



AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA

**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT PEL QUE FA A
LA VIALITAT DE L'ÀMBIT INDUSTRIAL NORD-OEST**

Document per l'aprovació inicial Maig de 2022

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

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

DOCUMENT 0**DOCUMENT COMPRESIU**

1. Promotor i Objecte
2. Emplaçament, estat actual i usos.
3. Ordenació vigent
4. Justificació de la solució adoptada
5. Ordenació proposada
6. Tramitació de la modificació

DOCUMENT 1**MEMÒRIA****1. Promotor i Objecte**

- 1.a. Promotor
- 1.b. Objecte

2. Emplaçament, estat actual i usos.

- 2.1. Emplaçament
- 2.2. Estat actual i usos

3. Antecedents

- | | |
|---|---------------|
| 3.1. Pla parcial per l'ampliació del sector NUFRI (2000 / 000413 / L) | AD 29/11/2000 |
| 3.2. POUM (2008 / 034097 / L) | AD 26/02/2009 |
| 3.3. Modificació POUM qualificació de sistema de comunicacions vinculant en l'àmbit dels sectors SUB-1, SUB-2 i SUB-3 (2012 / 048245 / L) | AD 26/07/2012 |
| 3.4. Modificació POUM canvi de classificació terrenys 3a ampliació NUFRI I intercanvi de sòls d'equipaments (2018 / 067874 / L) | AD 15/03/2019 |

4. Estructura de la propietat**5. Interès públic i marc legal urbanístic aplicable a la modificació**

- 5.1. Interès públic
- 5.2. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació

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

- 7.1. Importància del vial Nord en el desenvolupament de Mollerussa
- 7.2. Caràcter residual del vial a excloure del sistema de vialitat pública
- 7.3. Justificació econòmica de l'equivalència de les actuacions

8. Ordenació proposada

9. Justificació del compliment d'altres determinacions

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

10. Aspectes a considerar en la redacció del conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Mollerussa i NUFRI SAT**11. Tramitació de les modificacions**

- 11.a. Tramitació urbanística
- 11.b. Tramitació ambiental

ANNEXS

1. Petició de NUFRI SAT per tal de procedir a la modificació
2. Valoració presentada per NUFRI SAT referent a l'equilibri econòmic de les actuacions proposades.

PLÀNOLS

DOCUMENT 0

DOCUMENT COMPRENSIU

1. PROMOTOR I OBJECTE

1.a. Promotor

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

L'actuació de l'Ajuntament de Mollerussa, dona resposta a una petició prèvia de l'empresa NUFRI SAT que, amb data 18 d'octubre de 2022 i registre d'entrada 2021-12517, va exposar l'objecte de la sol·licitud i demanar iniciar els tràmits

L'objecte del present document és excloure del sistema viari públic definit al POUM vigent del vial projectat entre camí del Palau d'Anglesola a l'Av de Balaguer amb una longitud d'uns 475 m i 10 m d'amplada.

Com a conseqüència de les successives ampliacions de l'activitat de l'empresa NUFRI SAT, la funcionalitat d'aquest vial públic dins de la xarxa viaria de titularitat pública és considera irrellevant ja que el seu traçat passa íntegrament a través de terrenys propietat de l'empresa NUFRI SAT, on aquesta localitza les seves instal·lacions actuals - al nord del vial – i on preveu emplaçar-hi les seves futures ampliacions al sud de dit vial.

Per tal de compensar la supressió del vial intern, NUFRI SAT ofereix completar la construcció del vial Nord en el mateix tram comprès entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer. La porció addicional de vial a construir, es situa a la mitat sud de l'eix del vial Nord, atès que l'execució de la meitat nord ja li corresponia a NUFRI SAT en concepte de càrrega externa vinculada al desenvolupament del Pla parcial de la 2 ampliació de NUFRI (AD 29/11/2000).

2. EMPLAÇAMENT, ESTAT ACTUAL I USOS

Tal i com es pot veure als gràfics annexes, l'àmbit afectat es situa al nord-oest del terme municipal de Mollerussa, als terrenys delimitats pel camí del Palau d'Anglesola a l'oest, l'avinguda de Balaguer a l'est, les instal·lacions de NUFRI SAT al nord, i el futur vial Nord en el seu límit sud.

← ■ ■ ■ → Camí del Palau d'Anglesola



— Àmbit NUFRI ■ ■ ■ Vial a excloure - - - Vial Nord ■ ■ ■ | Tram afectat per la modificació

L'estat actual dels terrenys que corresponen al vial a construir, és de terrenys erms dins de les instal·lacions de NUFRI SAT, tot i que tenen construïdes les connexions amb la vialitat de l'entorn –camí del Palau d'Anglesola i Av de Balaguer. En aquest última, es pot apreciar la part d'urbanització ja executada en un tram d'uns 20 m de llargada corresponent a la 3a ampliació de NUFRI.

Pel que fa als terrenys del tram afectat del vial Nord, són agrícoles sense que actualment existeixi cap mena d'infraestructura viària construïda

3. ORDENACIÓ VIGENT

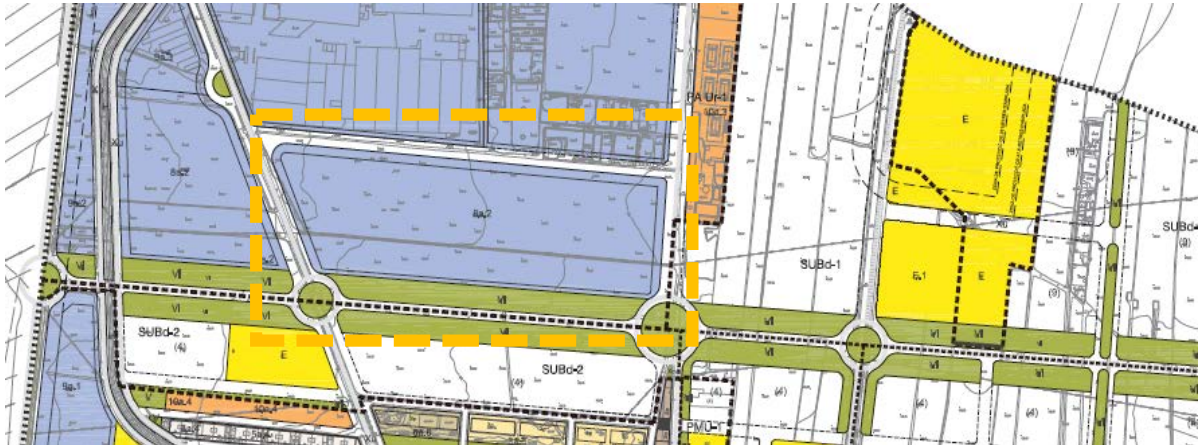
El tram del vial Nord entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer forma part del sistema de comunicacions vinculant inclòs al POUM vigent com a conseqüència de l'aprovació definitiva de data 26/07/2012, de l'expedient 2012 / 048245 / L "Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Qualificació de sistema de comunicacions vinculant en l'àmbit dels sectors SUBd 1, SUBd 2 i SUBd 3".

Atès la complexitat de la gestió urbanística vinculada a l'obertura del vial Nord, ja que aquest es troba afectat pel desenvolupament urbanístic de diversos sectors de sòl urbanitzable, la declaració de sistema vinculant facultat a l'Ajuntament de Mollerussa a l'ocupació directa i anticipada dels terrenys afectats per l'obertura del vial d'acord amb les condicions i tràmits establerts a l'article 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 215 del reglament de la Llei.



Pel que fa al vial a excloure del sistema públic de vialitat, el tram que correspon al PP 2a ampliació de NUFRI el POUM vigent el inclou dins de la delimitació de sòl urbà, mentre que la porció de vial corresponent a la 3a ampliació de NUFRI formava part d'un àmbit propi de planejament derivat que avui dia ja s'ha incorporat al sòl urbà com a conseqüència de la "Modificació del POUM per canvi d'equipaments de propietat municipal per altres terrenys d'equipaments i d'espais lliures" –Expedient 2018 / 067874 / L que va ser aprovat definitivament per la CTU de Lleida el 15 de març de 2019. Aquesta modificació, incorporava la derogació del Pla parcial urbanístic de sòl industrial 3a ampliació de NUFRI" dins del qual s'establí la incorporació del vial dins del sistema públic de vialitat.

D'acord amb el contingut d'aquesta modificació, tot l'àmbit de sòl corresponent a la 3a ampliació de NUFRI s'incorpora a la delimitació de sòl urbà.



4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

El mes de maig de 2019, els SSTT de la Diputació de Lleida varen lliurar a l'Ajuntament de Mollerussa del projecte de construcció de *Ronda Nord de Mollerussa. Tram Av Balaguer – LP 3322 (referència del document IN-PURB-19-016-AT)*. Segons es pot observar al gràfic annex, el tram objecte del projecte que es resalta en color vermell, tenia una longitud entre rotondes de 163,39 m i un pressupost de contracta de 795.648,40 €, el qual un cop s'hia fegien la resta de despeses es convertia en un pressupost pel coneixement de l'administració de 844.690,53 €.

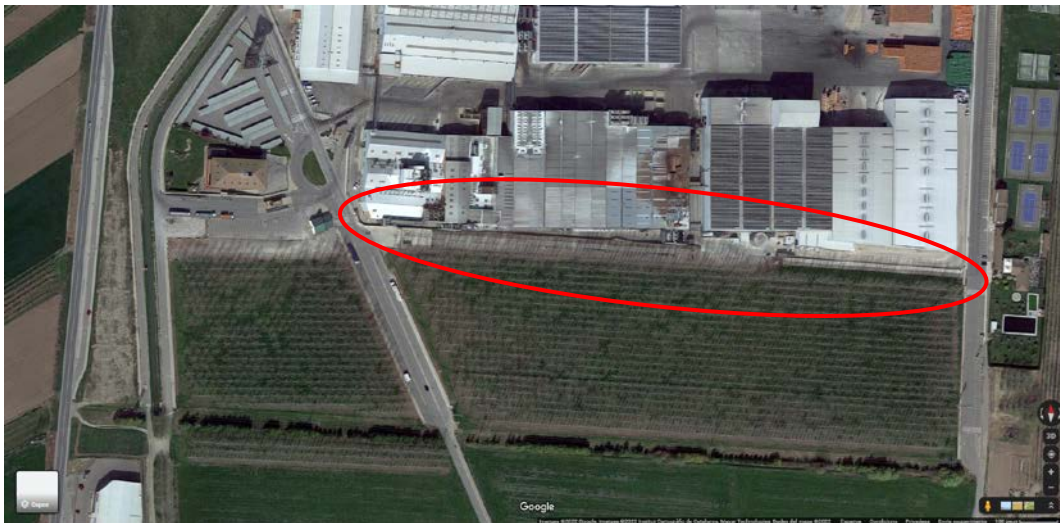


A part del seu paper de vial estructurant dins del municipi de Mollerussa, el vial Nord té caràcter de futura via de comunicació inter-municipal ja que als planejaments urbanístics dels municipis veïns de Fondarella i Golmés, es preveu la seva prolongació cap a l'oest i l'est respectivament. En especial, l'execució del tram delimitat al municipi de Golmés preveu que el vial Nord connecti amb un nou de directriu nord-sud de

comunicació amb l'antiga N-II tot salvant el pas per la línia del ferrocarril, conformant un by-pass viari que constitueix una alternativa viària que permetria la pacificació del trànsit a la travessia urbana de Mollerussa.

D'acord amb allò dit als punts anteriors, la construcció dels trams pendents del vial Nord, constitueixen una prioritat pel desenvolupament de Mollerussa i per la materialització del desplegament de les previsions del POUM vigent, possibilitant tutores actuacions urbanístiques encaminades a convertir la travessia urbana de la N-II en un eix cívic urbà, disminuint el trànsit de vehicles que passin pel centre urbà, millorant la seguretat viària, reduint al mateix temps les emissions de carboni, incidint tot això en la millora de la qualitat de vida de la població.

Tal i com es justifica en aquest annex, la valoració del import econòmic de les actuacions previstes, la construcció de la meitat sud del vial i de la rotonda del camí del Palau d'Anglesola, superen el valor del sòl afectat de vialitat més el import d'elles obres de construcció de la part sud del vial.



5. ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposa la supressió del vial existent entre les illes nord i sud delimitades a la 2a i 3a ampliacions de NUFRI SAT, els terrenys ocupats pel vial s'integrarien dins de l'àmbit de l'empresa com a sòl privat amb la clau 8a.2 però sense aportar edificabilitat addicional, es a dir amb OP.

Atès que la compensació que el sol·licitant –NUFRI SAT- proposa a canvi de la supressió del vial i l'obtenció del sòl que aquest ocupa, suposa assumir les despeses de construcció de corresponents a la meitat sud del vial Nord, des de l'eix del vial fins al límit sud de la calçada en el tram de vial Nord comprès entre la l'Av de Balaguer i el camí del Palau d'Anglesola, entenem **que procedeix la redacció d'un conveni urbanístic** que fixi els acords de les parts afectades per tal d'aconseguir l'objectiu de tramitar, gestionar i executar les actuacions necessàries per facilitar la consegüència dels objectius determinats per el planejament urbanístic i el interès general.

6. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Als efectes d'allò que es determina a l'article 85 del DL 1/2010, l'aprovació inicial de l'expedient així com la posterior aprovació provisional quan correspongui, és competència de l'ajuntament de Mollerussa, el qual haurà d'acordar ficar-lo a exposició pública pel termini d'un mes (art. 85.4) i requerir els informes sectorials pertinents (art. 85.5).

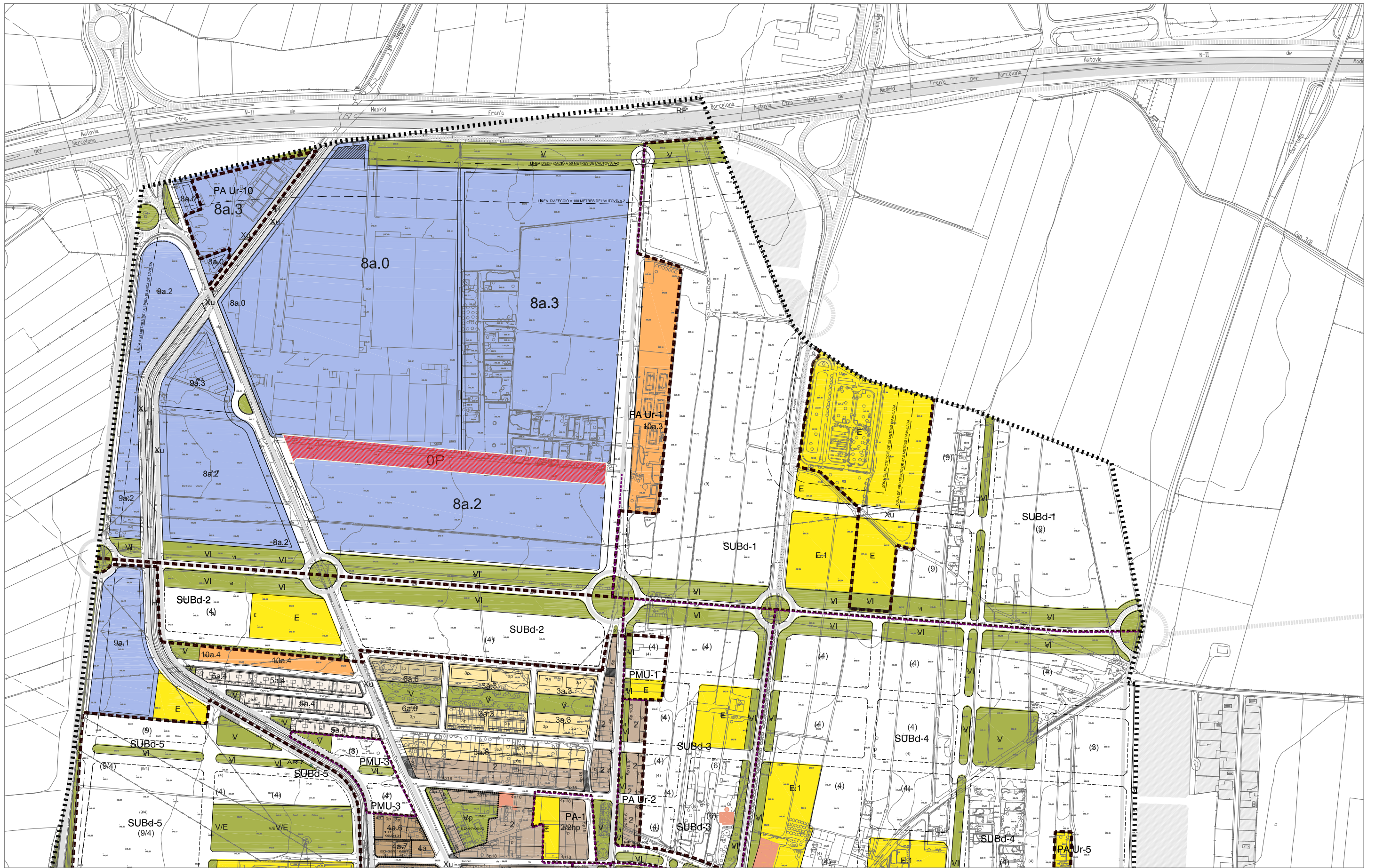
La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual comporta la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació

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.

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.

Mollerussa, maig de 2022



 SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES


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



**MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA
 A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL
 NORD-OEST**

plànol
 SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.000

plànol **6**


DOCUMENT 1
MEMÒRIA

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.

L'actuació de l'Ajuntament de Mollerussa, obeeix a una petició prèvia de l'empresa NUFRI SAT que, amb data 18 d'octubre de 2022 i registre d'entrada 2021-12517, va exposar l'objecte de la sol·licitud i demanar iniciar els tràmits

1.b. Objecte

L'objecte de del present document és excloure del sistema de vialitat pública, el vial recollit al POUM vigent però no executat en la seva major part, la traça del qual va des del camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer. Atès les successives ampliacions de l'activitat de l'empresa NUFRI SAT, la funcionalitat d'aquest vial públic es limitaria a formar part de la vialitat interna de l'activitat, mentre que la seva titularitat i les càrregues derivades del seu manteniment correspondria a l'Ajuntament de Mollerussa.

Per tal de compensar l'exclusió del sistema viaria públic d'aquest vial que passaria a tindre el caràcter de vialitat interna de les instal·lacions de NUFRI SAT, aquesta ofereix a l'Ajuntament de Mollerussa assumir íntegrament la construcció del tram de vial Nord comprès entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer.

2. EMPLAÇAMENT, ESTAT ACTUAL I USOS

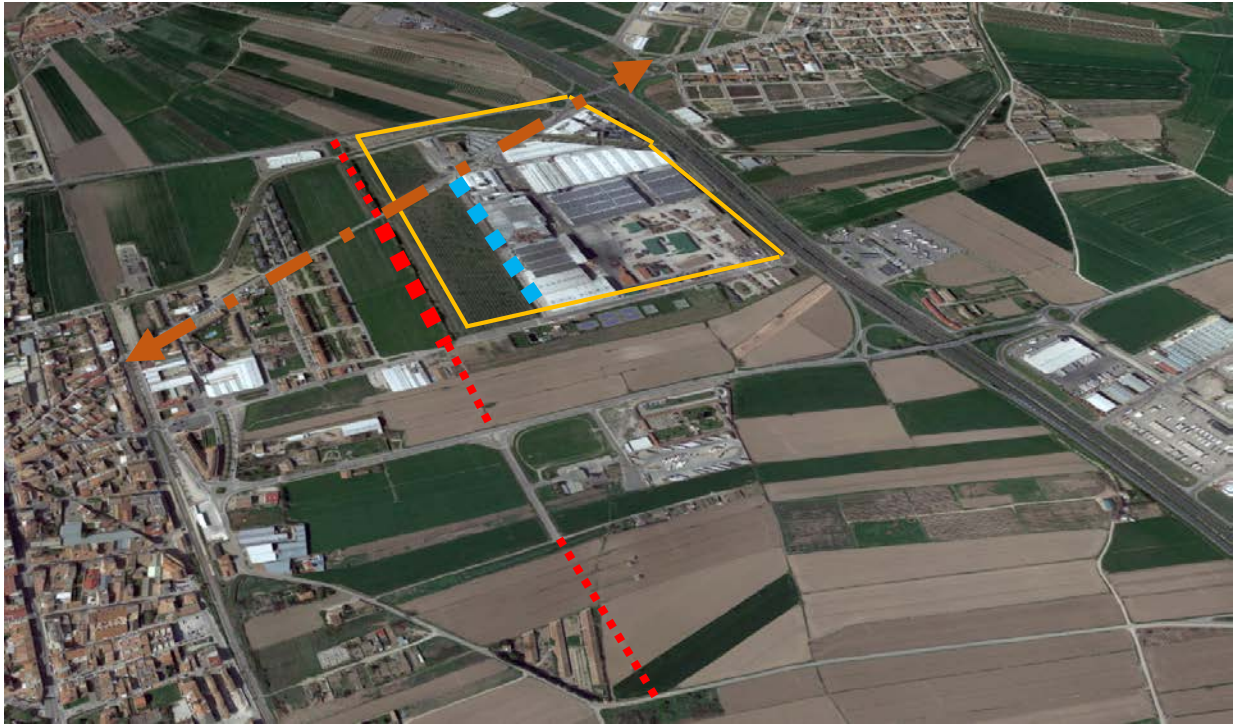
2.1. Emplaçament

Tal i com es pot veure als gràfics annexes, l'àmbit afectat es situa al nord-oest del terme municipal de Mollerussa, als terrenys delimitats pel camí del Palau d'Anglesola a l'oest, l'avinguda de Balaguer a l'est, les instal·lacions de NUFRI SAT al nord, i el futur vial Nord en el seu límit sud.

