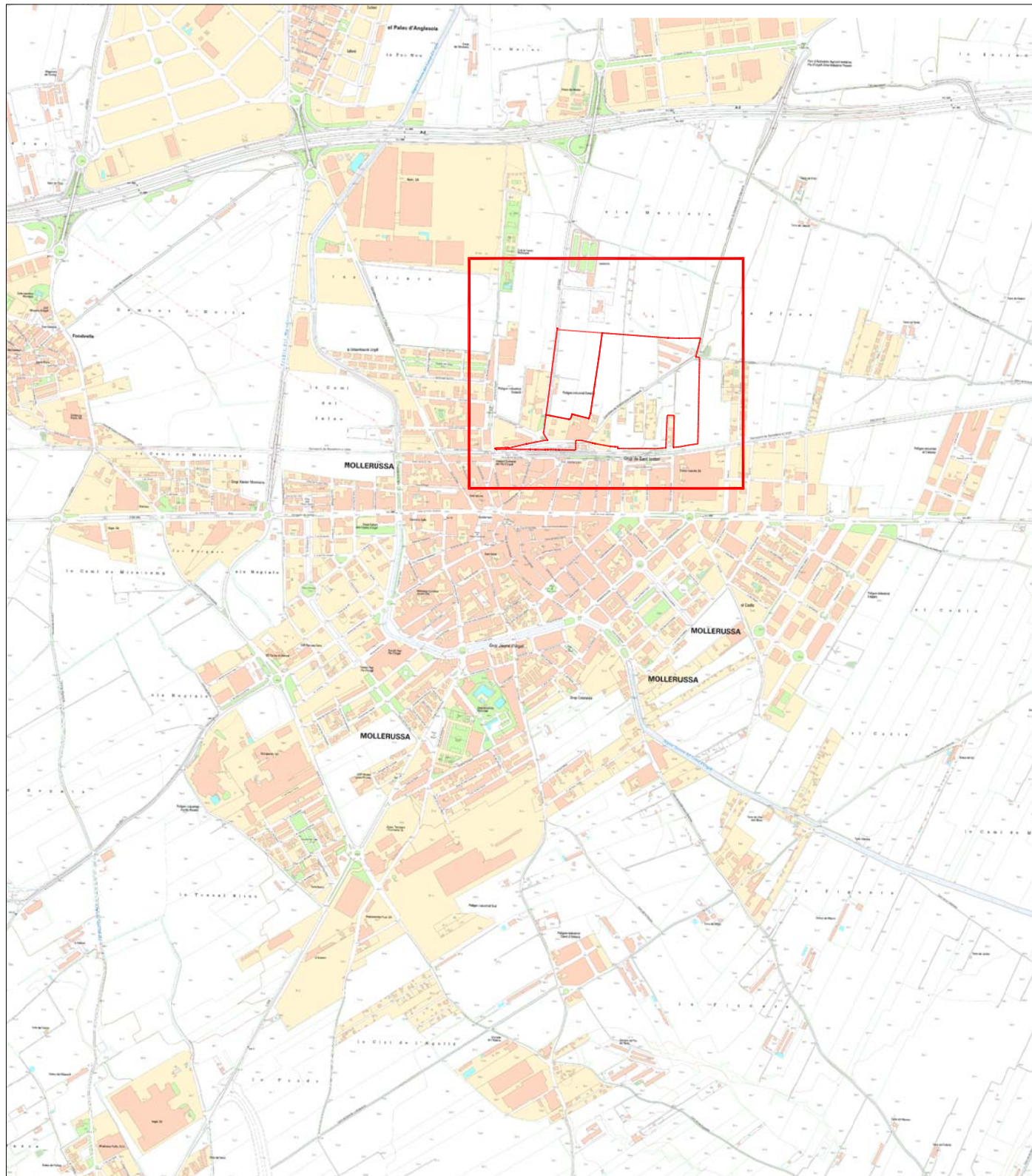
() Article que es correspon a la numeració del text consolidat de la Llei d'Urbanisme.*

Per altre costat cal tenir en compte que d'acord amb allò que determina a l'article 7.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entenem que la modificació de la normativa del POUM que aquí es planteja té poca entitat i no pot produir efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa no procedeix el tràmit d'avaluació ambiental. Per altre costat els sectors resultants SUBd-4a i SUBd-4b coincideixen bàsicament amb el sector SUBd-4 el qual ja va ser objecte de tramitació ambiental en el procés de redacció i aprovació del POUM vigent.

