



# **AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA**

---

**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT REFERENT A  
L'ADEQUACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LES ALÇADES  
REGULADORES MÀXIMES I DE LES  
PLANTES BAIXES DELS EDIFICIS PLURIFAMILIARS**

**DOCUMENT PER L'APROVACIÓ INICIAL    DESEMBRE DE 2022**

**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS**

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

## **DOCUMENT 0**

### **DOCUMENT COMPRENSIU**

1. Peticionari i objecte
2. Situació i àmbit
3. Ordenació vigent i justificació de la proposta
4. Ordenació proposada
5. Tramitació i suspensió de llicències
6. Plànol de suspensió de llicències

## **DOCUMENT 1**

### **ÍNDEX GENERAL**

1. Peticionari i Objecte
  - 1.1. Peticionari
  - 1.2. Objecte
2. Àmbit d'aplicació, situació i estructura de la propietat
3. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació
4. Justificació de la modificació, del interès públic i de la seva necessitat i conveniència
5. Ordenació vigent
6. Justificació de la modificació
7. Ordenació proposada
8. Justificació del compliment d'altres determinacions
  - 8.1. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)
  - 8.2. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
  - 8.3. Determinacions de les normes urbanístiques proposades
  - 8.4. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
  - 8.5. Memòria social
  - 8.6. Justificació de la mobilitat generada. Estudi de mobilitat
  - 8.7. Informe de sostenibilitat econòmica
  - 8.8. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques
9. Tramitació de la modificació
  - 9.1. Tramitació urbanística
  - 9.2. Tramitació ambiental

# DOCUMENT COMPRESIU

## 1. PETICIONARI I OBJECTE

Ha instat la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, per tant, el impuls i contingut d'aquesta modificació correspon a la iniciativa pública.

L'objecte d'aquest document és la modificar i simplificar l'aplicació del paràmetre referent a l'alçada reguladora màxima -ARM- en les zones 1, 2 i 4 del sòl urbà, en les quals l'ús dominant és la d'habitatge plurifamiliar. Igualment és limita l'ús d'habitatge a les plantes baixes d'aquestes zones.

## 2. SITUACIÓ I ÀMBIT

El contingut d'aquesta modificació afecta a les zones 1, 2 i 4 de la delimitació de sòl urbà del POUM vigent.

## 3. ORDENACIÓ VIGENT I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Es considera que les alçades reguladores màximes es regulen de manera insuficient pel que fa a l'alçada permesa a partir de la planta baixa i dues plantes pis, ja que no s'adequa als nous requeriments tècnics exigibles als edificis d'habitatge plurifamiliar, amb que requereixen majors alçades.

Igualment es considera ineficient i confús pel que fa a les ARM el criteri que es va seguir a la redacció de les Normes urbanístiques del POUM, segons el qual s'establien diferents subzones per a cada zona, cada una de les quals corresponia a cada un dels desenvolupaments urbanístics materialitzats amb anterioritat a la redacció del POUM vigent. Això s'ha traduït en una proliferació de diferents casuístiques incongruents amb la regulació general de zona.

Pel que fa a l'ús d'habitatge a les plantes baixes en les quals es permet el seu desdoblament amb la construcció d'altells, atès les característiques dels carrers on es permeten els altells, tots ells vials estructurants de la població amb notables transits de vehicles i vianants, es considera que són incompatibles amb la seva ocupació per habitatges.

## 4. ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposa modificar la regulació de les alçades reguladores màximes admeses, les quals serien d'aplicació en tots els casos pels edificis d'habitatge en aquelles zones on l'ús d'habitatge plurifamiliar és dominant. Les noves ARM a aplicar, serien les següents:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.	Alçada reg. màx. Amb solució d'altell
2p (pb+1pp)	8,00 m	-
3p (pb+2pp)	11,80 m	13,30 m
4p (pb+3pp)	15,00 m	16,50 m
5p (pb+4pp)	18,20 m	18,70 m

Es proposa igualment excloure la possibilitat de que a les plantes baixes de zones on l'habitatge plurifamiliar n'és un ús dominant, en els casos on normativament és contempla l'ordenació alternativa de la planta baixa, no s'admeti l'ús d'habitatge.

