



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA

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

MEMÒRIA I PLÀNOLS

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

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

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

DOCUMENT 0**DOCUMENT COMPRESIU****0. Antecedents****1. Peticionari i Objecte**

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

2. Emplaçament, estat actual i usos.

- 2.1. Emplaçament
 - 2.1.a. Àmbit PMU-15
 - 2.1.b. Àmbit de Cal Met

3. Estructura de la propietat

- 3.1. Àmbit PMU-15
- 3.2. Àmbit de Cal Met

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

- 4.1. Interès públic
- 4.2. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació

5. Ordenació vigent

- 5.1. Pla de millora urbana número 15, PMU-15 "Escola de música"
- 5.2. Sòl a incorporar al Sistema Viari.
- 5.3. Terrenys de Cal Met.

6. Justificació de la solució adoptada**7. Ordenació proposada**

- 7.1. Àmbit del Canal.
- 7.2. Travessia del carrer de Sta Joaquima Vedruna
- 7.3. Àmbit de Cal Met.

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

9. Tramitació de les modificacions

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

DOCUMENT 0

0. ANTECEDENTS

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

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

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

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

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

"En relació amb la vostra petició de data 31 d'agost de 2021 (sic) us comunico que la proposta plantejada no és un supòsit d'avaluació ambiental estratègica, de conformitat amb la Disposició addicional 8a, apartat 6.c. segon de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que fa referència a sòl classificat com a urbà pel planejament vigent".

1. PROMOTOR I OBJECTE

1.a. Promotor

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

1.b. Objecte

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

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



2. EMPLAÇAMENT, ESTAT ACTUAL I USOS

2.1. Emplaçaments

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

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

S'emplacen al vell mig de l'avinguda del Canal, al seu costat nord, entre el carrer de Domènec Cardenal i el carrer d'Arbeca. Ocupen un front d'uns 140 m de longitud a l'avinguda del Canal amb una amplada d'uns 32 m. De forma rectangular, amb una superfície d'uns 4.526 m².



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

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

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

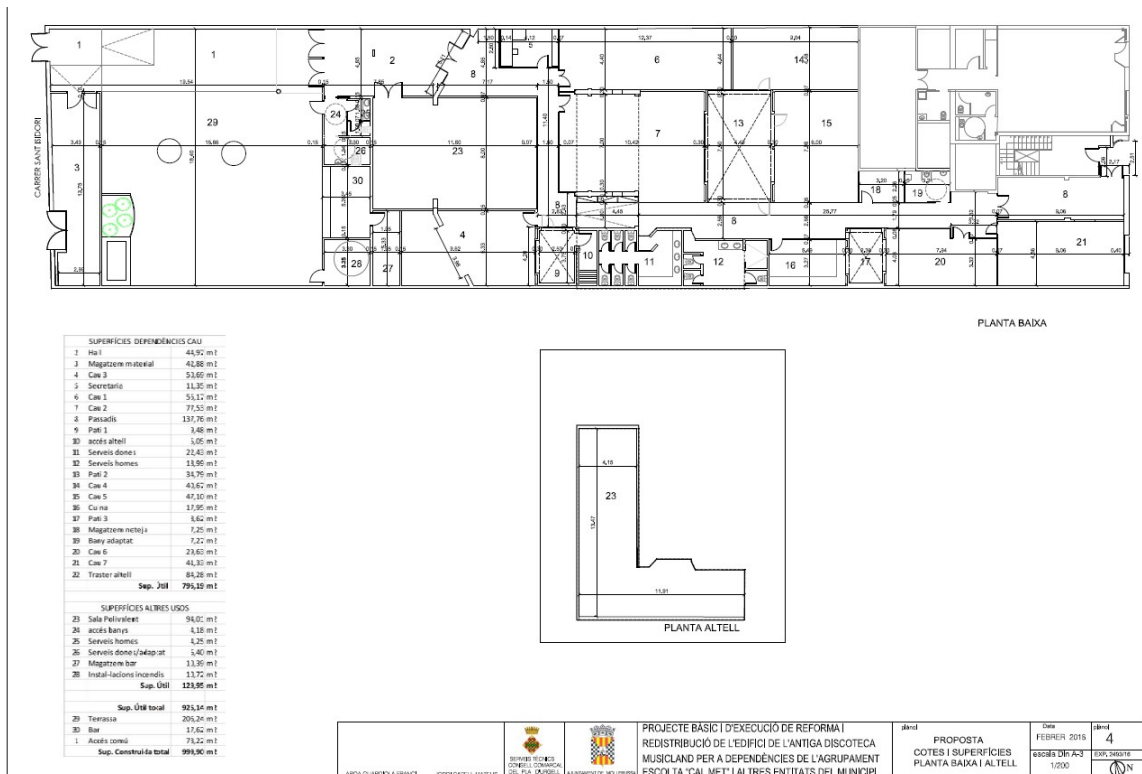


Estació de ferrocarril

Complex de l'Amistat

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Eix estació ferrocarril – l'Amistat

A resultes de les obres de reforma promogudes per l'Ajuntament de Mollerussa en el període 2015-2019, els baixos de l'antiga biblioteca MUSICLAND s'han adequat per tal que ens seus 990 m² de superfície construïda es puguin destinar a a noves dependències de l'agrupament escolta Cal Met.



Projecte bàsic i d'execució de reforma i redistribució de l'edifici de l'anyiga discoteca MUSICLAND per a dependències de l'agrupament escolta "CAL MET". Plànol 3. "Proposta"

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

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

Corresponen a dues parcel·les cadastrals:

- 4606805CG2140N0001BJ de 3.102 m² de superfície
- 4606806CG2140N0001YJD de 1.442 m² de superfície

Pel que fa al carrer sense sortida que comunica el carrer de Santa Joaquina Vedruna i els terrenys de l'escola de música, resten inclosos dins del Inventari de Bens Municipal

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

Es correspon amb la parcel·la cadastral 4911816CG2141S0001OL amb una superfície de 1.470 m², i la següent composició:

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

4.1. Interès públic

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

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

El contingut de la proposta de modificació no incrementa el sostre total previst al POUM, manté les reserves per habitatges protegits i augmenta tant el sòl com el sostre que el POUM destinava a equipaments comunitaris.

4.2. 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.

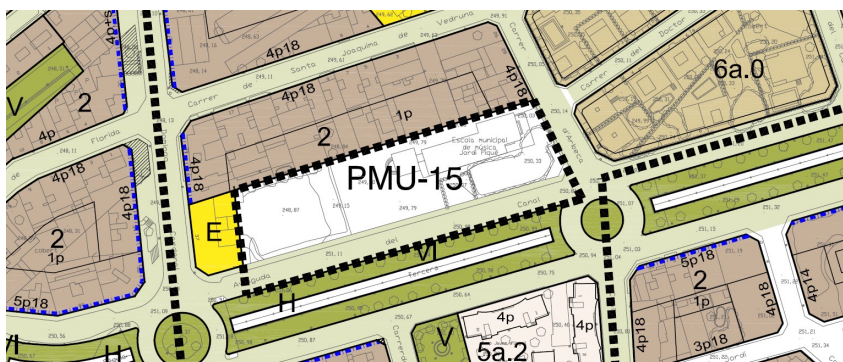
Tampoc té cap efecte respecte del contingut i determinacions del Pla territorial parcial de Ponent –Terres de Lleida-, AD 24 de juliol de 2207.

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.

5. ORDENACIÓ VIGENT

5.1. Pla de millora urbana número 15, PMU-15 "Escola de música".

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



La regulació urbanística del PMU-15 s'estableix a la fitxa normativa del POUM, amb les determinacions següents:

Fitxa Pla de millora urbana. Àmbit de la Escola de musica.**Codi: PMU-15****1. Àmbit:**

a. Es delimita aquest sector que inclou solars actualment buits, qualificats com a zona 2 i Equipament (l'Escola de Música), situat sobre l'Avinguda del Canal, el carrer d'Arbeca i el carrer Domènec Cardenal.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000, és de 6.321 m² (0,63Ha).

2. Objectius:

Ordenar aquest sector per tal d'afavorir la creació de nous habitatges dotacionals públics, clau Hd, i possibilitar la creació de noves places d'estacionament dissuasori al voltant del centre de la ciutat. Aquesta operació, permetrà un nou emplaçament per a l'Escola de Música que solucioni les seves necessitats d'espai.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'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	28%
	Espais lliures	0%
	Equipaments	37%
	SÒL PÚBLIC mínim	65%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	35%
	SÒL PRIVAT màxim	35%

El Pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 65% 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. Coefficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	1,00 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	1,00 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,00 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	6.321 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	6.321 m ² sostre (*)
edificabilitat complementària	0 m ² sostre (*)

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

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 110 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 69.

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	1.264	632	4.425	6.321
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	15	7	47	69

(*) 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 de Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, del 16 d'octubre.

El Pla de millora urbana 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

• S'ordenarà l'edificació en funció de les determinacions gràfiques establertes en aquest POUM.

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 el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ():

- Zona d'ordenació en illa tancada, clau (2)

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. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o 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.

c. El Pla de millora 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 PMU es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Pel que fa a la regulació aplicable a la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, aquesta es regula a l'article 146 de les normes urbanístiques del POUM on, entre altres, es determinen els següents paràmetres i condicions :

Condicions d'ordenació: illes tancades i compactes

Parcel·lació: Sup Mínima 110 m²s
Façana mínima 7,50 m

Condicions d'edificació:

Alineació a carrer segons plànols
Alçada reguladora segons plànols. A concretar al PMU-15
Nombre de plantes segons plànols. A concretar al PMU-15
Fondària edificable segons plànols. A concretar al PMU-15

Usos:

Veure:

- *Modificació POUM àmbits del PMU-06 i SUBd-08, classes d'equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà i delimitació de la TUC- Exp 2015 / 058898 / L AD 17/03/2016*

- *Modificació del POUM relativa a l'article 55 del títol complementari, pel que fa als percentatges aplicables als usos. Exp 2020 / 071846 / L AD 15/03/2021*

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Condic. (6)	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre (*). Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial o d'un pla de millora urbana que ho justifiqui.

En aquesta zona són admesos els usos següents: Habitatge plurifamiliar i apartaments. S'obliga a habitatge unifamiliar quan, per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per a habitatge plurifamiliar, en particular en el supòsit d'incompliment de la façana mínima de set amb cinquanta metres (7,5 m), de profunditat inferior a vuit metres (8 m).

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte a allò que determini la normativa sectorial aplicable en cada moment, que en el moment de redactar aquest document és el DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. En el cas que es dediquin total o parcialment a l'alimentació, la seva superfície màxima de venda es limitarà a 1.900 m².

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència. S'admet sempre que es compleixin les limitacions volumètriques establertes en aquestes normes urbanístiques i sempre que es garanteixi la bona integració al teixit urbà existent.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús de vianants.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

(*) Modificació de l'article.55.2.f) del Títol complementari.

...

II. A la Zona d'ordenació en illa tancada, Clau2, l'àmbit físic al qual s'hauran de referir els percentatges d'usos establerts seran els següents:

- *Subzona d'ordenació en illa tancada C. Ferrer i Busquets, C. Barcelona, C. Abat Oliva, C. Montsec Clau 2a.1*
- *Subzona d'ordenació en illa tancada. PP-4, 5, 5A Clau 2a.2*
- *En la resta dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat de la Zona 2 no incloses en les dues sub-zones anteriors, els percentatges s'aplicaran per a cada una de les illes.*

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 64 i següents del Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
---	---

5.2. Sòl a incorporar al sistema viari

El vial sense sortida existent constitueix una travessia del carrer de santa Joaquina Vedruna, amb una amplada de 8 m, 36,30 m de longitud, amb una superfície total de 290,40 m². Com es pot apreciar a les imatges adjuntes, aquest vial dona accés a diversos locals.



Tot i que aquest vial consta com a tal tant al inventari de bens de l'Ajuntament de Mollerussa com al cadastre d'urbana, al POUM vigent forma part del sòl susceptible d'aprofitament privat de la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, amb una ocupació en planta baixa del 100%, mentre que a les tres plantes pis restants (PB+3) se les hi atorga una fondària edificable de 18 m.