En qualsevol cas si que s'haurà 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 en el termini d'un mes a partir de la seva recepció.

Mollerussa, desembre de 2020
 novembre de 2021

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



SITUACIÓ ESC 1/5.000



EMPLAÇAMENT ESC 1/500

APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS EL SECTOR RESIDENCIAL SUBD-04 I REDUÏR L'ÀMBIT DEL PE-1

plànol	Data	plànol
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	DESEMBRE 2021	1
	escala Din A-3	
	1/5.000	
	1/500	





Parcel·la	Referència
4	25172A002000040000SB
10	25172A002000100000SQ
11	25172A002000110000SP
12	25172A002000120000SL
13	25172A002000130000ST
14	25172A002000140000SF
15	25172A002000150000SM
16	25172A002000160000SO
17	25172A002000170000SK
18	25172A002000180000SR
19	25172A002000190000SD
20	25172A002000200000SK
22	25172A002000220000SD
26	25172A002000260000SE

Parcel·la	Referència
1	4914813CG2141S0001BL
2	4914802CG2141S0001JL
3	4914803CG2141S0001EL
4	4914804CG2141S0000AK
5	4914805CG2141S0000BK
6	4914806CG2141S0000YK
7	4914807CG2141S0000GK
8	4914808CG2141S0000QK
9	5113202CG2151S0000KX
10	4914810CG2141S0000GK
11	25172A002000260000SE
12	25172A002000190000SD

Parcel·la	Referència
1	5113201CG2151S0001PM
2	5113202CG2151S0000KX
3	5113203CG2151S0000RX
4	5113204CG2151S0001FM
5	5113205CG2151S0001MM
6	5113206CG2151S0000IX
7	5113207CG2151S0000JX
8	5113208CG2151S0000EX
9	5113209CG2151S0001DM
10	5113210CG2151S0000JX
11	5113211CG2151S0000EX
12	5113212CG2151S0001DM
13	5113213CG2151S0001XM
14	5113214CG2151S0001IM
15	5113215CG2151S0001JM

Parcel·la	Referència
1	5213401CG2151S0001PM
2	5213402CG2151S0001LM
3	5213403CG2151S0001TM
4	5213404CG2151S0000DX
5	5213405CG2151S0000XX
6	5213406CG2151S0000IX
7	5213407CG2151S0000JX
8	5213408CG2151S0001RM
9	5213409CG2151S0001DM
10	5213410CG2151S0000JX
11	5213411CG2151S0000EX
12	5213412CG2151S0000SX
13	5213413CG2151S0000ZX
14	5213414CG2151S0001IM
15	5213415CG2151S0001JM
16	5213416CG2151S0001EM
17	5213417CG2151S0000AX