La regulació proposada, és la següent:

### **Article 18. Planta baixa referida al carrer**

3. La planta baixa admesa presenta tres solucions tipològiques:

- planta baixa normal
- planta baixa i altell
- semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial

a. La primera tipologia, de planta baixa normal o sense subdivisió, és general en tots els casos. Admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en les condicions establertes en aquestes Normes.

b. La tipologia de planta baixa i altell s'admet solament en els fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà, com planta baixa de tipus opcional, clau (PBop). Aquesta tipologia exclou expressament la destinació de les plantes baixes a l'ús d'habitatge, amb independència de que aquest sigui unifamiliar o plurifamiliar.

c. La tipologia de semi-soterrani i planta aixecada residencial s'admet en la zona d'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada, clau 6; en els Front de filera, clau 3.

En aquest cas, s'admetrà que el paviment destinat a ús residencial se situï a 1,50 m de la rasant del carrer constituent, per tant, una excepció a la norma general. La planta semisoterrani tan sols pot ser per a l'ús d'aparcament vinculat als habitatges i a les instal·lacions auxiliars.

En aquelles tipologies en les que sigui permès l'ús d'habitatge a la planta baixa, aquests no podran ultrapassar el fons edificable permès en plantes pis.

## **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).

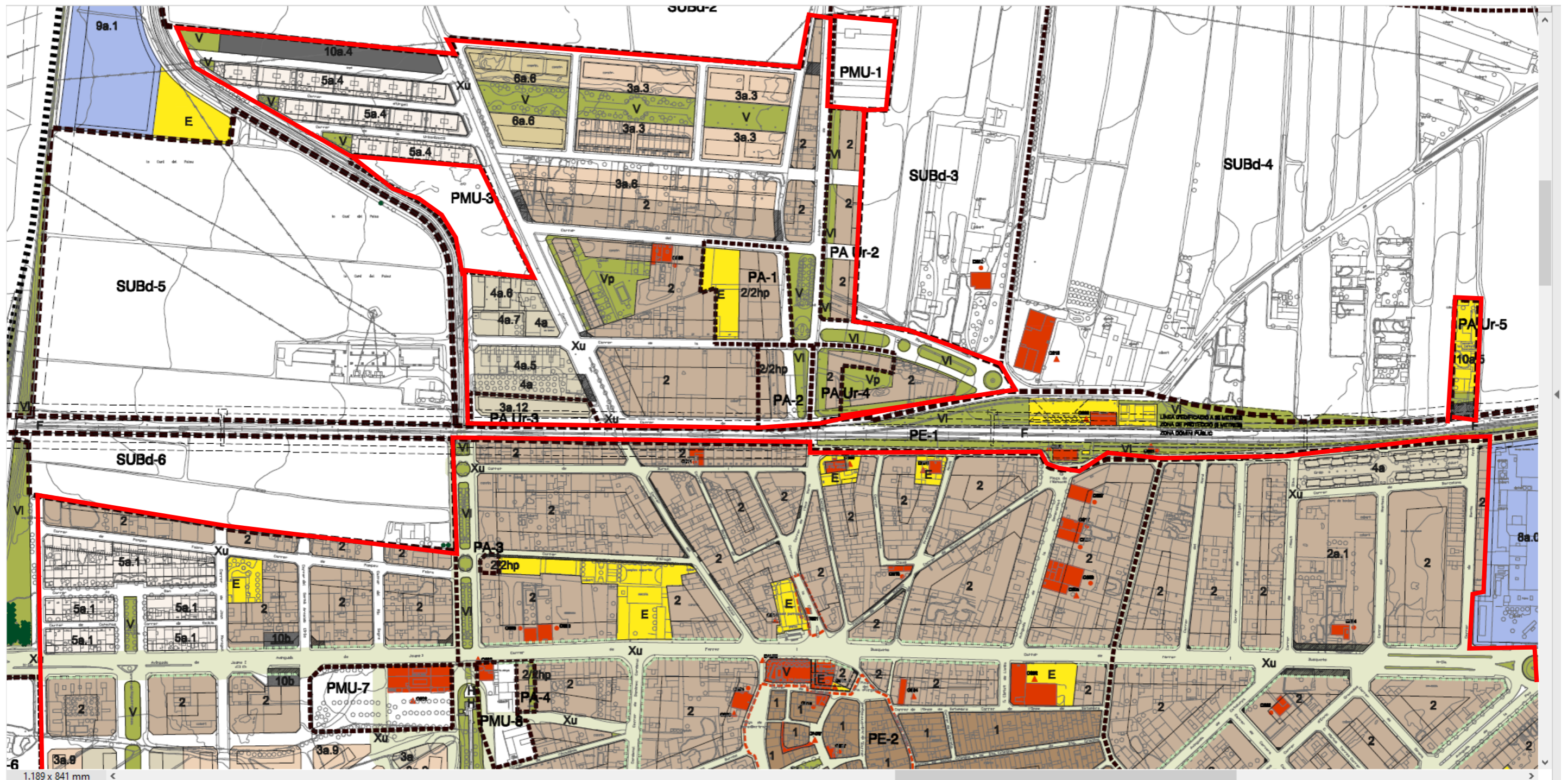
D'acord amb allò establert a l'article 73 del DL 1/2010 TRLUC, l'aprovació inicial de la modificació puntual implica que l'Ajuntament de Mollerussa hagi d'acordar la declaració de la suspensió de llicències a l'àmbit afectat per la modificació. Segons allò que s'estableix a l'article 74 del D/2010 TRLUC,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

