



## **AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA**

**MODIFICACIÓ DEL POUM PEL QUE FA A LA  
CORRECCIÓ D'ERRADES NORMATIVES QUE AFECTEN A LA  
REGULACIÓ DE LES SUBZONES 4a.2 i 3a.11  
DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT  
I A LA DISPENSA DE RESERVA DE PLACES APARCAMENT EN  
EDIFICACIONS EXISTENS**

**SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA**

Carles R Guerrero Sala, Arquitecte COAC 19.148 / Tècnic urbanista

## **DOCUMENT 0**

### **DOCUMENT COMPRENSIU**

## **DOCUMENT 1**

### **ÍNDIX GENERAL**

1. Peticionari i Objecte
  - 1.a. Peticionari
  - 1.b. Objecte
2. Situació i estructura de la propietat
  - 2a. Modificació de la subzona 4a.2
  - 2.b. Modificació de la subzona 3a.11
3. Interès públic
4. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació
5. Antecedents
  - 5.1. Correcció d'errades de la subzona 4a.2
  - 5.2. Correcció d'errades subzona 3a.11
6. Ordenació vigent i justificació de la proposta
  - 6.1.a. Ordenació vigent de la subzona 4a.2
  - 6.2.b. Justificació de la modificació de la subzona 4a.2.
  - 6.2.a. Ordenació vigent de la subzona 3a.11
  - 6.2.b. Justificació de la modificació de la subzona 3a.11
  - 6.3.a. Ordenació vigent de l'aparcament
  - 6.3.b. Justificació de la modificació vigent de l'aparcament
7. Ordenació proposada
  - 7.1. Modificació de l'ordenació de la subzona 4a.2
  - 7.2. Modificació de l'ordenació de la subzona 3a.11
  - 7.3. Modificació de l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments vinculats a l'habitatge
8. Justificació del compliment d'altres determinacions
  - 8.a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)
  - 8.b. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
  - 8.c. Determinacions de les normes urbanístiques proposades
  - 8.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
  - 8.e. Memòria social
  - 8.f. Estudis de mobilitat
  - 8.g. Informe de sostenibilitat econòmica
  - 8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques
9. Tramitació de les modificacions
  - 9.a. Tramitació urbanística
  - 9.b. Tramitació ambiental

## DOCUMENT 0

### 1. PETICIONARI I OBJECTE

La iniciativa de la redacció i la tramitació del present document correspon a l'ajuntament de Mollerussa, el qual ho ha encarregat als seus serveis jurídics i tècnics.

L'Ajuntament de Mollerussa promou aquesta modificació del POUM, amb la finalitat de promoure i protegir en el interès públic que representa l'ordenació i la regulació definida pel vigent instrument de planejament urbanístic, afavorint d'aquesta manera donar resposta a les necessitats del municipi, facilitant al mateix temps la gestió administrativa i urbanística municipal.

### 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA

Pel que fa a la subzona 4a.2, els terrenys ocupen bona part de l'illa situada al costat sud del canal d'Urgell, delimitada al nord per l'av del Canal, a l'oest per altres parcel·les amb façana a la carretera de Torregrossa, a l'est per l'av de la Fira i al sud per l'av d'Ermengol V. Tot i tractar-se d'un únic àmbit ordenat per un antic Estudi de detall, avui dia està conformat per 6 parcel·les cadastrals independents més una setena en la qual s'hi ubiquen instal·lacions comunes.

L'esmena a fer, afecta als terrenys que es situen al sud-est de la ciutat i que estan delimitat pels carrers camí d'Arbeca per l'oest i la travessia del carrer St Antoni per l'oest. Al nord per un carrer sense nom – carrer central UA 7- i pel sud amb el límit amb el sector de sòl urbanitzable del Sud-14. Dins dels terrenys afectats s'inclouen 9 parcel·les cadastrals independents.

### 3. ORDENACIÓ VIGENT

#### a) Modificació de la subzona 4a.2

Segons regulació específica inclosa a l'article 150 de les Normes urbanístiques del POUM. Haurien de ser coincidents amb allò regulat per l'Estudi de detall d'ordenació de volums de l'illa 3 del Subsector Sub-10 (Assabentat CTU de Lleida el 19 de març de 2003. Expedient 2003/006625/L), però no ho són.

#### b) Modificació de la subzona 3a.11

Segons regulació específica inclosa a l'article 148.2 de les Normes urbanístiques del POUM. Haurien de ser coincidents amb allò que respecte a l'ARM i nombre màxim de plantes constava al Pla especial de la UA-7, però no ho són.

#### c) Modificació de la regulació de la reserva d'aparcament

Es contempla a l'article 67 de les Normes urbanístiques del POUM amb el següent redactat:

*Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:*

a. Causes de mida.

1. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.

2. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Causes tècniques. Quan, per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.), no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles

#### 4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA I ORDENACIÓ PROPOSADA

##### a) Justificació i ordenació proposada de la modificació de la subzona 4a.2

Caldria esmenar i completar l'article 150 de les Normes en allò que fa als paràmetres aplicables a la subzona 4a.2 per tal incloure les esmenes següents:

- Es defineix l'esquema següent de plantes 10,70m 3p(pb+2+SC) i 13,50m 4p(pb+3+SC), quan **hauria de ser 10,70 m ( PSS + 3P + SC) i 13,50m ( PSS + 4P + SC) .**
- Cal aplicar l'article 18 dels paràmetres comuns d'ordenació que no permet en aquesta clau la tipologia de planta semisoterrani i planta aixecada, quan aquesta s'hauria de poder implantar.
- No es defineix fondaria edificable i la generica de la clau és de 15 m. El convenient seria no definir profunditat edificable sino aplicar l'ordenació de l'estudi de detall.
- No es defineix l'edificabilitat màxima del conjunt de parcel·les que conformen l'estudi de detall, cal especificar **l'edificabilitat màxima del conjunt en 13.053 m2.**
- Es defineix l'ocupació referenciada a la parcel·la i hauria de ser referenciada a l'àmbit de l'estudi de detall.
- Les separacions mínimes no es corresponen. Mantenir la definició de distàncies i condicions de l'estudi de detall.
- La posició de l'edificació, respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer haurà de complir una separació mínima equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. Al igual que la fondaria edificable el convenient seria no definir-la sino aplicar l'ordenació de l'estudi de detall.

**b) Justificació i ordenació proposada de la modificació de la subzona 3a.11**

Com es pot veure, a la regulació vigent, no s'inclou el que segons el PE UA-7 correspon a **l'illa sud** i que es reflecteix als plànols d'ordenació detallada del POUM, és a dir **3p (pb+2) 10,50 m**.

Es dir, allò que hauria de constar a les Normes del POUM pel que fa a la regulació de l'Alçada reguladora referida al carrer aplicable a la sub-zona 3a.11 es el que segueix per tal d'eliminar dubtes:

**3a.11. Illa nord 2p (pb+1) 6,50 m / Illa sud 3p (pb+2) 10,50 m**

**c) Justificació de la modificació de la reserva d'aparcament**

Es completaria l'actual regulació dels casos de dispensació de la reserva d'aparcaments vinculats amb l'ús habitatge, amb els criteris següents:

- Únicament s'aplicaria a les zones d'ordenació en nucli antic (Clau 1) i d'ordenació en illa tancada (Clau 2) del sòl urbà consolidat.
- Aplicable solament quan sigui impossible materialitzar la reserva d'aparcament en edificacions existents en les quals com a resultat d'actuacions d'augment de volum, reforma, divisió horitzontal o canvi d'ús, el nombre total d'habitatges, considerant la suma dels existents i dels de nova creació, no superi les quatre unitats.
- En els casos d'actuacions a les zones Clau 1 i Clau 2, que de les actuacions descrites al punt anterior en resultin més de quatre habitatges, cada un dels habitatges de nova creació anirà vinculat a l'existència d'una plaça d'aparcament en una altre emplaçament situat a menys de 200 m.
- La sol·licitud d'exempció de la reserva de places d'aparcament serà objecte d'una consulta a l'ajuntament, prèvia a la sol·licitud de llicència d'obres, i anirà acompanyada de la corresponent documentació tècnica i jurídica, si és el cas.

**5. TRAMITACIÓ I SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 85 del DL 1/2010 TRLUC, 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).

D'acord amb allò establert a l'article 73 del DL 1/2010 TRLUC, l'aprovació inicial de la modificació puntual implica que l'Ajuntament de Mollerussa hagi d'acordar la declaració de la suspensió de llicències a l'àmbit afectat per la modificació. Segons allò que s'estableix a l'article 74 del D/2010 TRLUC, la suspensió és pel termini d'un any, prorrogable en les condicions establertes a la Llei.

S'adjunten plànols en els quals consten els àmbits afectats per la a suspensió de llicències, subzones 3a.11 i 4a.2.

Mollerussa, juliol de 2022

Carles R Guerrer Sala, Tècnic urbanista  
Arquitecte del Consell Comarcal del Pla d'Urgell

## **DOCUMENT 1**

## 1. INICIATIVA I OBJECTE

### 1.a. Iniciativa

La iniciativa de la redacció i la tramitació del present document correspon a l'ajuntament de Mollerussa, el qual ho ha encarregat als seus serveis jurídics i tècnics.

L'Ajuntament de Mollerussa promou aquesta modificació del POUM, amb la finalitat de promoure i protegir en el interès públic que representa l'ordenació i la regulació definida pel vigent instrument de planejament urbanístic, afavorint d'aquesta manera donar resposta a les necessitats del municipi, facilitant al mateix temps la gestió administrativa i urbanística municipal.

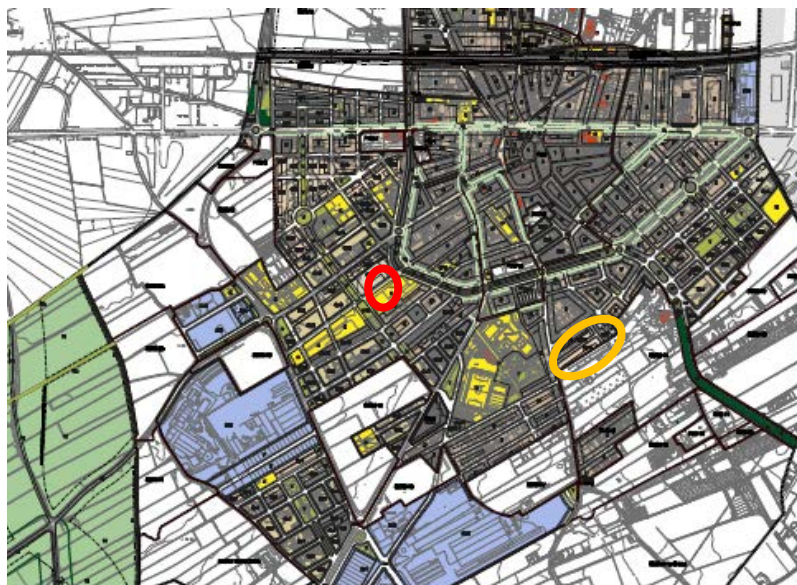
### 1.b. Objecte


El 26 de febrer de 2009 va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va acordar aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'ara en endavant POUM, de Mollerussa. D'acord amb la data de la seva publicació, el POUM és executiu des del 26 de juny del mateix any.