← — — — — — → Camí del Palau d'Anglesola



— Àmbit NUFRI ■ ■ ■ Vial a suprimir - - - Vial Nord ■ ■ ■ Tram afectat per la modificació



2.2. Estat actual i usos

L'estat actual dels terrenys que corresponen al vial a excloure del sistema viari públic, és de terrenys erms dins de les instal·lacions de NUFRI SAT, tot i que tenen construïdes les connexions amb la vialitat de l'entorn –camí del Palau d'Anglesola i Av de Balaguer. En aquest última, es pot apreciar la part d'urbanització ja executada en un tram d'uns 20 m de llargada corresponent a la 3a ampliació de NUFRI.



Vista del vial a suprimir des del camí del Palau



Vista del matei vial des de l'Av de Balaguer

Pel que fa als terrenys del tram afectat del vial Nord, són agrícoles sense que actualment existeixi cap mena de construcció

3. ANTECEDENTS

3.1. Pla parcial per l'àmpliació del sector NUFRI (2a ampliació de NUFRI) . (2000/00413/L)

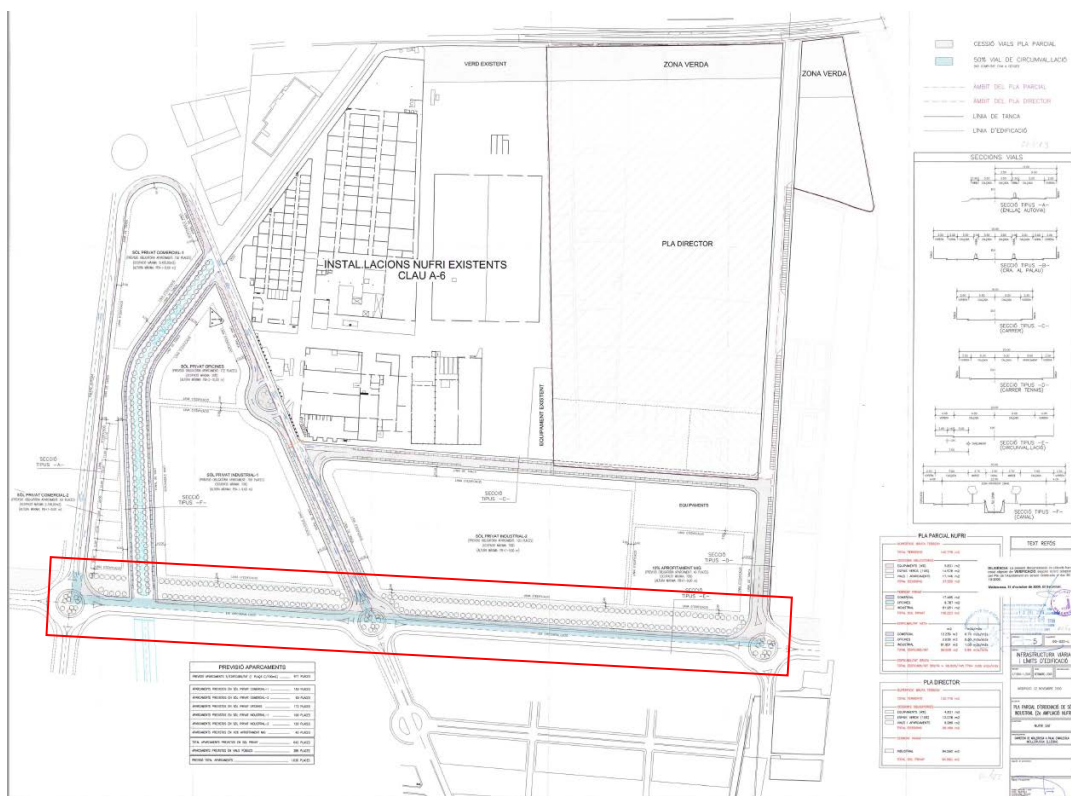
L'objecte del Pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI (AD 29/11/2000) era satisfer les necessitats de sòl urbanitzat per tal que fos possible continuar el desenvolupament urbanístic de l'empresa NUFRI SAT.

El sector afectat tenia una superfície de 120.779 m² de sòl situat entre l'Autovia A2 al nord, al sud la reserva de sòl pel futur vial Nord, a l'oest la carretera E-23 de connexió entre l'antiga N-II i l'A2, i a l'est amb terrenys on s'havia de fer la 3a ampliació NUFRI (avui dia sòl urbà) i l'Av de Balaguer.

L'ordenació del sectors s'articulava en dos àmbits situats als dos costats del camí del Palau. Pel que fa a l'àmbit situat a l'est del camí del Palau, atès que el vial Nord no s'incloua dins del sector i no es preveia el seu desenvolupament a mig termini, es definia un vial de comunicació entre el camí del Palau i l'Av de Balaguer.

Al respecte de la tramitació administrativa del Pla parcial, a la sessió del 12 de juliol de 2000, la Comissió d'urbanisme de Lleida va acordar aprovar definitivament el Pla parcial per l'ampliació del sector NUFRI condicionada a la tramitació d'un Text refós el qual, entre altres incorpores la següent condició que eumerava com a número 1:

“1. S'ha d'incorporar al document les condicions fixades a l'acord d'aprovació provisional de l'Ajuntament”



Aquestes condicions fixades a l'acord d'aprovació provisional consten al Informe Previ, de data 23 de maig de 2000, redactat pel Coordinador comarcal dels SSTT de la DGU a Lleida on concretament al punt 2 es diu:

“2. Cal aportar les garanties de contribució en els costos d'urbanització (que inclou el valor dels terrenys) del vial que passa pel sud de l'àmbit (), fins a l'eix d'aquest”*

(* Es refereix al vial Nord.

Amb data 30 d'octubre de 2000, el Ple de l'ajuntament de Mollerussa, va aprovar la verificació del Text Refòs del pla parcial per l'ampliació del sector NUFRI en un acord en el que es feia constar que:

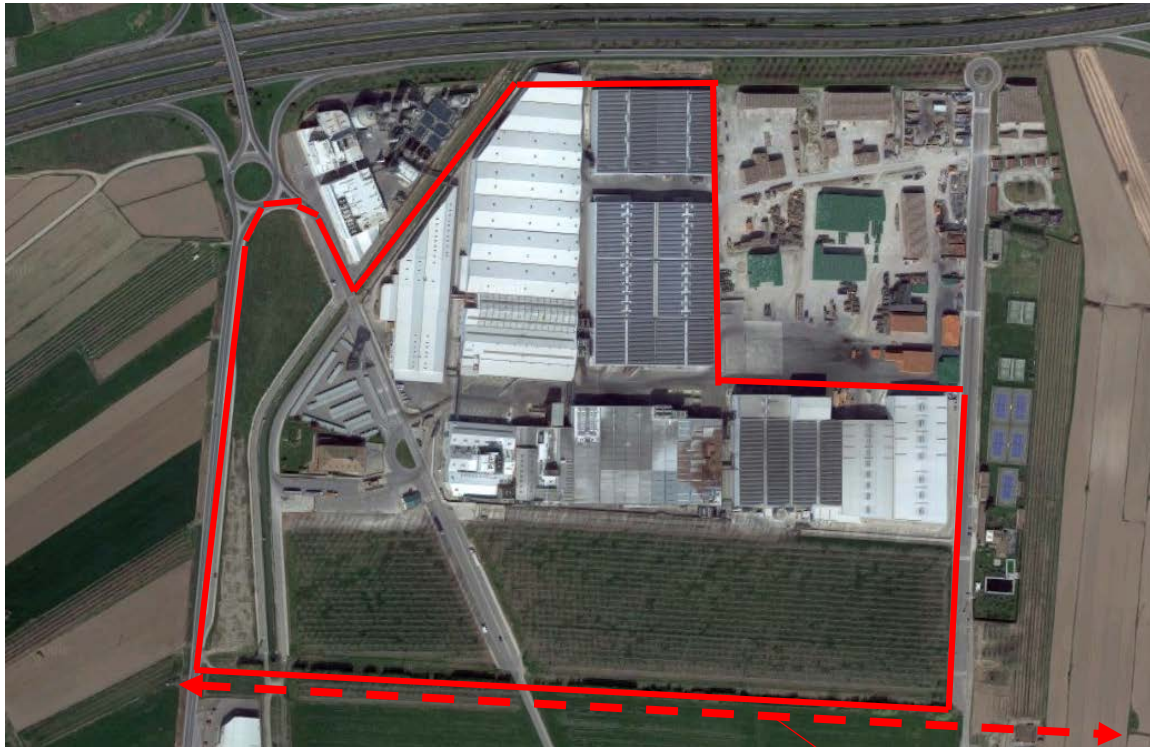
“ Tanmateix, tal i com s'acredita en els antecedents obrants, el promotor ha presentat la garantia suficient, en els termes resultants de l'acord adoptat per l'Ajuntament en l'aprovació provisional, constituïda pels conceptes i imports següents:

- | | | | |
|----|--|--------------------|--------------------------|
| a. | Costos urbanització | 12% s/ 343.943.589 | = 41.273.231 pta |
| b. | Cost terreny vial circumval·lació (9.367 m2) | | = 6.088.550 pta |
| | TOTAL IMPORT GARANTÍES | | = 47.361.781 pta” |

Un cop li va ser tramès el Text Refòs, la Comissió d'Urbanisme de Lleida del 29 de Novembre de 2000 va acordat donar-li conformitat.

A dia d'avui, les previsions del pla parcial s'han desenvolupat en bona part, a excepció de la urbanització del vial previst entre el camí del Palau i l'Av de Balaguer, i la urbanització de la meitat nord del vial perimetral (Nord) que es va incloure com a càrrega urbanística externa al sector.

Estat actual



Àmbit 2a Ampliació NUFRI SAT

Eix Vial Nord

3.2. POUM 2009 (2008 / 034097 / L)

Als documents del POUM vigent a Mollerussa (AD 26 de febrer de 2009), els terrenys ordenats pel PP 2a ampliació de NUFRI, tant els corresponents a zones com a sistemes, s'incloïen dins del sòl urbà tal com i com es pot veure al gràfic que s'adjunta procedent d'un detall del plànol d'ordenació número 4 "Gestió i ordenació del sòl urbà"



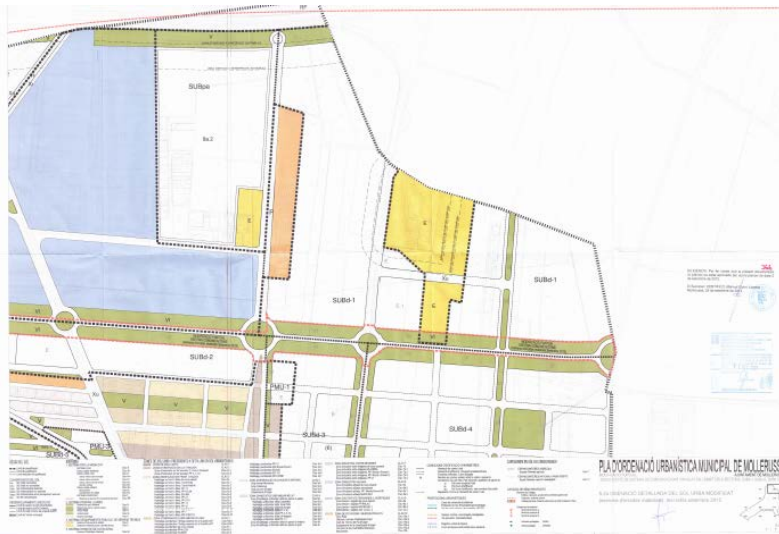
Pel que fa a les condicions d'ordenació i d'edificació aplicables als terrenys, aquestes s'especifiquen al Títol V "Qualificació del sòl. Regulació de les zones" de les Normes urbanístiques del POUM, i més concretament al Capítol Novè. "Sector d'indústria amb edificació aïllada. Clau 8" al qual pertany la major part del sòl susceptible d'aprofitament privat, i al Capítol Desè. "Zona d'activitats terciàries i logístiques. Clau 9" que afecta als terrenys situats amb front a la E-23.

La inclusió d'aquests terrenys dins de la delimitació de sòl urbà del POUM, no contemplava la definició de cap àmbit de gestió derivada que afectés als terrenys pendents de desenvolupament.

El POUM però, mantenia el vial de connexió entre l'E-23 i l'Av de Balaguer el qual, en el seu extrem nord-est, limita amb els terrenys ordenats pel Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI els quals a dia d'avui estan incorporats al sòl urbà consolidat ja que estan totalment urbanitzats.

3.3. Modificació POUM qualificació de sistema de comunicacions vinculant en l'àmbit dels sectors SUB-1, SUB-2 i SUB-3 (2012 / 048245 / L) AD 26/07/2012

L'objecte de la proposta consistia en establir el caràcter vinculant dels sistemes de comunicacions i de verds lineals assenyalats com a indicatius al POUM vigent. Per tant, els instruments de planejament derivat delimitats a ambdós costats del sistema no el podran modificar.

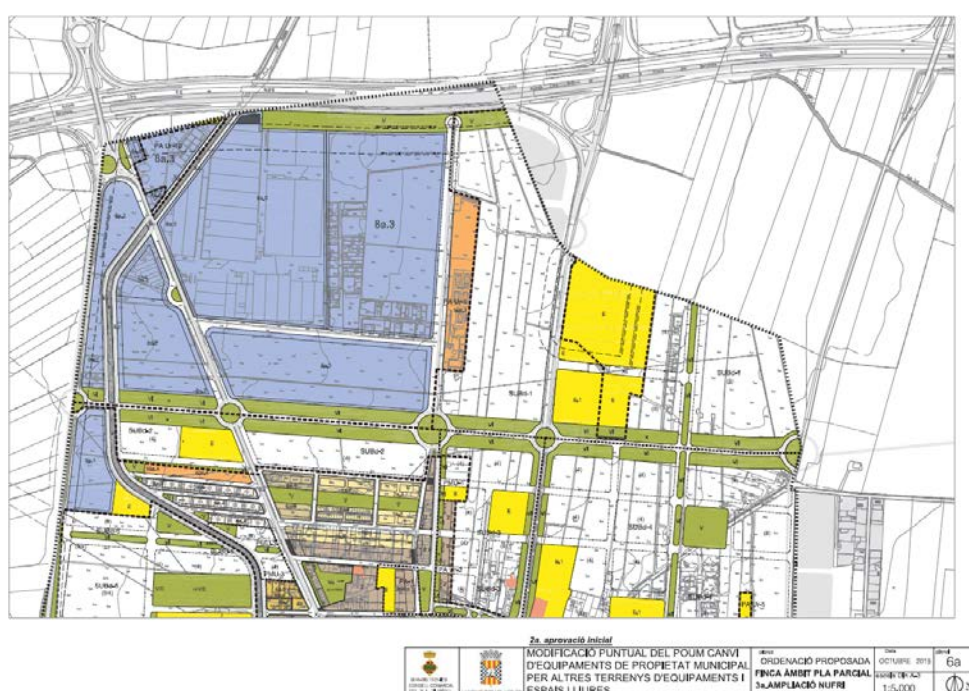


Plànol d'ordenació proposada de la modificació per sistema vinculant. En vermell l'àmbit on és d'aplicació

3.4. Modificació POUM canvi de classificació terrenys 3a ampliació NUFRI intercanvi de sòls d'equipaments (2018 / 067874 / L) AD 15/03/2019

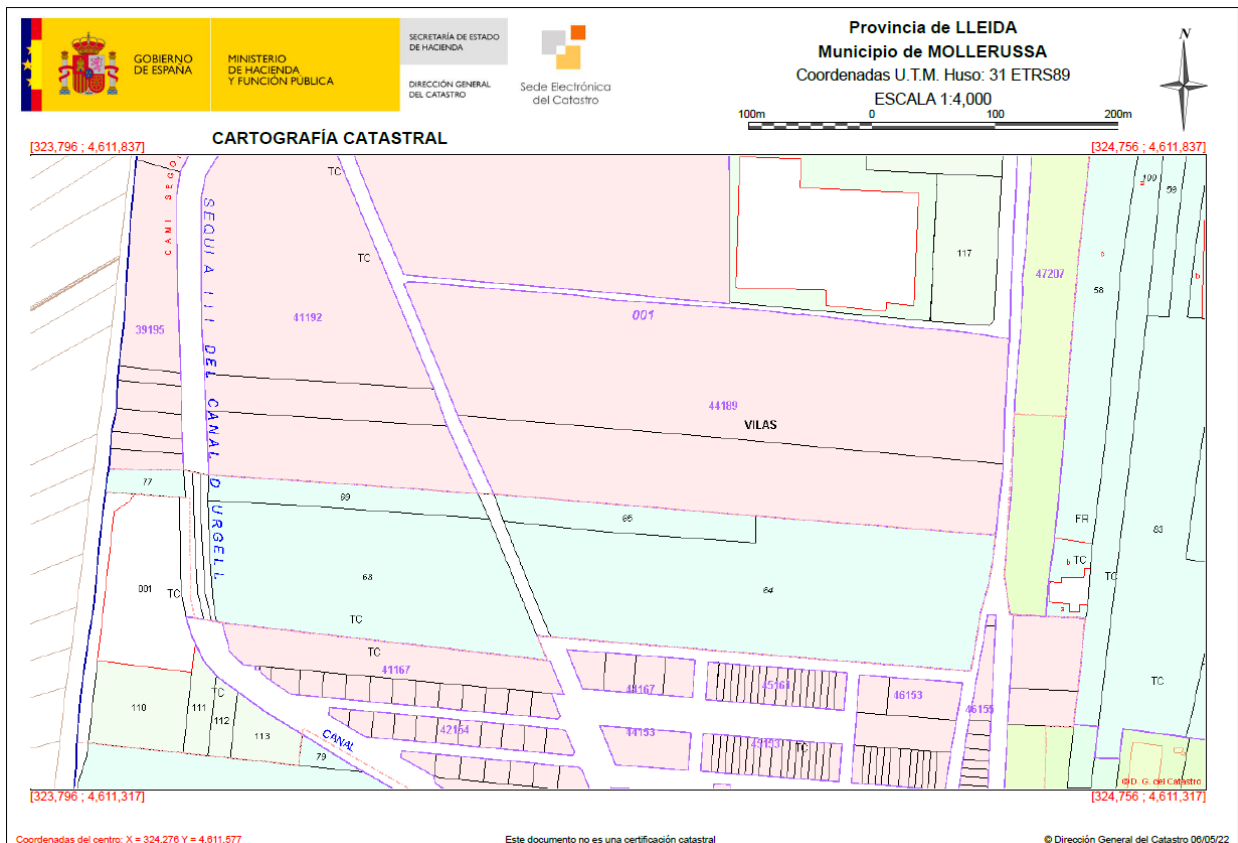
L'objecte d'aquesta modificació era la de, un cop desenvolupada l'ordenació i finalitzat el procés d'equidistribució de benefici i càrregues, derogar el Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI per tal d'incorporar els terrenys al sòl urbà. Igualment s'hi suprimia l'equipament existent procedent de la gestió del pla parcial, traslladant-lo a un altre emplaçament que funcionalment és més interessant per tal de jugar el seu paper de sistema públic.

Amb aquesta modificació, la totalitat dels terrenys situats a un costat i altre del nou vial definit entre la carretera E-23 i l'Av de Balaguer, són propietat de NUFRI. Al mateix temps, el document derogava el Pla parcial de sòl industrial de la 3a ampliació de NUFRI.

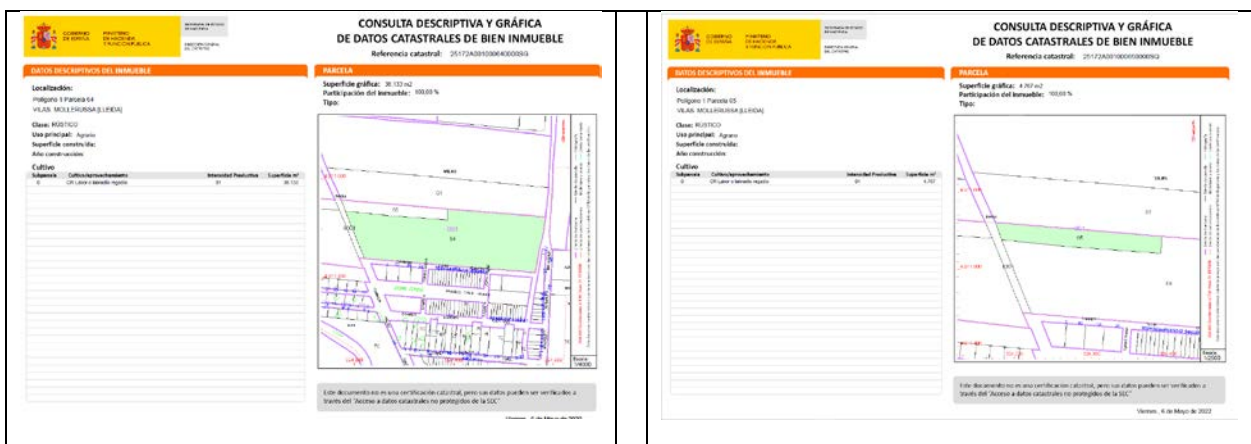


4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys corresponents al vial que es proposa excloure del sistema de vialitat pública, constitueixen sòls de cessió obligatòria per a sistemes procedents de la reparcel·lacions dels plans parcials de la 2a i 3a ampliació de NUFRI, i estan inclosos al inventari de bens de l'Ajuntament de Mollerussa i destinats a vialitat pública.