5.3. Terrenys de Cal Met

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

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

Catàleg de bens protegits

Fonda Mundial

CB29

altres denominacions:

UTM:

altitud:

referència o d'altres inventaris:

referència cadastral:

adreça:

Avda. Generalitat, 14

Municipalitat:

Particular

acostre(m)²:

ús original:

Residencial

ús actual:

típus d'element:

Arquitectura civil

descripció:

Façana d'habitatge unifamiliar alineada a l'avinguda de la Generalitat. Forma part d'una sèrie d'habitatges d'estil noucentista construïdes a primers del segle XX i que donen caràcter a l'eix cívic que condueix fins a l'Estació del Nord.



època:

època secundària:

estil:

conservació general:

Bo

forjats:

Bo

interiors:

Bo

façanes:

Bo

cubertes:

Bo

exteriors:

Bo

apartat tipològic (art.5)

Edifici o element arquitectònic

nivell de protecció (art.6)

Bé inventariat, nivell C

declaració:

àmbit de protecció (art.22)

Façanes

actuacions proposades (art.24 i 25)

Conservació. Caldria reparar les parts malmeses que comprometin la integritat del conjunt

qualificació urbanística:

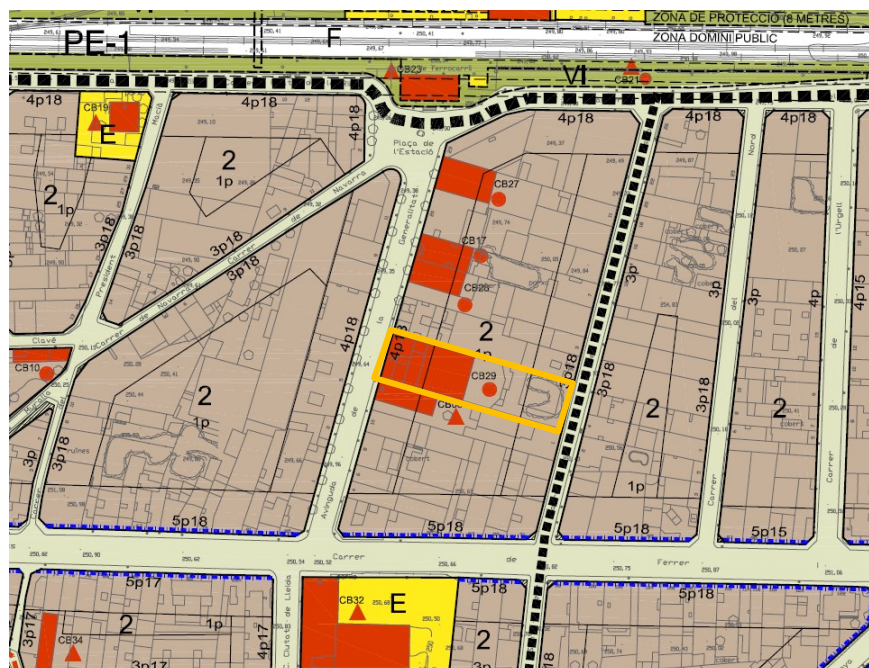
Zona d'ordenació en illa tancada, clau 2

consideracions d'ordenació:

Les possibles intervencions es regulen en el Títol II de la Normativa d'aquest Catàleg

b) La qualificació urbanística:

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



6. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Atès que la totalitat dels terrenys emplaçats a l'Av del Canal directament afectats per aquesta modificació són actualment de titularitat municipal, l'Ajuntament de Mollerussa enten que resulta inecessària la formulació d'un instrument de planejament derivat ja que tants els drets com les càrregues urbanístiques corresponen en la seva totalitat al municipi. Per aquesta raó entenem que està plenament justificada la supressió del PMU-15 i determinar per medi de la present modificació l'ordenació directa de l'àmbit.

D'acord amb allò que es determina al POUM vigent a la fitxa reguladora de les condicions urbanístiques establertes per al PMU-15, els seus objectius principals són:

- Permetre un nou emplaçament de l'escola de música que solucioni les seves necessitats d'espai.
- Afavorir la construcció d'habitatges dotacionals públics.
- Possibilitar la creació de noves places d'estacionament dissuasiu

Cal tindre en compte que les instal·lacions que actualment ocupa l'escola de música corresponen a un antic equipament escolar construït a començaments dels anys seixanta del segle passat, i no solament no són adequades per a la seva finalitat actual, si no que presenten nombroses deficiències constructives de tota mena, cosa que requeriria l'execució d'importants i costoses obres de rehabilitació i reforma.



L'escola municipal de música des de l'accés pel carrer Arbeca

Per altre costat, atès la propietat pública dels terrenys, entenem que és obligat el compliment de les determinacions normatives pel que fa a la reserva de sostre destinat a la promoció d'habitatges de protecció pública. A aquest respecte, el POUM estableix pel PMU-15 la reserva de 1.896 m²st destinats a 22 habitatges de protecció oficial, dels quals 1.264 m²st destinats a 15 habitatges d'HPO de règim general i 632 m²st per a 7 habitatges de règim concertat.

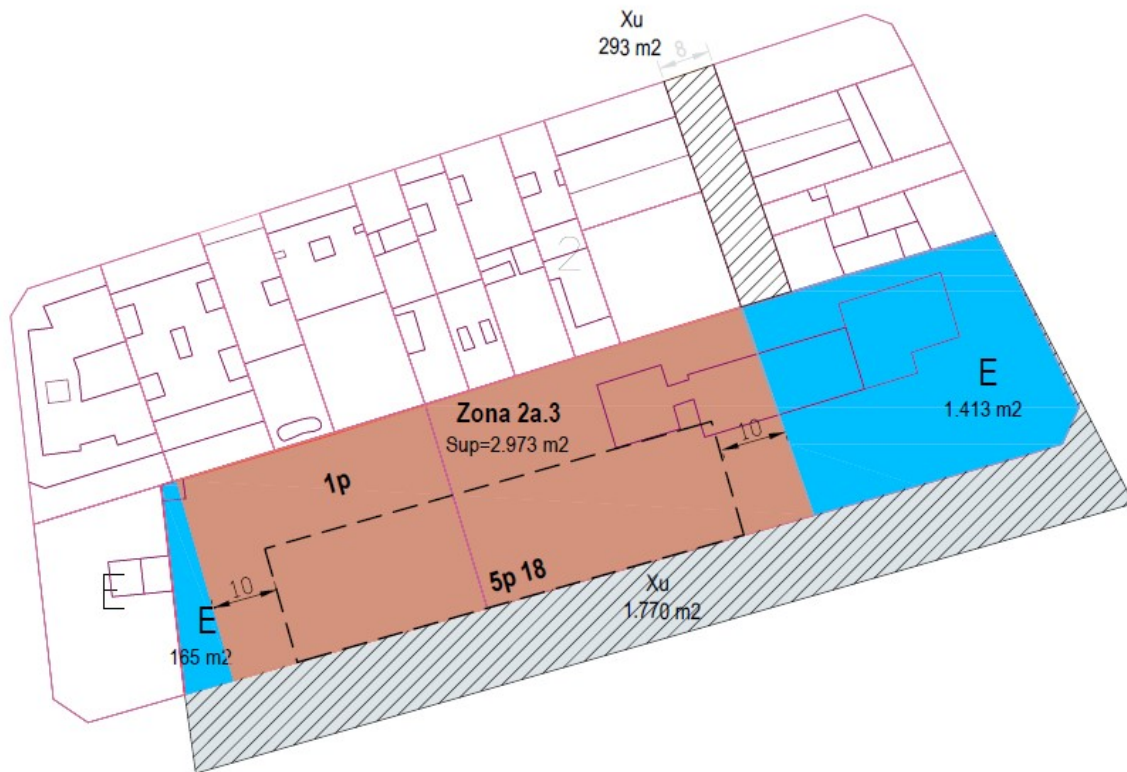
Igualment i pel que fa a l'ús residencial plurifamiliar, el POUM afegeix un potencial de 4.425 m² de sostre addicional per a la construcció de fins a un màxim de 47 habitatges de renda lliure.



L'escola de música des de l'Av del Canal

La solució que es proposa en aquest document, parteix de la premissa de disposar dins dels terrenys susceptibles d'aprofitament privatiu ubicats dins del perímetre del encara vigent PMU-15, del màxim d'espai possible en planta baixa per tal que l'Ajuntament en pugui disposar de la forma que estimi oportuna amb l'objecte d'obtenir recursos econòmics que facin possible la construcció d'una nova escola de música en el mateix emplaçament on es situa actualment. Això suposa reordenar els aprofitaments i els usos urbanístics dels terrenys i instal·lacions de la seva titularitat situats a la façana nord de l'Av del Canal, en el tram comprès entre el carrer de Domènech Cardenal i el carrer Arbeca. Aquesta reordenació dels terrenys, s'ha de fer de tal manera que es mantingui la reserva de sostre per habitatges protegits establerta pel POUM vigent. Igualment s'ha de contemplar la millora de la imatge urbana de l'edifici sant Jordi, situat a la cruïlla de l'Av del Canal amb el carrer de Domènech Cardenal, el qual actualment presenta una mitgera al descobert.

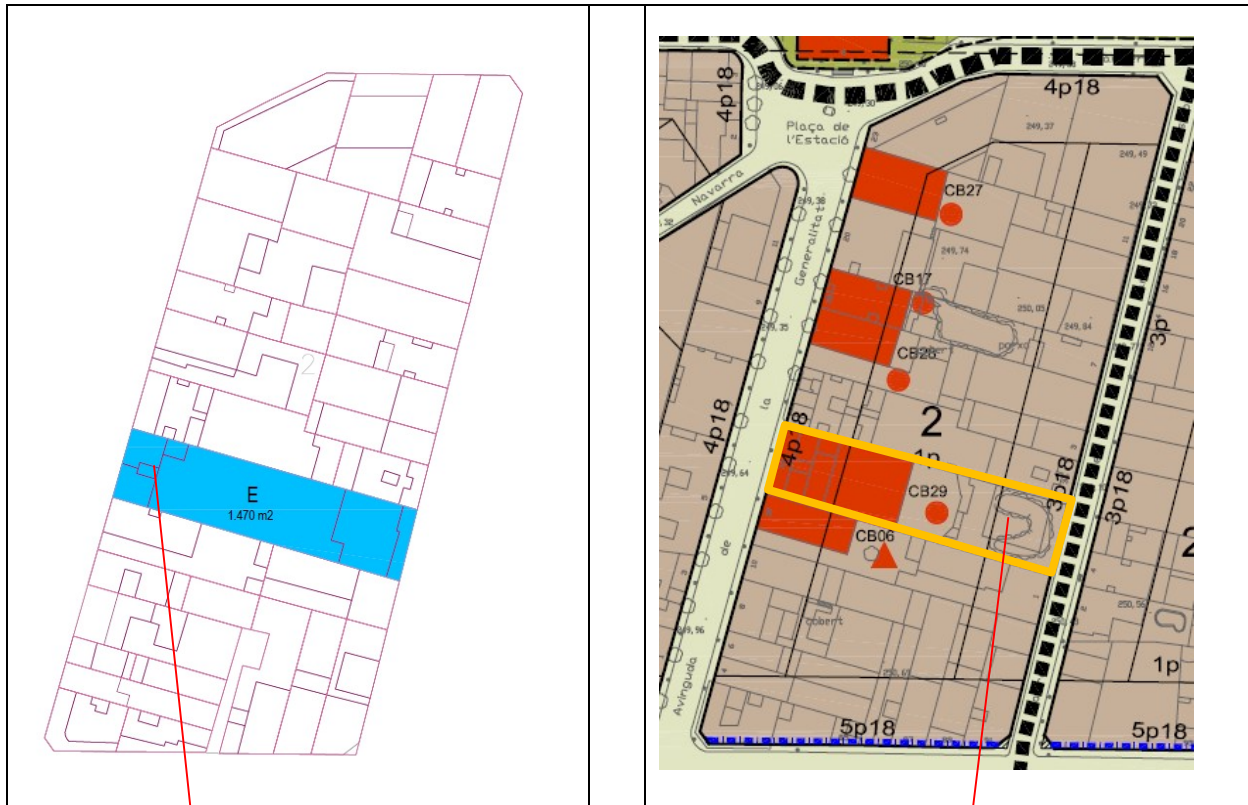
Dels estudis realitzats al respecte, es considera que la superfície mínima necessària per a garantir la funcionalitat dels equipaments previstos és de 1.578 m². Tenint en compte que la superfície de sòl destinada a equipaments prevista al PMU-15 era de 2.339 m², en resultaria una disminució de sòl destinat a equipaments de 761 m².