Per una part, l'entrada en vigor i l'aplicació d'aquesta nova normativa de planejament urbanístic general, ha posat de manifest l'existència d'algunes errades de transcripció pròpies d'una norma d'abast tant general. Les errades detectades que seguidament es relacionaran en el document, responen a simples errades materials o incoherències amb els criteris que informen la incorporació al POUM dels diferents desenvolupaments urbanístics anteriors realitzats a l'empara de les Normes de planejament urbanístic AD 2/09/1987.

Per altre costat, l'ajuntament de Mollerussa atès l'actual situació de manca d'habitatge, agreujada per la manca d'activitat que afecta a la promoció d'habitatges al municipi, vol flexibilitzar les condicions aplicables a la reserva de places d'aparcament aplicable a la creació de noves unitats d'habitatge en edificis existents amb anterioritat a l'aplicació del POUM vigent.

Així doncs, l'Ajuntament de Mollerussa, amb la redacció, tramitació i aprovació definitiva, si procedeix, del present document pretén tant esmenar les errades detectades, com adequar la regulació aplicable a l'ús d'aparcament.



 Subzona 4a.2

 Subzona 3a.11

## 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### 2.a. Modificació de la subzona 4a.2

Els terrenys afectats per la primera esmena d'errades, ocupen bona part de l'illa situada al costat sud del canal d'Urgell, delimitada al nord per l'av del Canal, a l'oest per altres parcel·les amb façana a la carretera de Torregrossa, a l'est per l'av de la Fira i al sud per l'av d'Ermengol V.

Les parcel·les cadastrals afectades són les següents:

**Parcel·les ja edificades:**

4205314CG2140N0002DK  
4205315CG2140N0001ZJ  
4205316CG2140N0002IK  
4205317CG2140N0002JK

**Parcel·les pendents d'edificar:**

4205318CG2140N0001WJ  
4205319CG2140N0001AJ

**Parcel·la zona comunitària:**

4205320CG2140N0001HJ



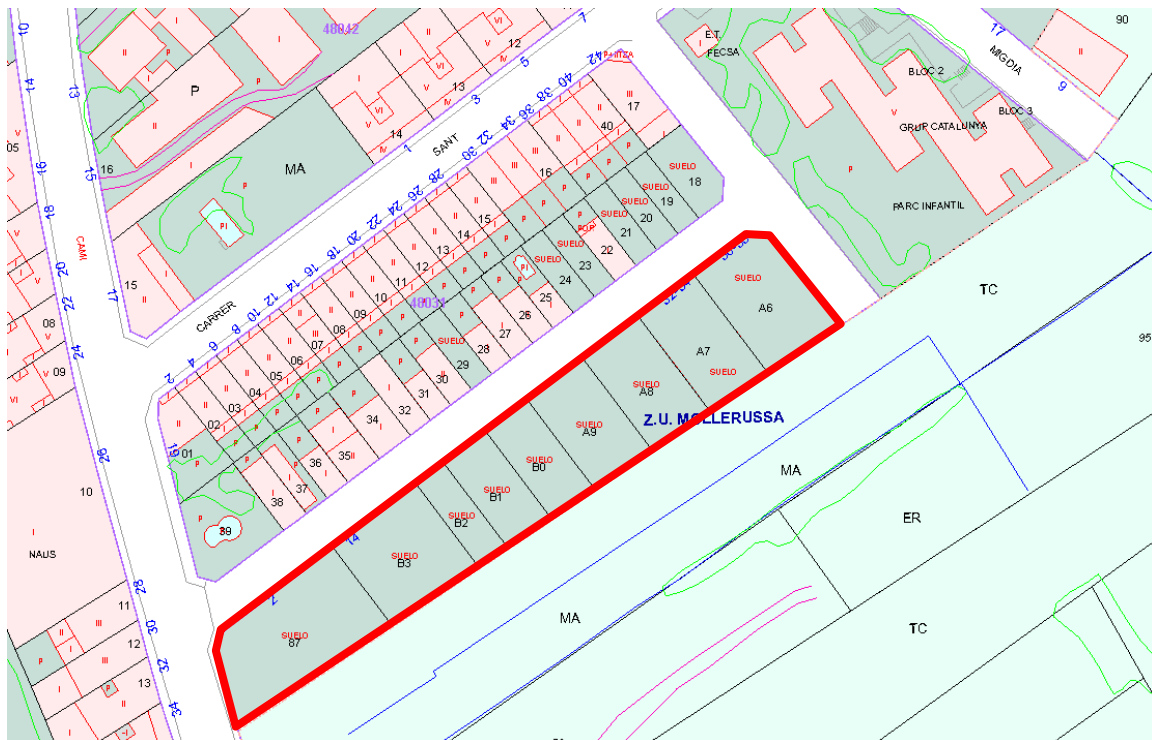
### 2.b. Modificació de la subzona 3a.11

L'esmena a fer, afecta als terrenys que es situen al sud-est de la ciutat i que estan delimitat pels carrers camí d'Arbeca per l'oest i la travessia del carrer St Antoni per l'oest. Al nord per un carrer sense nom – carrer central UA 7- i pel sud amb el límit amb el sector de sòl urbanitzable del Sud-14.



Les parcel·les cadastrals afectades són les següents:

4902387CG2140S0001KW  
49023B3CG2140S0001KW  
49023B2CG2140S0001OW  
49023B1CG2140S0001MW  
49023B0CG2140S0001FW  
49023A9CG2140S0001OW  
49023A8CG2140S0001MW  
49023A7CG2140S0001FW  
49023A6CG2140S0001TW



2.c. Pel que fa a la modificació que afecta a la dispensa de reserva de places d'aparcament en els casos de creació de nous habitatges en edificis construïts amb anterioritat a l'executivitat del POUM vigent, l'àmbit afectat per aquesta prescripció són la zona d'ordenació en nucli antic, clau 1, i la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, i en totes les subzones incloses en ambdues zones.

### 3. INTERÉS 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”*

Tal i com s'ha dit anteriorment, dues esmenes que es proposen tenen com a finalitat corregir errades detectades als actuals instruments de planejament integrats al POUM i que consisteixen en deficientes transcripcions de determinacions contingudes en documents de gestió urbanística que desenvolupaven allò que es definia a les NSP de 1987, per tant la seva correcció es fa necessària per tal de preservar la coherència dels criteris normatius que informen el POUM i protegir de manera adequada els interessos tant dels propietaris afectats com dels actes administratius aprovats el seu dia per l'ajuntament de Mollerussa.

La iniciativa que ara promou l'ajuntament i que afecta al contingut del POUM aprovat l'any 2009, es deu a que les errades s'han detectat amb motiu d'iniciatives de promoció d'edificis residencials promogudes actualment per particulars, i que l'ajuntament vol atendre degudament i conforme a les determinacions del planejament urbanístic.

Al respecte de la modificació que afecta a l'obligació normativa que la creació de nous habitatges es vinculi a disposar d'una plaça d'aparcament, entenem que quan els nous habitatges es creen en edificis ja existents, en molts casos cases de cos de certa antiguitat en les quals els baixos ja estan ocupats per altres usos o són inherents a la funcionalitat dels habitatges situats a les plantes superiors, resulta a la pràctica molt difícil quan no impossible, la creació d'una nova plaça d'aparcament. En l'actual situació de dèficit estructural d'habitatges que afecta a Mollerussa, l'ajuntament entén que aquesta obligació suposa una dificultat afegida per donar una mínima resposta a la demanda d'habitatges, cosa que és del màxim interès per part de l'ajuntament de Mollerussa.

Per tant, la tramitació i aprovació de les esmenes i modificacions proposades en aquest document, assegura al nostre parer l'assoliment dels criteris de :

- Coherència amb el model de planejament proposat pel POUM i que la modificació no solament no varia, si no que el facilita.
- La defensa dels actes administratius realitzats anteriorment a Mollerussa en execució dels instruments de planejament aleshores vigents, i que no contradueixen els criteris d'ordenació del nou POUM.
- L'optimització dels recursos del parc edificat existent per tal de satisfer, ni que sigui de manera molt parcial, la demanda local d'habitatge.

Amb tot això, entenem que s'assegura el desenvolupament i consolidació del model urbanístic d'ocupació del sòl proposat pel POUM vigent, i l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible perseguit pel marc legal urbanístic, respectant en tot moment els drets dels particulars afectats, garantint així la concurrència dels interessos públics i privats.

#### 4. MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

La normativa legal vigent aplicable en l'àmbit de la Modificació del POUM és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sol.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sol.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Decret Llei1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
- Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF).

D'acord amb allò establert a l'article 5 de les Normes urbanístiques del POUM vigent, la modificació que es proposa no implica cap supòsit de revisió del POUM.

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

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

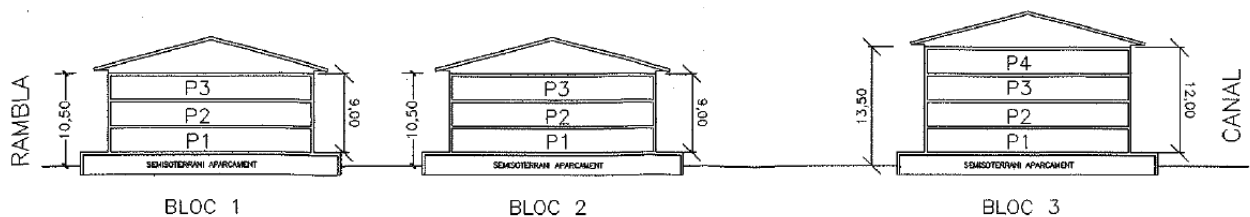
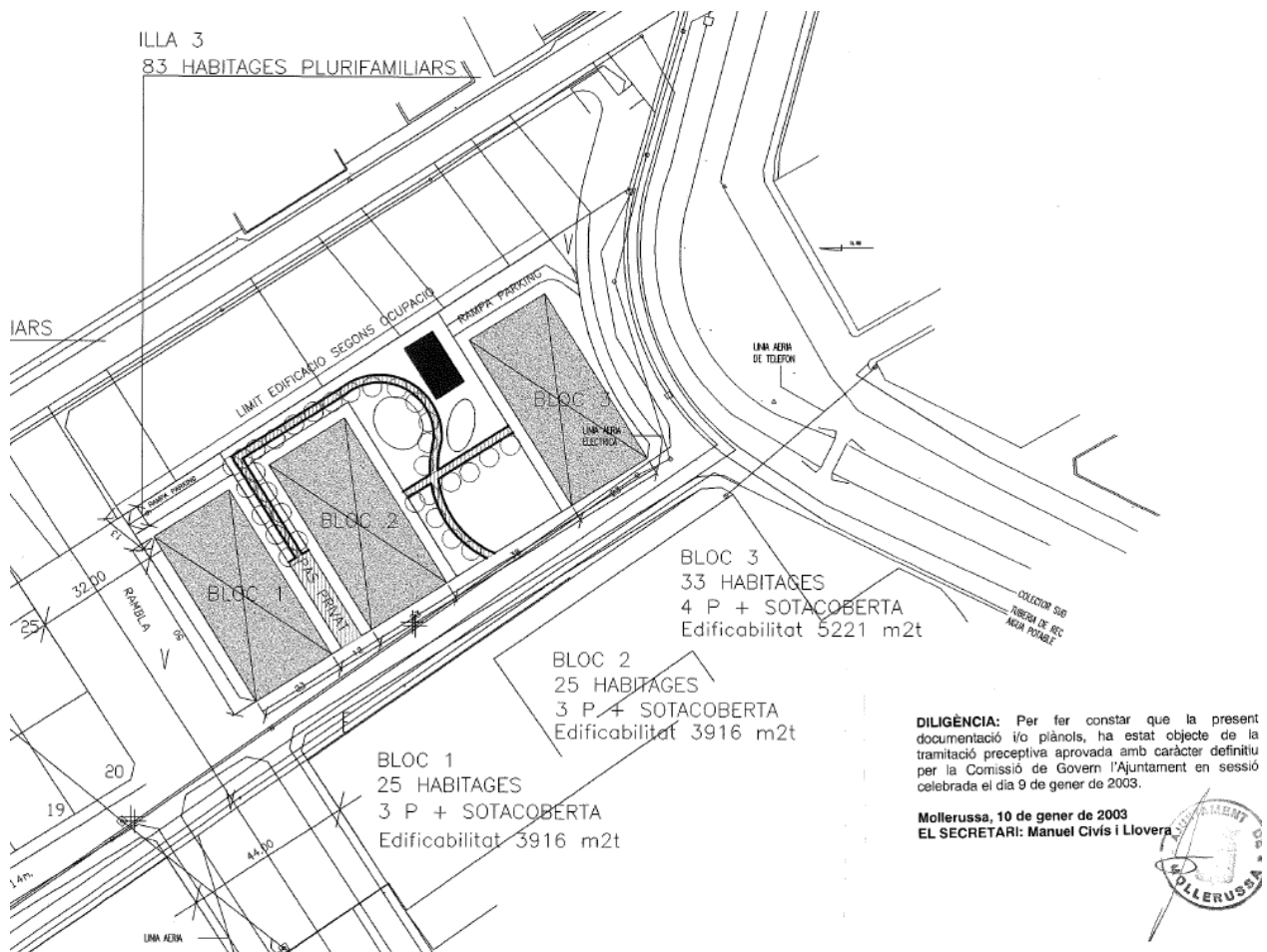
- La modificació que es proposa, es localitza exclusivament al municipi de Mollerussa
- Al punt 3 d'aquest document es justifica l'interès públic de l'actuació i la salvaguarda dels interessos privats.
- Afecta únicament a sòl destinat a activitats econòmiques, sense que comporti cap increment del sostre edificable o d'intensitat o transformació d'usos respecte de l'establert pel planejament general vigent.
- No s'alteren ni els percentatges ni les superfícies dels sòls destinats a cessions per a sistemes.