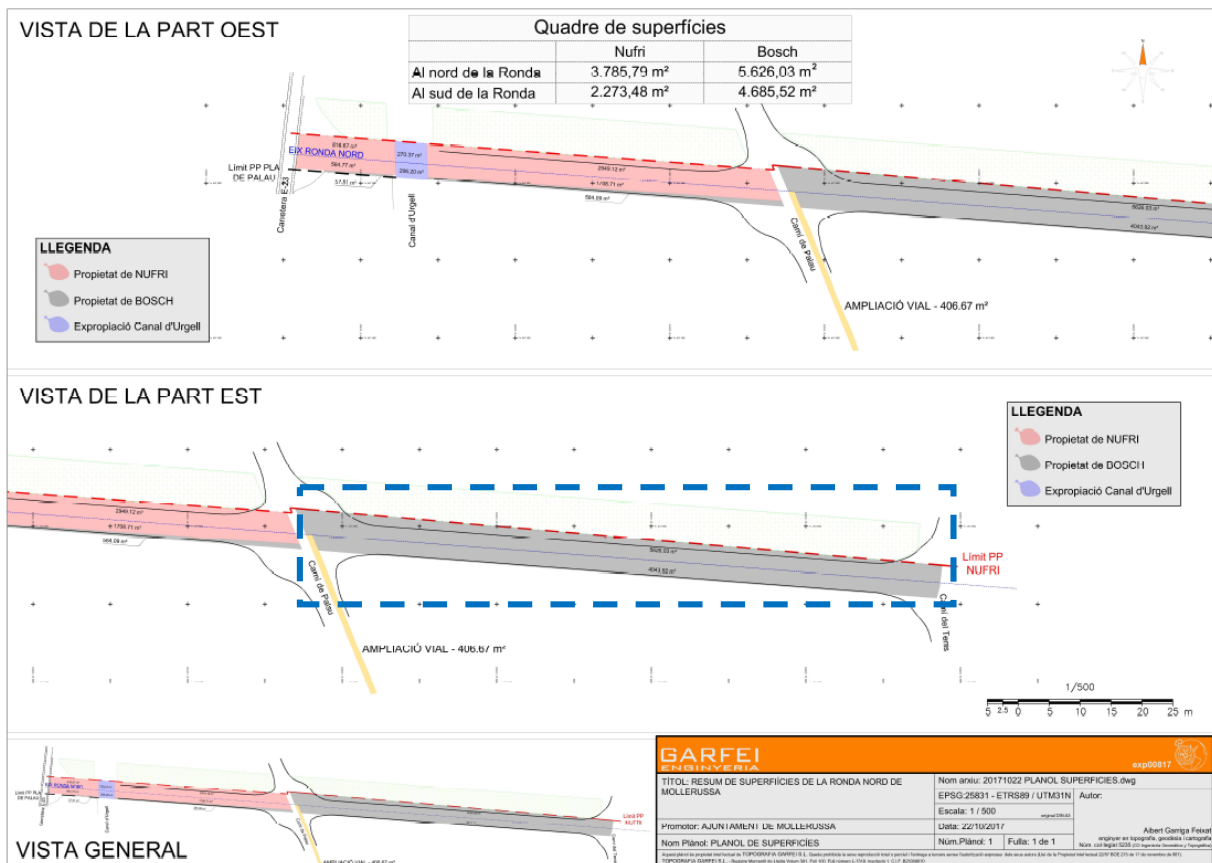


Pel que fa als terrenys afectats per la futura obertura del tram del vial Nord, formen part de les parcel·les amb referència cadastrals 25172A001000640000SG i 25172A001000650000SQ.



Segons el topogràfic de delimitació de finques encarregat el seu dia per l'Ajuntament de Mollerussa, còpia del qual s'adjunta, els terrenys afectats per l'obertura d'aquest tram del vial Nord, entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer pertanyen a un sòl propietari.

Cal fer notar que els terrenys del tram de vial Nord situats a l'oest del tram objecte d'aquest document, entre el camí del Palau d'Anglesola i la carretera E-23, són en la seva pràctica totalitat de NUFRI SAT.



--- Tram de vial Nord entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer

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

5.1. 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”.

Pel que fa als interessos de les parts afectades per la modificació, cal distingir-ne dues situacions:

- Vial procedent del desenvolupament del PP 2a i de la 3a ampliació de NUFRI SAT

Referent a l'exclusió d'aquest vial del sistema viari públic, el interès privat queda prou manifest a l'escrit de NUFRI SAT data 18 d'octubre de 2021, ja que la construcció d'aquest vial dificultaria la funcionalitat de l'activitat, augmentant els costos productius i generant despeses addicionals de seguretat.

Pel que fa a l'administració pública, aquesta hauria de fer-se càrrec del manteniment del ferm i altres elements d'urbanització, així com de les despeses generades per l'enllumenat públic d'un vial que no té cap mena de funcionalitat pública.

- Tram afectat del vial NORD

La modificació proposada beneficia tant NUFRI SAT com a l'Ajuntament de Mollerussa, ja que substitueixen un vial vinculat a la funcionalitat interna de l'activitat, per l'obertura d'un tram de vial de caràcter estructurant en el desenvolupament de Mollerussa, integrat en un futur sistema de comunicació inter-municipal.

Pel que fa a l'actual titular dels terrenys afectats, que és un tercer diferent de l'Ajuntament i de NUFRI SAT, cal recordar que està vigent la **modificació del POUM per la qualificació de sistema de comunicacions vinculant en l'àmbit dels sectors SUB-1, SUB-2 i SUB-3** (AD 26/07/2012), els efectes de la qual permeten l'ocupació directa i anticipada dels terrenys per medi de la tramitació administrativa dels pertinents expedients.

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

- Continuar en el procés d'obertura del vial Nord, via que un cop oberta en la seva totalitat al terme de Mollerussa i de Golmés, ha de permetre el *by-pass* del transit pel centre de Mollerussa, tot permetent la seva pacificació i la millora del medi ambient i la qualitat de viada local.
- Desenvolupar les determinacions estratègiques del POUM, en el qual s'atorga al vial Nord el paper d'articular, tot diferenciant-los, els creixements industrials dels residencials al situar-los respectivament al nord o al sud del vial Nord.
- No construir infraestructures innecessàries per tal d'assolir els objectius de desenvolupament urbanístic fixats pel POUM.
- Evitar part de la despesa pública que suposaria la construcció anticipada al desenvolupament urbanístic dels sectors adjacents, de la porció de vial comprès entre el seu eix i el límit sud.
- No dificultar innecessàriament el funcionament d'una empresa amb incidència destacada tant a Mollerussa com als municipis veïns.

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 fer possible la construcció del vial Nord de manera anticipada a la redacció, tramitació i execució dels instruments de planejament derivat.

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 agents 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.

5.2. 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 article 99 i 100 del TRLUC.

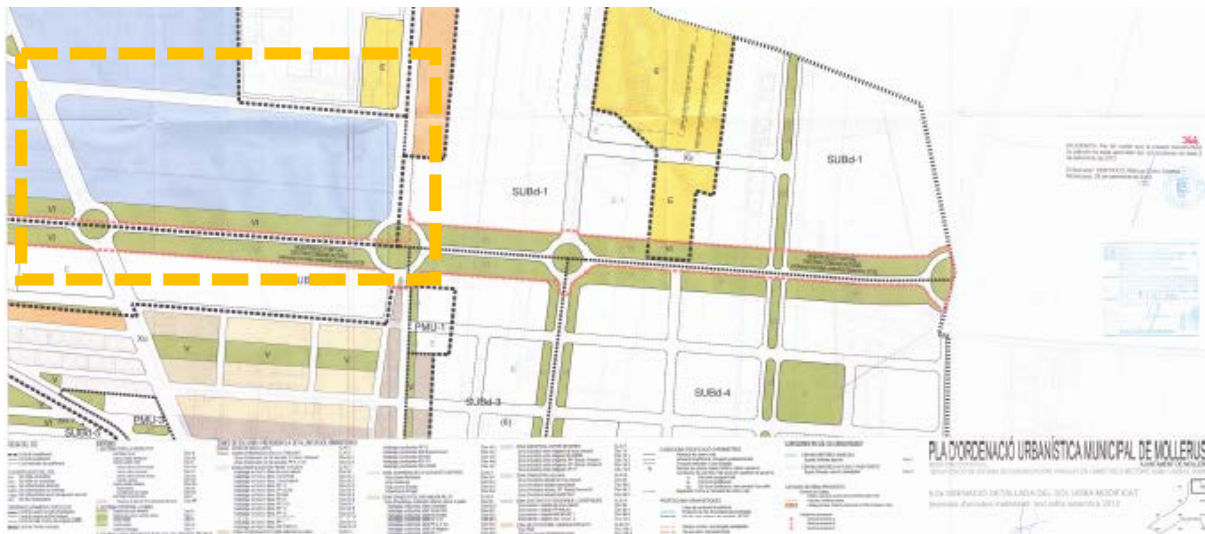
6. ORDENACIÓ VIGENT

Els instruments de planejament que són d'aplicació en aquesta modificació, són els següents:

- Pla territorial parcial de Ponent –Terres de Lleida- AD 27 / 0 7 / 2007.
 - El seu contingut no afecta a les determinacions del present document.
- Pla director urbanístic del Pla d'Urgell. Al. CTU de Lleida 21 / 10 / 2010.
 - No es d'aplicació. El seu contingut no afectava a les determinacions del present document.
- POUM de Mollerussa. AD 26 / 02 / 2009

Al punt 3 "Antecedents" d'aquest document, i més concretament als punts 3.2, 3.3. i 3.4, en concreta l'ordenació que segons les determinacions del POUM vigent es d'aplicació, atenent a les dos modificacions posteriors que afecten a l'àmbit de la modificació, amb el següent contingut:

Modificació POUM qualificació de sistema de comunicacions vinculant en l'àmbit dels sectors SUB-1, SUB-2 i SUB-3 (2012 / 048245 / L) AD 26/07/2012



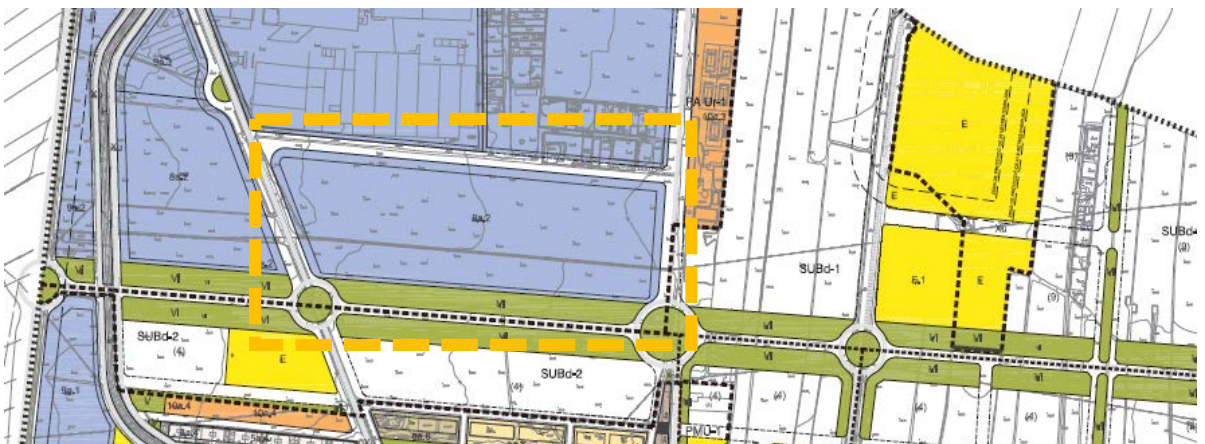
Segons el planejament vigent, el tram del vial Nord entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer queda totalment inclòs dins del sistema vinculant establert al POUM.

Atès la complexitat de la gestió urbanística vinculada a l'obertura del vial Nord, la declaració de sistema vinculant faculta a l'Ajuntament de Mollerussa a l'ocupació directa anticipada dels terrenys afectats per l'obertura del vial d'acord amb les condicions i tràmits establerts a l'article 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 215 del reglament de la Llei.

Pel que fa al vial a excloure del sistema de vialitat pública, el tram que correspon al PP 2a ampliació de NUFRI, el POUM vigent el inclou dins de la delimitació de sòl urbà. Pel que fa a la porció de vial corresponent a la 3a ampliació de NUFRI formava part d'un àmbit propi de planejament derivat.

Modificació POUM canvi de classificació terrenys 3a ampliació NUFRI intercanvi de sòls d'equipaments (2018 / 067874 / L) AD 15/03/2019

D'acord amb el contingut d'aquesta modificació, tot l'àmbit de sòl corresponent a la 3a ampliació de NUFRI s'incorpora a la delimitació de sòl urbà al derogar-se el sector de sòl urbanitzable delimitat que es va desenvolupar pel Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI SAT.



7. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

7.1. Importància del vial Nord en el desenvolupament de Mollerussa

El mes de maig de 2019, els SSTT de la Diputació de Lleida varen lliurar a l'Ajuntament de Mollerussa del projecte de construcció de Ronda Nord de Mollerussa. Tram Av Balaguer – LP 3322 (referència del document IN-PURB-19-016-AT. Segons es pot observar al gràfic annex, el tram objecte del projecte que es resalta en color vermell, tenia una longitud entre rotondes de 163,39 m i un pressupost de contracta de 795.648,40 €, el qual un cop s'hia fegien la resta de despeses es convertia en un pressupost pel coneixement de l'administració de 844.690,53 €.

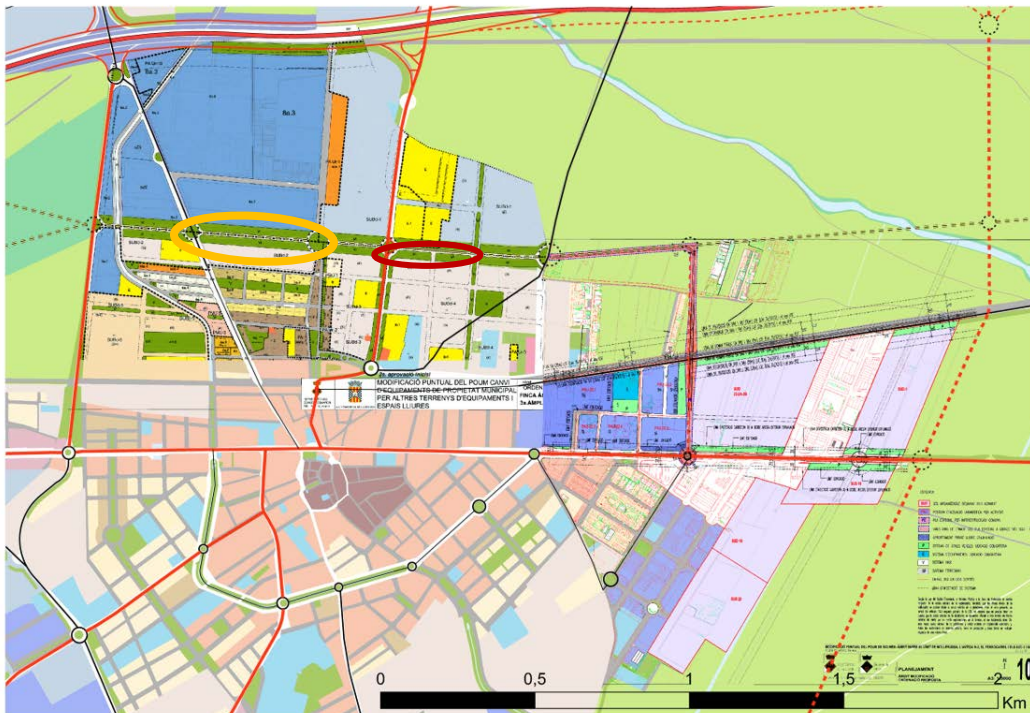


Aquest tram de vialitat, que per l'est continua amb un tram de 240 m de llargada ja construït, i per l'oest continuaria amb el que resulta directament afectat pel present document amb una longitud aproximada de 740 m, i tots ells conjuntament amb els trams que els unirien per l'est amb el terme de Gornès, i per l'oest amb el de Fondarella, formarien el vial Nord de Mollerussa, que segons el POUM vigent té el caràcter de Sistema vinculant.



Si bé l'extrem est del vial Nord, dins del terme municipal de Mollerussa, finalitza en la seva intersecció amb la carretera de Vila-sana la qual marca el límit amb el terme municipal de Golmés, el planejament vigent a aquest darrer municipi, preveu la continuació d'aquest vial fins el nucli de Golmés, constituït un veritable eix de comunicació i articulació de futurs desenvolupaments urbanístics supra-municipals.

A més del seu paper supra-municipal, tal com es pot veure al gràfic annex, el POUM de Golmés preveu la comunicació en direcció sud fins a l'antiga N-II, tot salvant el pas per la línia del ferrocarril. D'aquesta manera, el conjunt format pel vial Nord i les seves connexions amb l'antiga N-II, l'actualment existent a l'oest en el límit de terme amb Fondarella, com la connexió est al terme de Golmés, conformen un *by-pas* a la travessia urbana de la N-II a Mollerussa.



Tram de vial Nord afectat per la proposta de modificació (L= 420 m)
Tram del vial Nord ja construït (L=240 m)

D'acord amb allò dit als punts anteriors, la construcció dels trams pendents del vial Nord, constitueixen una prioritat pel desenvolupament de Mollerussa i per la materialització del desplegament de les previsions del POUM, ja que l'obertura i consolidació d'aquest *by-pass* permetrà la pacificació del trànsit urbà i la conversió de la travessia de la nacional en un eix cívic residencial i comercial.

La construcció del tram de vial Nord entre el camí del Palau d'Anglesola i l'Av de Balaguer, suposaria la materialització i incorporació a la xarxa viària urbana d'un segment de 420 m de longitud, restant per construir fins a la connexió amb l'E-23, de comunicació entre l'antiga N-II i l'A2, únicament 320 m, dels quals 70 m corresponen a càrregues urbanístiques imposades als desenvolupaments urbanístics realitzats el seu dia a ambdós costats del vial. Per tant, solament quedarien pendents d'execució 250 m de vial tenint en compte que la porció de vial compresa entre el seu eix i el vial nord, igualment són càrregues urbanístiques corresponents a la 2a ampliació de NUFRI.

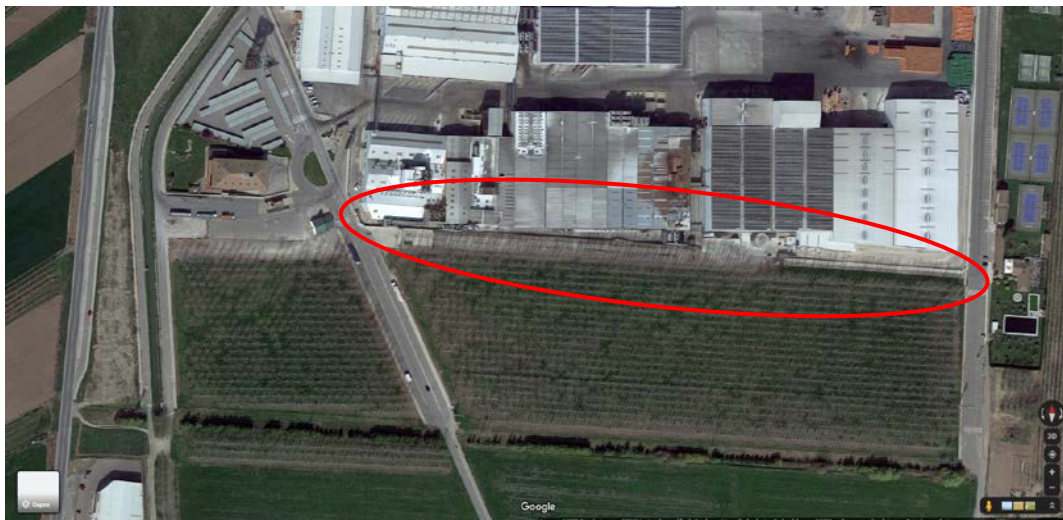
Cal tenir en compte, que si segons el projecte realitzat per la Diputació de Lleida la construcció d'un tram de 164 m de longitud té un pressupost de pràcticament 800.000 €, proporcionalment el cost de la construcció del tram de 420 m de longitud superaria amb escreix l'anterior quantitat i la meitat de la despesa hauria d'anar a càrrec de l'ajuntament de Mollerussa, mentre no es desenvolupi el pla parcial del SUBd-2, al sud del vial Nord.

7.2. Caràcter residual del vial a excloure del sistema de vialitat pública

Tal com s'ha dit anteriorment al punt 3.1. "Pla parcial per l'ampliació del sector NUFRI. 2a ampliació de NUFRI" del punt 3 d'ANTECEDENTS, és en aquest document urbanístic promogut per NUFRI SAT en el que en la seva proposta d'ordenació delimita el vial que va del camí del Palau d'Anglesola a l'Av de Balaguer, amb el suposat objecte de donar accessibilitat als terrenys situats al seu costat sud.



Tal com es pot observar a la imatge que s'acompanya, tot i la notable expansió de NUFRI SAT, tant en terrenys de la seva 2a com de la 3a ampliació així com la construcció parcial d'algunes de les infraestructures del vial en qüestió com pot ser el seu entroncament amb el camí del Palau d'Anglesola i la meitat del vial corresponent a la façana sud de la illa de la 3a ampliació, la resta del carrer encara no s'ha urbanitzat encara, per la qual cosa les obres d'urbanització corresponents a la 2a ampliació de NUFRI SAT no han estat rebudes per l'Ajuntament de Mollerussa.



La no obertura del vial no comporta cap efecte significatiu al respecte de la mobilitat urbana, ja que el camí del Palau d'Anglesola suporta perfectament el trànsit que li es propi, entre ells el que té origen i destí en les instal·lacions de NUFRI SAT, tant el transit de connexió entre Mollerussa i el Palau d'Anglesola, com la resta de transit d'agitació. Per altra part, l'accés a les instal·lacions del club de tennis situat a l'est de NUFRI, es produeix per l'Av de Balaguer.