APROVACIÓ PROVISIONAL



MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS EL SECTOR RESIDENCIAL SUBD-04 I REDUÏR L'ÀMBIT DEL PE-1

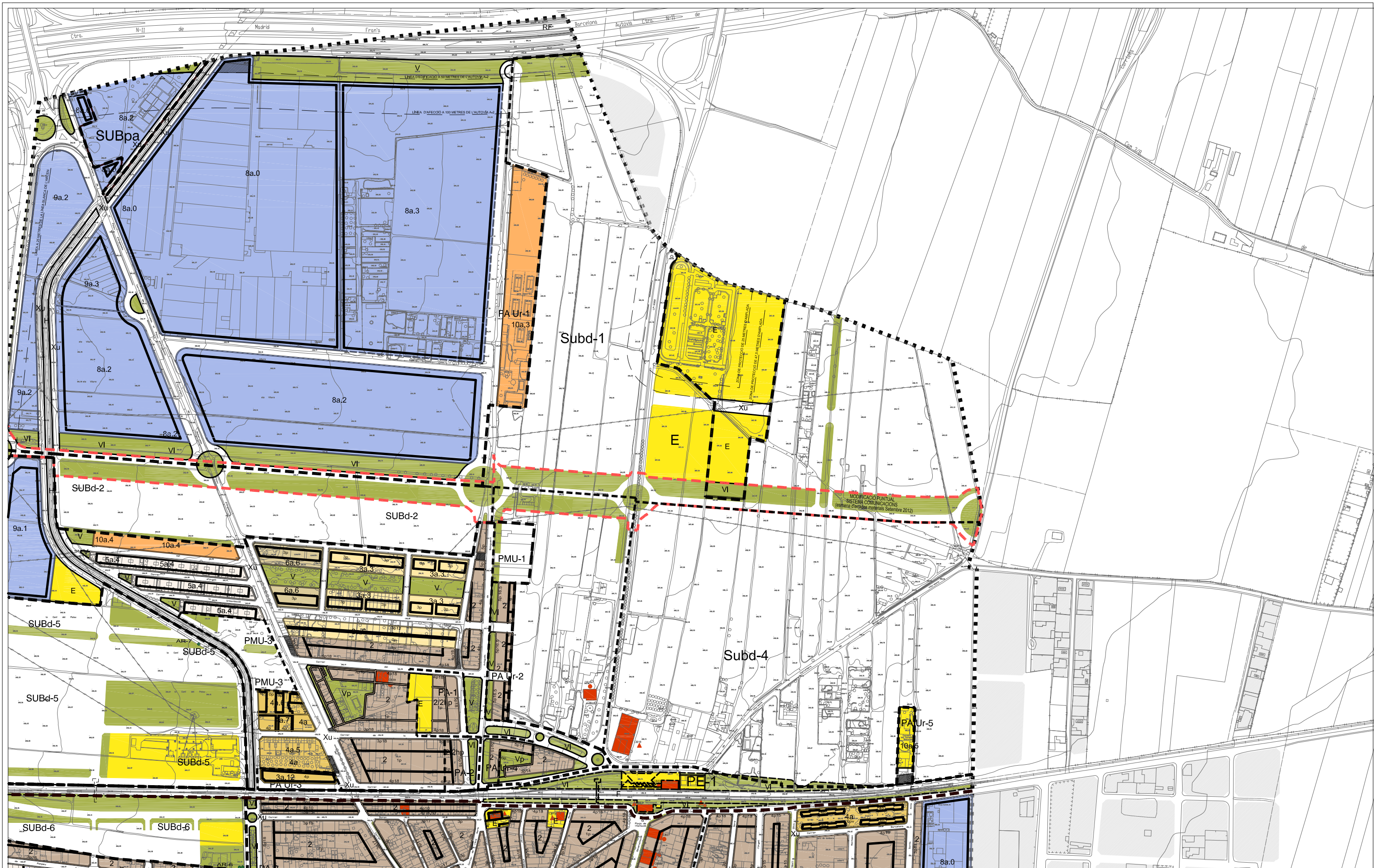
plànol
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Data
DESEMBRE 2021