L'àmbit afectat per la suspensió de llicències és el terme municipal en la seva totalitat.

Mollerussa, desembre de 2022

Carles R Guerrero Sala, Tècnic urbanista  
Arquitecte col·legiat 19.148/5





— Àmbit de suspensió de llicències







## **DOCUMENT 1**

## **1. PETICIONARI I OBJECTE**

### **1.1. Peticionari**

Ha instat la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, per tant, el impuls i contingut d'aquesta modificació correspon a la iniciativa pública.

### **1.2. Objecte**

El present document té un doble objectiu:

En primer lloc es proposa modificar i simplificar l'aplicació del paràmetre referent a l'alçada reguladora màxima -ARM- en les zones 1, 2 i 4 del sòl urbà, en les quals l'ús dominant és la d'habitatge plurifamiliar. Es proposa augmentar lleugerament l'ARM establerta als paràmetres comuns aplicables a tota mena d'edificació al Títol VII de les Normes urbanístiques del POUM.

Igualment es proposa substituir les diferents alçades aplicables a les diferents subzones de cada zona establerta al POUM vigent i que provenen d'allò que es va establir als instruments de desenvolupament urbanístic que es varen aprovar en el marc de les Normes subsidiàries de planejament anteriors al POUM vigent. Al incorporar els paràmetres d'aquests instruments per a cada una de les diferents subzones, s'ha originat una gran diversitat de casos diferents que difereixen notablement d'allò que s'estableix a la zona amb caràcter general. La simplificació d'aquesta regulació, de tal manera que l'ARM de cada subzona sigui sempre l'establerta amb caràcter general, facilita el desenvolupament i la gestió urbanística, eliminant al mateix temps greuges comparatius.

Per altra banda, es pretén racionalitzar la possibilitat de creació d'habitatges a les plantes baixes de les zones amb ús dominant plurifamiliar, per tal que l'actual situació de crisi econòmica i de manca de promoció de nous edificis d'habitatge, no generi situacions indesitjables a mig termini.

Per aquest motiu, es proposa excloure la possibilitat de destinar a habitatges les plantes baixes dels edificis plurifamiliars en els quals el POUM permet el desdoblament de la planta baixa per ubicar-hi altells. Aquesta possibilitat que el POUM aplica a les plantes baixes en ordenació opcional –PBop-, s dona en vies en les quals es concentra bona part de l'activitat econòmica comercial i de serveis del municipi i de la comarca, amb alta intensitat de transit de vehicles i de vianants, per la qual cosa es considera que són incompatibles amb els usos d'habitatge en planta baixa.