#### 5. ANTECEDENTS

La modificacions que es proposen en aquest document, afecta al sòl ordenat pel POUM de Mollerussa, i no té implicacions en allò que toca a les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida).

##### 5.1. Correcció d'errades de la subzona 4a.2

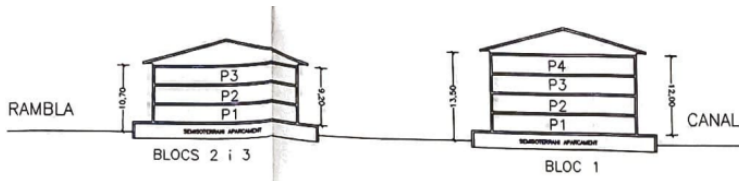
En referència a la primera de les modificacions puntuals, cal especificar, que en data 24 de gener de 2001 la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida va donar l'Assabentat a l'Estudi de Detall de D'ordenació de volums de les illes 1, 2 i 3 del pla parcial del subsector 1 del sector Sub-10 (Exp.00/000804), amb l'ordenació següent:



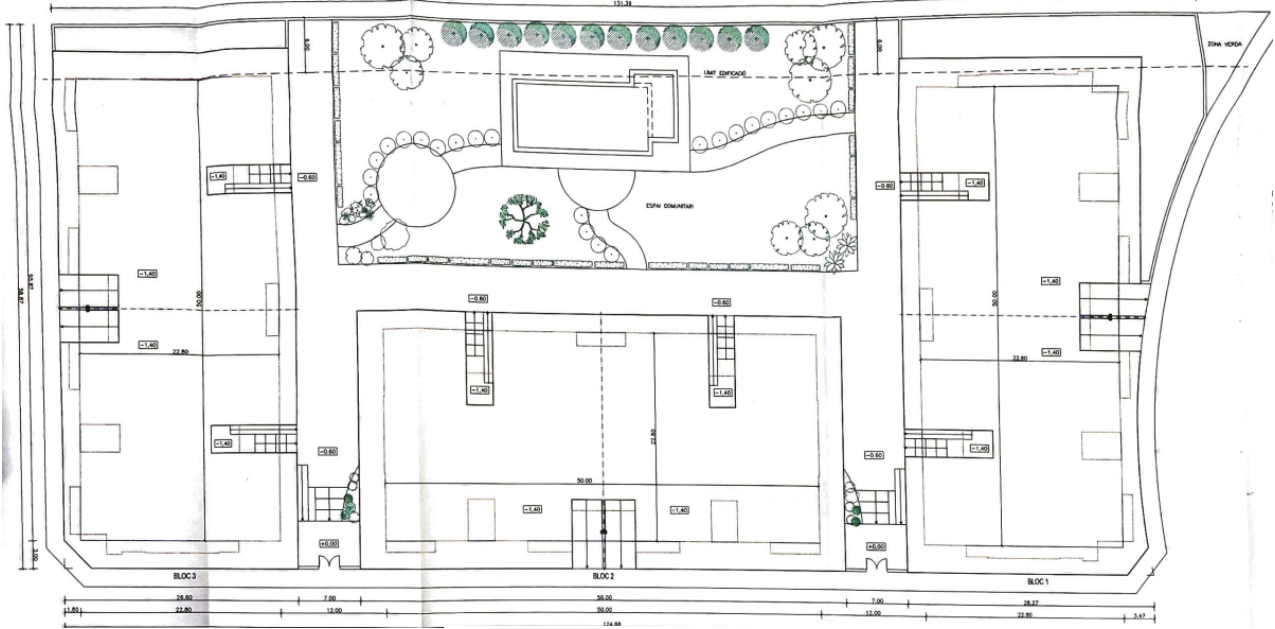
ESTUDI DE DETALL DE LES ILLES 1,2,3  
 AMBIT : SECTOR SUB 10 ( SUBSECTOR 1)  
 SECCIO ILLA 3

En posterioritat, en data 9 de gener de 2003 s'apravà l'Estudi de detall d'ordenació de volums de l'illa 3 del Subsector 1 del Sector Sub-10 del que es dona per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida ( Expedient 2003/006625/L) en data 19 de març de 2003.

En aquest estudi de detall únicament es modifica l'ordenació dels blocs. En lloc dels tres blocs paral·lels del primer Estudi de Detall el central es disposa alineat amb el carrer, quedant la zona enjardinada recollida entre els tres blocs. Es manté el nombre d'habitages ( 83 en total), l'edificabilitat de l'illa (3.916,00 +3.916,00 +5.221,00 = 13.053,00 m<sup>2</sup>) el nombre de plantes del Bloc 1 ( Planta Semisoterrani + 3 Plantes Pis + SOTACOBERTA ) i del Bloc 2 i 3( Planta Semisoterrani + 3 Plantes Pis + SOTACOBERTA ) i l'alçada reguladora de 13,50 m i 10,70 respectivament, tal i com es pot apreciar en l'ordenació proposada següent:



TOTAL OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT	
SUPERFÍCIE SOLAR	7.591,31m <sup>2</sup>
TOTAL OCUPACIÓ PLANTES SEMISOTERRANIS	4.262,44m <sup>2</sup> (56%)
TOTAL OCUPACIÓ PLANTES BASTES	3.036,46m <sup>2</sup> (40%)
EDIFICABILITAT BLOCS 1, 2 I 3	13.053,00m <sup>2</sup> = 13.053m <sup>2</sup>



BLOC-3 . 25 HABITATGES	
OCUPACIÓ PL. SEMISOTERRANIS	1.399,39m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ PL. BASTES	1.013,07m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. BASTES 1a i 2a	3.436,09m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. SOTACOB.	526,54m <sup>2</sup>
TOTAL PL. 1a, 2a, I SOTACOB.	3.962,63m <sup>2</sup>

BLOC-2 . 26 HABITATGES	
OCUPACIÓ PL. SEMISOTERRANIS	1.441,41m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ PL. BASTES	992,45m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. BASTES 1a i 2a	3.436,09m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. SOTACOB.	526,54m <sup>2</sup>
TOTAL PL. 1a, 2a, I SOTACOB.	3.962,63m <sup>2</sup>

BLOC-1 . 32 HABITATGES	
OCUPACIÓ PL. SEMISOTERRANIS	1.421,84m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ PL. BASTES	1.030,96m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. BASTES 1a, 2a i 3a	4.625,80m <sup>2</sup>
S.CONSTR. PL. SOTACOB.	501,94m <sup>2</sup>
TOTAL PL. 1a, 2a, 3a I SOTACOB.	5.127,74m <sup>2</sup>



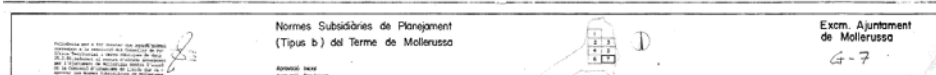
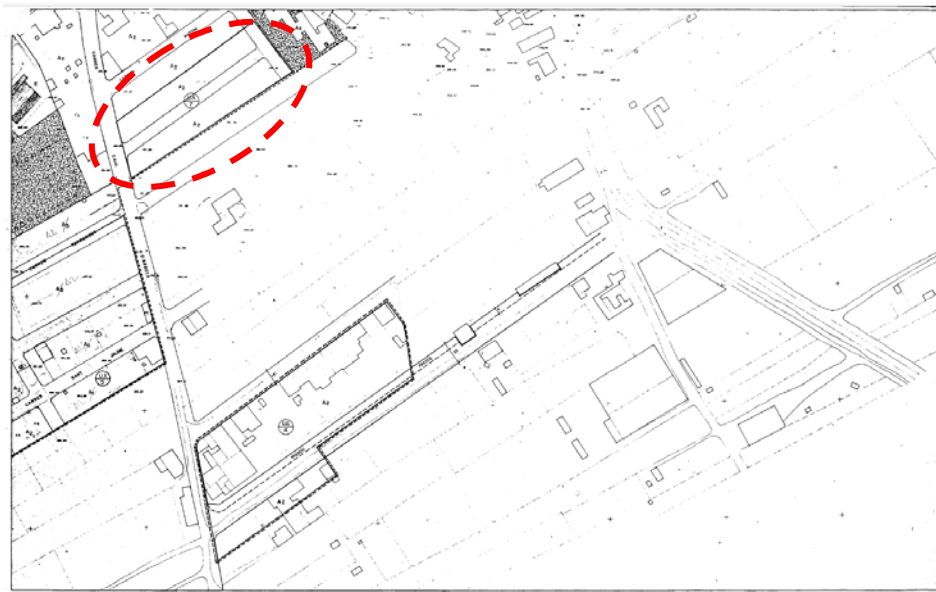
Detall del plànol número 4 del POUM. Gestió i ordenació del sòl urbà.