plànol 2

escala Din A-3
1:3.000





APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS EL SECTOR RESIDENCIAL SUBD-04 I REDUÏR L'ÀMBIT DEL PE-1

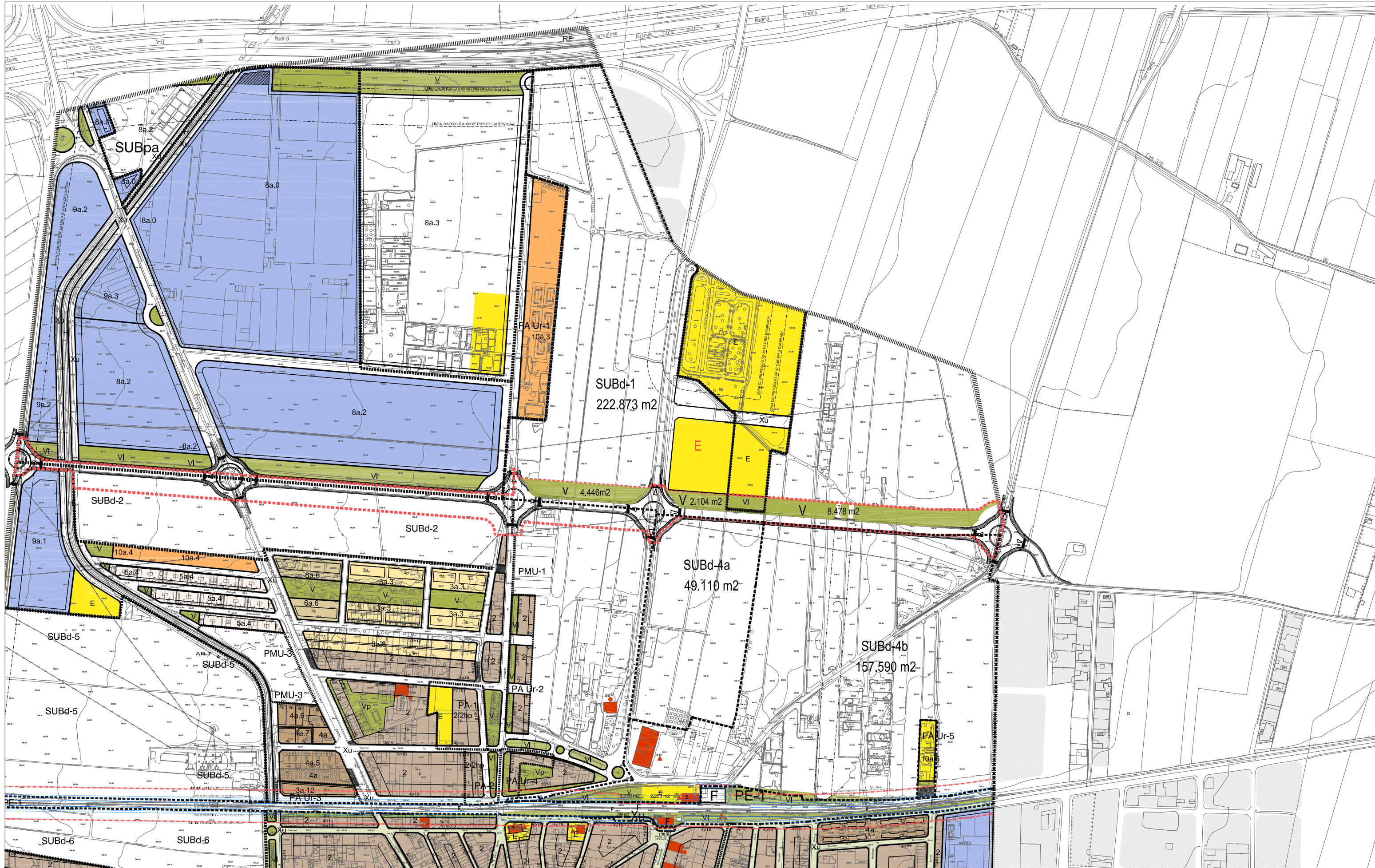
plànol
ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBA
ORDENACIÓ VIGENT

Data
DESEMBRE 2021
escala Din A-3
1:5.000

plànol 3
N

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





- - - LÍNEA D'EDIFICACIÓ EN SU 20m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)
 - - - LÍNEA PROTECCIÓ EN SU 8m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)
 - - - LÍNEA DE DOMINI EN SU 5m (LSR 38/2015 I RD.LSF 2387/2004)