## **2. ÀMBIT D'APLICACIÓ. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

L'àmbit d'aplicació de la present modificació és la totalitat del municipi de Mollerussa.

## **3. MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE A LA MODIFICACIÓ**

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

Les disposicions legals actualment vigents que afecten la redacció del present document, són les següents:



- Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 3/2010, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.
- Decret 305, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- POUM de Mollerussa, aprovat definitivament el 26 de febrer de 2009.
- Modificació del POUM vigent definició del polígon d'actuació cal Castelló PA-08 i conveni urbanístic. (AD 30/11/2016) (Exp. 2015/057585/L)

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, afecta exclusivament al municipi de Mollerussa
- Al punt 4 d'aquest document es justifica l'interès públic de l'actuació i la salvaguarda dels interessos privats.
- La modificació presentada no té cap mena d'efectes respecte del model d'ordenació establert al POUM vigent. Tampoc té cap mena d'incidència respecte de l'estructura i l'àmbit de les diferents zones i sistemes establerts al POUM.
- No es modifiquen ni els aprofitaments, ni els tipus d'usos admesos, compatibles, condicionats o incompatibles, establerts al POUM. De la mateixa manera la present modificació no té cap mena d'efectes respecte de la intensitat d'usos establerta per a cada cas.
- No s'alteren ni els percentatges ni les superfícies dels sòls destinats a cessions per a sistemes.

#### **4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ, DEL INTERÉS PÚBLIC, I DE LA SEVA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA**

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”*

De manera conseqüent, el interès públic i la necessitat i conveniència de la modificació es justifica per les següents raons:

- Facilitar la gestió urbanística municipal al simplificar la injustificada diversitat en l'establiment de les alçades reguladores d'aplicació a les diferents subzones, i ajustar-les a allò que es fixa amb caràcter general al POUM.
- Eliminar innecessaris greuges comparatius entre subzones de les mateixes zones urbanístiques establertes al POUM, en l'aplicació d'un paràmetre que no implica majors drets urbanístics, ja que no afecta ni a l'aprofitament ni als usos.
- Eliminar factors d'incoherència del POUM vigent, a l'eliminar paràmetres urbanístics explicables en raó a les Normes subsidiàries d'aplicació amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM vigent, però totalment superades pel contingut i determinacions d'aquest últim.

- Eliminar factors de distorsió del desenvolupament urbanístic del POUM, a l'excloure la possibilitat de destinar les plantes baixes de les edificacions plurifamiliars a utilitzacions que a la pràctica poden resultar incompatibles amb la naturalesa i característiques de la xarxa viària de la població. Això sense afectar a l'aprofitament urbanístic atorgat pel POUM ni el règim d'usos aplicables.
- Fixar condicionants addicionals que afecten a la cota de la planta baixa en el cas de creació d'habitatges a les plantes baixes en edificacions plurifamiliars.

La finalitat última de la modificació és la d'augmentar la precisió de les determinacions normatives del POUM vigent, per tal d'esvair qualsevol tipus de dubte respecte de la seva correcta interpretació, evitant així qualsevol mena d'objeccions que afectin a la seguretat jurídica dels actes administratius que se'n puguin derivar.

Per tot allò dit fins ara, entenem que queda suficientment justificada la necessitat de la iniciativa de la modificació normativa, així com la concurrència del interès públic i del privat.

## 5. ORDENACIÓ VIGENT

### 5.1. Paràmetres que afecten a l'alçada reguladora màxima ARM

La regulació de les condicions aplicables a l'alçada reguladora es fa al Títol VII paràmetres comuns d'ordenació i ús, defineix unes regles aplicables a la regulació de les alçades en funció de les condicions d'entorn tenint en compte el carrer, la parcel·la i l'edificació, concretant-se de la manera següent:

#### **Article 15. Alçada reguladora referida al carrer**

...