**5.2. Correcció d'errades subzona 3a.11**

Amb anterioritat al POUM vigent, el document de planejament urbanístic d'aplicació al municipi de Mollerussa eren unes Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 2 de setembre de 1987. L'any 2005 es va aprovar un text refós d'aquestes Normes (AD 4 de maig de 2005), en el qual al seu article 94 es deia el següent:

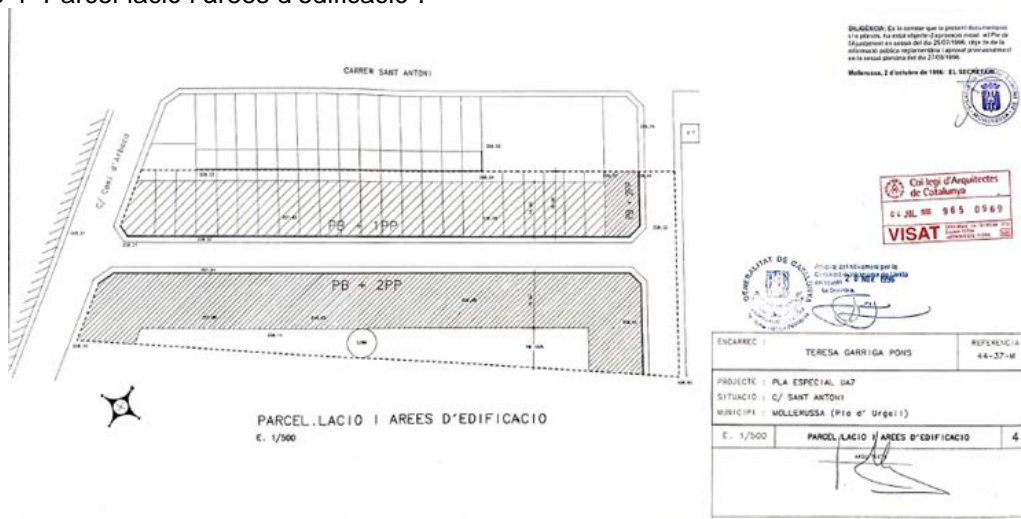
*Art. 94. Unitat d'actuació 7. Carrer Sant Antoni*

*El motiu de la unitat d'actuació és la reorganització de la finca amb l'obertura de un nou vial que connecti l'actual carrer Sant Antoni amb la prolongació del carrer Tarragona, complint així un pacte existent entre propietat i l'Ajuntament des de l'any 1970.*



Plànol d'ordenació G-7 del TR de les NSP 2005

El text refós de les NSP recollia les determinacions del Pla especial **UA-7**, el qual es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 20 de novembre de 1995. Les condicions d'ordenació i d'edificació dels terrenys inclosos dins de l'àmbit del PE, s'establien al plànol número 4 "Parcel·lació i àrees d'edificació".



Pel que fa a la memòria del PE, tant a la definició d'objectius com a la part normativa, es distingeix entre els terrenys situats al nord i al sud del carrer central de l'UA-7, vivendes unifamiliars adossades a l'illa nord, i l'ordenació que les NSP vigents aleshores establien per a la Clau 2 "Edificació segons alineació de vial" a l'illa sud. (Veure annex)

D'acord amb allò que es regulava a l'article 65 de la normativa urbanística de les NSP 1987, per un vial de 10 m d'amplada, que és el que es determinava pel carrer central de l'UA-7, corresponia una alçada reguladora màxima de 10,50 m i tres plantes edificables (PB+2).

Segons allò acordat el seu dia amb els antics propietaris dels terrenys, el PE va definir alçades màximes edificables diferents a cada costat del vial central UA 7. Tal i com es pot comprovar al plànol adjunt, mentre que pels habitatges unifamiliars adossats situats al costat nord del vial es va fixar el número màxim de plantes admeses en DOS (PB+1), per les edificacions segons alineació de vial situades al costat sud el nombre màxim de plantes admeses es va fixar en TRES (PB+2).

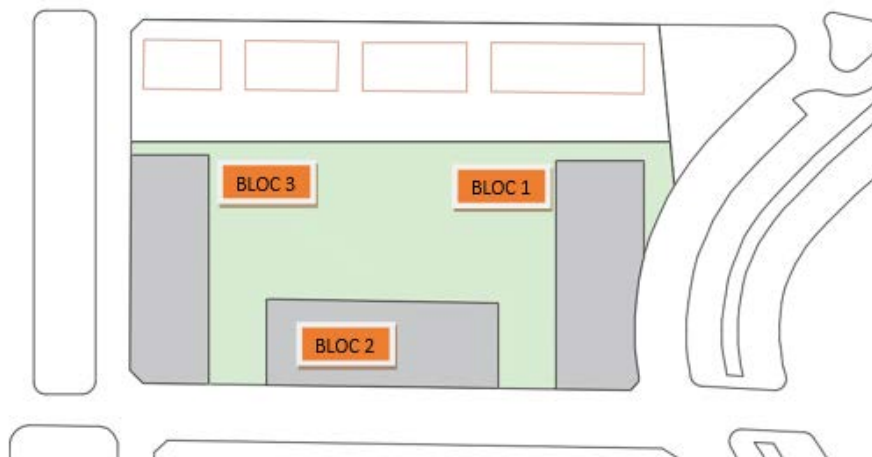
## 6. ORDENACIÓ VIGENT I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

### 6.1.a. Ordenació vigent de la subzona 4a.2

En coherència als criteris aplicats al POUM 2009 referents a la incorporació a la nova normativa d'allò que s'havia establert als diferents instruments de planejament urbanístic que havien desenvolupat les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de 1987, a l'article 148.2 de les Normes urbanístiques del primer, s'identifica la subzona **4a.2 Pla parcial Sub 1 del S10. (illa 3/ ED6625)**.

Pel que fa a la regulació urbanística dels terrenys inclosos a la subzona **4a.2**, el POUM presenta diverses incoherències tant a nivell d'ordenació gràfica com a nivell de paràmetres definits a les normes urbanístiques amb l'estudi de detall aprovat l'any 2003.

Podem observar que en els plànols d'ordenació de l'estudi de detall els volums definits són volums amb espais lliures entre ells i amb el carrer, tal i com defineix l'actual POUM en la definició de la Clau **4a** en el seu punt 1, en canvi en el plànol d'ordenació del vigent POUM el perímetre que defineix la posició de l'edificació s'ha grafiat coincidint amb l'alineació de carrer ( tal i com es pot observar en la imatge inferior), fet que tampoc es coincideix amb els 2 blocs ja edificats. ( BLOC 1 I BLOC 2 ).



Ordenació esquemàtica del POUM

Al punt 4 de l'article 150 de les Normes urbanístiques, al regular les condicions de l'edificació de la subzona **4a.2**, tampoc es recull de manera adient el que correspon a aquesta subzona tenint el compte la normativa de l'estudi de detall aprovat l'any 2003.

**NOVA PROPOSTA.-**

La normativa actual que afecta a la mencionada parcel·la, és la següent:

Tipus d'ordenació:	Bloc plurifamiliar aïllat
Alçada màxima:	Bloc amb façana al Canal: 13,50 m (4 PLANTES) Altres blocs: 10,70 m (3 PLANTES)
Separació entre blocs:	Mínim 12 m.
Separació a veïns:	6 m.
Ocupació màxima:	Semisoterrani 56% Pl. baixa 40%
Situació edificis:	Segons plànol núm. 2
Edificabilitat màxima:	13.053 m <sup>2</sup>
Nombre màxim d'habitats:	83 habitatges
Usos permesos:	Els definits a l'article 27 del pla parcial: Habitatge: admès Residencial: admès Comercial: no admès Sanitari: admès Recreatiu: no admès Esportiu: no admès Religiós: no admès Oficines: admès Educatiu: no admès Restauració: no admès

Com es pot veure la nova proposta no supera en cap moment els paràmetres fixats al pla parcial i al posterior estudi de detall.

Realitzem la transcripció de la regulació segons el planejament vigent, i marquem aquells paràmetres que presenten discordança amb l'estudi de detall:

#### 4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

##### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3p(pb+2): 10,50 m. 4p(pb+3): 13,35 m. 5p(pb+4): 16,50 m.



<i>Alç. reguladora referida al carrer</i>	art. 15	<b>4a.1:</b> 13,35 4p(pb+3) <b>4a.2:</b> 10,70 m 3p(pb+2+SC) i 13,50 4p(pb+3+SC). <b>4a.3:</b> 13,00 4p(pb+3) <b>4a.4:</b> 14,00 4p(pb+3) <b>4a.5:</b> 9,00 m 3p(pb+2) <b>4a.6:</b> 12 m 3p(pb+2) en blocs 1 i 3, i 9,25 m 3p(pb+2) en bloc interior, 2. <b>4a.7:</b> 13,35 m 4p(pb+3).
<i>Punt aplic. A.R. referida al carrer</i>	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Nombre de plantes referit al carrer</i>	art. 17	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
<i>Planta baixa referida al carrer</i>	art. 18	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

#### 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
<i>Fondària edificable</i>	art. 20	<b>4a:</b> 15,00 metres. <b>4a.3:</b> 13,00 m.
<i>Pati d'illa</i>	art. 21	No s'aplica aquest paràmetre

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

#### 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
<i>Solar</i>	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Coefficient d'edificabilitat neta</i>	art. 23	<b>4a:</b> 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. <b>4a.5:</b> 1,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. <b>4a.7:</b> 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
<i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>	art. 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. <b>4a.4:</b> 1.850 m <sup>2</sup> <b>4a.6:</b> (1,5)=2.772,38 m <sup>2</sup> . <b>4hd.1:</b> 1800 m <sup>2</sup> de sostre sobre rasant. <b>4hp.1:</b> 1700 m <sup>2</sup> de sostre sobre rasant.
<i>Densitat màx. d'habitatges neta</i>	art. 26	En sòl urbà consolidat l'existent i per sectors de nova creació: 1habitatge /100 m <sup>2</sup> sostre construït amb parts comunes. <b>4a.2:</b> 83 habitatges. <b>4a.3:</b> El nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 hab. Per cada 110 m <sup>2</sup> de planta pis. <b>4a.4:</b> 28 habitatges. <b>4hd.1:</b> 28 habitatges. <b>4hp.1:</b> 16 habitatges.

Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	<p><b>4a.:</b> 40%.</p> <p><b>4a.2:</b> L'ocupació de la planta baixa serà fins el 40% del solar.</p> <p><b>4a.4:</b> segons plànol d'ordenació detallada de sòl urbà.</p> <p><b>4a.5:</b> 46,40%</p> <p><b>4a.6:</b> en planta baixa 891,20 m<sup>2</sup> (70%) i en planta pis 744,79 m<sup>2</sup>. (40%).</p> <p><b>4a.7:</b> en planta baixa (70%) i en planta pis (40%).</p> <p><b>4hd.1:</b> 100% en planta baixa i sotarrasant, 80% en planta pis.</p> <p><b>4hp.1:</b> 100% en planta baixa i sotarrasant, 60% en planta pis.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	<p><b>4a:</b> 60%. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn.</p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> L'espai lliure comunitari correspon als espais al servei del conjunt d'habitatges. Es tracta d'espai lliure en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter esportiu, com piscines, pistes de tennis i anàlogues i en què haurà de predominar la vegetació.</p> <p>L'espai lliure comunitari es podrà enlairar respecte de la cota dels vials als quals dona fins un màxim de 1,50 m.</p>
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	<p>S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> L'alçada màxima damunt de cada punt del solar serà de 13,50 metres, corresponent a planta baixa i tres planta pis. Per aquesta alçada només s'admetrà la construcció de cobertes, badalots, ampits i elements tècnics de les instal·lacions.</p>
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

Separacions mínimes	art. 34	<p>Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.</p> <p><b>4a:</b> 7,00 metres a edificacions veïnes i 5,00 metres a vial.</p> <p><b>4a.2:</b> Quan en una illa d'aquest tipus d'ordenació coexisteixi amb l'habitatge unifamiliar en filera o aïllat, la separació mínima entre els edificis d'habitatges plurifamiliars respecte dels previstos en unifamiliars aïllats serà de 12 m. El límit de parcel·la es tractarà amb arbrat de gran creixement a l'efecte de mantenir les condicions de privacitat.</p> <p><b>4a.5:</b> 4,00 metres a tots els límits.</p> <p><b>4a.6:</b> en planta baixa més de 2 m. Amb excepció del bloc 1, adossat a mitjanera existent. En planta pis 3 m. Amb excepció del bloc 1, per l'exposat.</p> <p><b>4a.7:</b> 2 metres a veïns i alternativament també 2 metres a carrer en planta baixa i, en planta pis, 3 metres a tots els límits.</p>
Tanques	art. 35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.37	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

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

#### 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	<p>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon aïllament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt.</p> <p>Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.</p>
Edificació principal i auxiliar	art. 40	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

<i>Planta baixa</i>	art. 41	<p><b>4a.3:</b> L'alçada de la planta baixa es fixa en quatre metres (4 m).</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> El nivel del paviment de planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,20 metres, respecte la rasant del carrer. L'alçada lliure mínima de la planta baixa s'estableix en 2,50 metres.</p>
<i>Planta soterrani</i>	art. 42	<p>En general, no es pot superar l'ocupació màxima de la planta baixa.</p> <p><b>4a.2:</b> El soterrani podrà ocupar el 50% de la parcel·la.</p>
<i>Plantes pis</i>	art. 43	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50 metres.</p>
<i>Planta coberta</i>	art. 44	<p>Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.</p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> Per damunt de l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.</p>
<i>Planta sotacoberta</i>	art. 45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Regles sobre mitgeres</i>	art. 47	No es d'aplicació
<i>Cossos sortints</i>	art. 48	<p>Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.</p> <p>Els cossos sortints oberts situats a la façanes posteriors, es podran tancar amb elements vidriats d'entramat metàl·lic desmuntable o lames, quan es destinin a safareig o espais per estendre la roba.</p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> Els cossos d'edificació oberts, closos o semiclosos, es permetrà que surtin un màxim d'1,20 m.</p> <p>-La longitud dels cossos serà com a màxim el 50% de la longitud per cada una de les façanes principals i posteriors.</p> <p>-El vol es permetrà a una distància del pla de la mitgera mesurat en direcció de la façana igual al vol de l'edificació.</p> <p>-Els vols s'han de fer a una alçada de 4 m. De la cota del carrer.</p>
<i>Elements sortints</i>	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Patis de llum</i>	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<i>Composició de la façana</i>	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

### 6.1.b. Justificació de la modificació de l'ordenació de la subzona 4a.2

Com es pot veure, a la regulació vigent, no s'inclou el que segons l'estudi de detall correspon al conjunt de l'illa i per tant caldria corregir aquest paràmetres:

- Es defineix l'esquema següent de plantes 10,70m 3p(pb+2+SC) i 13,50m 4p(pb+3+SC), quan **hauria de ser 10,70 m( PSS + 3P + SC) i 13,50m ( PSS + 4P + SC) .**
- Cal aplicar l'article 18 dels paràmetres comuns d'ordenació que no permet en aquesta clau la tipologia de planta semisoterrani i planta aixecada, quan aquesta s'hauria de poder implantar.
- No es defineix fondaria edificable i la generica de la clau és de 15 m. El convenient seria no definir profunditat edificable sino aplicar l'ordenació de l'estudi de detall.
- No es defineix l'edificabilitat màxima del conjunt de parcel.les que conformen l'estudi de detall, cal especificar **l'edificabilitat màxima del conjunt en 13.053 m2.**
- Es defineix l'ocupació referenciada a la parcel.la i hauria de ser referenciada a l'àmbit de l'estudi de detall.
- Les separacions mínimes no es corresponen. Mantenir la definició de distancies i condicions de l'estudi de detall.
- La posició de l'edificació, respecte dels límits de la parcel.la que no siguin alineacions de carrer haurà de complir una separació mínima equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. Al igual que la fondaria edificable el convenient seria no definir-la sino aplicar l'ordenació de l'estudi de detall.

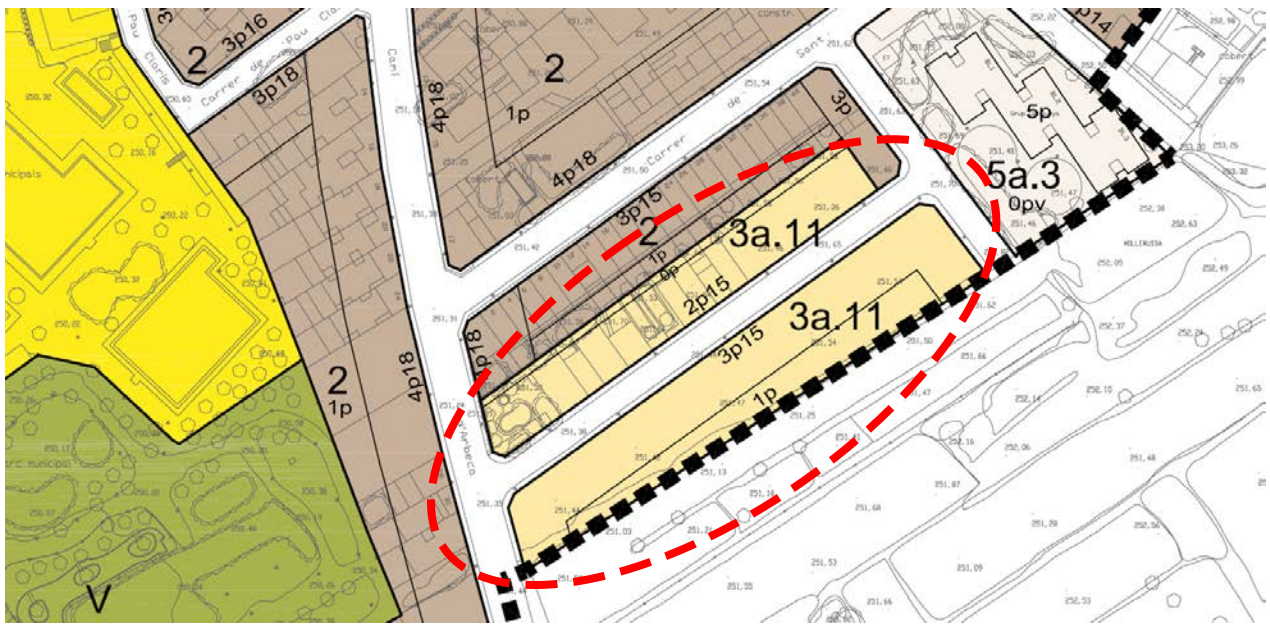
Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada són els següents:

- Coherència amb els criteris seguits a les Normes urbanístiques del POUM vigent, segons els quals per a cada zona es determinen les subzones necessàries per a recollir de manera individualitzada els paràmetres urbanístics establerts en els diferents instruments de desenvolupament urbanístic – plans parcials, plans especials i estudis de detall- anteriorment aprovats.
- Coherència amb allò establert a l'article 150.4 de les Normes urbanístiques del POUM on s'identifica la subzona habitatge plurifamiliar aïllat. Pla parcial. Sub 1 del S10. (illa 3/ED6625) clau 4a.2.
- Modificació d'alguns dels paràmetres del punt 4 "Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada Clau 4a" de l'article 150 de les Normes del POUM.

### 6.2.a. Ordenació vigent de la subzona 3a.11

En coherència als criteris aplicats al POUM 2009 referents a la incorporació a la nova normativa d'allò que s'havia establert als diferents instruments de planejament urbanístic que havien desenvolupat les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament de 1987, a l'article 148.2 de les Normes urbanístiques del primer, s'identifica la subzona **3a.11 Pla especial UA-7 (Clau A2)**.

Pel que fa a la regulació urbanística dels terrenys inclosos a la subzona 3a.11, el POUM presenta una incoherència entre el número de plantes edificables al front edificable de la illa sud. Mentre que als plànols d'ordenació el nombre de plantes edificables atorgades a l'illa nord i a l'illa sud reflecteix allò que s'havia establert al PE UA-7 1995, es a dir 2P al front de l'illa nord i 3P al de l'illa sud, no passa el mateix en la regulació establerta a les normes urbanístiques.



Al punt 4.1 de l'article 148 de les Normes urbanístiques, al regular els paràmetres referits al carrer de la zona si bé es regula de manera correcta el nombre màxim de plantes admeses a les diferents subzones de la zona d'ordenació en front o filera, clau 3, ja que amb excepció de la subzona 3a per a la resta de subzones es remet a allò indicat als plànols d'ordenació detallada, on es recull de manera adient al que correspon a la subzona 3a.11.

No passa al mateix en allò tocant a l'alçada reguladora màxima, doncs per la sub-zona 3a.11 solament es fa constar la que, segons allò establert al PE UA-7, correspon al front edificable de l'illa nord, es a dir **3a.11: 2p (pb+1) 6,50 m**.

Transcripció de la regulació segons el planejament vigent:

Art. 148.4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Paràmetre	Condicions generals (*).	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

<i>Alineació de l'edificació</i>	art. 14	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà</i>
<b>Alç. reguladora referida al carrer</b>	art. 15	<b>3a:</b> 2p(pb+1) 7,60 metres i 3p(pb+2) 9,50 metres. <b>3a.1 i 3a.2:</b> 2p(pb+1) 7,60m. <b>3a.3:</b> 3p(pb+2) 9,15m <b>3a.4 i 3a.5:</b> 3p(pb+2) 9,40m. <b>3a.6:</b> 3p(pb+2) 9,10m. <b>3a.7:</b> 3p(pb+2) 9,00m. <b>3a.8:</b> 2p(pb+1) 7,50 m. <b>3a.9:</b> 3p(pb+2) 9,00m. <b>3a.10:</b> 3p(pb+2) 10,50 m. <b>3a.11:</b> 2p(pb+1) 6,50 m. <b>3a.12:</b> 2p(pb+1) 7,60 m.
<i>Punt aplic. A.R. referida al carrer</i>	art. 16	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<b>Nombre de plantes referit al carrer</b>	art. 17	<b>3a:</b> 3p (pb+2) màxim. <b>Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</b>
<i>Planta baixa referida al carrer</i>	art. 18	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Front principal i secundari</i>	art. 19	<b>3a:</b> 6,00 metres

### 6.2.b. justificació de la modificació de la subzona 3a.11

Com es pot veure, a la regulació vigent, no s'inclou el que segons el PE UA-7 correspon a **l'illa sud** i que es reflecteix als plànols d'ordenació detallada del POUM, és a dir **3p (pb+2) 10,50 m**.