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

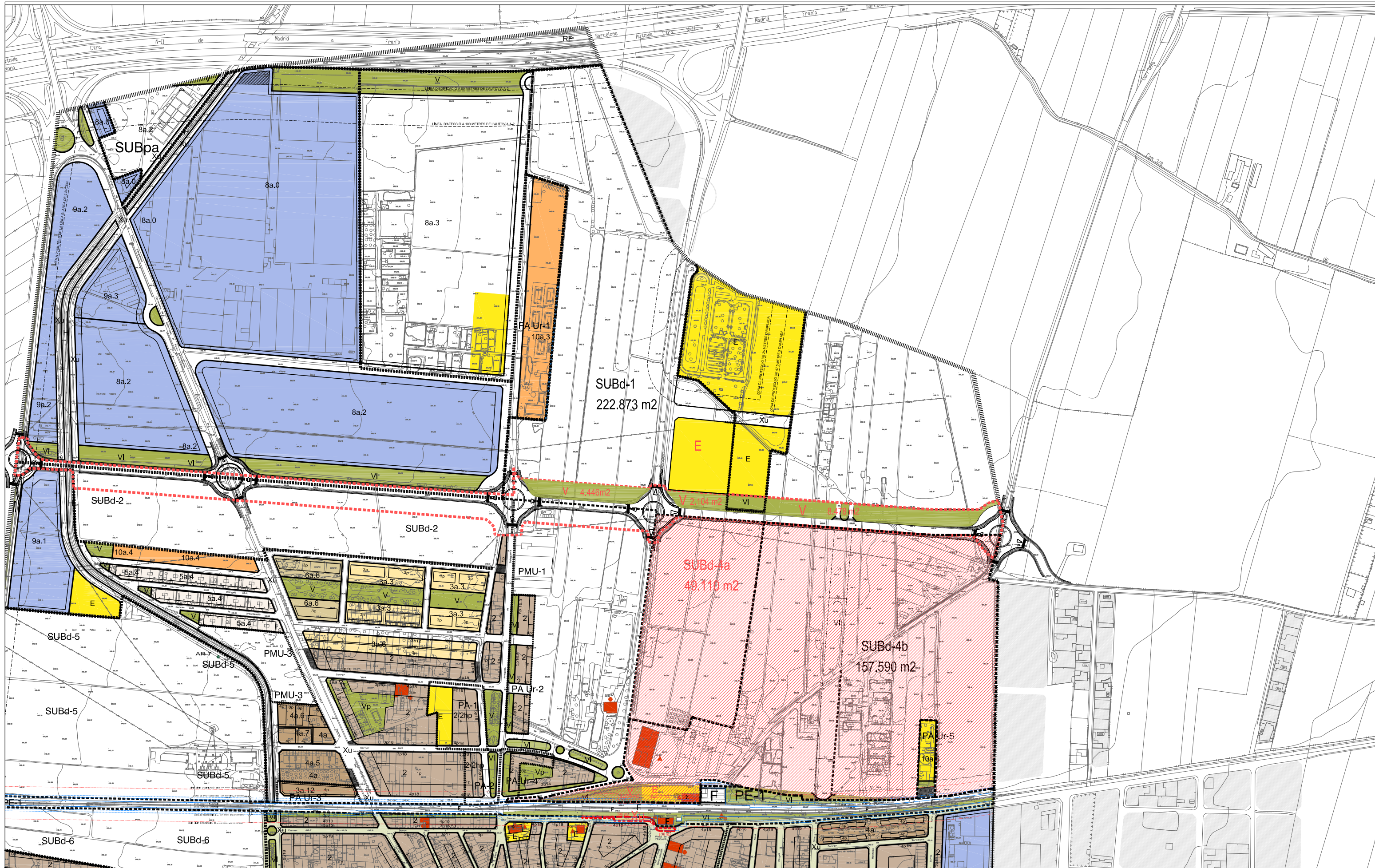


APROVACIÓ PROVISIONAL
MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS EL SECTOR RESIDENCIAL SUBD-04 I REDUÏR L'ÀMBIT DEL PE-1

plànol
 ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
 ORDENACIÓ PROPOSADA

Data
 DESEMBRE 2021
 escala Din A-3
 1:5.000

plànol 4



APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER DIVIDIR EN DOS SECTORS EL SECTOR RESIDENCIAL SUBD-04 I REDUÏR L'ÀMBIT DEL PE-1

plànol
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Data
DESEMBRE 2021
escala Din A-3
1:5.000

plànol 5
N

 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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