3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.	Alçada reg. màx. Amb solució d'altell
2p (pb+1pp)	7,60 m	-
3p (pb+2pp)	11,80 m	13,30 m
4p (pb+3pp)	14,60 m	16,10 m
5p (pb+4pp)	17,70 m	18,20 m

.....

5. **Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 m) més per cada planta.** Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en les que s'estableix de forma concreta.

#### **Article 30. Alçada reguladora referida a la parcel·la**

....

4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:



<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>Alçada reg. màx.</i>
<i>2p (pb+1pp)</i>	<i>7,60 m</i>
<i>3p (pb+2pp)</i>	<i>11,80 m</i>
<i>4p (pb+3pp)</i>	<i>14,60 m</i>
<i>5p (pb+4pp)</i>	<i>17,70 m</i>

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 m) més per a cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en què s'estableix de forma concreta.

....

Pel que fa a la regulació de l'ARM aplicable a les zones 1, 2 i 4 del sòl urbà, el POUM estableix allò que segueix:

#### A.- Zona d'ordenació en nucli antic, Clau 1

Únicament es tenen en compte les regulacions referides al carrer i a l'edificació. No es té en compte ni l'illa ni la parcel·la

a) Paràmetres referits al carrer:

Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 1,50 m per assolir l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt. Sense que això impliqui l'augment del nombre de plantes màxim admés.
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. No s'admeten àtics ni sobreàtics.

b) Paràmetres referits a l'edificació:

Planta baixa	art. 41	Alçada lliure màxima 3,50 metres.
Planta soterrani	art. 42	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

#### B.- Zona d'ordenació en illa tancada, Clau 2

a) Paràmetres referits al carrer

Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'amplada ve determinada en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà. <b>2a.2:</b> 13,35 m.
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. <b>2a.2:</b> 4p(pb+3)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

## b) Paràmetres referits a l'edificació

Planta baixa	art. 41	L'alçada de la planta baixa serà, com a mínim, de tres metres seixanta centímetres (3,60 m.) i, com a màxim, de cinc metres cinquanta centímetres (5,50 m) en el cas de la solució d'altell, si el seu ús és comercial. Si la planta baixa es destina a un altre ús no comercial, l'alçada mínima podrà reduir-se a dos metres vuitanta centímetres (2,80 m.). En el cas de la solució d'habitatge en planta baixa l'alçada mínima podrà reduir-se a dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). <b>2a.2:</b> 3,60 m.
Planta soterrani	art. 42	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

## C.- Zona d'ordenació d'edificis plurifamiliar aïllada, Clau 4

## a) Paràmetres referits al carrer

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 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 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	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

## b) Paràmetres referits a la parcel·la

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. <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.
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.



## c) Paràmetres referits a l'edificació

Planta baixa	art. 41	<b>4a.3:</b> L'alçada de la planta baixa es fixa en quatre metres (4 m). <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.
Planta soterrani	art. 42	En general, no es pot superar l'ocupació màxima de la planta baixa. <b>4a.2:</b> El soterrani podrà ocupar el 50% de la parcel·la.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. <b>4hd.1 i 4hp.1:</b> L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50 metres.

**5.2. Paràmetres que afecten a la regulació de la planta baixa referida al carrer**

La regulació de les condicions aplicables a la planta baixa referida al carrer, es fa al Títol VII paràmetres comuns d'ordenació i ús, defineix unes regles aplicables a la regulació en funció de les diferents tipologies que es poden donar, concretant-se de la manera següent:

**Article 18. Planta baixa referida al carrer**

....

## 3. La planta baixa admesa presenta tres solucions tipològiques:

- planta baixa normal
- planta baixa i altell
- semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial

a. La primera tipologia, de planta baixa normal o sense subdivisió, és general en tots els casos.

b. La tipologia de planta baixa i altell s'admet solament en els fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà, com planta baixa de tipus opcional, clau (PBop). En aquests casos s'admetrà l'alternativa d'ús residencial en dúplex sempre que representi una solució per al conjunt de la planta baixa i altell, inclosos els accessos a l'aparcament.