Es dir, allò que hauria de constar a les Normes del POUM pel que fa a la regulació de l'Alçada reguladora referida al carrer aplicable a la sub-zona 3a.11 es el que segueix per tal d'eliminar dubtes:

#### **3a.11. Illa nord 2p (pb+1) 6,50 m / Illa sud 3p (pb+2) 10,50 m**

Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada són els següents:

- Coherència amb els criteris seguits a les Normes urbanístiques del POUM vigent, segons els quals per a cada zona es determinen les subzones necessàries per a recollir de manera individualitzada els paràmetres urbanístics establerts en els diferents instruments de desenvolupament urbanístic – plans parcials, plans especials i estudis de detall- anteriorment aprovats.
- Coherència amb allò establert a l'article 148.2 de les Normes urbanístiques del POUM on s'identifica la subzona d'habitatge en front o filera. PP7 , Pla especial UA-7 clau 3a.11.
- Modificació del punt 4.1 "Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació en front o filera" de l'article 148 de les Normes del POUM, per tal que a l'apartat on es regula l'alçada reguladora referida al carrer a la subzona 3a.11

La modificació consistirà en afegir el número de plantes i l'alçada reguladora màxima que el seu dia es va aprovar al PE UA7 per la illa sud, diferenciant a l'articulat entre els paràmetres aplicables a l'illa nord i a l'illa sud.

### DOCUMENTS DELS AMBITES AFECTATS AMB POUM PROPOSAT

- No es modifiquen els plànols d'ordenació d'aplicació
- Es modifica el redactat de l'article 148.4.1 de les Normes urbanístiques del POUM.

### 6.3.a. Regulació vigent de l'aparcament

L'actual normativa urbanística del POUM incorpora als articles del 64 al 67 del Títol VII "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", una regulació particular de l'ús d'aparcament que contempla de manera específica el cas de la reserva d'aparcament per a l'ús d'habitatge.

L'article 65 "Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions", al seus dos primers apartats, especifica el que segueix:

**article 65. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. *En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.*

2. *Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà, per analogia, l'assenyalat en l'esmentat article.*

A l'article 66 es concreta el nombre d'aparcaments a reservar en funció del nombre d'habitatges de la manera següent:

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
1 habitatge	1
2 habitatges	2
3 habitatges	4
4 habitatges	5
5 habitatges	7
6 habitatges	8
7 habitatges	9
8 habitatges	10
9 habitatges	12
10 habitatges	13

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
11 habitatges	14
12 habitatges	15
13 habitatges	17
14 habitatges	18
15 habitatges	20
16 habitatges	21
17 habitatges	22
18 habitatges	23
19 habitatges	25
20 habitatges	26

*A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).*

Finalment, a l'article 67 les normes urbanístiques regulen les causes d'exempció de les previsions d'aparcament :

*Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:*



*a. Causes de mida.*

*1. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.*

*2. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.*

*3. Causes tècniques. Quan, per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.), no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles*

### **6.3.b. Justificació de la modificació de la regulació vigent de l'aparcament**

Com es pot apreciar a la redacció de les Normes vigents, l'actual regulació és rígida en excés i obvia casuístiques habituals en la dinàmica del sector de la construcció que per una part impossibiliten, o com a mínim dificulten, actuacions legítimes de materialitzar els aprofitaments urbanístics atorgats pel POUM, i que per altre costat compliquen el dia a dia de la gestió urbanística.

Els canvis d'ús o els augments de volum de finques infraedificades són iniciatives lícites, recollides per l'ordenament urbanístic i permeses pel POUM. Igualment pel que fa a iniciatives de divisions horitzontals d'habitatges, respectant sempre les densitats fixades al POUM i d'acord amb la legislació d'habitabilitat. En sòl urbà consolidat, i més concretament a les zones de nucli antic (clau 1) i d'ordenació en illa tancada (clau 2), la materialització de l'obligació normativa de reserva de places d'aparcament vinculades a la creació de nous habitatges, és molt difícil a no ser que es tracti de la substitució d'edificacions previ enderroc de les construccions.

Per altre costat, cal manifestar que des de l'any 2009 en que s'aprova el POUM vigent, fins avui dia, l'activitat de promoció de nous habitatges a Mollerussa és mínima, limitant-se a la pràctica a obres de rehabilitació i/o reforma d'edificacions existents, en la majoria de casos en edificis antics que poden identificar amb la tipologia de "cases de cos", en les que la planta baixa es reservava a dependències auxiliars de l'habitatge principal que es situava a la planta primera i en ocasions, ocupava parcialment la planta segona o sotacoberta. En no poques ocasions, la planta baixa es destinava a usos comercials.

L'obligació de destinar la planta baixa a aparcament en determinades actuacions que, emparades en les determinacions del POUM, suposin l'increment d'habitatges en edificacions previament existents, resulta en molts casos materialment impossible a causa de la geometria de les parcel·les o de la preexistència d'usos. Per altre costat, es si més no discutible que al nucli antic i als creixements històrics, es comdemni a les plantes baixes de les cases de cos a aparcaments.

Els criteris urbanístics que determinen la proposta d'ordenació modificada són els següents:

- Permetre la materialització dels aprofitaments atorgats pel POUM en sòl urbà, i adequar la regulació urbanística a les situacions pròpies del sòl urbà consolidat.

### **DOCUMENTS DELS AMBITES AFECTATS AMB POUM PROPOSAT**

- No es modifiquen els plànols d'ordenació d'aplicació
- Es modifica el redactat de l'article 67. "Causes d'exempció de les previsions d'aparcament" del **Títol VII Capítol quart** de les Normes urbanístiques del POUM.

## 7. ORDENACIÓ PROPOSADA

### 7.1. Modificació de l'ordenació de la subzona 4a.2

La modificació que es proposa afecta a aquelles epígrafs de l'article 150 "Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada que al reproduir els paràmetres aplicables a la subzona 4a.2, segons la metodologia emprada a les Normes urbanístiques del POUM, presenten una discordança respecte d'allò que constava a l'Estudi de detall que era d'aplicació.

La part modificada s'escriu en negreta i es ressalta.

#### Article 150. Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. clau 4a.

*1. Definició. Correspon a la tipologia edificatòria de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.*

*2. Subzones. El POUM identifica les següents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.*

*Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:*

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Habitatge plurifamiliar aïllat de protecció pública.		4hp
- Habitatge plurifamiliar aïllat. MP "Antiga caserna de la Guardia civil"	- MP exp. núm. 2008/032774L (Clau A4hp)	4hp.1
- Habitatge plurifamiliar aïllat del sistema d'habitatge dotacional públic.	- MP exp. núm. 2008/032774L (Clau HD)	4hd.1
- Habitatge plurifamiliar aïllat de nova creació.		4a
- Habitatge plurifamiliar aïllat. PP-4, 5, 5A.	- Pla parcial. S4, 5, 5A. (clau III)	4a.1
- Habitatge plurifamiliar aïllat. ED-6625	- Pla parcial. Sub 1 del S10. (illa 3/ ED 6625)	4a.2
- Habitatge plurifamiliar aïllat. P-12.	- Pla parcial. S12. (clau I)	4a.3
- Habitatge plurifamiliar aïllat. MP-Ronda Ponent.	- MP Pla parcial Ronda Ponent. (clau h)	4a.4
- Habitatge plurifamiliar aïllat. ED-642.	- Estudi de Detall, exp. núm. 97/642	4a.5
- Habitatge plurifamiliar aïllat. ED-131	- Estudi de Detall, exp. núm. 99/0131	4a.6
- Habitatge plurifamiliar aïllat. ED-016297	- Estudi de Detall, exp. núm. 05/016297	4a.7

**(\*) Referència a les claus dels àmbits o subzones de planejament derivat tramitat i aprovat definitivament amb anterioritat al POUM, refosos en aquesta zona.**

#### 3. Condicions de parcel·lació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

Parcel·la mínima	art. 3	<b>4a:</b> 1500 m <sup>2</sup> . <b>4a.2:</b> 800 m <sup>2</sup> . <b>4a.3:</b> 500 m <sup>2</sup> . <b>4a.5:</b> 2.550,67. <b>4a.7 i 4a.6:</b> 400 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. 4	<b>4a:</b> 30 m. <b>4a.1:</b> segons plànols. <b>4a.3:</b> 17 m. <b>4a.5, 4a.6 i 4a.7:</b> 12 m. <b>4a.7:</b> 18 m. per carrer Palau i 36 m. per Passeig La Salle.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	<b>4a:</b> 50 metres.

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

#### 4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

##### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3p(pb+2): 10,50 m. 4p(pb+3): 13,35 m. 5p(pb+4): 16,50 m.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	<b>4a.1:</b> 13,35 4p(pb+3) <b>4a.2:</b> 10,70 m PSS+3P+SC i 13,50 PSS+4P+SC. <b>4a.3:</b> 13,00 4p(pb+3) <b>4a.4:</b> 14,00 4p(pb+3) <b>4a.5:</b> 9,00 m 3p(pb+2) <b>4a.6:</b> 12 m 3p(pb+2) en bloques 1 i 3, i 9,25 m 3p(pb+2) en bloc interior, 2. <b>4a.7:</b> 13,35 m 4p(pb+3).
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 18	<b>Segons estudi de detall aprovat.</b>

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

##### 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
-----------	-------------------------	------------------------

Fondària edificable	art. 20	<b>4a:</b> 15,00 metres. <b>4a.2:</b> Segons estudi de detall aprovat. <b>4a.3:</b> 13,00 m.
Pati d'illa	art. 21	No s'aplica aquest paràmetre

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

#### 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	<b>4a:</b> 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. <b>4a.2:</b> Segons estudi de detall. <b>4a.5:</b> 1,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. <b>4a.7:</b> 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. <b>4a.2:</b> 13.053 m <sup>2</sup> pel conjunt de parcel·les que conformen l'àmbit de l'estudi de detall aprovat. <b>4a.4:</b> 1.850 m <sup>2</sup> <b>4a.6:</b> (1,5)=2.772,38 m <sup>2</sup> . <b>4hd.1:</b> 1800 m <sup>2</sup> de sostre sobre rasant. <b>4hp.1:</b> 1700 m <sup>2</sup> de sostre sobre rasant.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	En sòl urbà consolidat l'existent i per sectors de nova creació: 1 habitatge /100 m <sup>2</sup> sostre construït amb parts comunes. <b>4a.2:</b> 83 habitatges. <b>4a.3:</b> El nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 hab. Per cada 110 m <sup>2</sup> de planta pis. <b>4a.4:</b> 28 habitatges. <b>4hd.1:</b> 28 habitatges. <b>4hp.1:</b> 16 habitatges.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	<b>4a.:</b> 40%. <b>4a.2:</b> L'ocupació de la planta baixa serà fins el 40% de l'àmbit de/ segons l'estudi de detall. <b>4a.4:</b> segons plànol d'ordenació detallada de sòl urbà. <b>4a.5:</b> 46,40% <b>4a.6:</b> en planta baixa 891,20 m <sup>2</sup> (70%) i en planta pis 744,79 m <sup>2</sup> . (40%). <b>4a.7:</b> en planta baixa (70%) i en planta pis (40%). <b>4hd.1:</b> 100% en planta baixa i soterrasant, 80% en planta pis. <b>4hp.1:</b> 100% en planta baixa i soterrasant, 60% en planta pis.