En la conjuntura actual i en la que pugui resultar del desenvolupament del POUM, aquest vial solament tindria sentit si a l'illa delimitada pel camí del Palau d'Anglesola, l'Av de Balaguer, les instal·lacions de NUFRI i el futur vial Nord s'hi volguessin emplaçar altres activitats o indústries diferents a NUFRI SAT, cosa que no es dona tal i com es justifica a l'escrit de data 18 d'octubre en el qual es sol·licita la modificació:

“Aquesta modificació pretén fer possible la finalització de la gestió urbanística del polígon sector NUFRI-II, ocupat per les instal·lacions centrals de l'empresa NUFRI SAT. La delimitació d'aquest polígon, en la seva configuració, heretada del Pla parcial aprovat, fa realment difícil la materialització de les cessions previstes pel planejament.

...

Ja s'ha explicat que l'especial naturalesa dels límits físics del polígon no permeten cap extensió contínua del seu àmbit. Per altra banda, la impossibilitat d'ampliar el sistema viari confrontant o de situar-hi estacionaments públics importants obliguen a l'empresa a absorbir i ordenar, dins del seu recinte, el trànsit de camions de gran tonatge que hi acudeixen diàriament.

...

Efectivament, tot i que l'aprofitament de l'àmbit ja s'ha fet efectiu en la seva totalitat, la superfície no ocupada per les instal·lacions resulta de vital importància per a l'empresa per tal de poder proveir les necessitats de circulació i maniobrabilitat interna dels vehicles que efectuen les tasques de càrrega i descàrrega de mercaderies i de manteniment de les mateixes instal·lacions de seguretat”.

Despesa innecessària

La construcció i posterior obertura d'aquest vial per incorporar-lo a la xarxa viària urbana en les condicions i la funcionalitat descrita fins ara, no solament suposa una despesa innecessària per al promotor del PP 2a ampliació de NUFRI, si no que el seu posterior lliurament a l'Ajuntament de Mollerussa implicaria per l'erari unes despeses de manteniment, en especial del paviment del carrer i de l'enllumenat urbà, totalment injustificades atès el caràcter de vial intern a les instal·lacions de NUFRI.

Implicacions en la seguretat viària

En el cas que ens ocupa caldria tindre en compte altres aspectes relacionats amb la seguretat viària, qüestió rellevant ja que segons determinen els instruments de planejament vigent, la vialitat pública a implantar a ambdós costats de terrenys de NUFRI SAT, es connectaria amb vials existents amb tràfic de característiques molt diferents. En especial en la connexió amb l'Av de Balaguer, on a l'altre costat i a tot el llarg del carrer s'emplacen les instal·lacions del tennis Mollerussa. L'existència d'un vial públic utilitzat de manera prioritària, sinó exclusiva, per vehicles pesats vinculats amb l'activitat industrial de NUFRI SAT, el transit del qual es barreja amb el propi d'uns instal·lació esportiva de tipus “club social” –tennis i piscina d'estiu- amb una presència significativa de públic juvenil i infantil, genera riscos d'accidentabilitat

7.3. Justificació econòmica de l'equivalència de les actuacions

Als efectes de la justificació dels aspectes econòmics que tenen les actuacions proposades per aquest document, s'adjunta un annex específic.

Tal i com es justifica en aquest annex, la valoració del import econòmic de les actuacions previstes, la construcció de la meitat sud del vial i de la rotonda del camí del Palau d'Anglesola, superen lleugerament el valor del sòl afectat de vialitat més el import d'elles obres de construcció de la part sud del vial.

Així doncs entenem que queda justificat que les petites plusvàlues generades són a favor de l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Mollerussa, i que en cap cas es produeix un enriquiment injust.

8. ORDENACIÓ PROPOSADA

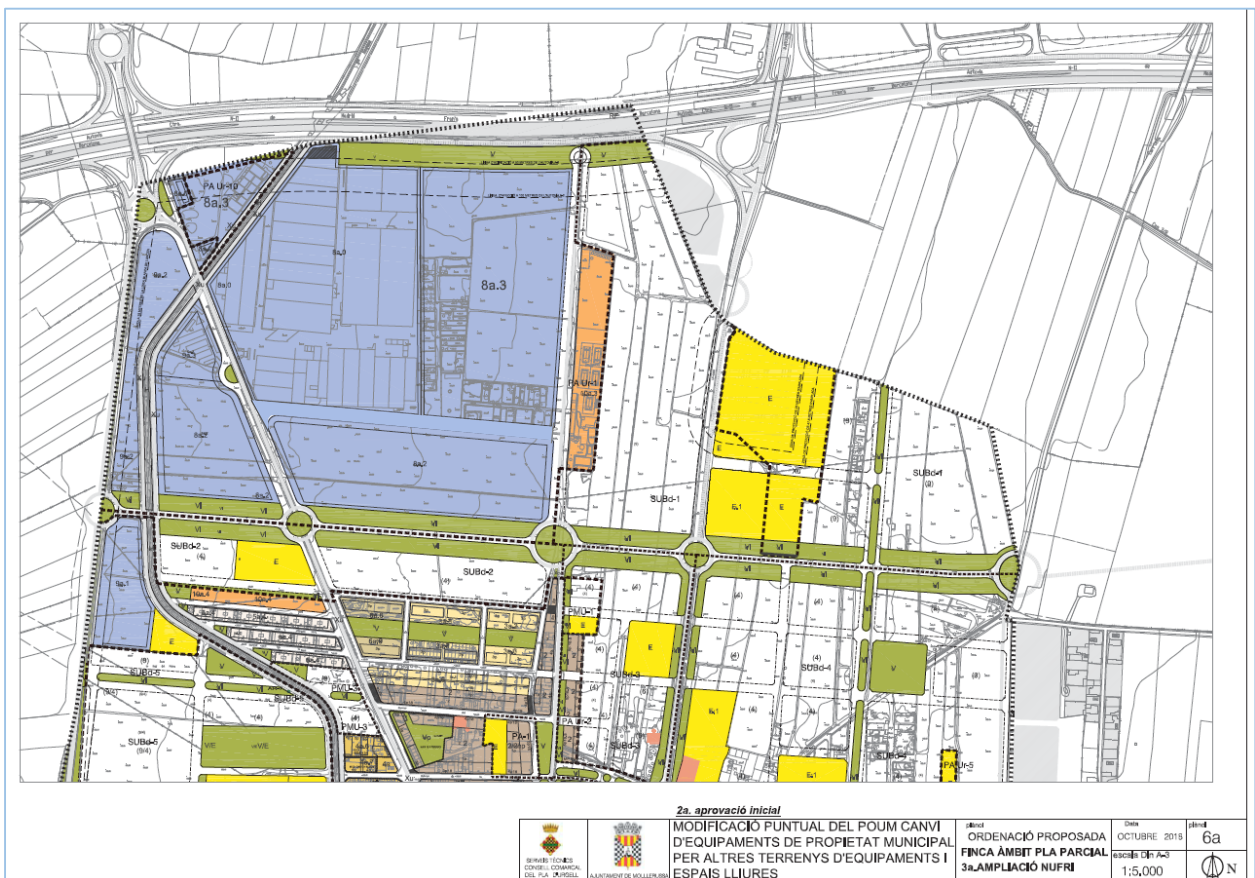
En conseqüència amb tot allò dit anteriorment, la modificació proposada afecta a la :

Modificació de l'ordenació del POUM a l'àmbit de l'antic Pla parcial per l'ampliació del sector NUFRI (2a ampliació de NUFRI) . (2000/00413/L) .

Es proposa la supressió del vial existent entre les illes nord i sud delimitades a la 2a i 3a ampliacions de NUFRI SAT, els terrenys ocupats pel vial s'integrarien dins de l'àmbit de l'empresa com a sòl privat amb la clau 8a.2 però **sense aportar edificabilitat addicional**.

Les condicions d'ordenació dels terrenys industrials adjacents es mantenen d'acord amb les qualificacions que el POUM les hi atorga, es a dir:

- Els terrenys situats a la part oest de l'illa nord, en el qual es localitzen les primeres instal·lacions de NUFRI SAT, mantenen la qualificació de 8a.0
- Els terrenys situats a la part est de l'illa nord, en el qual es va produir la 3a ampliació de NUDRI SAT, mantenen la qualificació de 8a.3
- Els terrenys situats a l'illa sud, mantenen la qualificació de 8a.2



Plànol de l'ordenació proposada amb els terrenys de l'antic vial incorporats al sòl privat

9. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

9. 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.

9. 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.

9. 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:

- a) La supressió del vial definit entre les illes nord i sud de la segona ampliació de NUFRI SAR entre l'Av de Balaguer i la carretera E-23.

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

- b) Els terrenys del vial passaran a sòl privat no edificable dins de l'àmbit NUFRI SAT amb la clau 8a.2

9.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:

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

9. 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.

9. 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 fa necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

9. 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:

- e) La modificació que es proposa no afecta a sòl destinat a usos productius.
- f) Eliminen la despesa econòmica vinculada amb el manteniment d'infraestructures viàries i de prestació de serveis vinculats com el de neteja viària i enllumenat, ja que el vial a suprimir és considera innecessari als efectes del funcionament de la xarxa viària.
- g) Per contra, al augmentar la superfície destinada sòl privat amb la qualificació d'indústria aïllada 8a.2, l'Ajuntament de Mollerussa veurà incrementada la recaptació de tributs com per exemple l'IBI.

10. CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA I NUFRI SAT I NUFRI SAT

Com ja s'ha dit en punts anteriors, com a conseqüència de les condicions imposades a l'empresa NUFRI SAT per part de la CTU de Lleida i de l'Ajuntament de Mollerussa en la tramitació i desenvolupament del Pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI, s'imposava a aquesta empresa la càrrega corresponent a l'obtenció i posterior urbanització dels terrenys corresponents a la meitat nord del vial Nord, es a dir des de l'eix d'aquest futur vial fins el seu límit amb l'àmbit del pla parcial, en el tram comprès entre l'Av de Balaguer i la carretera E-23, de comunicació entre la CN-II i l'autovia A2.

Atès que la compensació que el sol·licitant –NUFRI SAT- proposa a canvi de la supressió del vial i l'obtenció del sòl que aquest ocupa, suposa assumir les despeses de construcció corresponents a la meitat sud del vial Nord, des del seu eix fins al límit sud de la calçada en el tram comprès entre la l'Av de Balaguer i el camí del Palau d'Anglesola, entenem que procedeix la redacció d'un conveni urbanístic que fixi els acords de les parts afectades per tal d'aconseguir l'objectiu de tramitar, gestionar i executar les actuacions necessàries per facilitar la consecució dels objectius determinats per el planejament urbanístic i el interès general.

A part d'aquelles determinacions que d'acord amb el marc legal i la voluntat de les parts es considerin procedents, pel que fa a les condicions d'urbanització del vial Nord, el conveni urbanístic a subscriure per part de l'Ajuntament de Mollerussa i NUFRI SAT, hauria d'incloure:

Per part de l'Ajuntament de Mollerussa:

- Les actuacions que li corresponen en allò tocant a:
 - La seva potestat de modificació dels instruments de planejament com en la tramitació i gestió derivada d'aquests - modificació de POUM que es proposa-.
 - Allò tocant a la materialització i la supervisió del compliment d'anteriors tràmits urbanístics pendents - obres d'urbanització pendents del pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI-.
 - La formalització de les actuacions urbanístiques derivades del contingut del POUM vigent –ocupació anticipada del sistema viari vinculant del vial Nord-.

Per part de NUFRI SAT:

Els diferents documents tècnics enumerats als punts següents, es redactaran a càrrec de NUFRI SAT, i es sotmetran a la supervisió i informe favorable tant dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Mollerussa com dels altres organismes i administracions competents. En tot cas hauran de ser aprovats definitivament per l'Ajuntament de Mollerussa.

Un cop executades les obres d'urbanització, i previament al seu lliurament a l'Ajuntament de Mollerussa, NUFRI SAT redactarà els documents US BUILT en format pdf i edifiable (AUTO CAD) –escrits i plànols- i els ficarà a disposició de l'Ajuntament.

A. Tram camí del Palau d'Anglesola – Av de Balaguer

- A.1.** Les característiques tècniques de les obres a executar, seran coherents amb allò que es diu al **Projecte Constructiu Ronda nord de Mollerussa tram: Av Balaguer – LP 3322 (clau IN-PURB-19-016-AT)** redactat pel servei d'infraestructura viària de la Exma. Diputació de Lleida al maig de 2019, en especial per allò que fa a la secció constructiva tipus, les característiques de l'esplanada, tipologia dels fermes, desviaments i proteccions dels serveis afectats, etc.
- A.2.** Les despeses corresponents a la redacció dels diferents documents signats per tècnics competents necessaris per la construcció de la totalitat de la infraestructura compresa entre l'Avinguda de Balaguer i el camí del Palau d'Anglesola, incloent :
- A.2.1.** La redacció del projecte executiu i de l'estudi de seguretat i salut laboral.
- A.2.2.** La totalitat de la rotonda situada a la intersecció del vial Nord amb el Camí del Palau. El diàmetre d'aquesta rotonda i la resta de les seves característiques hauran d'acordar-se amb els SSTT de l'ajuntament de Mollerussa, i en cap cas seran inferiors als de la rotonda situada a la intersecció de l'antiga N-II amb la E-23.
- A.2.3.** Resolució dels desguassos de la calçada. Pel costat sud amb voral de característiques similars a les del projecte de la Diputació, i pel costat nord amb una solució coherent amb la urbanització de la zona verda adjacent.
- A.2.4.** La senyalització vertical i horitzontal.
- A.2.5.** Les despeses derivades dels assajos, controls de qualitat, topografia i altres treballs auxiliars vinculats amb la redacció dels diferents documents tècnics i l'execució de les obres.

B. Obres pendents de la urbanització del Pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI

B.1. Simultàniament a l'execució de les obres descrites a l'apartat A, NUFRI SAT realitzarà les obres pendents corresponents al Projecte d'urbanització del Pla parcial de la segona ampliació de NUFRI, tant aquelles incloses en el tram entre l'Av de Balaguer i el camí del Palau d'Anglesola, com entre aquest darrer i la carretera E-23, totes elles a partir de l'exi del vial Nord.

B.2. Previament a la seva execució, les obres d'urbanització pendents es descriuran en una revisió-actualització dels projectes d'urbanització aprovats el seu dia per l'Ajuntament de Mollerussa, la qual es considera imprescindible atès el temps transcorregut des de la seva aprovació definitiva.

Aquesta revisió-actualització s'inclourà com una separata del projecte d'urbanització descrit a l'apartat A, subjecte a les mateixes exigències i requeriments tècnics, si bé amb un pressupost pròpi i separat del total.

C. Cessió anticipada dels terrenys afectats pel sistema viari vinculant del vial Nord

C.1. Els terrenys propietat de NUFRI SAT compresos entre el límit sud de l'àmbit del Pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI i l'eix del vial Nord, situats a l'oest del camí del Palau d'Anglesola i a l'est de la carretera E-23, atès que formen part de les càrregues externes imposades per la CTU de Lleida a

l'aprovació definitiva del PP 2a ampliació de NUFRI -les quals inclouen la cessió d'aquests terrenys i la seva urbanització- haurien de quedar exclosos del tràmit específic d'ocupació i de cessió anticipada a l'ajuntament de Mollerussa vinculada a la declaració de sistema viari vinculant que afecta al vial Nord, a no ser que consideracions jurídiques o la racionalització dels tràmits i processos urbanístics aconsellin el contrari

C.2. Els terrenys situats al costat sud de l'eix del vial Nord i que formen part del sistema viari vinculant definit al POUM vigent, en el tram comprès entre el camí del Palau d'Anglesola i la carretera E-23, que igualment són propietat de NUFRI SAT, seran objecte del tràmit específic de cessió i ocupació anticipada a favor de l'Ajuntament de Mollerussa en les condicions fixades per la legislació urbanística.

C.3. Les obres d'urbanització dels terrenys descrits al punt anterior - C.2.-, s'afegiran a la documentació inclosa a l'actualització del projecte d'urbanització del Pla parcial de la 2a ampliació de NUFRI, amb al seu corresponent pressupost diferenciat. S'exclou allò referent a la rotonda de connexió amb la E-23, que serà objecte d'un projecte específic.

11. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

11.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.

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.

11.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 urbanístic⁴⁰

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.

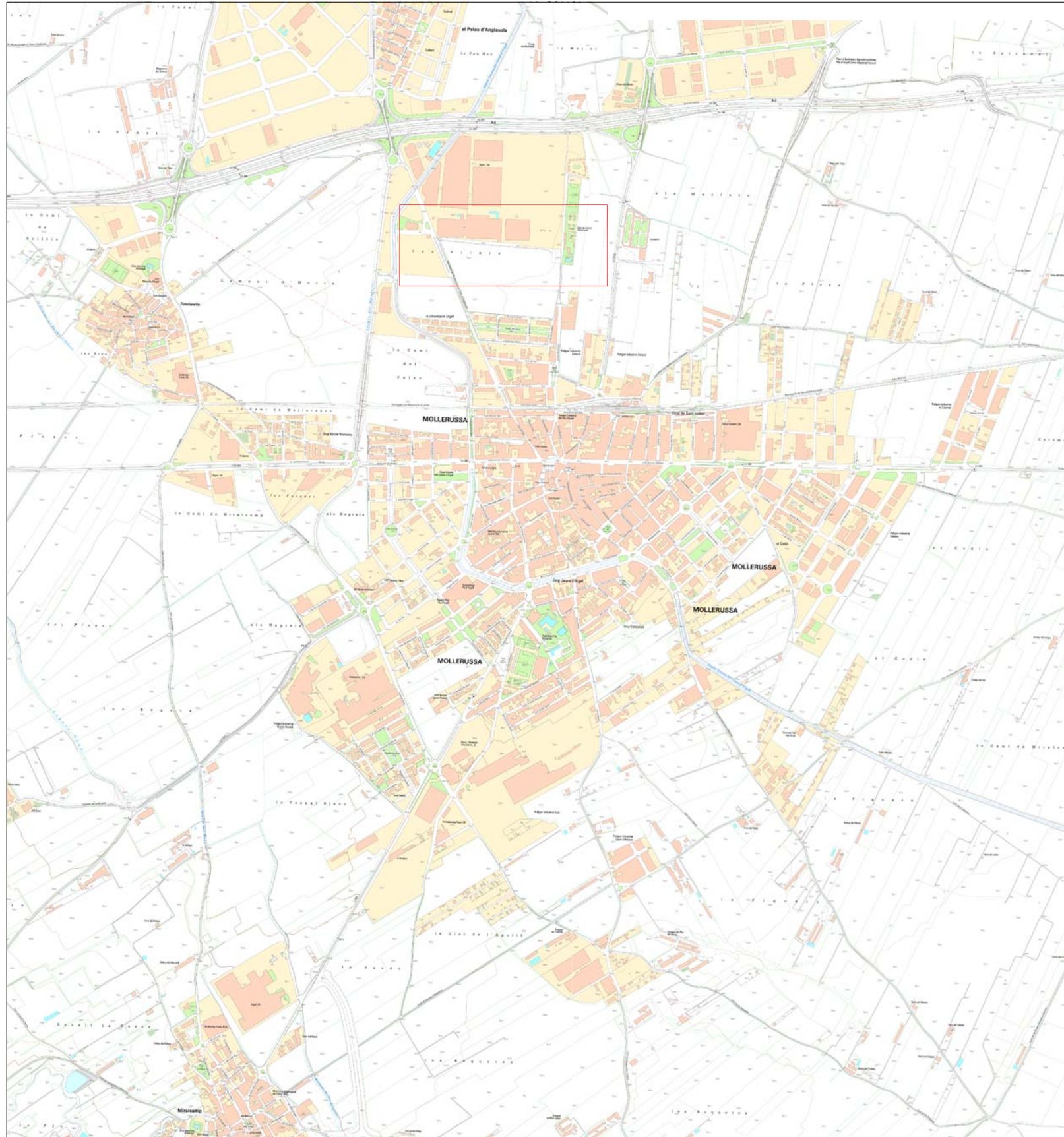
3. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació 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.