Finalment pel que fa a l'objectiu de promoure un aparcament dissuasiu, l'ordenació proposada és compatible amb la determinació normativa del POUM. En qualsevol cas, la modificació proposa la integració dins del sistema viari, clau Xu, del passatge de 8 m d'amplada i una superfície aproximada de 293 m² existent entre el carrer de Santa Joaquina Vedruna i el límit del PMU-15, doncs atès les dades que consten a aquest Ajuntament es tracta de sòl de titularitat municipal avui dia utilitzats per l'accés als locals que hi donen, però que sense perdre aquesta funcionalitat poden facilitar la mobilitat vinculada a aquest futur aparcament dissuasiu.

TIPUS DE SÒL	CLASSIFICA.	Ordenació vigent PMU 15				Ordenació proposada				Diferència	
		Superfície m ²		%		Superfície m ²		%		m ²	%
SÒL PÚBLIC	Vialitat	1.770		28		1.770		28		0	0
	Equipament	2.339	4.109	37	65	1.578	3.348	24,96	47,04	-761	-17,96
SÒL PRIVAT	Residencial	2.212	2.212	35	35	2.973	2.973	52,96	52,96	+761	+17,96
TOTAL SÒL ÀMBIT		6.321		100		6.321		100		0	0

Per tal de compensar la disminució de sòl destinat a equipaments públics resultant de la nova ordenació proposada als terrenys de l'Av del Canal, l'Ajuntament de Mollerussa promou la inclusió dins del sistema d'equipaments públics dels terrenys del nou centre de l'agrupació d'escoltes **"Cal Met" amb una superfície de 1.470 m²**, la qual cosa es traduiria en **un increment de 709 m² del global del sòl destinat a equipament**.



Nou Equipament públic "Cal Met". Superfície del sòl 1.470 m².

Respecte del sostre potencial que el POUM vigent adscriu al PMU-15, cal dir que segons la fitxa urbanística que el regula, es determina que els 6.321 m² de sostre edificable es destinen únicament a usos residencials qualificats com a zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, amb les finalitats següents:

HPO règim general	1.264 m²st	15 habitatges
HPO concertats	632 m²st	7 habitatges
Habitatges lliures	4.425 m²st	47 habitatges
Altres usos	0 m²st	---
TOTAL	6.321 m²st	69 habitatges

La modificació proposa disminuir en 2.973 m²st el sostre residencial corresponent als habitatges lliures, el nombre dels quals disminuiria en 32 unitats. Aquesta superfície de sostre es destinaria a altres usos compatibles o condicionats admesos a la zona 2, amb la qual cosa l'atribució de sostre quedaria de la manera següent:

HPO règim general	1.264 m²st	15 habitatges
HPO concertats	632 m²st	7 habitatges
Habitatges lliures	1.452 m²st	15 habitatges
Altres usos	2.973 m²st	---
TOTAL	6.321 m²st	37 habitatges

Cal tindre en compte que els terrenys del nou equipament de Cal Met, són igualment edificables en plantes pis d'acord amb els paràmetres de la zona en la qual estant situats, d'acord amb allò que es diu a l'article 126.3 de les Normes urbanístiques del POUM, que en els fronts edificables afectats estableix una fondària edificable de 18 m i quatre plantes (PB+3) edificables, de lo qual en resulta que la superfície total edificable en plantes pis és de 1.014 m²st a l'Av de la Generalitat i de 1.026 m²st al carrer de Sant Isidori, és a dir 2.040 m²st que es podrien destinar a habitatges addicionals.

Així doncs, la modificació que es proposa es justifica per les raons següents:

- Suprimir la necessitat de redactar el Pla de millora urbana de l'Escola de música, atès que la titularitat dels terrenys és pública en la seva totalitat, i procedeix concretar directament les condicions d'ordenació, d'edificació i ús.
- No afecta a titularitat pública del 100% del sòl afectat. Tant a l'àmbit de l'actual PMU-15 com de Cal Met.
- Manté les determinacions del POUM vigent en allò que fa a la reserva de sostre per habitatges protegits, 1.264 m²st per HPO de règim general, i 632 m²st per HPO concertat, per a 15 i 7 habitatges respectivament.
- La disminució en 2.973 m²st del sostre disponible per habitatge lliure dins de l'àmbit del PMU-15, es compensa parcialment pels 2.040 m²st de sostre en les plantes pis de Cal Met susceptibles de ser destinats a tal finalitat per l'Ajuntament de Mollerussa.
- A canvi de la transferència a altres usos de part del sostre destinat a usos residencials, l'Ajuntament de Mollerussa pot obtenir rendiments econòmics que li permetin afrontar les despeses derivades de la construcció d'una nova escola de música en el mateix emplaçament que ocupa actualment, donant compliment a un objectiu del POUM.
- La destinació de 2.973 m²st a altres usos no residencials sobre un total de 6.321 m²st edificables al sòl susceptible d'aprofitament privat, respecta la major proporció dels usos residencials dominants a la zona, ja que representa un màxim del 47% del sostre potencial, mentre que als usos residencials els hi correspondria el 53% de la superfície de sostre.
- Tot i la disminució de sòl destinat a equipaments a l'àmbit del PMU-15, la incorporació al sistema d'equipaments de Cal Met, suposa un increment net de la superfície destinada a equipaments en més de 700 m²s.
- Incorpora al sistema viari el passatge de Santa Joaquina Vedruna, cosa que pot facilitar la mobilitat vinculada a la futura implantació d'un aparcament dissuasiu a l'illa de l'escola de música.

7. ORDENACIÓ PROPOSADA

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

7.1. Àmbit del Canal

- Documents de modificar

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

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

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

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

Al punt 4 s'inclou la subzona

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

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

S'inclouen les següents prescripcions als diferents punts de l'article:

(Als punts 2, 3 i 4, només es fan constar aquells paràmetres que incorporen modificacions, la resta que no es modifiquen són igualment d'aplicació)

2. Subzones.

...

Subzones del POUM	(*)	clau
- Ordenació en illa tancada. Escola de música.		2a.3

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·la mínima	art. 3	110 m ² . Es consideren edificables les parcel·les de superfície inferior a 110 m ² existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva de les N.S.P de 1987. 2a.3.: Conformen una única parcel·la que no es pot segregar, però si subdividir en règim de propietat horitzontal

(*) Els articles d'aquest quadre corresponen al Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús, d'aquesta normativa.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'amplada ve determinada en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà. 2a.2: 13,35 m. 2a.3.: 18,20 m
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 2a.2: 4p(pb+3) 2a.3.: 5p (pb+4) amb admissió d'altell

(*) Els articles d'aquest quadre corresponen al Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús, d'aquesta normativa.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 20	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Si el pati d'illa fa menys de 8m, es considerarà en general, totalment edificable. Quan aquesta condició obligui a una fondària per sota dels 12 m, l'illa serà edificable en la seva totalitat. 2a.2: 12,00 m. 2a.3. 18 m
Pati d'illa	art. 21	L'edificació a l'interior d'illa quan sigui permesa per l'ordenança d'edificació, tindrà una alçària màxima igual a la de la planta baixa de l'edificació corresponent, no ultrapassant mai, el màxim de cinc coma cinquanta metres (5,50 m) amidats des de la cota de referència de l'alçària reguladora, i es cobriran amb terrat pla o formant pendent, sempre que el carener no sobrepassi la dita alçada. En cas d'habitatge en planta baixa no es podrà edificar més allà de la fondària edificable màxima. 2a.3. Per damunt de l'alçada màxima lliure de la planta baixa de 5,50 m, és disposarà d'1 m addicional fins un màxim de 6,50 destinat a construir-hi els diferents elements de coberta.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	L'edificabilitat màxima és aquella resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. 2a.1: 1,5 m ² /m ² s. 2a.3: 6.321 m ² st. Com a mínim caldrà reservar 1.264 m ² st per HPO de règim general i 632 m ² st per HPO concertat.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	1 habitatge / 100 m ² sostre, del total de l'edifici sobre rasant de carrer. 2a.3.: El nombre màxim d'habitatges serà de 37, dels quals 15 seran d'HPO de tipus general i 7 d'HPO de règim concertat, Per tal de garantir bones condicions d'habitabilitat no s'admeten habitatges que no donin al menys a una façana delimitada bé pel vial o pel pati d'illa.

(*) Els articles d'aquest quadre corresponen al Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús, d'aquesta normativa.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Planta soterrani	art. 42	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 2a.3.: El nombre màxim de plantes soterrànies es limita a dues (2)
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 2a.3.: S'hauran de situar dins de la fondària màxima edificable de 18 m, amb una separació lateral mínima de 10 m respecte dels equipaments assenyalats als plànols d'ordenació, inclosos els vols.

(*) Els articles d'aquest quadre corresponen al Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús, d'aquesta normativa.

5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condiciona (1)	Condiciona (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Condic. (6)	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre (*). Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

(*) A la subzona **2a.3.** el sostre per a usos compatibles o condicionats és limitada a 2.950 m², amb independència del seu percentatge.

En aquesta zona són admesos els usos següents: Habitatge plurifamiliar i apartaments. S'obliga a habitatge unifamiliar quan, per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per a habitatge plurifamiliar, en particular en el supòsit d'incompliment de la façana mínima de set amb cinquanta metres (7,5 m), de profunditat inferior a vuit metres (8 m).

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. Les propostes d'implantació de equipaments comercials mitjans o grans als terrenys situats a l'Av del Canal entre l'edifici Sant Jordi i l'escola de música, requerirà la prèvia redacció d'un estudi de mobilitat generada que en determini els condicionants a complir i a la seva acceptació per part de l'Ajuntament de Mollerussa.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència. S'admet sempre que es compleixin les limitacions volumètriques establertes en aquestes normes urbanístiques i sempre que es garanteixi la bona integració al teixit urbà existent.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús de vianants.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2.

Sense modificació

7.2. Travessia del carrer de Sta Joaquina Vedruna

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

- Documents a modificar:

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

7.3. Àmbit de Cal Met

La totalitat dels terrenys 1.470 m² afectats s'inclouen dins del Sistema d'equipaments públics, Clau E.

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

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

- Documents a modificar:

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

8. 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 del POUM vigent, consisteix en:

- L'eliminació de l'àmbit de planejament derivat PMU-15 tot definint l'ordenació directa dels terrenys afectats.
- La inclusió dins del sistema viari del passatge del carrer de santa Joaquina Vedruna als quals el POUM vigent atorga aprofitament privat.
- Inclusió dins del sistema d'equipaments públics dels terrenys de Cal Met a l'Av de la Generalitat.

8. d. Determinació de les normes urbanístiques proposades (art. 118.1.c. del D. 305/2006 RLUC)

Àmbit PMU-15

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

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

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

Travessia de Sta Joaquina Vedruna

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

Àmbit de Cal Met

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

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

Es dona compliment a 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 proposta de modificació:

- NO afecta als sistemes d'espais lliures, de zones verdes o d'equipaments esportius.
- NO comporta un increment del sostre edificable, de la intensitat residencial o de la intensitat d'usos.

8. f. Memòria social

Respecte del planejament urbanístic vigent, la modificació proposada suposa una lleugera disminució de la quantitat d'habitatges lliures que es poden promoure a l'àmbit afectat, sense afectar en cap sentit al nombre d'habitatges sotmesos a protecció oficial HPO, tant del tipus de règim general com als concertats.

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, ja que en qualsevol cas dins de l'àmbit del PMU-15 els terrenys afectats per vialitat pública és mantenen i ja estan urbanitzats al igual que el nou vial a incorporar a la travessia del carrer de Santa Joaquina Vedruna.

Pel que fa als equipaments, pel que fa a la construcció de l'escola de música es preveu que la seva construcció sigui una compensació pels altres usos no residencials a implantar a l'àmbit, i pel que fa a Cal Met que s'incorporaria al sistema d'equipaments públics, ja funciona com a tal des de fa quatre anys, i l'aprovació de la modificació no suposa cap increment de la despesa corrent de l'ajuntament.

La modificació proposada no altera la superfície de sòl destinat a usos productius.