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	<p><b>4a:</b> 60% Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn.</p> <p><b>4a.2: 60% de l'àmbit de/ segons l'estudi de detall.</b></p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> L'espai lliure comunitari correspon als espais al servei del conjunt d'habitatges. Es tracta d'espai lliure en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter esportiu, com piscines, pistes de tennis i anàlogues i en què haurà de predominar la vegetació.</p> <p>L'espai lliure comunitari es podrà enlairar respecte de la cota dels vials als quals dona fins un màxim de 1,50 m.</p>
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	<p>S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> L'alçada màxima damunt de cada punt del solar serà de 13,50 metres, corresponent a planta baixa i tres planta pis. Per aquesta alçada només s'admetrà la construcció de cobertes, badalots, ampits i elements tècnics de les instal·lacions.</p>
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Separacions mínimes	art. 34	<p>Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.</p> <p><b>4a:</b> 7,00 metres a edificacions veïnes i 5,00 metres a vial.</p> <p><b>4a.2:</b> Segons estudi de detall</p> <p><b>4a.5:</b> 4,00 metres a tots els límits.</p> <p><b>4a.6:</b> en planta baixa més de 2 m. Amb excepció del bloc 1, adossat a mitjanera existent. En planta pis 3 m. Amb excepció del bloc 1, per l'exposat.</p> <p><b>4a.7:</b> 2 metres a veïns i alternativament també 2 metres a carrer en planta baixa i, en planta pis, 3 metres a tots els límits.</p>
Tanques	art. 35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.37	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

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

## 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	<p>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon aïllament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt.</p> <p>Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.</p> <p><b>4a.2: Segons l'estudi de detall.</b></p>
Edificació principal i auxiliar	art. 40	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa	art. 41	<p><b>4a.2: Es permet el desdoblament de planta semisoterrani i planta aixecada residencial.</b></p> <p><b>4a.3:</b> L'alçada de la planta baixa es fixa en quatre metres (4 m).</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> El nivell del paviment de planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,20 metres, respecte la rasant del carrer. L'alçada lliure mínima de la planta baixa s'estableix en 2,50 metres.</p>
Planta soterrani	art. 42	<p>En general, no es pot superar l'ocupació màxima de la planta baixa.</p> <p><b>4a.2:</b> El soterrani podrà ocupar el 50% de la parcel·la.</p>
Plantes pis	art. 43	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p> <p><b>4hd.1 i 4hp.1:</b> L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50 metres.</p>
Planta coberta	art. 44	<p>Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.</p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> Per damunt de l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.</p>
Planta sotacoberta	art. 45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	No es d'aplicació

Cossos sortints	art. 48	<p>Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.</p> <p>Els cossos sortints oberts situats a la façanes posteriors, es podran tancar amb elements vidriats d'entramat metàl·lic desmuntable o lames, quan es destinin a safareig o espais per estendre la roba.</p> <p><b>4a.1 i 4a.3:</b> Els cossos d'edificació oberts, closos o semiclosos, es permetrà que surtin un màxim d'1,20 m.</p> <p>-La longitud dels cossos serà com a màxim el 50% de la longitud per cada una de les façanes principals i posteriors.</p> <p>-El vol es permetrà a una distància del pla de la mitgera mesurat en direcció de la façana igual al vol de l'edificació.</p> <p>-Els vols s'han de fer a una alçada de 4 m. De la cota del carrer.</p>
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

#### 5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler*	Comerç petit
Incompatible	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems*	Indústria I*
Condic. (2)	Condic. (2)	Compatible	Compatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible (6)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)	Condic. (5)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic.(4)	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

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

(1) Incompatible en planta baixa, per a la zona residencial amb ordenació oberta

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

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència. S'admeten únicament en planta baixa.

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

(5) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquests tipus que es puguin realitzar en els espais lliure de parcel·la. Únicament s'admeten en planta baixa.

(6) Els usos hotelers, indústria del tipus I i magatzems, no s'admeten en la clau 4a.1. Veure Pla parcial S4, 5, 5A.

#### 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 64 i següents del Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. <b>4hd.1 i 4hp.1:</b> Es crearà, com a mínim, una plaça d'aparcament per cada dos habitatges.
---	--

## 7.2. Modificació de l'ordenació de la subzona 3a.11

La modificació que es proposa, es limita en aquest cas a la redacció del punt 4.1. "Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3", on a la regulació de les condicions d'edificació aplicables a "l'Alçada reguladora referida al carrer", al redactat que consta actualment a les Normes urbanístiques del POUM, i que es refereix únicament a l'illa nord de l'antic PE de la UA7, s'hi afegeix allò que el seu dia es va establir per a la illa sud.

La part modificada s'escriu en negreta i es ressaltat.

### Article 148. Zona d'habitatge en front o filera. Clau 3a

*1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen fronts característics del creixement en filera.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.*

*2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.*

*Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:*

Subzones del POUM	(*)	clau
- Habitatge en front o filera de protecció pública.		3hp
- Habitatge en front o filera de nova creació		3a
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó	- Pla parcial. Torre Pintó. (clau I)	3a.1
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó-M	- Pla parcial. Torre Pintó-ED. (illa M)	3a.2
- Habitatge en front o filera. PP-1-1.	- Pla parcial. Sub1 del S1. (clau illa 1-4)	3a.3
- Habitatge en front o filera. PP-4,5,5A.	- Pla parcial. S4,5,5A. (clau IV)	3a.4
- Habitatge en front o filera. ED-584	- ED. 98/0584	3a.5



- Habitatge en front o filera. PP-2-1.	- Pla parcial. Sub2 del S1. (clau H)	3a.6
- Habitatge en front o filera. PP-2-10.	- Pla parcial. Sub2 del S10. (clau illa H)	3a.7
- Habitatge en front o filera. PP-11	- Pla parcial. S11. (clau II)	3a.8
- Habitatge en front o filera. PP-12	- Pla parcial. S12. (clau II)	3a.9
- Habitatge en front o filera. UA-Negrals.	- Pla especial UA-Negrals. (illa b,g,d)	3a.10
- Habitatge en front o filera. PP-7	- Pla especial UA-7. (Clau A2)	3a.11
- Habitatge en front o filera. MP-019221/L	- Modificació Puntual. Parcel·la al carrer Indústria. 019221/L	3a.12

(\*) Referència a les claus dels àmbits o subzones de planejament derivat tramitat i aprovat definitivament amb anterioritat al POUM, refosos en aquesta zona.

### 3. Condicions de parcel·lació de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	No s'admet la parcel·lació amb divisió horitzontal.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art. 3	<b>3a:</b> 150 m <sup>2</sup> <b>3a.3:</b> 145 m <sup>2</sup> . <b>3a.6:</b> 212.50 m <sup>2</sup> . <b>3a.7:</b> 150 m <sup>2</sup> . <b>3a.9:</b> 135 m <sup>2</sup> . <b>3a.12:</b> 1.874 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. 4	<b>3a:</b> 7,00 m <b>3a.1:</b> 6,00 m. <b>3a.2:</b> 11 m. <b>3a.3:</b> 5,35 m. <b>3a.4:</b> 5,00 m. <b>3a.6:</b> 8,50m. <b>3a.7, 3a.8 i 3a.9:</b> 5,50 m <sup>2</sup> . <b>3a.10:</b> 4,50 m. <b>3a.11:</b> 5,60 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	<b>3a:</b> 25,00 m. <b>3a.4, 3a.6 i 3a.8:</b> 25,00 m. <b>3a.7:</b> 12,00 m.

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

### 4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

#### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Alineació de l'edificació	art. 14	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà

<b>Alç. reguladora referida al carrer</b>	art. 15	<b>3a:</b> 2p(pb+1) 7,60 metres i 3p(pb+2) 9,50 metres. <b>3a.1 i 3a.2:</b> 2p(pb+1) 7,60m. <b>3a.3:</b> 3p(pb+2) 9,15m <b>3a.4 i 3a.5:</b> 3p(pb+2) 9,40m. <b>3a.6:</b> 3p(pb+2) 9,10m. <b>3a.7:</b> 3p(pb+2) 9,00m. <b>3a.8:</b> 2p(pb+1) 7,50 m. <b>3a.9:</b> 3p(pb+2) 9,00m. <b>3a.10:</b> 3p(pb+2) 10,50 m. <b>3a.11:</b> <u>illa nord 2p(pb+1) 6,50 m / illa sud 3p (pb+2) 10,50 m.</u> <b>3a.12:</b> 2p(pb+1) 7,60 m.
<b>Punt aplic. A.R. referida al carrer</b>	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<b>Nombre de plantes referit al carrer</b>	art. 17	<b>3a:</b> 3p (pb+2) màxim. Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
<b>Planta baixa referida al carrer</b>	art. 18	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
<b>Front principal i secundari</b>	art. 19	<b>3a:</b> 6,00 metres

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

#### 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 20	<b>3a:</b> 12,00 metres <b>3a.2:</b> 20 m. Planta pis igual a 14 m a partir de 3 m de separació a vial. <b>3a.3:</b> 14,25m. <b>3a.1, 3a.4, 3a.7, 3a.8 i 3a.9:</b> La profunditat edificable serà en totes les plantes de 12 m amidada a partir dels 5 m de separació al carrer. <b>3a.5:</b> 12 m. <b>3a.6:</b> 12-14m. <b>3a.11:</b> 15 m.
Pati d'illa	art. 21	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

#### 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	<b>3a.3:</b> 1,38. <b>3a.6:</b> 0,99. <b>3a.7:</b> 0,83.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. <b>3a.12:</b> 1.810 m <sup>2</sup> de sostre.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	En sectors de sòl urbà consolidat l'existent i per projectes de nova creació: 1 habitatge / 150 m <sup>2</sup> de sostre

Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p><b>3a:</b> 50%</p> <p><b>3a.3:</b> 50%. <b>3a.4:</b> 60%.</p> <p><b>3a.7:</b> 30%. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.</p> <p><b>3a.8:</b> L'espai lliure privat es tracta en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter lúdic com piscines o anàlegs. L'espai lliure privat es podrà enlairar respecte de la cota dels vials fins un màxim d'1 m.</p> <p><b>3a.5:</b>30,40%</p> <p><b>3a.12:</b> 70%.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	<p>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat i tindrà en general la consideració de verd privat. Aquest espai es situarà a nivell de planta baixa.</p> <p><b>3a.7, 3a.8 i 3a.9:</b> L'espai lliure particular, correspon als espais lliures reservats, en planta baixa, per a la utilització dels habitatges als quals doni front. No és autoritzat cap tipus d'edificació en aquests espais ni es permeten enlairar aquests espais un màxim d'1m respecte la cota del vial.</p>
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Punt d'aplicació alçada ref. a parcel·la	art. 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art. 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús..
Separacions mínimes	art. 34	<p><b>3a:</b> 5,00 metres a carrer, i 8,00 metres a conjunts edificats, amb un mínim de 4,00 metres del límit a edificis.</p> <p><b>3a.1, 3a.4:</b> a carrer 5,00 m. i a l'indants segons plànols d'ordenació detallada.</p> <p><b>3a.5:</b> a carrer 5,00 m., a veïns 3 m. i a fons de parcel·la 10 m.</p> <p><b>3a.3:</b> a carrer 5,00 m. i separacions secundàries 3,00 m.</p> <p><b>3a.7:</b> separació a carretera de Torregrossa 5,00 m, i veí 3,00 m. La separació de les edificacions entre subsectors serà de 12 m amb un mínim de 6,00 m a cada sector.</p> <p><b>3a.8 i 3a.9:</b> Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. La separació a carrer serà obligatòriament de cinc metres (5 m)</p> <p><b>3a.12:</b> a carrer: 1,00 m, a veïns: 3,00 m.</p>

Tanques	art. 35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 37	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

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

#### 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	No s'admeten. Les instal·lacions tècniques per a jardins i/o piscines en cas d'enterrar-se no poden sortir més de 0,50 metres del nivell del jardí. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·les.
Planta baixa	art. 41	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta soterrani	art. 42	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. <b>3a.4:</b> S'admeten semisoterrani no habitable. <b>3a.9:</b> Amb admissió de planta semisoterrani no habitable. Es permeten els soterranis si la cota superior del paviment de la planta baixà està com a màxim 1,20 m per damunt de la rasant del carrer. <b>3a.10:</b> S'admeten la construcció de soterrani o semisoterrani no habitable.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. <b>3a.1:</b> L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.
Planta coberta	art. 44	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. La pendent màxim no ultrapassarà el 30%. <b>3a.1 i 3a.4:</b> Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa. <b>3a.11:</b> Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa.