En qualsevol cas si que s'haurà de sol·licitar a l'OTAAA o l'òrgan pertinent 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, maig de 2022



SITUACIÓ ESC 1/20.000



EMPLAÇAMENT ESC 15.000

FONT: INSTITUT CATOGRÀFIC DE CATALUNYA



MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL NORD-OEST

plànol
SITUACIÓ I EMLAÇAMENT

Data
MARÇ 2022
escala Din A-3
1/20.000
1:5.000

plànol 1





FONT: INSTITUT CATOGRÀFIC DE CATALUNYA

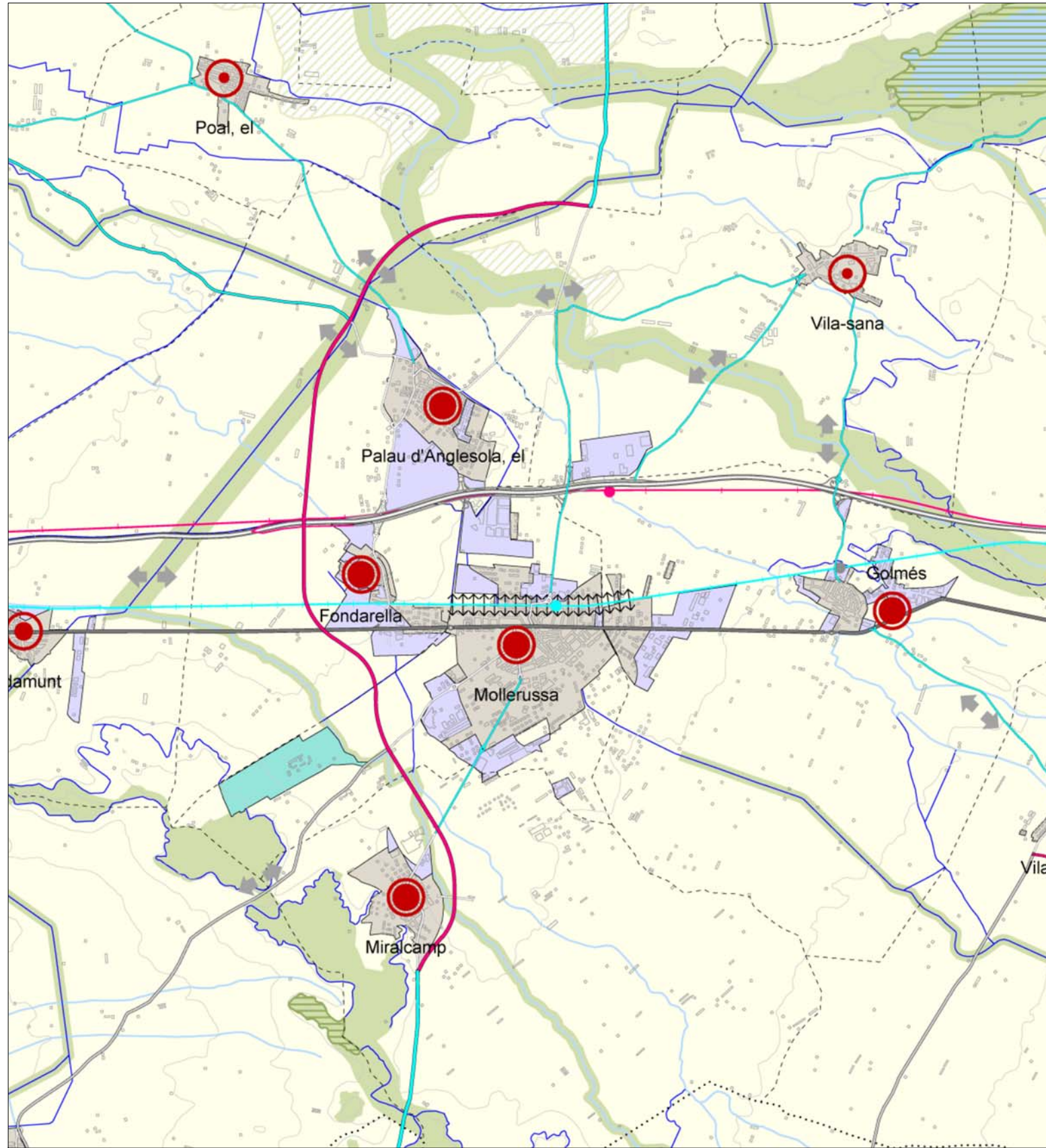


**MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA
A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL
NORD-OEST**

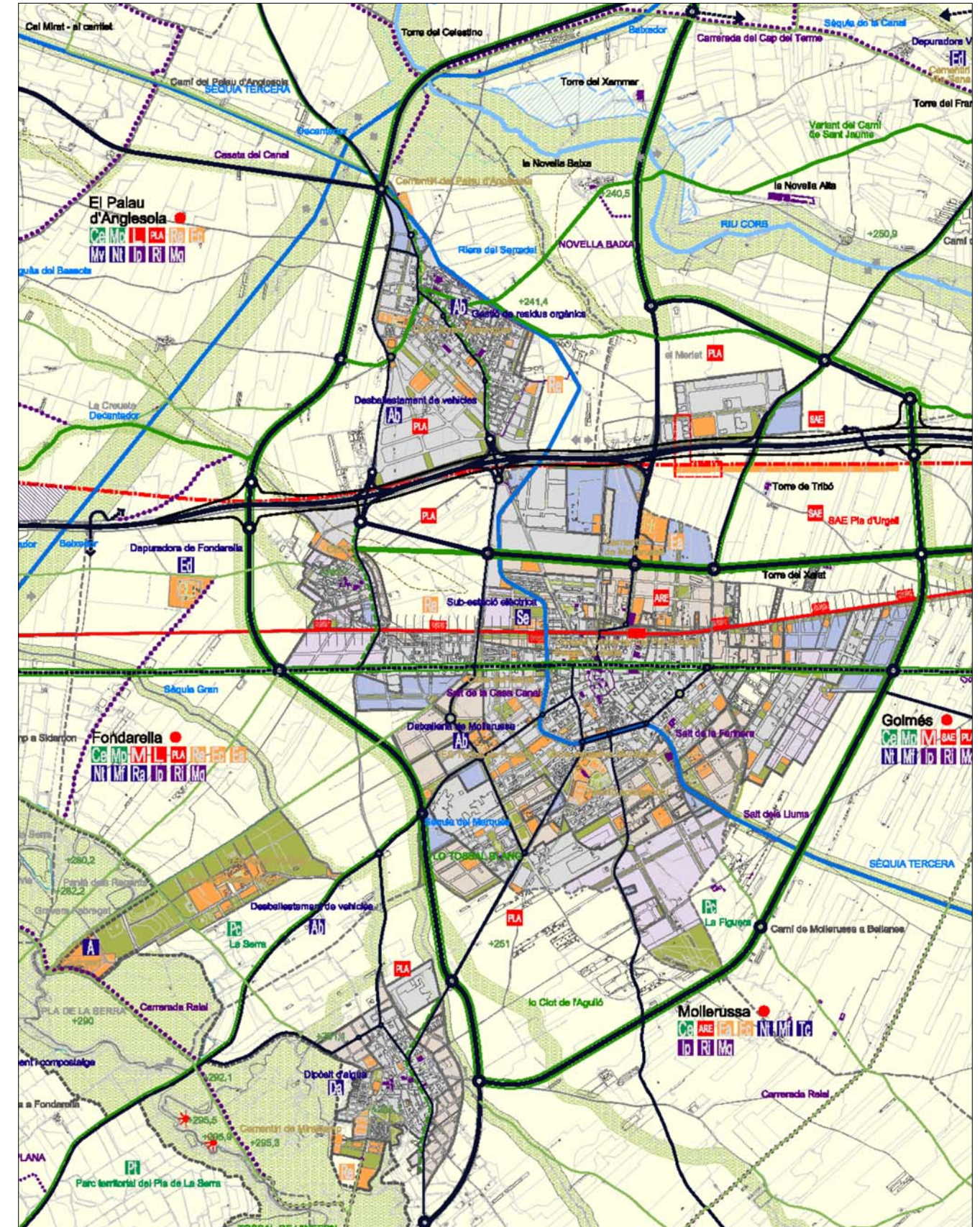
plànol
ORTOFOTOMAPA

Data
MARÇ 2022
escala Din A-3
1/10.000

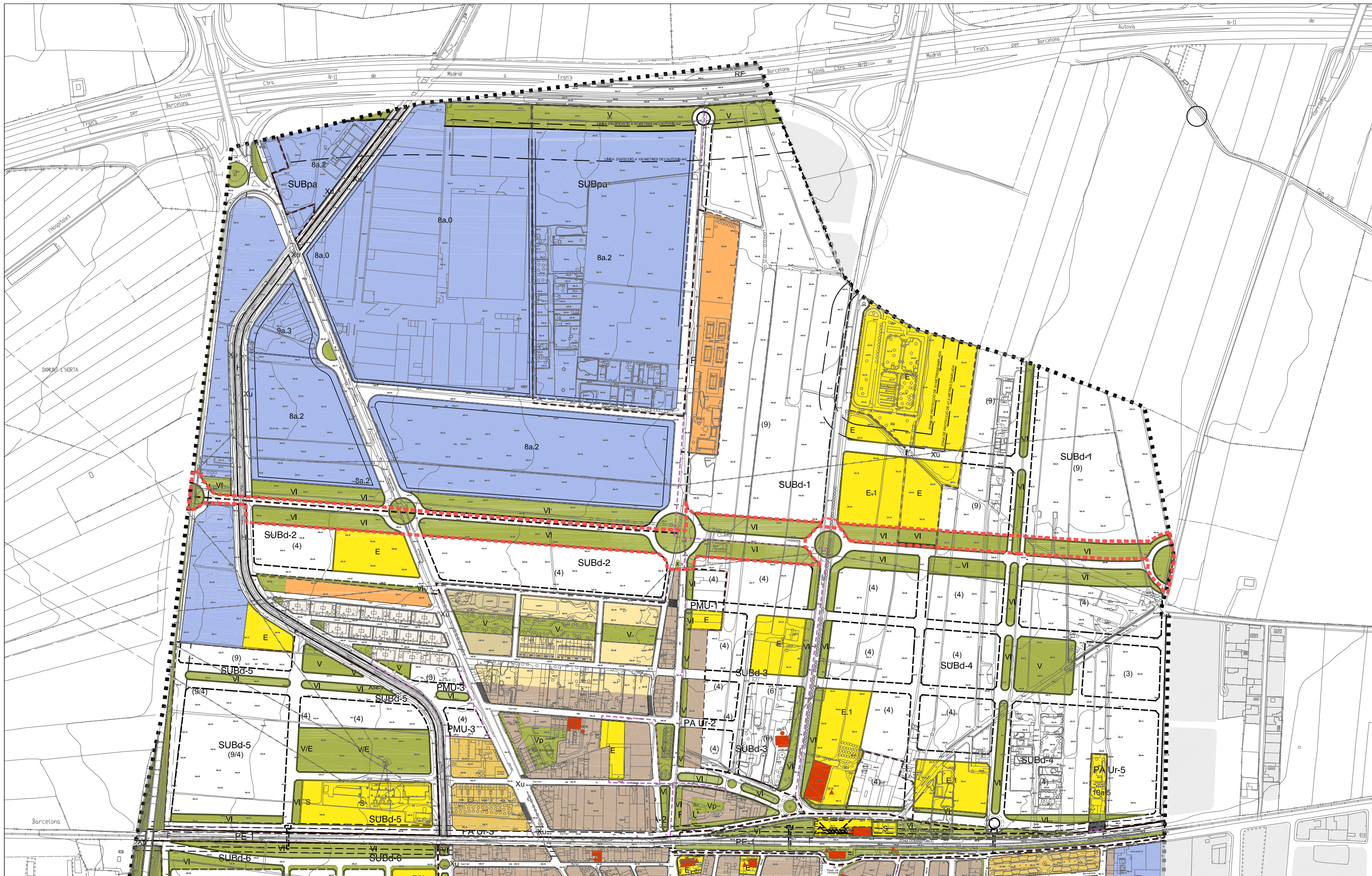
plànol 2
 N



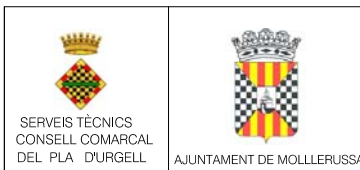
PLÀ NOL ORDENACIÓ TERRITORIAL
PLA TERRITORIAL (APROVACIÓ DEFINITIVA)



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



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

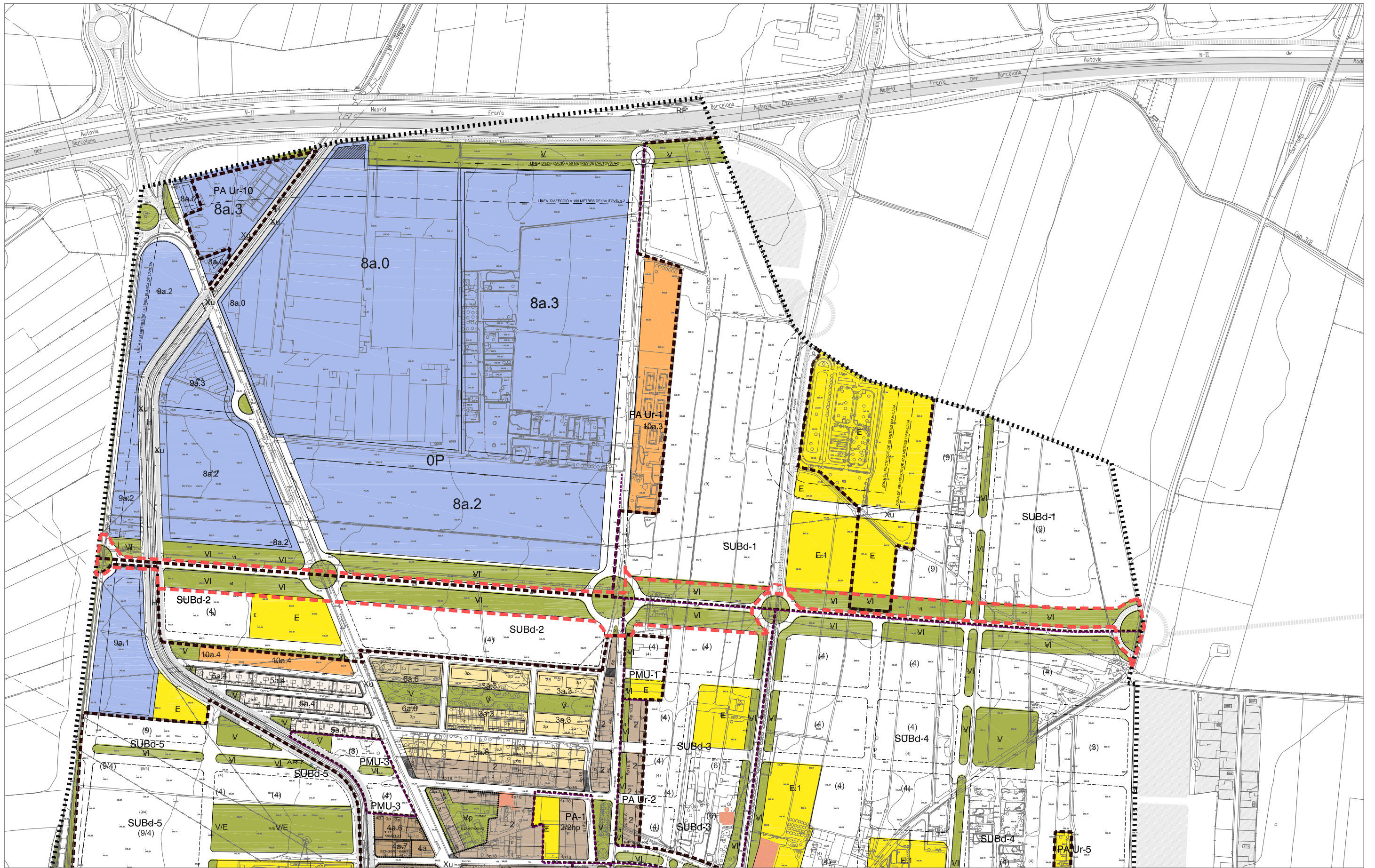


MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL NORD-OEST

plànol
 ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBA
 ORDENACIÓ VIGENT

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.000

plànol 4



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

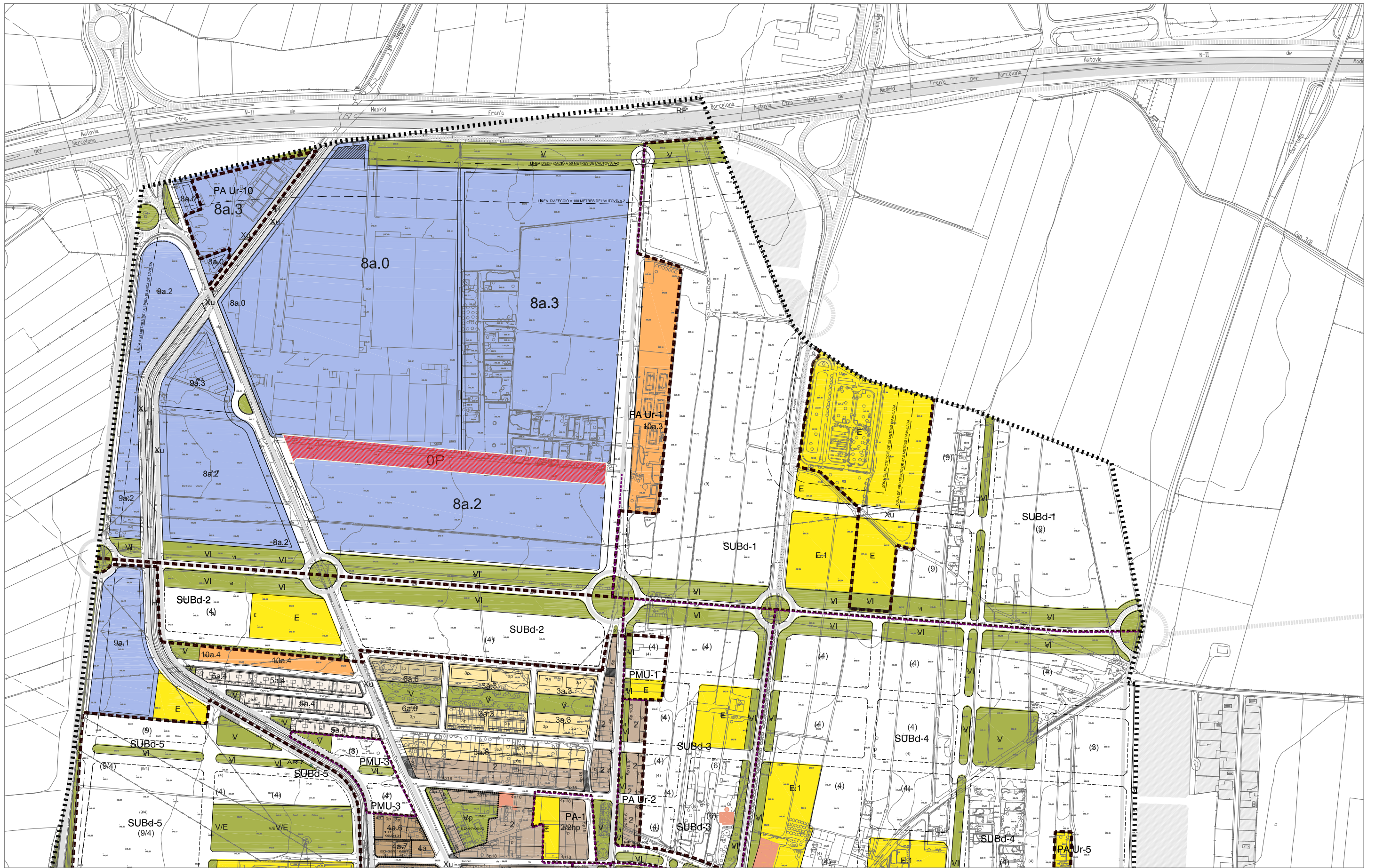


**MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA
 A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL
 NORD-OEST**

plànol
 ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL
 URBÀ
 ORDENACIÓ PROPOSADA

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.000

plànol 5



 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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



**MODIFICACIÓ POUM VIGENT PEL QUE FA
 A LA VIALITAT DE L'AMBIT INDUSTRIAL
 NORD-OEST**

plànol
 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Data
 MARÇ 2022
 escala Din A-3
 1:2.000

plànol **6**


ANNEXS

- 1. Petició de NUFRI SAT**
- 2. Valoració referent a l'equilibri econòmic de les actuacions proposades**

1. Petició de NUFRI SAT

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MOLLERUSA
Reclassificació de terrenys qualificats de sistema viari al PPU Nufri-II

Il·lm. Sr. Marc Solsona Aixalà
Alcalde president
Excm. Ajuntament de Mollerussa
Pl. Ajuntament, 2
25230 Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida)

La raó social NUFRI S.A.T. nº 1596, amb CIF F25011461, en virtut d'allò que determina l'art. 101¹ del TRLUC en el sentit què, si bé la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, tanmateix, l'ajuntament pot assumir-ne expressament la iniciativa pública per a formular-les, proposa a l'Excm. Ajuntament de Mollerussa, que presidiu assumeixi la tramitació de la proposta de Modificació del POUM de Mollerussa en l'àmbit del Pla parcial per a l'ampliació del sector Nufri – Nufri II - (Aprovat definitivament 29/11/2000; Publicació 19/01/2001 (Vigència DOGC 4935 27/07/2007) per a la reclassificació d'uns terrenys qualificats de sistema viari.

Aquesta modificació pretén fer possible la finalització de la gestió urbanística del polígon sector Nufri-II, ocupat per les instal·lacions centrals de l'empresa NUFRI SAT. La delimitació d'aquest polígon, en la seva actual configuració, heretada del Pla Parcial aprovat, fa realment difícil la materialització de les cessions previstes pel planejament.

Amb caràcter general, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats determinades en la llei, per bé que la modificació que es planteja no es troba en cap supòsit dels previstos per l'art. 96² del TRLUC.

La proposta de modificació raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, per tal que l'òrgan competent per aprovar la modificació pugui valorar adequadament la justificació de la proposta;

- a) L'obtenció de terrenys aptes per a sistemes urbanístics en indrets que siguin idonis per a la satisfacció de l'interès general i permetre el creixement en continuïtat del sector

¹ Apartat 3 afegit per l'art. 41 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.

² Modificat per l'art. 38 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.

L'interès legítim al·legat per a aquesta valoració és que, atesa la innecessarietat per a les necessitats funcionals actuals de l'empresa NUFRI, propietària única del sector 'Pla parcial per l'ampliació del sector, es proposa cedir en valor monetaritzat una porció de sòl dotacional de cessió obligatòria destinat a vialitat, en el sector meridional del mateix, i que (1) parteix la parcel·la d'aprofitament en 2 àmbits, alhora que (2) atorga una connectivitat redundant amb els vials perimetrals, garantida abastament en termes municipals pels vials dels extrems superior i inferior del referit sector.

Ja s'ha explicat que l'especial naturalesa dels límits físics del polígon no permeten cap extensió continua del seu àmbit. Per altra banda, la impossibilitat d'ampliar el sistema viari confrontant o de situar-hi estacionaments públics importants obliguen a l'empresa a absorbir i ordenar, dins del seu recinte, el trànsit de camions de gran tonatge que hi acudeixen diàriament.