A l'ANNEX 2 d'aquest document s'adjunta l'estudi de viabilitat i de sostenibilitat econòmica adjunt a la petició de redacció de la modificació puntual feta el seu dia per ROMA INFRAESTRUCTURES I SERVEIS SAU. Un cop revisat, tot i les petites diferències observades pel que fa a les superfícies considerades (*) les quals no es consideren significatives als efectes d'allò que es pretén justificar, el seu contingut es considera tècnicament adequat.

(*) A l'estudi es contempla una superfície d'equipament de 1.500 m²s i d'altres usos de 2.924 m²s, mentre que a la modificació són 1.578 m²s i de 2.973 m²s, respectivament.

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 comporta la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

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.

9.b. Tramitació ambiental

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.

A data 3 de febrer de 2022 es va rebre el informe de l'OTAAA en el qual es comunicava que la modificació proposada no és un supòsit d'avaluació ambiental.

Mollerussa, abril de 2022

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

ANNEX 1
INFORME DE L'OTAAA

No subjecció a la tramitació ambiental



Notificació de la resposta de l'Administració

Notificació resposta

Modificació del POUM per deixar sense efectes el PMU-15, per incloure Cal Met en el sistema d'equipaments públics, al terme municipal de Mollerussa (Expedient: U22/005 - OTAALL20220008).

Ajuntament de Mollerussa

En relació amb la vostra petició de data 31 d'agost de 2021 us comunico que la proposta plantejada no és un supòsit d'avaluació ambiental estratègica, de conformitat amb la Disposició addicional 8a, apartat 6.c.segon de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que fa referència a sòl classificat com a urbà pel planejament vigent.

Josse Terés Cinca

La cap de l'Oficina Territorial
d'Acció i Avaluació Ambiental

Signants del document

Data i hora	Nom	Funció	Ens	Entitat de certificació
✓ 07:54:36 03/02/2022	Serveis Administracio Electronica	Signatura servidor	Consorci Administració Oberta de Catalunya	Consorci Administració Oberta de Catalunya

ANNEX 2
DOCUMENTACIÓ PETICIÓ INICIAL

Escrit de sol·licitud

Informe de viabilitat i sostenibilitat econòmica

En Francesc Ruiz Cortes, major d'edat, amb DNI 43711289L, actuant com a Director General de la mercantil **ROMA INFRASTRUCTURES I SERVEIS, SAU**, amb NIF A 25012386 i domicili a l'efecte de notificacions a l'Avinguda Doctor García Teixidó nº 116 (Miralcamp 25242), compareix i **DIU**:

Primer: La mercantil aquí compareixent està interessada en desenvolupar activitat comercial el sector PMU15 del vigent POUM de Mollerussa aprovat el 13/09/2006 i publicat al DOGC de data 21/02/2007.

Per desenvolupar dita activitat, s'hauria de efectuat una modificació puntual del POUM de Mollerussa, essent aquesta d'interès públic

Segon: S'acompanya al present escrit l'estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, així com la documentació gràfica.

Per tot això, a vostè li **SOL-LICITO**: Tingueu per presentat aquest escrit i, vista la petició que en el mateix es conté, acordeu que es valori la possible modificació del POUM per tal de poder desenvolupar activitat comercial en el PMU15, donat que es d'interès públic.

Mollerussa, 25 d'octubre de 2021.

Signa: Francesc Ruiz Cortés.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL (ÀMBIT ESCOLA DE MÚSICA) del POUM de MOLLERUSSA.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1.- Legislació urbanística

El Text Refós de la llei d'urbanisme (TRLUC), en l'article 59, apartat 3, determina que els Plans d'ordenació Urbanística Municipal (i per tant les seves modificacions) es formalitzaran mitjançant una sèrie de documents entre els quals s'enumera:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) Memòria de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

2.- Informació urbanística

Planejament urbanístic vigent: *POUM* aprovat definitivament en data 13/09/2006 i publicat al DOGC en data 21/02/2007.

PARÀMETRES POUM *del PMU15*

SUPERFÍCIE sector 6.321 m²s.

Reserva sòl públic 4.109 m², 65% (Viari 28% Espais lliures 0% Equipaments 37%):

- VIALITAT: Totalment executada.
- EQUIPAMENTS: Escola de Música Municipal.

Sòl aprofitament privat 2.212 m², 35%. EDIFICABILITAT ús privatiu 6.321 m² (habitatges lliures i HPO), unitats màx. 69:

- HPO general 1.264 m² (20%), mòdul m² habitatge 80 m², unitats màx. 15;
- HPO concertat 632 m² (10%), mòdul m² habitatge 90 m², unitats màx. 7;
- lliure 4.425 m² (70%), unitats màx. 47

PARÀMETRES Proposta *MP POUM*

SUPERFÍCIE sector 6.321 m²s.

Reserva sòl públic 3.337 m², 53% (Viari 28% Espais lliures 0% Equipaments 25%):

- VIALITAT: Totalment executada.
- EQUIPAMENT: Escola de Música Municipal (EMM): 1.500 m²

Sòl aprofitament privat 2.984 m², 47%. - EDIFICABILITAT ús privatiu 6.321 m²:

- Comercial 2.924 m² (45%)
- HPO general 1.264 m², mòdul m² habitatge 80 m², unitats màx. 15;
- HPO concertat 632 m², mòdul m² habitatge 90 m², unitats màx. 7;
- Habitatge lliure 1.501 m², unitats màx. <47

TOTAL Sostre 6.321 m² = 2.924 m² (comercial) + 3.397 m² (habitatges màx. 69).

La proposta de *MP del POUM* consisteix en una transformació parcial d'usos de l'aprofitament urbanístic privatiu en un sòl urbà amb la urbanització de vialitat executada i recepcionada.

3.- Anàlisi de l'avaluació econòmica i financera

Les condicions del desenvolupament urbanístic del Sector, establertes pel POUM no contribueixen a l'objectiu fonamental de completar la trama urbana, la previsió de creixement residencial establerta, no s'ha materialitzat (*POUM* aprovat l'any 2007, just al final de la bombolla, amb unes previsions de creixement molt sobreestimades). Aquests darrers anys no han estat viables les promocions d'habitatges i resulten excessives les necessitats d'habitatge previstes al POUM, ja sigui per les diverses crisis immobiliàries, o pel mateix entorn socioeconòmic del territori i, per tant, la previsió d'ingressos fruit d'un desenvolupament d'ús residencial exclusiu, no és gaire esperable a curt i mig termini.

Criteri de viabilitat: Per a garantir una realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, la *MP del POUM* preveu tipologies més adequades al mercat, i així la previsió d'ingressos, és fruit del desenvolupament d'un sector residencial, i comercial, amb un estudi de l'estat actual (preexistències, problemàtica d'ocupació d'habitatges, d'activitats econòmiques, etc.). En aquest punt s'estudia la ubicació de la promoció, la informació de mercat i les perspectives a curt i mig termini. Mollerussa és la capital de la comarca de la Plana d'Urgell de la província de Lleida, Catalunya. Ha crescut entorn al canal d'Urgell, que transporta aigua des del riu Segre i actualment accedeix a una important xarxa d'infraestructures que travessa la comarca i permet un fàcil accés a la ciutat: l'autovia A-2, la carretera N-II, que discorre per l'interior del nucli urbà, la línia de ferrocarril de Lleida-Barcelona per Manresa i al sud-oest de la comarca, la carretera N-240 i la línia de ferrocarril Tarragona-Lleida (travessen el terme de Torregrossa). El Sector de la *MP del POUM* té doble façana a vial (carrer Arbeca i una gran façana a l'avinguda del Canal); és un sòl urbanitzat i està situat al centre d'una zona residencial molt consolidada, i acceptablement ben dotada de transport públic; és una zona propera a les zones més comercials i transitades de la ciutat, i en el seu entorn hi ha escoles, supermercats, restaurants. En aquest context, un reforçament de la tipologia comercial, afavoriria i mantindria l'activitat comercial de la zona i del centre urbà. Aspectes econòmics que determinen la viabilitat: l'avaluació es basa en un estudi de la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció dels diferents usos proposats. L'estudi econòmic aporta tres línies de treball principals:

- 1) Ingressos: Característiques dels productes (superfícies, tipologia, qualitats, etc.) proposats a la *MP del POUM*: Comercial 2.924 m² més adequat a la demanda immobiliària a curt termini; habitatges HPO general 1.264 m², mòdul hab. 80 m², unitats màx. 15; HPO concertat 632 m², mòdul hab. 90 m², unitats màx. 7; habitatge lliure 1.501 m² (25%), unitats màx. < 47.
- 2) Optimització de les despeses i/o càrregues que pot assumir el sector, amb un estudi dels costos de costos de les construccions a nou, urbanístics, etc...

- 3) Disseny del calendari previsible de la promoció: el calendari de la promoció es dissenya, en funció de les característiques del producte i tenint en compte que el moment en que es produeixen les inversions i els retorns, incideix directament en la viabilitat de l'operació urbanística.

3.1 - Mètode Residual Dinàmic,

El mètode residual dinàmic (MRD) és el mètode a emprar en Estudis de viabilitat. És una anàlisi d'inversions mitjançant valors esperats, per obtenir el valor actualitzat a origen de la inversió VAN (VALOR ACTUAL NET), o preu màxim que pagaria un inversor pel sòl inicial $F = VAN$. El càlcul es realitza tenint en compte el factor temps en el que raonablement tindrà lloc el procés fins arribar a la comercialització en el mercat del producte final.

La seva aplicació requereix el desenvolupament del següent procediment valoratiu:

- Determinació de la promoció immobiliària a desenvolupar.
 - Estimació de les dates i terminis de la comercialització de la promoció immobiliària segons les hipòtesis més probables.
 - Estimació dels costos de construcció, les despeses necessàries d'administració, financeres i de comercialització normals per a un promotor de tipus mig.
 - Fixar un tipus d'actualització avaluant el risc de la promoció, tenint en compte el tipus d'actiu immobiliari a construir, ubicació, terminis i volum de la inversió necessària. Un promotor només portarà a terme una inversió immobiliària, quan pugui obtenir una taxa de remuneració suficient i superior a una inversió de rendibilitat segura.
- Fixació de la Taxa d'actualització i/o TIR (Taxa Interna de Retorn/Rendibilitat).
- Determinació dels fluxos de caixa previsibles.

El MRD consisteix a estimar els fluxos de caixa, triar el tipus d'actualització, i aplicar la fórmula de càlcul següent: $F = [E_j / (1+i)^{t_j}] - [S_k / (1+i)^{t_k}]$

F = Valor del terreny.

E_j = Import dels cobraments previstos en el moment J .

S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K .

t_j = Nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels cobraments.

t_k = Nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels pagaments.

i = Tipus d'actualització triat corresponent a la durada de cadascun dels períodes de temps considerats.

El VAN calculat pel mètode dinàmic, serà la diferència entre el valor actual dels cobraments obtinguts per la venda de l'immoble acabat i el valor actual dels pagaments realitzats pels diversos costos i despeses, per al tipus d'actualització fixat i o TIR (percentatge que mesura la viabilitat d'un projecte o empresa i es tradueix en el percentatge de benefici o pèrdua que tindrà) . Aquesta taxa és emprada com un dels criteris o indicadors a l'hora de determinar el rebuig o l'acceptació en un projecte d'inversió. La TIR es compara amb una taxa mínima o taxa de tall.

La inversió s'acceptarà en cas que la taxa de rendiment sigui superior a la taxa de tall; per contra, en cas que la TIR sigui inferior, la inversió es rebutjarà.

TIR = TLR (taxa lliure de risc o rendibilitat) + PR (prima de risc). En general, es considera com a TLR segura la rendibilitat mitjana anual del Deute Públic de l'Estat amb venci-

ment superior a dos anys. Per a calcular la rendibilitat mínima exigida es tindrà que afegir a aquesta taxa una PR en funció del tipus d'inversió i així la TIR = TLR + PR.

Primes de risc PR mínimes segons Ordre EHA/3011/2007

Habitatges 1ª residència: 8

Habitatges 2ª residència: 12

Oficines: 10

Comercial: 12

Industrial: 14

Places d'aparcament: 9

.....

SISTEMA DE CÀLCUL

Obtenció del VAN per a una TIR (Taxa Interna de Rendibilitat) prefixada que mesura la rendibilitat de la inversió, segons formulació: $VAN = [E_j / (1+i)^{t_j}] - [S_k / (1+i)^{t_k}]$

S'adopten com a fluxos de caixa els cobraments i els lliuraments de crèdit que s'estimin obtenir per la venda de l'immoble a promoure, i els pagaments que s'estimi realitzar pels diversos costos i despeses durant la construcció i també els pagaments pels crèdits concedits.