Planta sotacoberta	art. 45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. <b>3a.3 i 3a.8:</b> S'admeten els sotacoberta habitables amb pendents a dues aigües inferiors al 30% i arrancada de coberta, com a màxim, de 0,60 m per damunt de l'últim sostre. <b>3a.9:</b> Per damunt de l'alçada màxima (9 m) només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al a 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'un metre i vint centímetres, 1,20m, excepte en la clau 3a.11 que el màxim vol permès serà de quaranta centímetres, 0,40m. <b>3a.1, 3a.4, i 3a.10:</b> Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m. <b>3a.2:</b> Màxim d'1,20m, i a 4,00m d'alçada. <b>3a.5:</b> Únicament s'admeten en les façanes laterals i posteriors, els cossos oberts que surtin un màxim d'1,20m i en les façanes laterals sempre que es respectin les separacions a veïns. <b>3a.6 i 3a.10:</b> Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m. <b>3a.8 i 3a.9:</b> Amb les condicions generals caldrà també complir el següent. No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m. <b>3a.11:</b> S'admeten els cossos oberts i tancats, que no sobresurtin mes d'0,40m.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

### 5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible (5)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
--------------	-------------	-----------------	-------------	-----------	-----------	-------------

Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)
--------------	--------------	---------------------	------------------	------------------	--------------	------------------

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (10)	Incompatible	Condicionat (1) (11)	Incompatible (12)	Incompatible (13)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

(1) Solament despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge. Es cuidarà especialment la integració arquitectònica de les activitats en el conjunt on estan edificades.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Solament el lligat als habitatges.

(3) En les subzones 3a.1, 3a.2, 3a.4, 3a.7, 3a.8 i 3a.9 s'admet l'ús d'estacionament i aparcament.

L'ús habitatge unifamiliar és l'únic que es permet en la clau 3a.2; l'habitatge plurifamiliar no es permet ni condicionat. L'estacionament i l'aparcament queden limitats a l'ús de l'habitatge unifamiliar. Veure Estudi de Detall aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida amb número de expedient 02/0158.

(4) En la subzona 3a.3 s'admet l'ús residencial especial.

(5) En les subzones 3a.1, 3a.2 i 3a.3 s'admet l'ús de comerç petit.

(6) En les subzones 3a.2 i 3a.3, en general s'admet l'ús d'oficines i serveis, que comprèn activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

(7) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús de restauració.

(8) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús recreatiu.

(9) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús Indústria I.

(10) En les subzones 3a.1, 3a.2, 3a.4 s'admet l'ús educatiu.

(11) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sanitari.

(12) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús com a compatible l'ús sociocultural i en la subzona 3a.10 s'admet com a condicionat.

(13) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús esportiu.

### 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3.

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

### 7.3 Modificació de l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments vinculats a l'ús d'habitatge

Per tal de donar resposta als casos que s'estan donant de sol·licituds de llicències de divisió horitzontal, canvi d'ús i augment de volum d'edificacions existents amb la finalitat de crear nous habitatges, es considera oportú flexibilitzar la regulació de les causes d'exempció de l'obligatorietat de reserva d'aparcaments vinculada a l'ús d'habitatge. L'aplicació d'aquesta nova regulació es limitaria a les zones d'ordenació en nucli antic (Clau 1) i d'ordenació en illa tancada (Clau 2) on de manera majoritària s'observa que s'estan produint la majoria de casos.

La nova regulació normativa es materialitza en la redacció d'un nou epígraf b.) que s'afegeix al vigent article 67, el qual quedaria redactat de la manera següent:

#### **Article 67. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

*Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:*

##### *a. Causes de mida.*

*1. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.*

*2. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.*

*3. Causes tècniques. Quan, per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.), no es pugui complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.*

##### **b. Modificacions en edificis existents**

- 1. Es podrà dispensar l'obligació genèrica de reserva de places d'aparcament vinculades a l'ús d'habitatge, en el cas d'actuacions en edificacions prèviament existents situades a les zones 1 "d'ordenació en nucli Antic" i 2 "d'ordenació en illa tancada" del sòl urbà consolidat, construïdes abans de la data d'aprovació definitiva del vigent POUM (26 de febrer de 2009), en les que com a conseqüència d'obres d'augment de volum, canvi d'ús o divisió horitzontal en resulti un augment de les unitats d'habitatge existents de tal manera que la suma total dels habitatges (suma dels existents més els nous) no superi els sis (6) habitatges.**
- 2. En el cas de modificacions en edificis existents que tot i estar emparades en allò que es diu al punt anterior, i per tant amb possibilitat de dispensa de reserva d'aparcament, és prevegi la creació de una o varies places d'aparcament fins al màxim de sis (6) unitats pel total de l'edifici, poden ser admeses variacions justificades dels requisits mínims establerts al punt 3 de l'article 65 pel que fa a accessos, passadissos, rampes i ventilació sempre que es garanteixi el correcte funcionament i s'assoleixin els nivells mínims de seguretat exigibles, donant compliment a allò establert per la legislació sectorial aplicable en cada moment.**
- 3. Les actuacions de modificacions d'edificacions existents a les zones 1 i 2 del sòl urbà, anteriors a la data d'aprovació del POUM vigent, de les quals en resulti la creació de nous**

**habitatges que afegits als ja existents superin el nombre de sis (6), quan no puguin materialitzar la creació de places d'aparcament al mateix edifici o es consideri que les obres a realitzar tinguin un cost desproporcionat, podran justificar la disponibilitat de les places d'aparcament necessàries en altres immobles situats a menys de 200 m de distància. En aquest cas, per tal que l'ajuntament procedeixi a la seva valoració, caldrà que la documentació prèvia a inclogui:**

- **El compromís de vinculació dels aparcaments amb els habitatges als efectes de la seva valoració jurídica. Aquest compromís haurà de ser efectiu en la documentació presentada a la sol·licitud de llicència d'obres.**
  - **Justificació de que els aparcaments a vincular no es comparteixen amb altres habitatges, i que la seva reserva no implica que l'edificació on es situen incompleixi la reserva obligatòria de places d'aparcament establerta a l'article 66.**
- 4. Els casos d'exempció regulats al present article, s'hauran de tramitar prèviament a la sol·licitud de llicència d'obres per medi d'una petició que inclogui la documentació escrita i gràfica suficient per tal que l'ajuntament pugui valorar-ne el seu contingut i autoritzar l'exempció, si és el cas.**

## **8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES**

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

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

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

La present modificació puntual consisteix en:

- Esmena de determinats paràmetres normatius aplicables a la regulació de la subzona 4a.2 "Pla parcial Sub 1 del S 10 (Illa 3/ED 6625) que es varen transcriure de manera equivocada no coincident amb allò que consta a l'Estudi de detall d'aplicació.
- Esmena del paràmetre referent a l'alçada reguladora referida al carrer de la subzona 3a.11 que no transcriu de manera complerta allò que s'estableix a l'instrument de planejament d'aplicació el PE UA-7.
- Redacció d'un afegit b) a l'article 67 del Títol VII de paràmetres comuns.

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

- D'acord amb allò que consta al punts anteriors 7 d'ordenació proposada i 8.d.



#### **8.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.**

Als punts 3 i 4 d'aquest document, es justifica el interès públic de la modificació i el marc legal aplicable a la modificació.

La modificació proposada no entra en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

#### **8. e. Memòria social**

La modificació proposada no afecten a altres determinacions del POUM vigent, i de manera especial a allò que es determina a la memòria social que s'integra al POUM, respectant les seves propostes i anàlisi.

La present modificació no afecta a sòl residencial, i per tant té cap efecte sobre les densitats d'habitatges ni el nombre màxim d'habitatges que el POUM defineix per a cada àmbit de planejament i/o gestió.

#### **8. f. 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.

#### **8. g. Informe de sostenibilitat econòmica**

El Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), en l'article 59, apartat 3, determina que els Plans d'ordenació Urbanística Municipal (i per tant les seves modificacions) es formalitzaran mitjançant una sèrie de documents entre els quals s'enumera el d): L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Aquest apartat té per objecte justificar, que el desenvolupament de la proposta d'ordenació de la modificació del POUM, no tingui un impacte negatiu en les finances públiques.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació cal tenir en compte per una banda els Ingressos municipals generats per la modificació proposada, i per altra l'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.

De la mateixa manera, i atenent a la naturalesa de la modificació proposada, cal dir que l'impacte a la hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures fruit de la modificació, tampoc és diferent de l'impacte que es genera amb les disposicions del POUM vigent.

Es conclou que la modificació no té un impacte negatiu en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

#### **8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques**

El contingut d'aquest document no suposa cap restricció a l'exercici d'activitats econòmiques d'acord amb allò establert a l'article 22 de la DF 3a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat

administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls a l'activitat econòmica.

## 9. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### **9.a. Tramitació urbanística**

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

L'aprovació inicial de la proposta de modificació puntual omporta 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.

Al inici d'aquest document, al punt 0, s'adjunta un document comprensorial -de síntesi -de la proposta amb els efectes previstos a l'article 8.5.a) del DL 1/2010.

### **9.b. Tramitació ambiental**

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

**Article 86 bis(\*) Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic**<sup>40</sup>

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

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

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb el document de referència.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, de la memòria ambiental, amb l'acord de l'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'informe de sostenibilitat ambiental, de la memòria ambiental i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.

f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

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

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

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

Per altre costat cal tenir en compte que d'acord amb allò que determina a l'article 7.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entenem que la modificació de la normativa del POUM que aquí es planteja té poca entitat i no pot produir efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa no procedeix el tràmit d'avaluació ambiental. Per altre costat els sectors afectats SUBd-09a i SUB-09b respectivament, que ara s'agrupen en el nou SUBd-09 "Negrals Nord" ja varen ser objecte de tramitació ambiental en el procés de redacció i aprovació del POUM vigent.

En qualsevol cas, si que s'haurà de sol·licitar a l'òrgan pertinent del Departament de TES la resolució motivada que declari la no subjecció de la modificació puntual a avaluació ambiental en el termini d'un mes a partir de la seva recepció.

Mollerussa, juliol de 2022

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