Aquestes necessitats d'espai, que beneficien indirectament també la col·lectivitat en descarregar-la d'aquestes previsions de circulació, converteixen en imprescindible bona part de l'espai lliure del polígon.

Efectivament, tot i que l'aprofitament de l'àmbit ja s'ha fet efectiu en la seva pràctica totalitat, la superfície no ocupada per les instal·lacions resulta de vital importància per a l'empresa per tal de poder proveir les necessitats de circulació i maniobrabilitat interna dels vehicles que efectuen les tasques de càrrega i descàrrega de mercaderies i de manteniment de les mateixes instal·lacions, en condicions de seguretat.

b) Completar la urbanització de la Ronda Nord de Mollerussa com a via de circumval·lació de trànsit pesat fora del centre del municipi

L'especial situació del polígon, limitat per tots els seus punts cardinals per estructures o límits administratius immodificables, fan impossible un creixement de l'àmbit en règim de continuïtat.

Per aquest motiu, i després de converses amb l'Ajuntament en recerca d'una solució adequada a l'interès general, es planteja com a alternativa la permuta de terrenys de xarxa viària, de manera que permeti satisfer les necessitats de creixement de l'empresa i una adequada protecció dels interessos públics.

Aquest fet suposa la monetarització d'una càrrega de cessió del referit sòl, que conserva l'equilibri de l'equidistribució de beneficis i càrregues en el sector, però alhora suposa també una disminució del cost d'aquestes càrregues per la no urbanització del vial, a proposta de l'administració actuant, el sector serà gravat amb una major càrrega en ésser-li imputada la urbanització d'una part addicional del nou vial de la Ronda Nord (segons croquis adjunt), confrontant amb el ja imputat com a càrrega al sector.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MOLLERUSA
Reclassificació de terrenys qualificats de sistema viari al PPU Nufri-II

Als efectes, s'adjunta al present un document de valoració dels referits béns i càrregues per tal de justificar què en la permuta que es proposa a favor de l'administració actuant, la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels i de les particulars es produeix en els termes establerts per la Llei d'Urbanisme i per la legislació aplicable en matèria de sòl, i als efectes de donar compliment a allò que es determina a l'article 99.1.c de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, que modifica el text refós de a Llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost.

Es tracta de valorar, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust, d'una porció de sòl d'ús dotacional vialitat (sense aprofitament lucratiu) dins l'àmbit del pla parcial urbanístic de sòl industrial de Nufri al municipi de Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida), comparant el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent. Aquesta valoració és fa als efectes urbanístics a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a que la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics la funció social de la propietat, la definició del contingut normal d'aquesta, la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis, la participació pública, els programes de participació ciutadana, els consells assessors urbanístics, el requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme³.

Per tant, per remissió als preceptes anteriors, qualsevol actuació urbanística (o llurs modificacions) cal que avaluïn i es tramitin en estricta subjecció als esmentats principis, que és el que es busca valorar en aquest document.

Naturalment, la modificació plantejada no incrementa l'aprofitament global del polígon en termes absoluts, per bé que suposi un increment relatiu del terreny d'aprofitament privat en relació amb el total àmbit del nou sector.

De tota manera, la modificació que es planteja, de caire merament instrumental, no incorre en cap dels supòsits que l'art.97⁴ del TRLUC determina dels que s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general.

³ L'art. 4 de l'esmentat text (Cap.III. Principis Generals de l'actuació urbanística) regula, en relació a la participació en les plusvàlues que *"La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels i de les particulars es produeix en els termes establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl."*

⁴ Apartat 2.a modificat, i apartats 3 i 4 afegits per l'art. 39 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; i apartat 2.d modificat, i apartat 2 bis afegit per l'art. 167.2 i 3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MOLLERUSA
Reclassificació de terrenys qualificats de sistema viari al PPU Nufri-II

La proposta de modificació s'empara i s'ajusta als termes de l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'urbanisme.

En compliment de l'esmentat precepte, la proposta, en cas de ser acceptada per l'ajuntament, haurà de subjectar-se, en la seva tramitació i contingut, a les mateixes disposicions que regeixen la formació de la figura modificada, amb les especialitats que prescriu el reglament de desenvolupament de la Llei d'urbanisme i altres disposicions reglamentàries. En concret, i per disposició de l'article 117.3 del reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, Reglament d'urbanisme) es prescindirà de la documentació i tràmits corresponents al programa de participació ciutadana i de l'avanç de la modificació.

La presentació de la present iniciativa s'efectua a l'empara de l'article 107.4 del Reglament d'urbanisme, per tal que sigui assumida per l'ajuntament i tramitada legalment. En tractar-se d'una modificació d'instruments de planejament general que no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, no cal incloure cap de les justificacions incloses en l'apartat 1 de l'art.99 del TRLUC;

- a) Ni la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- b) Ni la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució
- c) Ni una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Atès que el present document és una modificació i que llur aprovació no implica efectes significatius sobre el medi ambient, entenem que no estaria subjecta a cap tràmit ambiental previ d'acord amb allò establert a l'article 86 bis del DL 1/2010 TRULUC, a la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de Plans i programes, i a la Disposició addicional 8 de 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.

En qualsevol cas, és el pertinent informe jurídic d'aquest document el que haurà de considerar la procedència o no 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.

Tot plegat, sol·licitant que es consideri la present per presentada i la iniciativa per presentada i substanciada a l'empara de l'art. 101 del TRLUC, als efectes escaients per tal que tingueu a bé la seva presa en consideració,

Mollerussa, dilluns, 18 octubre de 2021

Xavier ARGILÈS FIGUEROLA

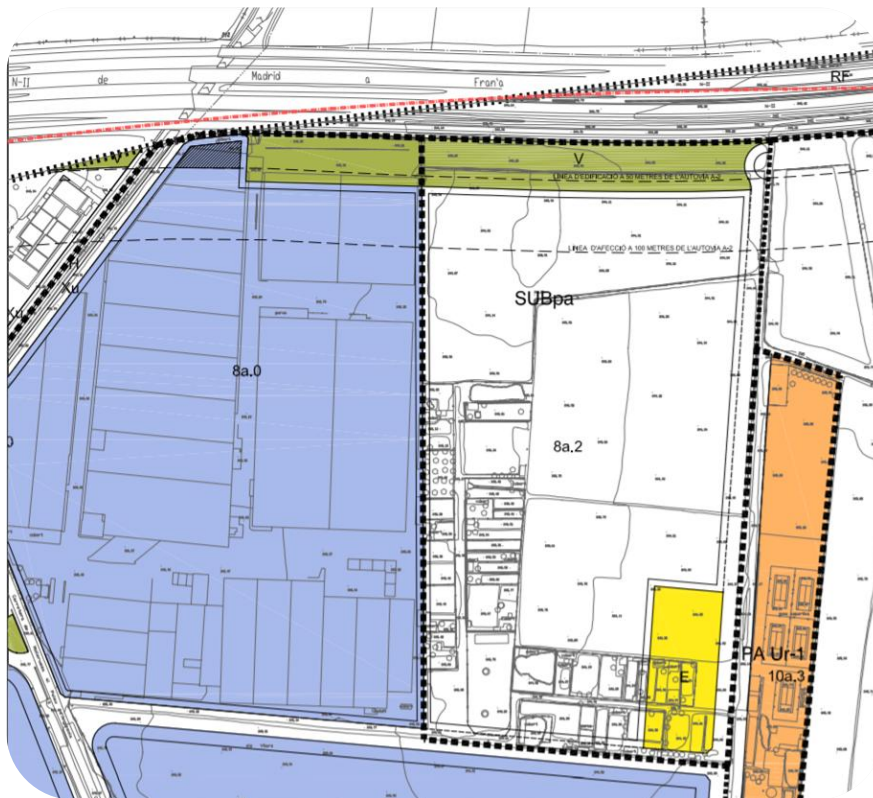
PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MOLLERUSA
Reclassificació de terrenys qualificats de sistema viari al PPU Nufri-II



2. Valoració referent a l'equilibri econòmic de les actuacions proposades

INFORME VALORACIÓ

DE LA MODIFICACIÓ D'UN SÒL D'ÚS DOTACIONAL VIALITAT (SENSE APROFITAMENT LUCRATIU) DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE SÒL INDUSTRIAL NUFRI-II AL MUNICIPI DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL – LLEIDA))



Assumpte:	VALORACIÓ DE LA MODIFICACIÓ D'UN SÒL D'ÚS DOTACIONAL VIALITAT (SENSE APROFITAMENT LUCRATIU) DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE SÒL INDUSTRIAL NUFRI-II AL MUNICIPI DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL – LLEIDA))
Peticionari:	NUFRI SAT Carretera del Palau, km 1 CP 25230 Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida)
Autor:	David Pàmols Camats , arquitecte MBA·MArch·PGCert Valoracions Urb. PAMPOLS ARQUITECTE SLP Alfred Perenya 43 Entl 2ª CP 25004 Lleida

Mollerussa, Setembre de 2021



1. Finalitat d'aquest document

L'interès legítim al·legat per a aquesta valoració és que, atesa la innecessarietat per a les necessitats funcionals actuals de l'empresa NUFRI, propietària única del sector 'Pla parcial per l'ampliació del sector Nufri' Exp.2000/000413/L, es proposa cedir en valor monetaritzat una porció de sòl dotacional de cessió obligatòria destinat a vialitat, en el sector meridional del mateix, i que parteix la parcel·la d'aprofitament en 2 àmbits, alhora que atorga una connectivitat redundat amb els vials perimetrals, garantida abastament en termes municipals pels vials dels extrems superior i inferior del referit sector.

Aquest fet suposa la monetarització d'una càrrega de cessió del referit sòl, que conserva l'equilibri de l'equidistribució de beneficis i càrregues en el sector, però alhora suposa també una disminució del cost d'aquestes càrregues per la no urbanització del vial. De la mateixa manera, el sector va ser gravat al seu dia amb una major càrrega en ésser-li imputada la urbanització del 50% del sector col·limitant PA Ur-1 (Tennis). És l'objectiu d'aquest document valorar els referits béns i càrregues i justificar què en la permuta que es proposa a favor de l'administració actuant, la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels i de les particulars es produeix en els termes establerts per la Llei d'Urbanisme i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

Les valoracions d'aquest document tenen un caràcter preliminar als efectes de donar compliment a allò que es determina a l'article 99.1.c de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, que modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost.

Es tracta de valorar, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust, de la **MODIFICACIÓ D'UN SÒL D'ÚS DOTACIONAL VIALITAT (SENSE APROFITAMENT LUCRATIU) DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DE SÒL INDUSTRIAL NUFRI-II AL MUNICIPI DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL – LLEIDA))** comparant el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent. Aquesta valoració és fa als efectes urbanístics a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a que la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics la funció social de la propietat, la definició del contingut normal d'aquesta, la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis, la participació pública, els programes de participació ciutadana, els consells assessors urbanístics, el requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme.

L'art. 4 de l'esmentat text (*Cap.III. Principis Generals de l'actuació urbanística*) regula, en relació a la participació en les plusvàlues que *“La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels i de les particulars es produeix en els termes establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.”*

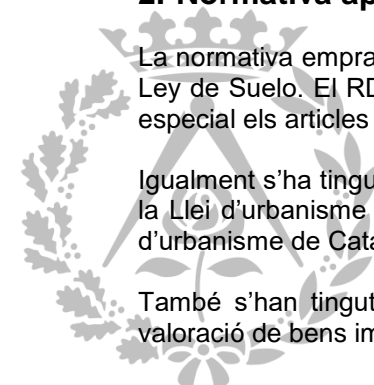
Per tant, per remissió als preceptes anteriors, qualsevol actuació urbanística (o llurs modificacions) cal que avaluin i es tramitin en estricta subjecció als esmentats principis, que és el que es busca valorar en aquest document.

2. Normativa aplicable

La normativa emprada per realitzar aquesta valoració és el RDL 2/2008, de 20 de juny, Text Refós de la Ley de Suelo. El RD 1492 / 2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la “Ley de Suelo”, i en especial els articles del 19 al 27.

Igualment s'ha tingut en compte allò que s'indica a l'article 115 del DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, a l'article 109 del D 305 / 2006, de 18 de juliol, reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

També s'han tingut en compte el que es determina a la normativa d'expropiació i a les normes de valoració de bens immobles.



3. Identificació i descripció dels sòls i/o béns a valorar:

Els terrenys i/o béns a valorar són els següents:

- Parcel·la de vialitat inclosa dins el 'Pla parcial per l'ampliació del sector Nufri' Exp.2000/000413/L (Ap.Definitiva 29.11.2000, Publicació 19.01.2001 (DOGC 4935 27/07/2007))
- Menor càrrega urbanística per no execució de la urbanització del vial
- Major càrrega per execució fora de les càrregues del sector de la meitat del vial del PA Ur-1(tennis)
- Major càrrega per execució fora de les càrregues del sector de la meitat del tram 2 de la variant nord

4. Valoració inicial del sòl.

Els terrenys corresponen a una porció de la parcel·la destinada a vialitat de cessió del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Industrial 3a ampliació de NUFRI. És evident que el canvi de classificació urbanística hauria d'afectar directament a la valoració dels terrenys objecte de la permuta, ja que els terrenys destinats a usos dotacionals (vialitat) s'haurien de valorar conforme la seva nova classificació.

5. Criteris i metodologia

En data 24 d'octubre s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl; l'art. 27 del RD 1492/2011, regula la valoració del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues indicant que:

"(...)1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues,(...) el sòl es taxarà pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes establerts en l'article 22 d'aquest Reglament.(...)"

El valor del sòl "que li correspondria si estigués acabada l'actuació" es pot calcular de diverses formes:

- 1) Fixant el valor el valor unitari del sòl expressat en € metre quadrat de sòl i multiplicar la superfície per aquest valor unitari.
- 2) **Fixant l'aprofitament (edificabilitat ponderada)** i el valor de repercussió del sòl expressat en € metre quadrat de sostre i multiplicant la superfície per l'edificabilitat pel valor de repercussió

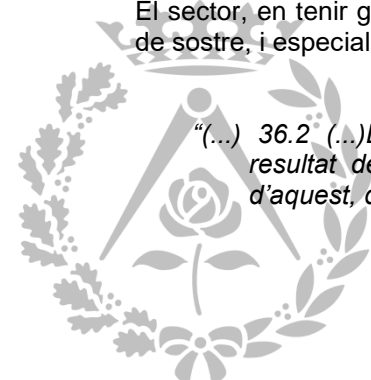
Valor unitari/valor de repercussió: Tal com s'indica en la norma 9 del RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració per determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana, per norma general el sòl edificat o sense edificar es valora pel valor de repercussió del sòl, excepte en els casos següents en que es podrà valorar per unitari; d'entre els quals, entre d'altres;

"(...) c) Sòl d'us industrial en sectors d'urbanització d'aquesta tipologia (...)"

Malgrat trobar-se el cas que ens ocupa en el supòsit c) de l'art. 9 del RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració per determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana, la possibilitat de valorar pel valor unitari és facultativa.

El sector, en tenir gran part del sòl ja consolidat, li'n resulta escaient l'aplicació del valor de repercussió de sostre, i especialment a tenor d'allò que estableix l'art. 36.2. del RLU, que és del tenor literal següent:

"(...) 36.2 (...)L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.(...)"



A.- Valoració del sòl en situacions de sòl urbanitzat

El RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo (en endavant **RVLS**), en el seu art. 2 defineix quines cal considerar com a situació bàsica de sòl urbanitzat, i entre les quals;

"(...) De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:

(...) b) esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana. (...)"

Al sector, en tenir gran part del sòl ja consolidat, resulta escaient l'aplicació com a situació bàsica de sòl urbanitzat als efectes de valoració del RD 1492/2011. A major abundament, aquesta adscripció resulta clara a l'empara d'allò que el RVLS estableix per a les valoracions en situacions de sòl urbanitzat en el seu art.19.

" (...) 4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.(...)"

Segons el RDL 2/2008 de 20 de juny de la Llei del sòl, en el seu article 24.1.a.: "Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls hi atribuirà la edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els ha inclòs."

B.- Valor dels drets teòrics

L'objectivació i generalització dels criteris de valoració queda expressada en l'art.120.1b del Decret Legislatiu 1/2005, concretant que:

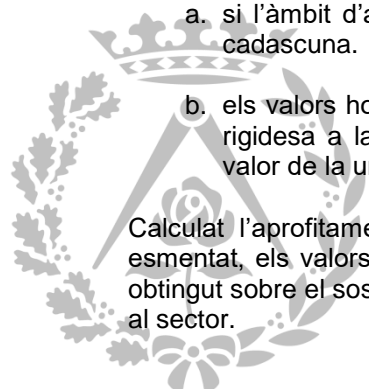
"(...) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació de què es tracti, o bé si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes en art. 37(...)"

Idèntic precepte recull el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu article 140. Així mateix, l'art. 37 relacionat preveu la ponderació de l'aprofitament urbanístic, que ha d'ajustar-se als paràmetres següents:

a. si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b. els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la re-urbanització.

Calculat l'aprofitament, i atesa l'existència d'una única tipologia edificatòria, d'acord amb l'art. 140 esmentat, els valors relacionats són transformats en Unitats d'Aprofitament – coeficient de repercussió obtingut sobre el sostre total edificable, i que, en consonància, coincidirán amb el total del sostre assignat al sector.



A banda, incideixen sobre el sector 2 modificacions puntuals que modifiquen **l'article 160. Zona d'indústria en parcel·la aïllada. Clau 8** del POUM, la darrera de 2018,

- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canviar els usos existents residencials a industrials, al SBUD-9a i SUBd-9b i modificació de la regulació normativa relativa als usos comercials (ADef 15/11/2012; Publicació 31/12/2012 (Vigència DOGC 6283 31/12/2012)
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canvi d'equipaments de propietat municipal per altres terrenys d'equipaments i d'espais lliures (ADef 15/03/2019; Publicació 12/09/2019 (Vigència DOGC 12/09/2019)

És d'aquesta darrera d'on s'extreuen les ordenances reguladores (Art. 160 POUM clau 8.pdf) del POUM que afecten a la clau 8 i a les subclaus del sector NUFRI (8a.0, 8a.2 i 8a.3)

Per tant es valorarà els terrenys com si estiguessin classificats per la clau 8a.2 de Zona d'indústria amb edificació aïllada, amb les següents normatives urbanístiques:

Article 30 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
a) Ocupació màxima:	70%
b) Alçada màxima:	PB+1P amb un màxim de 9 m.
c) Situació edificis:	a 10 m. de vials / a 3m de la resta de límits
d) Edificabilitat máx.:	1 m ² s/m ² s
e) parcel·la mínima:	Les grafiades en el P.P. sense possibilitat de subdividir-se

Els espais lliures d'edificació a l'interior de les illes, es destinaran a lliure privat no edificable, amb destí d'aparcament de vehicles i zones ajardinades.

Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es prendrà l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit espacial en el qual s'integrin.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana, així definida en l'article 21, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A tals efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni, la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb el corresponent instrument d'ordenació urbanística, disposi d'uns concrets paràmetres jurídic-urbanístics que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries pel que fa a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desenvolupament.

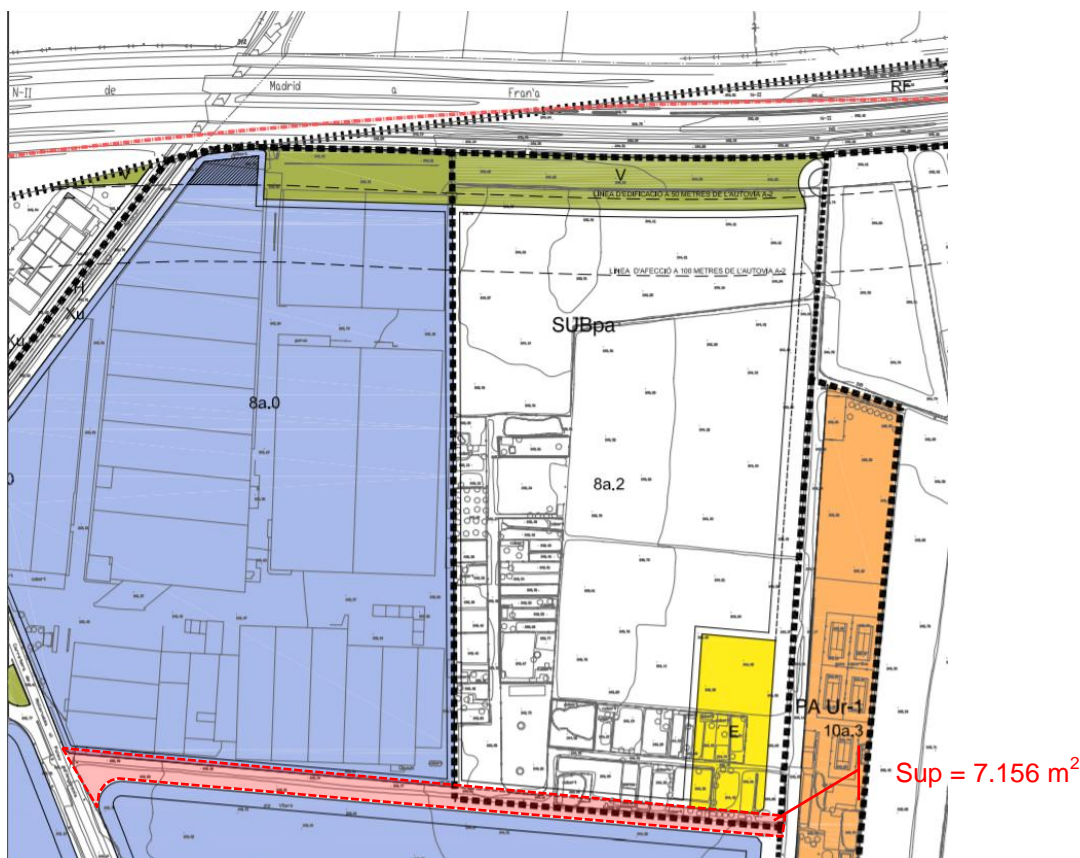
De la mateixa manera, l'art.36 del RLU estableix que l'aprofitament de l'àmbit d'actuació queda establert com la suma dels aprofitaments urbanístics de les zones que l'integren:

"(...) 36.2 (...)L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.(...)":

El planejament assigna al sector una edificabilitat bruta total de 1 m²st/m²s, que aplicada sobre la totalitat del sector net (7.156,40 m²) dona una edificabilitat total de 1 m²st/m²s x 7.156,40 m² = **7.156 m²st**.