Aquests cobraments i pagaments s'apliquen en les dates i terminis previstos per a la comercialització i construcció de l'immoble, considerant els sistemes de pagaments a proveïdors i el grau de desenvolupament del planejament, de la gestió urbanística i de la urbanització. El procediment que s'ha seguit consisteix en:

- a) Determinar la promoció immobiliària més probable a desenvolupar sobre el terreny, segons el principi del major i millor ús.
- b) Estimar les dates i terminis de la construcció, i de la comercialització de l'immoble acabat, segons les hipòtesis més probables atenent a les seves qualitats i característiques, i al grau de desenvolupament del planejament, de la gestió urbanística i de la urbanització.
- c) Estimar el valor de mercat de l'immoble a promoure per a la hipòtesi d'edifici acabat, referit a les dates previstes de comercialització.
- d) Estimar els costos de construcció, les despeses necessàries de promoció, financers i de comercialització normals per a un promotor de tipus mig i per a una promoció de característiques similars a l'analitzada.
- e) Aplicar la taxa d'actualització als fluxos de caixa determinats d'acord amb les dades i estimacions anteriors.

a) EDIFICABILITAT VALORADA (sobre rasant)

- Locals Comercials 2.924 m² (planta baixa amb gran façana a l'avinguda del Canal).
 - Habitatge HPO general 1.264 m² (mòdul 80 m²), unitats màx. 15;
 - Habitatge HPO concertat 632 m² (mòdul 90 m²), unitats màx. 7;
 - Habitatge lliure 1.605 m², unitats màx. <47;
- Total S (Sup. construïda) 6.321 m² = 2.924 m² (comercial) + 3.397 m² (hab. màx. < 69).

b) TERMINIS ESTABLERTS PER GESTIÓ URBANÍSTICA, OBRA D'URBANITZACIÓ, ELS COBRAMENTS I ELS PAGAMENTS.

GESTIÓ URBANÍSTICA I OBRA D'URBANITZACIÓ.

S'ha previst un termini per a completar la gestió urbanística necessària de un any i mig. La urbanització està totalment executada.

CONSTRUCCIÓ/PAGAMENTS:

Segons Art.57 de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2005, els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges HPO, es fixen en 4 i 8 anys respectivament.

D'acord amb el volum de la promoció, als efectes del càlcul, s'ha considerat una única fase per construir l'edificabilitat prevista, que començaria en un any i mig, i conclouria dos anys i mig després.

VENDES/ COBRAMENTS:

Es considera que les vendes començaran 1 mes després de l'inici de la construcció i es perllongaran per quatre anys, amb un ritme de vendes que s'ha considerat baix en l'inici de la promoció i creixent a mida que transcorre la mateixa.

La forma establerta per al cobrament de la venda és una primera entrega del 10% en l'inici de la venda, un 10% adicional quan la construcció està executada en un 50% i la resta en el moment de l'entrega de l'immoble.

c) COBRAMENTS: Ej.

En aquest punt, és necessari establir els valors de mercat VM en Euros i/o Vm unitari en Euros/m² construït, de les tipologies previstes, realitzant estudis de mercat amb aportació de mostres actuals i/o inferior a un any d'antiguitat.

- **Vm Locals comercials:** 1.350,00 €/m².

Actualment l'oferta de locals de mitjana o grans superfícies és molt baixa.

I es realitza l'estudi de mercat amb mostres de locals de superfície molt variable, però tots ells situats dins la TUC de Mollerussa.

- 1) https://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-en-el-centro-de-calle-ferran-puig-10-mollerussa-i1332700000399.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55

Carrer ferran puig 10 local comercial Centre Mollerussa. (Oferta de 01/09/2021).

PV 220.000 € 83 m² Vm 2.651 €/m²

Donat que el local esta totalment acondicionat es minora un 20% i així Vm 2.120,00 €/m².

- 2) <https://www.idealista.com/inmueble/33628950/>

Avinguda del Canal, 7 Mollerussa (Oferta 05/10/2021)

PV 275.000 € 223 m² 1.233 €/m² Façana de 5 a 8 m.

- 3) https://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-verge_de_montserrat_8-mollerussa-i9559003961257.htm?m2=100&ordenar=precio_m2_mas_alto&f=&geo=c&from=list&lo=55
C/ Verge de Montserrat, 8, Mollerussa (Oferta de 24/04/2021)
PV 330.000 €. 240 m². 1 planta. Façana 6 m. Vm 1.375,00 €/m².
- 4) <https://www.idealista.com/inmueble/88343869/>
C/ Anselm Clavé, 11, Mollerussa (Oferta de 22/06/2021)
PV 190.000 €. 205 m². 1 planta. Façana 31 m. Vm 925,00 €/m².
- 5) https://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-se_vende_muy_centrico-molle-rossa-i3157200000016.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55
C/ Ciutat de Lleida local comercial Centre Mollerussa. (Oferta de 01/09/2021)
PV 69.000 € 30 m² Vm 2.300 €/m² Actualizado 01/09/2021
Donada la superfície molt inferior es minora un 20% i així Vm 1.840,00 €/m².
- 6) https://www.habitaclia.com/comprar-local_comercial-anselm_clave_4-mollerussa-i9559003961235.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55
C/ Anselm Clavé, 11, Mollerussa (Oferta de 21/04/2021)
PV 190.000 €. 188 m², encantonada, Vm 1.011,00 €/m².

Vm mig de locals comercials, per homogeneïtzació i arrodoniment: 1.350,00 €/m².

- **Vm Habitatge lliure:** 1.380,00 €/m².

Actualment hi ha una molt baixa o nul·la xifra d'habitatges iniciats els darrers tres anys. Per tant es realitza l'estudi de mercat amb sis mostres actuals d'habitatges seminous i una d'obra nova.

- 1) <https://www.idealista.com/inmueble/95254665/>
C/ Acadèmia, 21, 2n, Mollerussa. Antiguitat edificació 2007
PV 74.900 € (incl. parking i traster). 68 m² const. + cc. Vm 1.101,40 €/ m².
- 2) <https://www.idealista.com/inmueble/95098689/>
C/ Urgell, 19, 2n, Mollerussa. Antiguitat edificació 2005
PV 110.000 (incl. parking). 99 m² const. + cc. Vm 1.111,00 €/m².
- 3) <https://www.idealista.com/inmueble/94945779/>
C/ Enric Granados, 5, 2n, Mollerussa. Antiguitat edificació 2007
PV 140.000 € (incl. traster). 107 m² const. + cc. Vm 1.308,40 €/m².
- 4) <https://www.idealista.com/inmueble/94855683/>
C/ Ferrer Busquets, 134, 2n, Mollerussa. Antiguitat edificació 2008
PV 105.000 € (incl. parking i traster). 78 m² construïts, 63 m² útils.
- 5) <https://www.idealista.com/inmueble/91619478/>
Avda. de la Fira, 2, Mollerussa. Antiguitat edificació 2004
PV 240.000 € (incl. parking i traster). 160 m² const. +cc. Vm 1.600,00 €/m².

- 6) https://www.habitaclia.com/comprar-piso-se vende de 2 dormitorios en zona la masia de dardanel 21-mollerussa-i1332700000438.htm?ordenar=precio_m2_mas_alto&st=1,4,9,11,13&f=ascensor&geo=p&from=list&lo=55

C/ Dardanel, 21, Mollerussa. Antiguitat
PV 106.200 € 73 m². Vm 1.454,80 €/m². Edificació 2008

- 7) https://www.habitaclia.com/comprar-piso-solvía inmobiliaria-mollerussa-i1592002301562.htm?ordenar=precio_m2_mas_alto&st=1,4,9,11,13&f=ascensor&geo=p&from=list&lo=55

Zona C/ Nord. Obra nova
PV 62.300 € (incl. parking i traster). 48 m² const. + cc. Vm 1.297,90 €/ m².

Vm mig d'habitatges lliures per homogeneïtzació i arrodoniment: 1.380,00 €/m²*

*Per prudència valorativa i adequació al Mercat, es considera el mateix Vm per a tots els habitatges = Vm obtingut per Habitatges lliures < Vm per Habitatges HPO.

Mollerussa pertany a la zona B, i els mòduls de HPO en €/m²útil són:

HPO general 1.938,32 €/m² útil és equivalent a 1.500 €/m² constr. > 1.380 €/ m²

HPO concertat 2.183,04 €/m² útil és equivalent a 1.680 €/m² constr. > 1.380 €/ m²

L'import total dels cobraments por venda de la promoció VM és 8.635.260,00 Euros.

d) PAGAMENTS: Sk.

Es realitzen en moments puntuals de la construcció de la promoció, i s'imputen en moments precisos.

És necessari establir els valor dels costos de les construccions a nou, segons tipologia i qualitat, en Euros i/o Euros/m² construït.

En aquest punt la que suscriu, considera objectiu adoptar els mateixos costos de construcció que aplica l'Agència Tributària de Catalunya ATC, per l'any 2021. Veure document publicat per la ATC:

https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2021/valorsbasics_urbana_catalunya_2021. Veure extracte en cursiva.

En aquest document es descriuen els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya (veure extracte en cursiva).

Els costos de construcció en €/m² construït són obtinguts a partir del Mòdul M = 840, aplicant dos coeficients: el de la tipologia i el de qualitat de l'edificació, i són:

Habitatges plurifamiliars en €/m² construït

Molt bona 1.260

Bona 1.008

Mitjana **840**

Modesta 672

.....

La **qualitat mitjana** s'ha d'assignar quan es consideri que els materials constructius són, en general, de qualitat similar a la mitjana dels utilitzats en les edificacions de la mateixa tipologia que es construeixen actualment a Catalunya. Si són habitatges, aquesta qualitat, que és la que predomina en les construccions que es fan a Catalunya, **coincideix amb la dels de protecció oficial (HPO) o protegits.**

Locals comercials

Molt bona	1.260
Bona	1.008
Mitjana	840
Modesta	672
Molt modesta	504

* Mòdul M per a les declaracions d'obra nova i divisió de la propietat horitzontal A efectes exclusivament de comprovar el valor de les declaracions d'obra nova i de la divisió de la propietat horitzontal en l'impost d'actes jurídics documentats, el mòdul M es multiplica per un coeficient (0,76923, que és la inversa d'1,30), de manera que el mòdul M passa a ser de $840 \times 0,76923 = 646,15$ €, ja que el valor de la construcció en aquest impost es refereix exclusivament al cost d'execució material, sense incloure cap altre concepte i detraient, per tant, el 30% corresponent a les despeses i benefici del constructor, honoraris tècnics, llicències i assegurances, d'acord amb el que estableix la sentència de 9 d'abril de 2012 del Tribunal Suprem..

Factors multiplicadors del mòdul M Els dos factors multiplicadors del mòdul M es refereixen, respectivament, a la **tipologia i a la qualitat** de les construccions. **A l'hora de determinar-los s'ha considerat** com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/1993, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos"; també s'han considerat els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, els costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'Institut de Tecnologia de Catalunya.

Factors de les diverses tipologies d'edificació

Habitatges plurifamiliars	1,00
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	1,10
Habitatges unifamiliars aïllats	1,25
.....	
Edificis d'ús cultural	1,00
Edificis d'ús docent	1,00
Locals comercials	1,00
Locals industrials	1,00
Naus-magatzem	0,40
Edificis industrials	0,60
Soterranis	0,50
.....	

Factors de les diverses qualitats de les construccions o edificacions

Habitatges plurifamiliars

Molt bona	1,50
Bona	1,20
Mitjana	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta	0,60

I així, els costos de construcció per contracte Cc en €/m² construït adoptats són:

Locals comercials en brut: 504,00 €/m²

Habitatges plurifamiliars: 840,00 €/m²

COSTOS CONSTRUCCIÓ en € de la promoció (Cc x S):

- Locals comercials sense distribució: 1.473.696 €* = 504,00 €/m² x 2.924 m²

- Habitatges plurifamiliars: 2.853.480 €* = 840,00 €/m² x 3.397 m²

TOTAL: 4.327.176 €*

CÀRREGUES URBANISTIQUES: La urbanització està totalment executada, i per tant els costos total d'urbanització aplicats són de 0,00 €

* Aquests imports no inclouen altres despeses del promotor, que s'aplicaran en els terminis adequats; la gestió de projectes, llicències i altres costos necessàries, per a un promotor de tipus mig, es realitzen en moments puntuals diferents a la construcció de la promoció, i en conseqüència s'imputen en el seu moment precís. Les despeses d'honoraris tècnics estimats són del 10,30% sobre els costos d'execució material i les llicències i permisos s'han estimat en un 5,00% sobre els costos d'execució material. En el càlcul intervenen també, els impostos no recuperables (ICIO, IAE, AJD de les escriptures d'obra nova, divisió horitzontal i del préstec hipotecari), costos de l'assegurança desenyal i de l'oficina de control tècnic.

També s'han comptabilitzat pagaments per administració i estructura del promotor, amb unes despeses generals del 3,00% sobre les vendes i de comercialització del 2,00% sobre vendes.

Els pagaments totals per les despeses necessàries del promotor (sense el cost de finançament) són de 1.320.368,59 Euros.

El cost financer es concreta en els interessos que s'han de pagar per les quantitats rebudes en concepte de certificacions a mesura que es desenvolupa la construcció, així com les habituals en el moment de contractar una hipoteca amb un interès del 3,50% sobre el principal del préstec i una comissió d'obertura de 1,00%.

L'import total finançat és el resultat d'aplicar un percentatge del 50% del valor de venda, amb una disponibilitat sobre aquesta quantitat, durant l'execució de les obres, del 50%.

En els fluxos de cobraments de les vendes de cadascuna de les tipologies s'incorporen les quantitats cobrades en concepte d'aquest finançament.

e) TIPUS D'ACTUALITZACIÓ

El tipus d'actualització dels fluxos de caixa està regulat per l'ordre ECO-805 establint un mínim que s'incrementa amb una prima lliure de risc i un diferencial per l'efecte del palanquejament.

Primes de risc:

- Habitatges Primera Residència: 8,00%.

- Comercial: 12,00%.

La Taxa lliure de risc adoptada té un valor nul com a resultat d'un Interès del Deute Públic de -0,24%, deflactat amb un IPC del 0,97% última publicació BdE de setembre de 2021 (elaboració pròpia amb mitjanes de sèries de 3 mesos del Deute de l'Estat a 5 anys i de 48 mesos de l'IPC). Diferencial per risc econòmic: 1,42%. Increment per efecte del grau de palanquejament: 5,44%

Taxa d'actualització aplicada (mitja ponderada): 18,19%.

El càlcul es realitza en euros constants, no s'ha considerat l'IPC, ni en els costos de construcció ni en les vendes.

FLUXOS DE CAIXA I TERMINIS:

S'adopten com a fluxos de caixa els cobraments i els lliuraments de crèdit a obtenir per la venda de l'immoble a promoure, i els pagaments pels diversos costos i despeses durant la construcció i també els pagaments pels crèdits concedits. Aquests cobraments i pagaments s'apliquen en les dates i terminis previstos per a la comercialització i construcció de l'immoble, considerant els sistemes de pagaments a proveïdors i el grau de desenvolupament del planejament i gestió urbanística.

CÀLCUL DEL VAN

Amb totes aquestes dades es passa a realitzar el càlcul del valor residual dinàmic actualitzant els Fluxos de Caixa amb les taxes adoptades. El càlcul es realitza en euros constants, no s'ha considerat l'IPC, ni en els costos de construcció ni en les vendes.

RESUM DE VALORS	-	FLUX DE CAIXA	-	F/C ACTUALITZATS
PAGAMENTS				
Administració i estructura	-	259.057,80	-	148.476,52
Honoraris tècnics	-	371.415,94	-	260.220,55
Llicències i taxes adm.	-	180.299,00	-	140.322,15
Costos de construcció	-	4.327.176,00	-	2.734.831,77
Aranzels reg, not, ON/DH/AJD	-	250.347,13	-	180.481,31
Assegurances i OCT	-	86.543,52	-	60.633,91
Costos de comercialització	-	172.705,20	-	77.484,44
Costos financers	-	328.606,24	-	184.689,27
COBRAMENTS	-	8.635.260,00	-	4.554.448,80
VALOR ACTUAL NET (VALOR RESIDUAL DEL SÒL)	-		-	767.308,88

En la documentació adjunta es detalla el quadre de tresoreria dels fluxos de caixa de cada concepte distribuïts en els períodes temporals considerats (total 25 trimestres).

El valor obtingut pel mètode residual dinàmic, és de 767.308,88 Euros.

Conclusio: la previsió d'ingressos, fruit del desenvolupament d'un sector residencial, i comercial, pot finançar les despeses resultant-ne un diferencial urbanístic clarament positiu.

4.- Memòria de sostenibilitat econòmica

Segons consta al TRLUC, en l'article 59, apartat 3, d): L'informe de sostenibilitat econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Aquest apartat té per objecte justificar, que el desenvolupament de la proposta d'ordenació de la modificació puntual del POUM, no tingui un impacte negatiu en les finances públiques.

Impacte de l'actuació en la hisenda pública de les infraestructures fruit de la modificació: el manteniment de l'escola de música (equipament) és part del patrimoni públic municipal, pel que implicarà l'obligació de conservar-la.

Tot i que es modifica parcialment el sostre, de residencial a comercial, d'acord amb les dades aportades en els apartats anteriors i juntament amb la manca de desenvolupament residencial del Sector en els darrers anys, s'evidencia la possibilitat d'augmentar els ingressos municipals actuals, amb la implantació de noves empreses i manteniment de l'activitat comercial de la zona.

Per a avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació tindrem en compte dos tipus d'Ingressos municipals generats per la modificació proposada:

a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció i taxes d'activitats implantades de nou.

b) Impost dels béns immobles: IBI i IAE.

Impost sobre béns immobles (IBI): Aquests impostos es tributen en proporció del valor dels immobles d'ús residencial i comercial.

Impost d'activitats econòmiques (IAE): Els ingressos en aquest concepte es recapten sobre tota persona jurídica, societat civil o comunitat de béns que exerceixi una activitat professional, empresarial o artística i que tingui una xifra neta de negocis igual o superior a 1 milió d'euros, i en proporció a la xifra neta de negoci.

DATA DE EMISSIÓ I SIGNATURA

Aquesta és l'opinió de la que subscriu, donada segons el seu lleial saber i entendre i a la pràctica adquirida en el seu exercici professional.

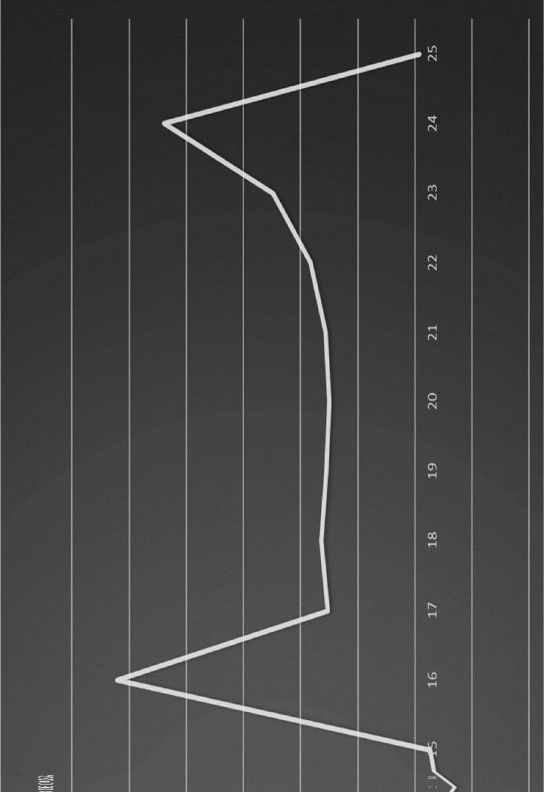
I, per a que consti als efectes pertinents, signa el present Informe (11 fulls numerats + Annexos), a la ciutat de Mollerussa el 15 de octubre de dos mil vint-i-u.

Signatura:

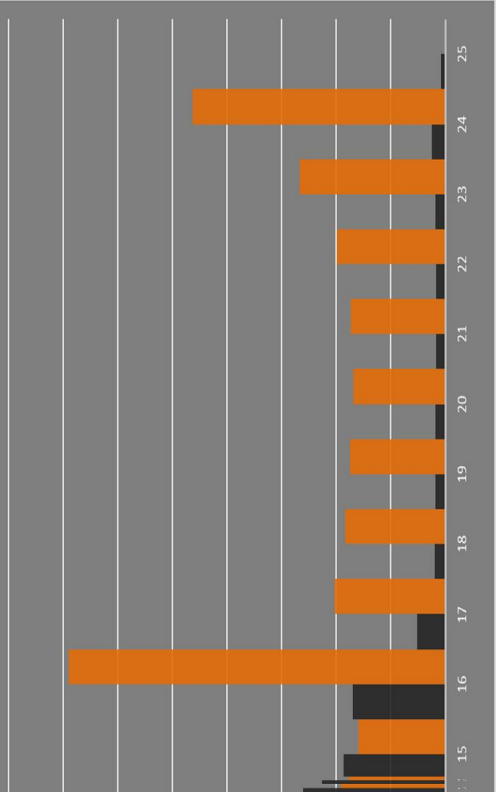
M. Teresa Carbonell i Lopez
Arquitecta Col. Núm. 5.117-9

QUADRE DE TRESORERIA – FLUXOS DE CAIXA DEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