D'acord amb les dades dels terrenys a valorar, es considera uns terrenys amb una superfície de 7.156,40 m² i un sostre a valorar de 7.156 m²st (ja que l'edificabilitat màxima de l'àmbit espacial homogeni és de 1 m²st/m²s).

Valoració del sòl pel mètode residual estàtic

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats al quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. (€/m²st)

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable. (€/m²st)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i adreça de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. (€/m²st)



Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- a) Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatoria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatoria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

Així doncs, s'escull el mètode de comparació amb el mercat.

Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic anomenat valor per comparació que serveix per determinar el valor de mercat (o valor en venda V_v) d'un bé determinat, que és la finalitat del present Informe.

El valor de mercat o V_v , és el resultat de multiplicar la superfície de la finca S pel valor unitari de mercat del producte immobiliari, V_m en €/m² sostre.

El valor de mercat o $V_v = S \times V_m$

Per obtenir els valors unitaris homogeneïtzats V_v de l'edificació objecte de taxació, es realitza el corresponent estudi de mercat a data de valoració (o sis mesos anteriors).

Al tractar-se de un edifici industrial-logístic de gran tamany, en una implantació específica, cal plantejar-se si existeix un valor de mercat de venda, aquest seria òbviament inferior al valor de mercat de naus industrials més petites en polígons industrials i totalment urbanitzats i amb tots els serveis, donades les limitacions de ús que li confereix la seva qualificació urbanística.

Encara que la venda de l'edifici sencer pot trobar-se amb un mercat més reduït, per la seva situació cèntrica i la seva representativitat dins de la ciutat es possible trobar demanda en administracions o companyies de serveis que desenvolupin usos similars al que té actualment l'edifici.

Per tant, una primera anàlisi pot conduir a estudiar amb deteniment els preus de venda de naus industrials de dimensions pròpies de mercat –entre 500 a 3.000 m²– a l'entorn proper. A tal efecte buscarem dades de preus estadístics dels principals operadors terciaris corresponents als períodes en que s'estableix la valoració.

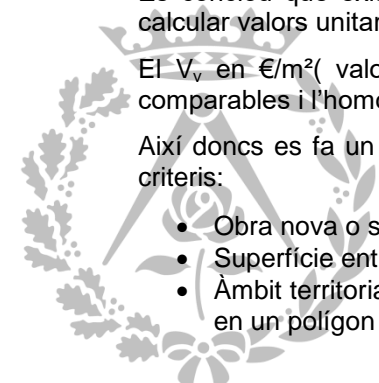
L'estudi estadístic s'empra com una orientació de valor, però de les dades que s'ha disposat no es pot extreure un valor de l'edifici, paral·lelament s'han realitzat estudis de mercat a data actual de venda.

Es conclou que existeix suficient oferta de edificis industrials a l'entorn homogeni proper per a poder calcular valors unitaris homogeneïtzats per a l'edifici objecte de taxació.

El V_v en €/m² (valor unitari de mercat o de venda), és obtingut per l'anàlisi de Mercat d'immobles comparables i l'homogeneïtzació de les mostres.

Així doncs es fa un estudi de mercat del preu de compra de sis (6) naus de venda, amb els següents criteris:

- Obra nova o segona mà
- Superfície entre 500 a 2.500 m²
- Àmbit territorial de Mollerussa o sobre eix de A-2, conurbació de Lleida (≥ 25 km) i a poder ser no en un polígon



Estudi de Mercat

Per tal de realitzar l'anàlisi de mercat, s'ha tingut en compte la superfície de la parcel·la i l'aprofitament atribuïble.

S'ha realitzat un estudi de mercat per medi de consultes a pàgines web especialitzades i portals immobiliaris, i altres, per tal d'obtenir mostres comparables.

Cal tenir en compte però, que dins de la crisi econòmica actual, el mercat immobiliari està sofrint en l'actualitat un notable període de recessió, en el qual les condicions endurides respecte als crèdits de les entitats financeres o directament la manca de crèdit a la demanda, fa que la oferta no sigui absorbida en un termini curt de temps, per la qual cosa és especialment difícil definir el preu de qualsevol immoble, encara que dins del procés de la baixada de preus constant dels actius immobiliaris, és d'esperar noves baixes addicionals dels valors.

Per obtenir els valors unitaris homogeneïtzats i el valor de mercat, a data actual, de l'edificació objecte de taxació, es realitza el corresponent estudi de mercat.

Es consideren un mínim de sis (6) mostres de mercat, tant de venda com de lloguer.

A l'entorn homogeni proper, no existeix suficient oferta, pel que s'aporten mostres de altres zones equivalents.

Es considera com a millor ús del futur immoble el que segueix:

Planta baixa:.....ús industrial i logístic

Caracterització del mercat

Aquesta caracterització permet emetre un judici crític sobre la situació del mercat, les expectatives de venda, y dades complementàries.

- L'oferta és sostinguda, per a una demanda dèbil encara
- En l'actualitat es constata un significatiu alentiment en el ritme de vendes
- Preus estabilitzats o en lleugers descensos
- Les mostres se situen al voltant de municipis amb connexió directa amb la autovia A-2 (a través de la N-230 o la antiga N-II)
- Es consideren municipis equivalents: Bell-lloc, Bellvís, Tàrraga, Bellpuig, etc...

S'obtindrà per la metodologia de comparació amb el mercat, convenientment contrastada amb les estadístiques i preus publicats de la data de la valoració.


Resultats de l'estudi de mercat:


Ref.	Emplaçament	Superfície (m ²)	Preu en venda (€)	Cost (€/m ²)
1	Antiga Ctra. N-II Golmés	4.730	2.150.000	455
2	Camí de Golmés a Mollerussa	500	145.000	290*
3	Ctra. A-2 Vila-sana (Lleida)	1.689	600.000	355
4	Carrer Indústria, 7 Mollerussa	2.595	1.200.000	462*
5	Ctra. N-II Palau d'Anglesola	575	175.000	304
6	Ctra. N-II Palau d'Anglesola	418	175.000	419
				381,33


*Valors extrems, poden no ser representatius

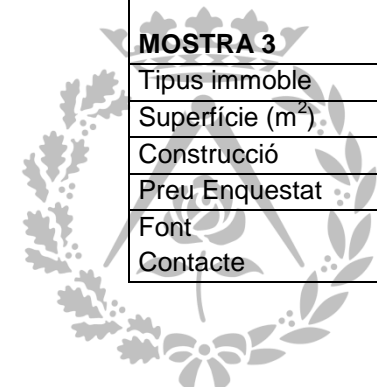


NAUS INDUSTRIALS - Venda.

			
MOSTRA 1			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Golmès
Superfície (m ²)	4.730 m ²	Adreça	Pol.Golparc Golmès
Construcció	Bona	Antiguitat	11 anys (2010)
Preu Enquestat	2.150.000 €	Preu Adoptat	2.150.000 €
Font	API VS Barcelona	Preu unitari (€/m ²) 455 €/m²	
Contacte	932935940		
https://www.idealista.com/inmueble/87875827/			

			
MOSTRA 2			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Roselló
Superfície (m ²)	500 m ²	Adreça	Golmès a Mollerussa,9
Construcció	Correcta	Antiguitat	41 anys (1980)
Preu Enquestat	145.000 €	Preu Adoptat	145.000 €
Font	API Finqu.NABAU	Preu unitari (€/m ²) 290 €/m²	
Contacte	973972450		
https://www.idealista.com/inmueble/90103885/			

			
MOSTRA 3			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Vila-sana
Superfície (m ²)	1.689 m ²	Adreça	Novelles 14
Construcció	Molt bona	Antiguitat	> 15 anys
Preu Enquestat	600.000 €	Preu Adoptat	600.000 €
Font		Preu unitari (€/m ²) 355 €/m²	
Contacte	Part.- 679159609		



			
MOSTRA 4			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Mollerussa
Superfície (m ²)	2.595 m ²	Adreça	Indústria, 7
Construcció	Bona	Antiguitat	51 anys (1970)
Preu Enquestat	1.200.000 €	Preu Adoptat	1.200.000 €
Font	API LEIN Inmob.		
Contacte	973974721	Preu unitari (€/m ²)	462 €/m²
		https://www.idealista.com/inmueble/83976502/	

			
MOSTRA 5			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Palau d'Anglesola
Superfície (m ²)	575 m ²	Adreça	Bassots,11
Construcció	Molt bona	Antiguitat	11 anys (2010)
Preu Enquestat	175.000 €	Preu Adoptat	175.000 €
Font	API LEIN Inmob.		
Contacte	973974721	Preu unitari (€/m ²)	304 €/m²
		https://www.idealista.com/inmueble/89137263/	

			
MOSTRA 6			
Tipus immoble	Nau industrial	Municipi	Palau d'Anglesola
Superfície (m ²)	418 m ²	Adreça	Bassots,17
Construcció	Molt bona	Antiguitat	11 anys (2010)
Preu Enquestat	175.000 €	Preu Adoptat	175.000 €
Font	API LEIN Inmob.		
Contacte	973974721	Preu unitari (€/m ²)	419 €/m²
		https://www.idealista.com/inmueble/34594013/	

La mitjana de valor unitari de naus industrials en VENDA a la zona, sense homogeneïtzar les mostres és de **381,56 €/m²**

HOMOGENEÏZACIÓ TESTIMONIS

Es realitza segons els paràmetres de situació, superfície, qualitat, idoneïtat i antiguitat.

TAULA D'HOMOGENEÏZACIÓ DELS TESTIMONIS DE LES MOSTRES DE MERCAT EN RELACIÓ A L'IMMOBLE TASAT													
MOSTRA	PREU OFERTA (Eu)	SUP. (m ²)	PREU OFERTA (Eu/m ²)	COEF. 1	COEF. 2	COEF. 3	COEF. 4	COEF. 5	COEF. 6	COEF. 7	COEF. 8	COEF. 9	VALOR UNITARI HOM. (Eu/M ²)
1	2.150.000	4.730	455	0,97	0,99	0,95	1,00	0,98	1,01	1,00	0,98	0,96	386,15
2	145.000	500	290	0,97	1,00	0,94	1,00	0,95	0,96	1,00	0,95	0,92	210,77
3	600.000	1.689	355	0,97	0,97	1,00	1,00	0,99	0,98	1,00	0,98	0,95	301,91
4	1.200.000	2.595	462	0,97	1,00	0,95	1,00	0,96	1,02	1,00	0,98	0,93	380,29
5	175.000	575	304	0,97	0,98	0,96	1,00	0,99	1,05	1,00	0,96	0,97	268,85
6	175.000	418	419	0,97	0,98	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95	0,97	344,92
VALOR UNITARI DE MERCAT HOMOGENEÏZAT EN RELACIÓ A LES CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE TASAT													336,42
Referència coeficients d'homogeneïtzació:													
			1.- Procedència de la oferta (particular o API)										Valors es descarten per no ser representatius
			2.- Situació de la mostra en relació a l'immoble tasat										
			3.- Representativitat de l'edifici										
			4.- Superfície de la parcel·la										
			5.- Superfície ofertada										
			6.- Acabats interiors										
			7.- Instal·lacions										
			8.- Antiguitat equivalent										
			9.- Funcionalitat										

* Es descarta la Mostra 2 del càlcul del valor unitari homogeneïtzat, per considerar-se no representativa, doncs dóna valors $\pm 25\%$ per sobre/sota del rang mitjà.

El valor unitari homogeneïtzat de venda és $V_v = 336,42 = 336 \text{ €/m}^2$

Valor de la construcció V_c

S'estima amb un simulador de costos un cost de construcció per a una nau industrial tipus com les que existeixen al sector, de 45 x 20 metres, una alçada inferior als 8 metres, per a un total de 900,00 m² i qualitats mitjanes.

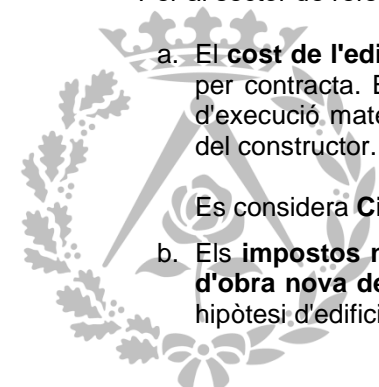
Coste estimado euros	190,575.00
Coste estimado para una nave industrial de 900.00m ² con una altura libre de menos de 8 metros y realizada con unas calidades medias	
Esta estimación no incluye los honorarios a pagar por la realización del proyecto técnico y la dirección de obra. Esta estimación no incluye los pagos correspondientes a la licencia de obra.	
El coste estimado resultante no incluye:	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Instalaciones eléctricas, contra incendios, climatización o cualquier otra específica del uso final del edificio. ■ Puentes-grúa, muelles de carga, plataformas o cualquier otro equipo específico ■ Mobiliario, decoración, rótulos... ■ Movimientos de tierras o cimentaciones especiales (vaciado, terraplenes o rellenos, piltaje...) 	

Per al sector de referència, s'hi han considerat les següents despeses ($\sum C_i$)

- a. El cost de l'edificació (C_{i1}) o de les obres de rehabilitació és el cost de la construcció per contracta. Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor.

Es considera $C_{i1} = 211,75 \text{ €/m}^2$ st PEC. Pressupost de contracta

- b. Els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble (C_{i2}). Es fixen en el 2% del VM o valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.



Es considera $Ci_2 = 4,24 \text{ €/m}^2\text{st}$ 2% s/VM (AJD: notari, registre, aranzels, impostos...)

- c. Els **honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris (Ci_3)**. Es fixen en el 12,7 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_3 = 26,89 \text{ €/m}^2\text{st}$ 12,7% s/PEC (honoraris tècnics per projectes)

- d. Els costos de **llicències i taxes de la construcció**. Es fixen en el 3 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_4 = 6,35 \text{ €/m}^2\text{st}$ 3% s/PEC (llicències i taxes de la construcció)

- e. L'import de les **primes de les assegurances obligatòries de l'edificació** i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primes; les **despeses d'administració** del promotor; les degudes a **altres estudis necessaris**; les **despeses financeres o de comercialització**. Es fixen en el 6,5 % del cost de l'edificació (cost de la construcció per contracta).

Es considera $Ci_5 = 13,76 \text{ €/m}^2\text{st}$ 6,5% s/PEC (despeses administració, financeres...)

- f. El valor de repercussió per metre quadrat de sostre de les despeses derivades d'indemnitzacions o **legalitzacions** del sector

Es considera $Ci_6 = 0,00 \text{ €/m}^2\text{st}$ Costos d'indemnitzacions i legalitzacions

- a. El valor de repercussió per metre quadrat de sostre dels costos d'urbanització. Es fixen a partir del (MSV)

Així doncs, s'estima que la suma total de despeses del sector, en repercussió, és de:

$$C = \sum Ci = (Ci_1 + Ci_2 + Ci_3 + Ci_4 + Ci_5 + Ci_6) = 262,99 \text{ €}$$

Per tant el valor total de la construcció seria de $V_v = 262,99 = 263 \text{ €/m}^2\text{st}$

Valor de repercussió VR

El valor de repercussió és igual al valor en venda obtingut per l'estudi de mercat, dividit pel coeficient K corresponent al benefici de la promoció i al finançament, que en aquest cas s'estableix en 1,20 per tractar-se de terrenys destinats a la construcció de naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, segons les determinacions de l'art.22 del RVLS. Finalment s'hi deduirà el valor de la construcció.

$$VR = (V_v / K) - V_c = (336 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,20 - 263 \text{ €/m}^2\text{st}) = 17 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Així doncs, es pot procedir al càlcul del valor, atenyant-se a la fórmula i als principis que emanen de l'art. 22 i concordants del RD 1492/2011, en els termes que segueixen:



Valor dels terrenys

El **valor en situació de sòl urbanitzat no edificat**, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl (€)

E_i = Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres (m^2 st) quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable. (€/m²st)

$$VS = \sum E_i \times VRS_i = 7.156 (m^2st) \times 17 (€/m^2st) = 121.652 €$$

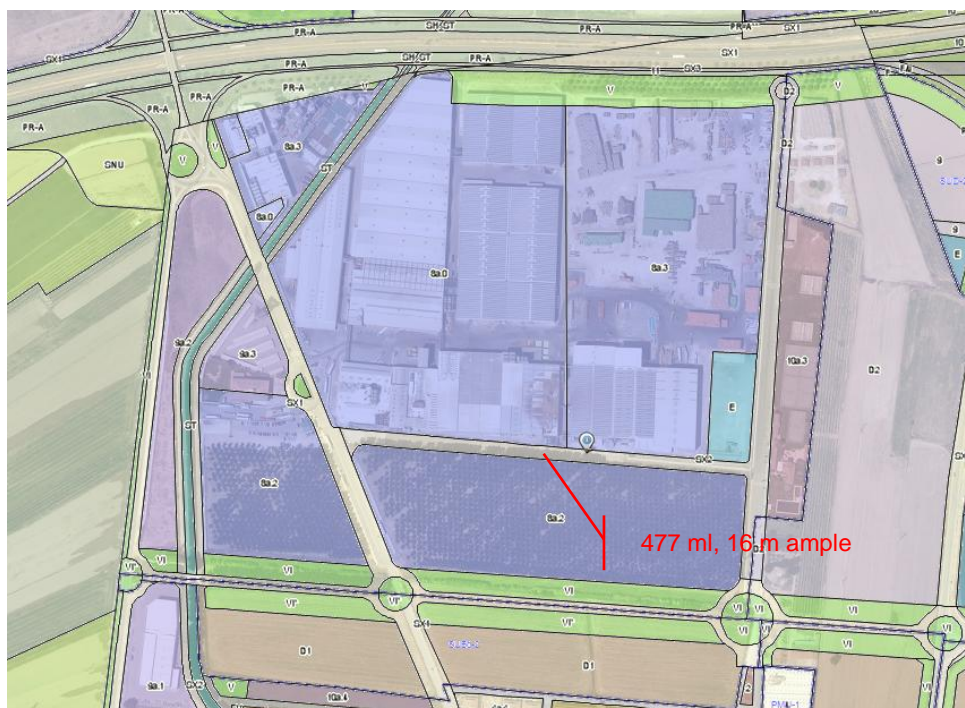
El valor estimat del/s terreny/s és de **121.652 €**

El valor del terreny és de cent vint-i-un mil sis-cents cinquanta-dos euros (121.652 €)

6. Cost de la urbanització

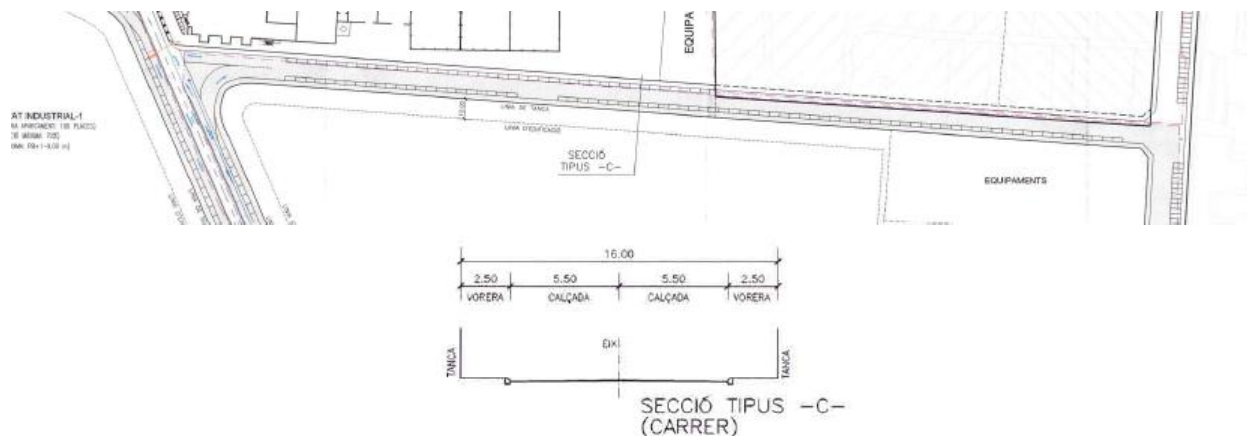
Es tracta de valorar el menor cost de la no execució d'un vial de 477 ml de longitud, que correspon a una cessió de vialitat inclosa dins el Pla parcial per a l'ampliació de la cooperativa Nufri II (2a ampliació) (ADef 10/10/2006), del que no s'executarà llur urbanització perquè es monetaritza el seu valor (**menys càrrega**).

D'altra banda, en el comput de beneficis i càrregues, correspon també valorar el 50% del cost de la urbanització d'un vial de 365 ml de longitud, que correspon a la variant Nord, així com ¼ part de la rotonda de la Ctra.Palau + ¼ de la rotonda de l'Avinguda Balaguer de la referida variant, com a càrregues addicionals que s'exigiran a Nufri coma condició d'eficàcia del desenvolupament del Pla parcial per a l'ampliació del sector Nufri (ADef 29/11/2000; Publicació 19/01/2001 (Vigència DOGC 4935 27/07/2007) (**més càrrega**).