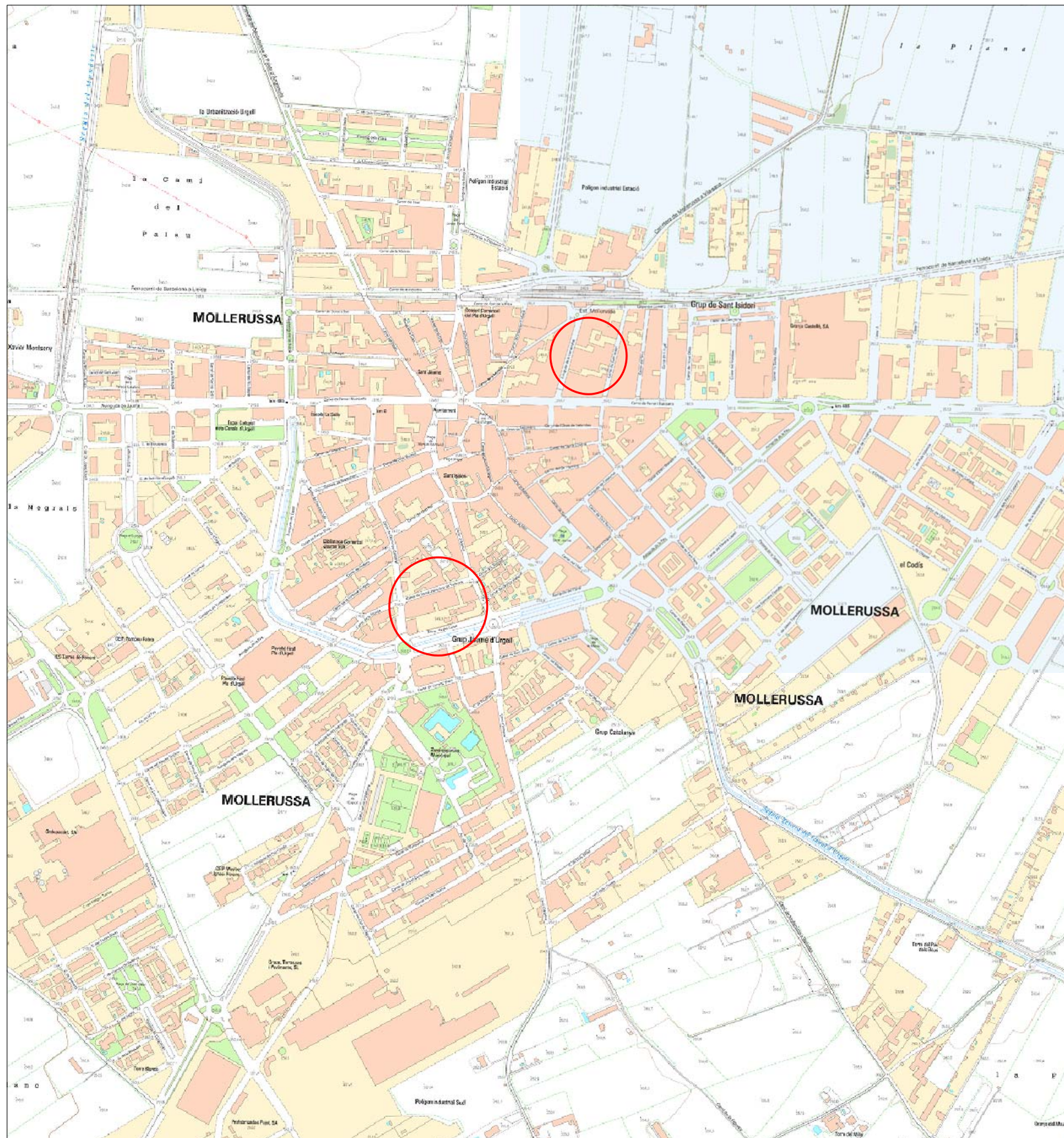
TRIMS	PAGAMENTS SOBRE COST DE CONSTRUCCIÓ				PAGAMENTS SOBRE VALOR DE VENDA				COBRAMENTS		FLUX DE CAIXA ACTUALITZAT	ACUMULAT	
	COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	HONORARIS TÈCNICS	LLICÈNCIES TAXES MUNICIPALS	ALTRES COSTOS (OCT-ASSEG.DEC. SEG.SAL.-RC...)	ADMINISTRACIÓ I ESTRUCTURA DEL PROMOTOR	COSTOS DE COMERCIALIZACIÓ	COSTOS DE FINANÇAMENT	ARANZELS OND/H/AID...	TOTAL PAGAMENTS	TOTAL COBRAMENTS			FLUX DE CAIXA
1					5.181					5.181		-5.181	-4.969
2					5.181					5.181		-5.181	-4.766
3					5.181					5.181		-5.181	-14.306
4					5.181					5.181		-5.181	-18.690
5					5.181					5.181		-5.181	-22.894
6		185.708	180.299	43.272	11.658			200.278		621.214	393.581	-227.633	-177.161
7	409.497	18.571		4.327	11.658		59.529			503.582	279.191	-224.391	-167.492
8	447.067	18.571		4.327	11.658		5.811			487.434	303.450	-183.984	-131.712
9	490.070	18.571		4.327	11.658	299	8.432			533.357	346.183	-187.175	-128.513
10	525.147	18.571		4.327	11.658	343	11.293			571.338	370.994	-200.344	-131.926
11	537.869	18.571		4.327	11.658	415	14.349			586.989	382.689	-204.300	-129.027
12	518.000	18.571		4.327	11.658	2.112	17.476			572.143	454.839	-117.304	-71.052
13	466.140	18.571		4.327	11.658	1.368	20.492			522.555	384.151	-138.404	-80.403
14	391.725	18.571		4.327	11.658	1.738	23.220			451.238	354.596	-96.642	-53.845
15	309.384	18.571		4.327	11.658	2.095	25.532			371.567	319.288	-52.279	-27.936
16	232.476	18.571		4.327	11.658	45.241	27.385			339.658	1.381.542	1.041.884	533.958
17					11.658	12.277	28.810	50.069		102.814	406.791	303.977	149.411
18					11.658	12.046	16.921			40.624	367.389	326.765	154.040
19					11.658	11.445	14.926			38.029	349.062	311.034	140.625
20					11.658	11.030	13.243			35.930	336.403	300.472	130.291
21					11.658	11.370	11.644			34.672	346.793	312.122	129.804
22					11.658	13.091	10.103			34.851	399.272	364.421	145.353
23					11.658	17.481	8.514			37.653	533.186	495.533	189.561
24					11.658	30.356	6.685			48.698	925.861	877.163	321.819
25					11.658	4.242				15.899		-15.899	-5.595
TOTALS	4.327.176	371.416	180.299	86.544	259.058	172.705	328.606	250.347	5.976.151	8.635.260	2.659.109	767.309	VAN



DEBRAMENTS



PLÀNOLS



SITUACIÓ ESC 1/10.000

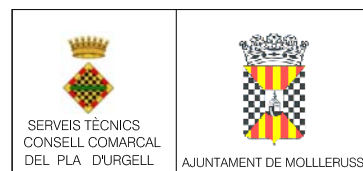


EMPLAÇAMENT ESC 12.000



EMPLAÇAMENT ESC 12.000

FONT: INSTITUT CATOGRÀFIC DE CATALUNYA



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

plànol
SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

Data
MARÇ 2022
escala Din A-3
1/10.000
1:2.000

plànol 1





FONT: INSTITUT CATOGRÀFIC DE CATALUNYA



SERVEIS TÈCNICS
CONSELL COMARCAL
DEL PLA D'URGELL



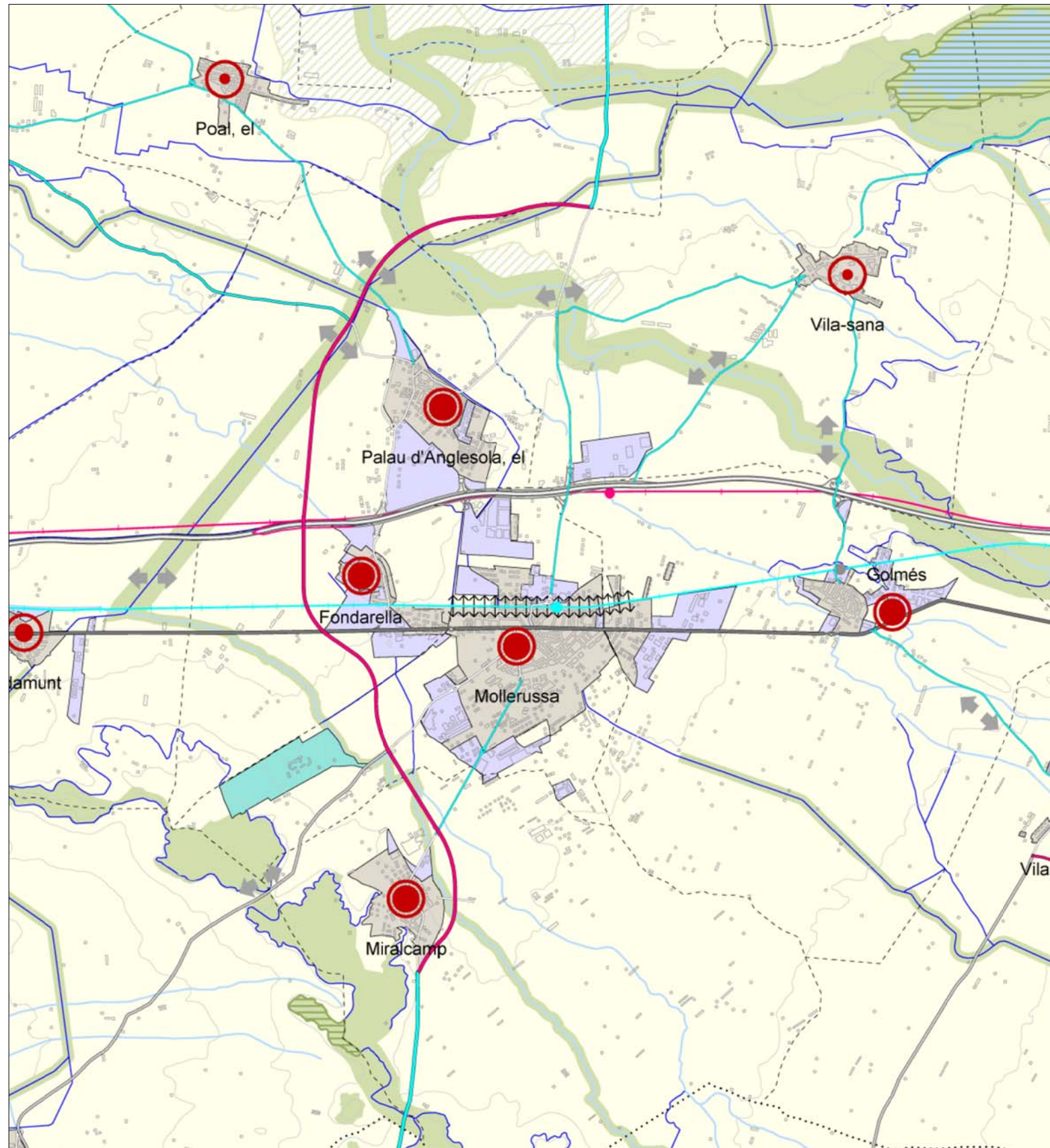
AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA

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

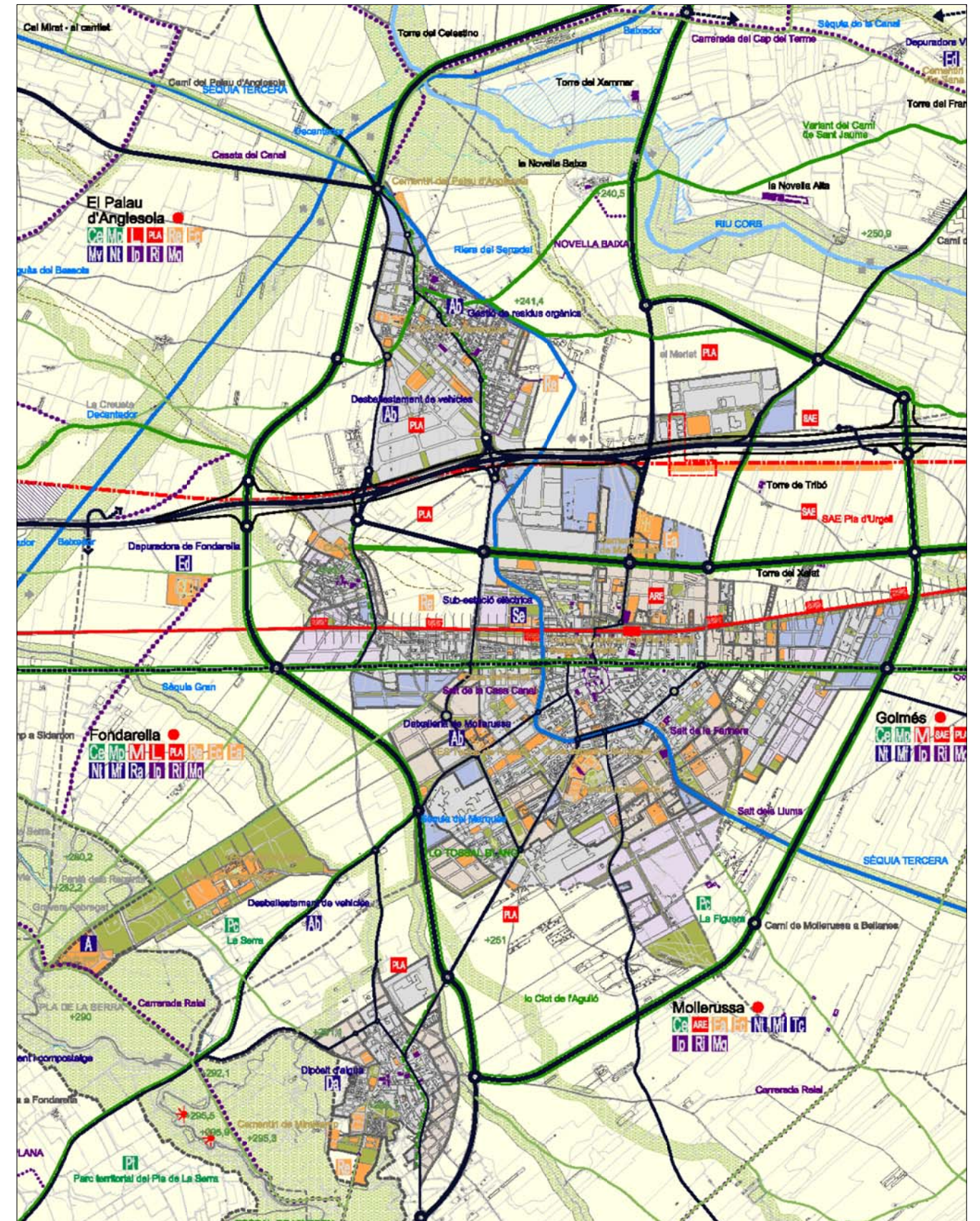
plànol
ORTOFOTOMAPA

Data
MARÇ 2022
escala Din A-3
1/10.000

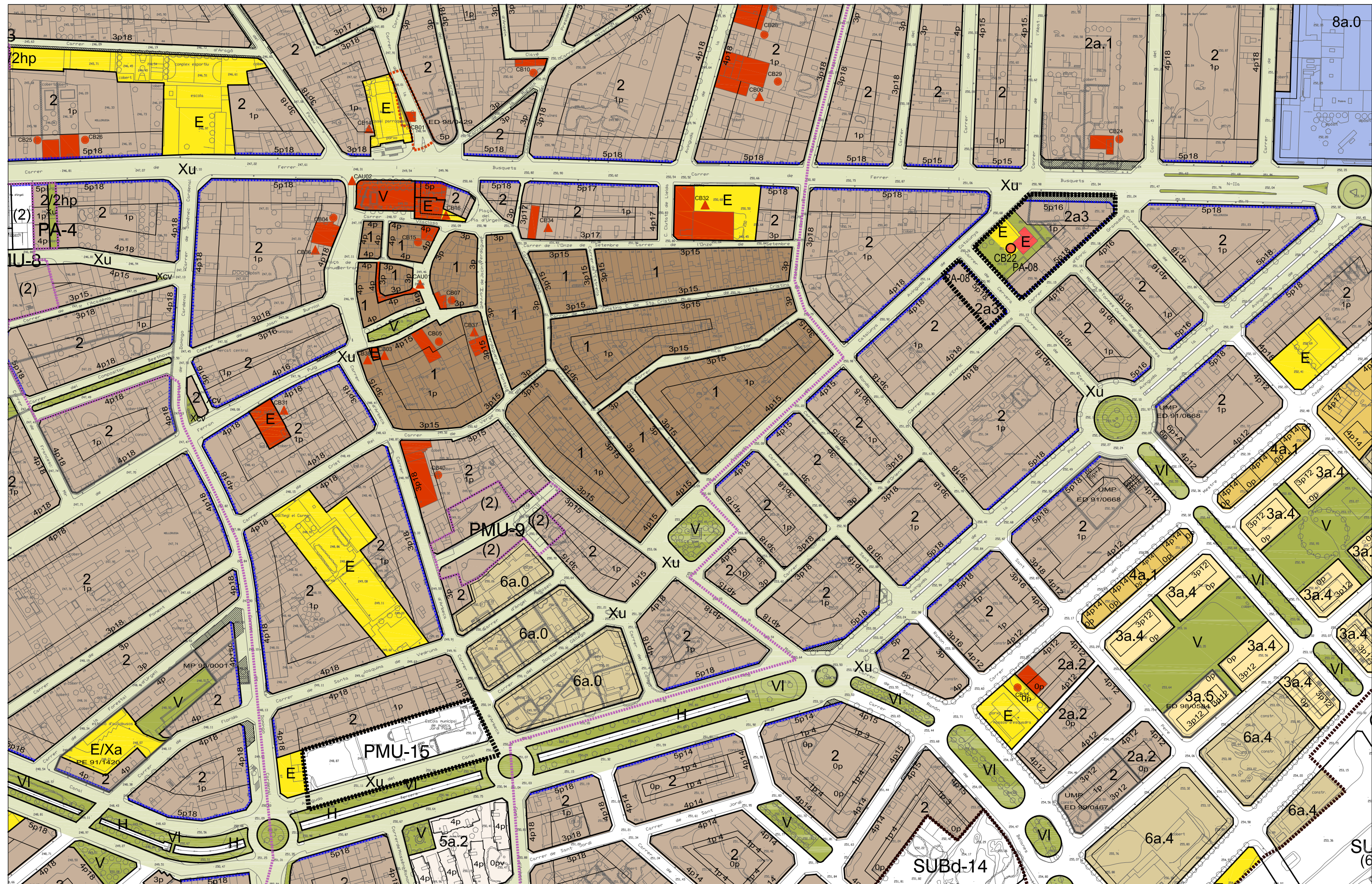
plànol 2
 N



PLÀ NOL ORDENACIÓ TERRITORIAL
PLA TERRITORIAL(APROVACIÓ DEFINITIVA)



PLÀNOL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
PLA DIRECTOR
(APROVACIÓ INICIAL-OCTUBRE 2010)



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

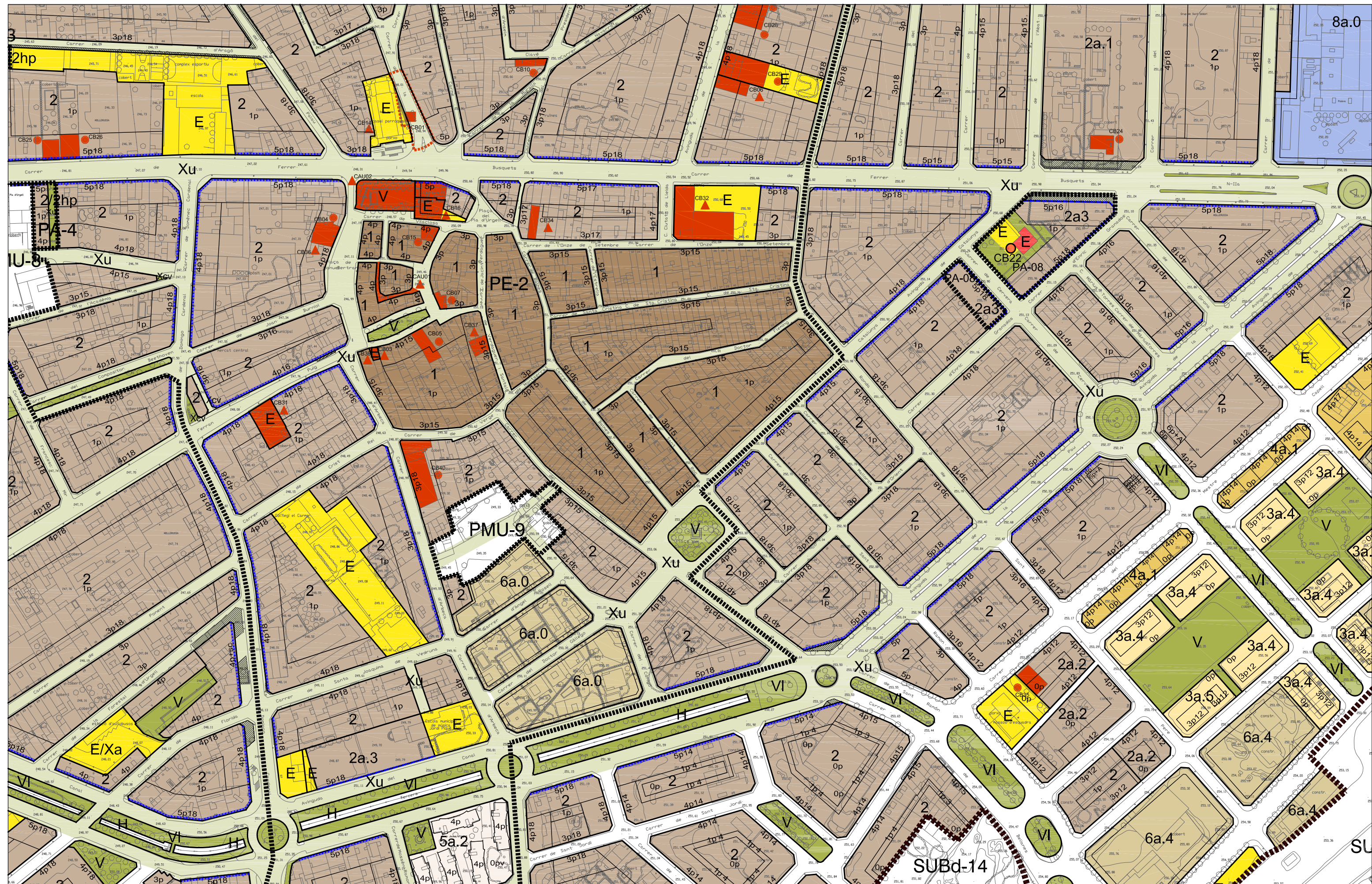


MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER A SUPRIMIR EL PMU-15 ESTABLINT-SE L'ORDENACIÓ DIRECTA I INCLUSIÓ CAL MET DINS DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

plànol
 ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
 ORDENACIÓ VIGENT

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.500

plànol 5



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

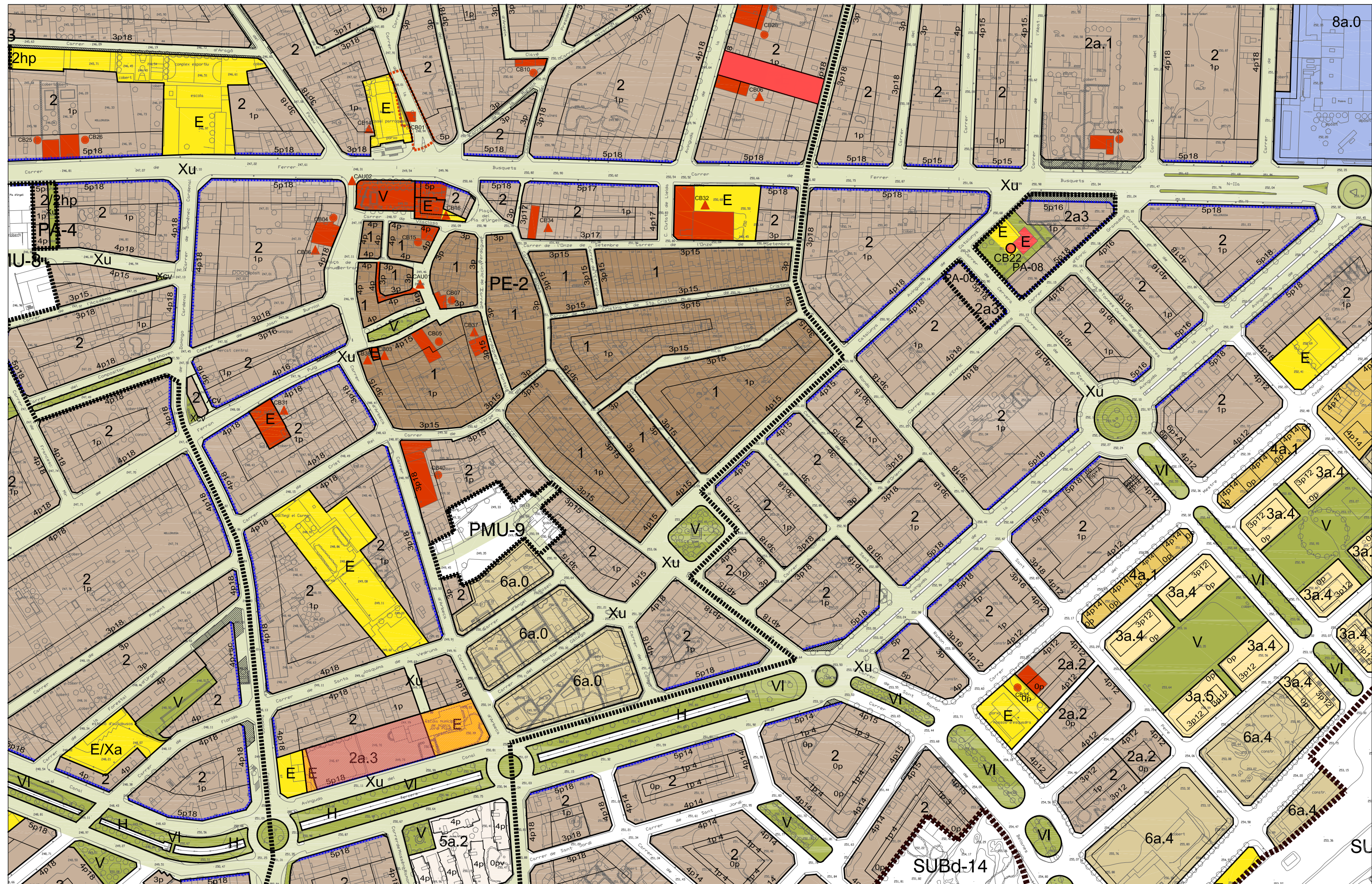


**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PER A SUPRIMIR EL
 PMU-15 ESTABLINT-SE L'ORDENACIÓ DIRECTA I
 INCLUSIÓ CAL MET DINS DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS**

plànol
 ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
 ORDENACIÓ PROPOSADA

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.500

plànol 6



SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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



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

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