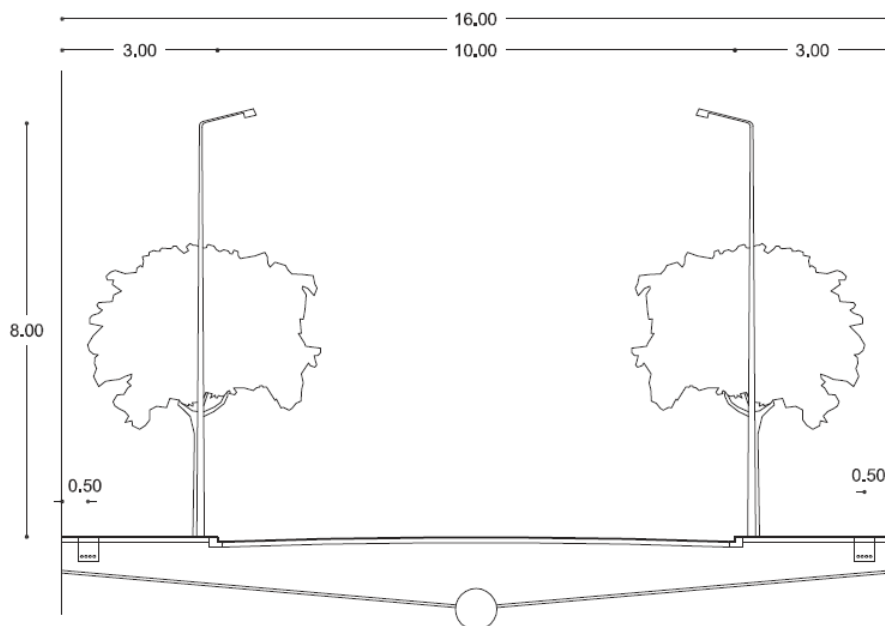


6.1. Cost del vial del sector PPU 2^a ampliació Nufri II (carrer A)

Es demana valorar també el cost d'urbanització del vial. El planejament planteja un vial de 16 m d'amplada, amb una longitud de 477 ml.



Es pren com a referència per al càlcul una **secció de carrer tipus N3 de 16 m d'amplària, amb voreres de 3 m i calçada de 10 m, per a intensitat de trànsit mitjana** de la base de preus oficial de ITEc, atès que no es disposa de projecte d'urbanització aprovat .



Segons la següent descripció aproximada:

- **Paviment.** Voreres de panot de 20x20x4 cm sobre subbase de formigó de 15 cm de gruix, vorades de peces de formigó de 17x28 cm amb rigola de 20 cm de peces de morter de ciment blanc, i calçada flexible de mescla bituminosa sobre subbase de tot-ú artificial compactat al 95% PM, sobre caixa de paviment compactada al 95% del PM.
- **Sanejament.** Tub de formigó de diàmetre 0,80 col·locat a l'eix del carrer, amb connexions perpendiculars de diàmetre 0,30 m cada 10 m, pous de registre cada 50 m i embornals per a la recollida de les aigües superficials cada 25 m, a cada banda de carrer.
- **Enllumenat.** Llums asimètrics sobre bàculs d'acer de 8 m d'alçària col·locats cada 20 m, amb xarxa d'alimentació amb tub soterrat i caixa de regulació i comptadors cada 1000 m.
- **Enjardinament.** Subministrament i plantació d'una filera d'arbres de fulla caduca de 6 a 8 m d'alçària separats una distància de 6 m, i confecció d'escocells de peces prefabricades de formigó.
- **Mobiliari Urbà.** Una paperera cada 25 m..

Segons el següent escandall de partides i capítols:

Resum econòmic per capítols

Paviments	52,00	%	424,32	€/ml
Sanejament	15,00	%	122,40	€/ml
Enllumenat	15,00	%	122,40	€/ml
Enjardinament	10,00	%	81,60	€/ml
Equipament	5,00	%	40,80	€/ml
Gestió de residus	0,50	%	4,08	€/ml
Seguretat i salut	1,50	%	20,40	€/ml
Pressupost execució material	100	%	816,00	€/ml

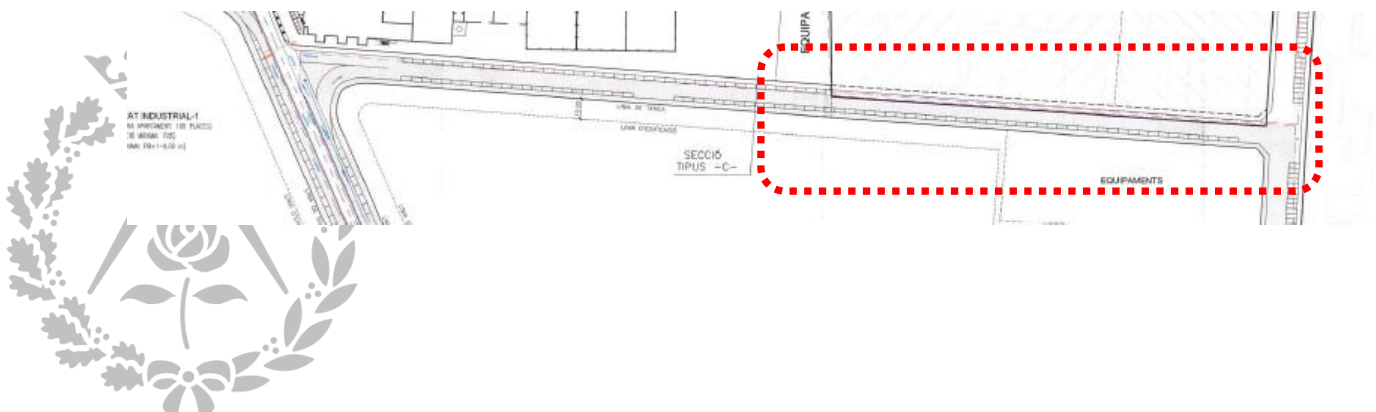
S'obté un valor d'execució material de **816 €/ml de vial**.

$$VU = 477 \text{ (ml)} \times 816 \text{ (€/ml)} = 389.232 \text{ €}$$

El valor estimat d'urbanització és de **389.232 €**

El valor de urbanització TOTAL és tres-cents vuitanta-nou mil dos-cents trenta-dos euros (389.232 €)

Aquest vial es troba **parcialment executat**, havent-se realitzat, en un tram de **145 ml**, aproximadament la meitat de la secció de vial projectada, incloent-hi l'escomesa de clavegueram, l'escomesa elèctrica i part de l'enllumenat públic, en el 50% del seu àmbit normatiu, que era càrrega que corresponia al referit sector, i que es troba executada.





Imatges del tram de carrer A del Pla Parcial Urbanístic Nufri-II, ja urbanitzat

Aquest tram de vial ja executat i recepcionat cal considerar-lo a compte de les càrregues ja executades de les obligacions assumides per Nufri en la gestió del referit Pla Parcial Urbanístic Nufri II

Atès que s'ha obtingut un valor d'execució material de **816 €/ml de vial**.

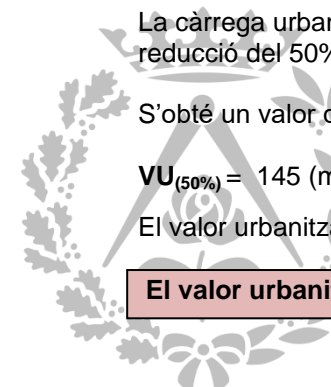
La càrrega urbanística del sector, afecta a la meitat del referit vial, per lo que caldrà considerar una reducció del 50% del preu/ml.

S'obté un valor d'execució material de $[816 \text{ (€/ml)} \times 50\%] = \mathbf{408 \text{ €/ml de}_{(50\%)} \text{ vial}}$.

$\mathbf{VU}_{(50\%)} = 145 \text{ (ml)} \times 408 \text{ (€/ml)} = 59.160 \text{ €}$

El valor urbanització **ja executada** és fixa en (-) **59.160 €**, a detreure de les obligacions de Nufri al PPU

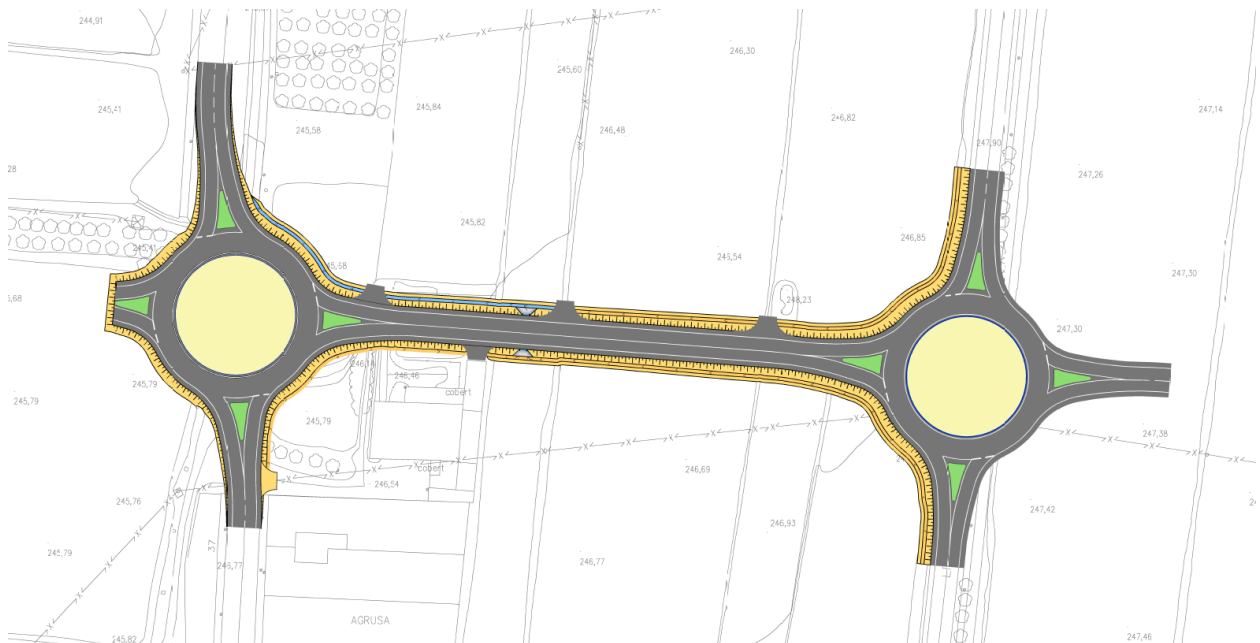
El valor urbanitzat EXECUTAT és cinquanta-nou mil cent seixanta euros (59.160 €)



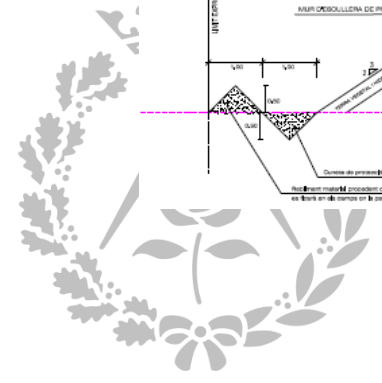
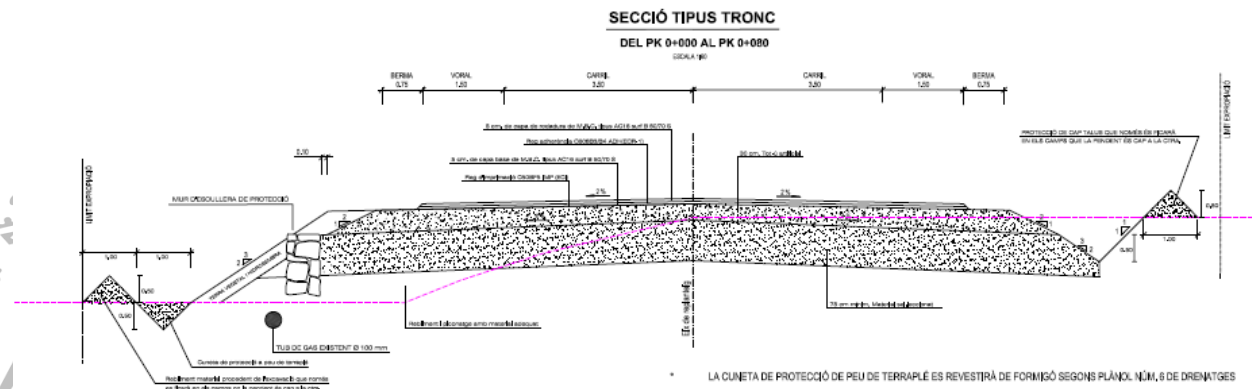
6.2. Cost del vial del sector Variant Nord

D'altra banda, en el comput de beneficis i càrregues, correspon també valorar el 50% del cost de la urbanització d'un vial de 365 ml de longitud, que correspon a la variant Nord, així com ¼ part de la rotonda de la Ctra.Palau + ¼ de la rotonda de l'Avinguda Balaguer de la referida variant, com a càrregues addicionals que s'exigiran a Nufri com a condició d'eficàcia del desenvolupament del Pla parcial per a l'ampliació del sector Nufri (ADef 29/11/2000; Publicació 19/01/2001 (Vigència DOGC 4935 27/07/2007) (més càrrega).

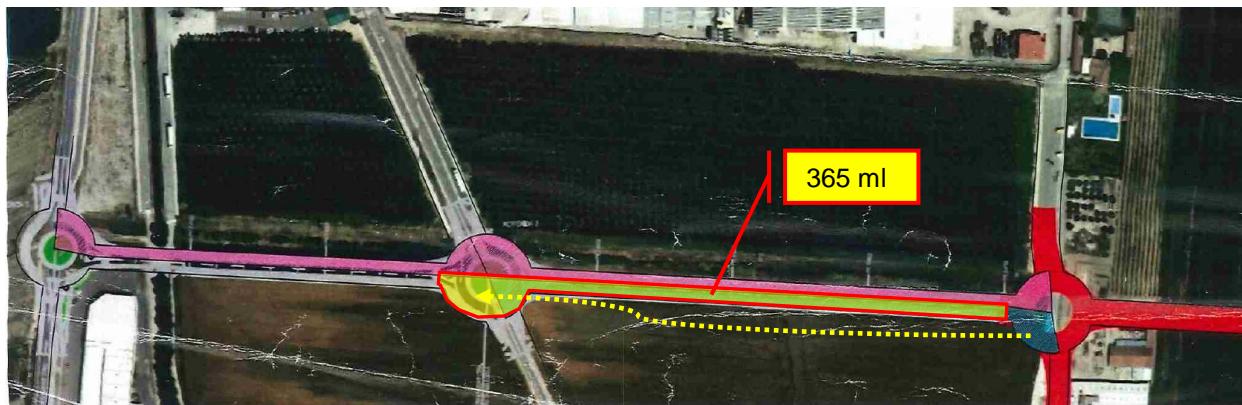
El projecte d'urbanització redactat per la Diputació de Lleida planteja un vial de 10 m d'amplada, més 0,75 m de bermes per banda, el que representa un total de **11,50 m d'ample**, amb una longitud de **365 ml**, del qual correspon al PPU Nufri-II l'execució de la meitat del vial del Tram 2 de la variant Nord de Mollerussa, però per exigències de l'administració actuant com a projecció dels interessos públics, s'exigirà com a **càrrega d'urbanització addicional imputable al sector PPU Nufri-II corresponent al 50% del vial condició d'eficàcia**.



Es pren com a referència per al càlcul una **secció de carrer de 11,50 m d'amplària, amb bermes de 0,75 m i calçada de 10 m, per a intensitat de trànsit alta** i preus segons el projecte d'urbanització.



Altresí, segons converses amb l'administració actuant, ha trascendit què, per motius de funcionalitat, caldrà que en el desenvolupament del PPU Nufri-II **s'executi com a càrrega addicional externa d'urbanització del mateix, un tram de 365 ml de l'altra meitat del Tram 2 de la variant de Mollerussa, en la part que confronta amb el sector entre les 2 rotondes previstes** (àmbit **groc**) i es trasllada els 2 quarts de rotonda imputats al sector, que s'executaran per a completar la rotonda central.



Imatges del límit del sector des de la futura rotonda de la variant Nord de Mollerussa. En blau, meitat del vial i rotondes que es proposa imputar al PPU Nufri-II com a càrrega externa addicional d'urbanització complementària. Per a ratificar aquests imports, és pren com a base de preus el projecte RONDA NORD DE MOLLERUSSA. TRAM: AV. BALAGUER - LP-3322 redactat per la Diputació de Lleida, el del qual s'obtenen els següents valors de pressupost d'execució material;

Ronda nord	Cost Urbanització	
	Carrer = 11,5 m (50%)	241,161.07 €
	Rotonda (50%)	157,607.03 €
		398,768.10 €

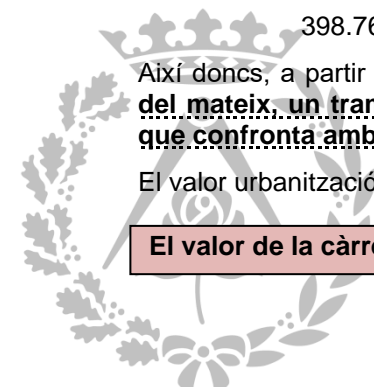
Sobre aquest preu, cal afegir un 15% en concepte d'honoraris tècnics, gestió i despeses complementàries, que assumirà NUFRI;

$$398.768,10 \text{ € Ronda Nord NUFRI-II} \times 1,15 = 458.583,32 \text{ € } \text{1/2 tronc ronda} + \text{1/2 rotonda}$$

Així doncs, a partir d'aquestes dades, es pot quantificar la **càrrega addicional externa d'urbanització del mateix, un tram de 365 ml de l'altra meitat del Tram 2 de la variant de Mollerussa, en la part que confronta amb el sector entre les 2 rotondes previstes**

El valor urbanització de càrrega externa és (-) **458.583 €**, a detreure de les obligacions de Nufri II

El valor de la càrrega és de quatre-cents cinquanta-vuit mil cinc-cents vuitanta-tres euros (458.583 €)



DETERMINACIÓ DEL VALOR DE PERMUTA I BALANÇ ENTRE FINQUES/VALORS APORTADES I RESULTANTS

S'adoptaran els valors obtinguts en la valoració de les finques aportades i obtingudes en la permuta, i es contrastaran en relació als valors aportats i obtinguts, segons el següent quadre:

	Finca núm.	NUFRI SAT	AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
		Valor (€)	Valor (€)
Valors finques	Finca V _{A1}	+ 121.652 €	
Valors urbanització	Carrer A (Fet)	- 59.160 €	
	Carrer A (Tot)	+ 389.232 €	
	Variant Nord		+ 458.583 €
		Minusvàlua	Plusvàlua
		+ 451.724 €	+ 458.583 €

- Es comprova què, el propietari **NUFRI SAT** aporta unes càrregues externes addicionals d'urbanització del Tram 2 de la variant Nord de Mollerussa, valorada en (-) 458.583 €; en permuta adquireix una porció de sòl qualificada de sòl industrial en clau 8a de 7.156 m² valorada en 121.652 € i una menys despesa d'urbanització del carrer A, valorat en + 389.232 €, menys la porció del 50% de tram del carrer A ja executat per valor de - 59.160 € ; el que representa un valor equivalent de +451.724 € en la operació de permuta
- Es comprova què, el propietari **EXCM. AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA** rep una aportació d'urbanització com a càrrega externa addicional als sectors delimitats valorada en (+)458.583 €; el que representa una plusvàlua equivalent de +458.583 € en la operació de permuta
- Es comprova que la permuta projecta adequadament els interessos públics, doncs representa un saldo comparatiu equivalent favorable a l'administració actuant, Excm.Ajuntament de Mollerussa, de (458.583 € - 451.724 €) + 6.859 € en la operació de permuta, el que suposa un diferencia favorable de + 1,52%
- La diferència entre el valor total de les aportacions particulars i els rèdits resultants obtinguts en la permuta, és menor o igual al 15 %, per lo que pot considerar-se que la permuta està EQUILIBRADA.
- La permuta genera una plusvàlua a favor de l'administració actuant, per lo que cal considerar que es realitza d'acord a la finalitat de la valoració que se sol·licita, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust per les possibles plusvàlues generades en una operació de permuta de sòl, a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del TC del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del TR de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a que la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics la funció social de la propietat, la definició del contingut normal d'aquesta, la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis, la participació pública, els programes de participació ciutadana, els consells assessors urbanístics, el requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme



7. Conclusions

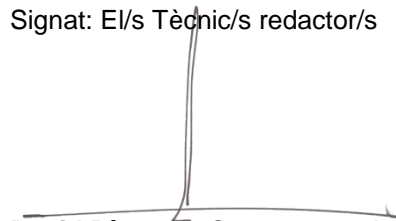
Es considera que la **permuta plantejada està equilibrada (+1,52 % diferència de valor total ≤ 15%)**, però a favor de l'interès públic, i compensada, atès que genera una **plusvàlua a favor de l'administració actuant**, Excm. Ajuntament de Mollerussa, a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, **per lo que no hi ha enriquiment injust** i es dona una adequada projecció dels interessos públics en la operació.

El valor de taxació s'emet lliure de càrregues i gravàmens que puguin incidir sobre la finca i no estiguin en la documentació facilitada i de vicis ocults no detectables en la inspecció visual realitzada.

Aquest es l'informe que s'emet als efectes escaients a

Mollerussa, abril de 2022

Signat: El/s Tècnic/s redactor/s



David Pàmols Camats, arquitecte MBA · MDEII · MArch · PGCert, pèrit i membre de l'AAEPFC