Igualment, a la subzona 2a.3 a l'altell s'hi permet l'ús d'habitatge quan aquest estigui vinculat a una activitat diferent de la de l'habitatge que es desenvolupi a la planta baixa.

c. La tipologia de semi-soterrani i planta aixecada residencial s'admet en la zona d'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada, clau 6; en els Front de filera, clau 3, i en el cas dels fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà com a planta baixa de tipus opcional, clau PBop.

En aquest cas, s'admetrà que el paviment destinat a ús residencial se situï a 1,50 m de la rasant del carrer constituent, per tant, una excepció a la norma general. La planta semisoterrani tan sols pot ser per a l'ús d'aparcament vinculat als habitatges i a les instal·lacions auxiliars.

L'habitatge no podrà ultrapassar el fons edificable permès en plantes pis i caldrà que l'edificació a l'interior d'illa se separi un mínim de 5 m. de la línia de fons edificable en plantes pis. En la hipòtesi d'impossibilitat de compliment d'aquesta condició, serà inedificable l'edificació en l'interior d'illa.

En un mateix immoble no es podrà combinar la solució de planta baixa i altell i la de semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial.

- d. L'alçària lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3,00 m. ni superior a 5,50 metres, mesurada del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat. Excepte en el cas que la planta baixa es destini a ús residencial.
- e. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
4. En la planta baixa es permeten altells, solament en els fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, com a planta baixa de tipus opcional, clau (PBop), amb les següents condicions:
- a) No poden tenir accés independent del local de la planta baixa del que formen part, ni cap comunicació directa amb els accessos verticals de l'edifici.
  - b) Se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici, i llur alçària lliure mínima per sota serà de 2,6 m i per sobre, serà de 2,20 m.
  - c) Els entresols ocuparan com a màxim el 70% de la superfície útil de la total construïda en planta baixa

## 6. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 6.1. Efectes en l'alçada reguladora màxima ARM de les tècniques constructives actuals

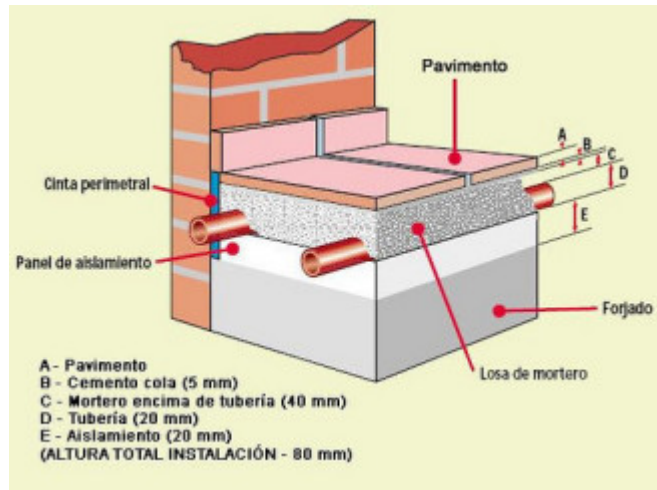
L'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006 de 17 de març) va suposar l'existència de nous requeriments tècnics als edificis d'habitatges, entre els quals els referits a la ventilació (CTE DB HS 3 Qualitat de l'aire interior), que sovint exigeix la implantació de conductes de ventilació forçada que s'instal·len als sostres dels habitatges, atès que l'alçada mínima que determina el Codi d'habitabilitat és de 2,50 m –encara que es pot reduir en determinats casos-, la instal·lació d'aquests conductes de ventilació i la col·locació de les peces de cel ras que els oculten, normalment exigeixen un mínim de 2,75 m d'alçada lliure entre el paviment de l'habitatge i la part inferior del sostre.



***Exemple d'esquema d'instal·lació de conductes de ventilació forçada en habitatges***



Per altre costat, de manera simultània amb l'aplicació del CTE es va generalitzar la calefacció per terra radiant. Això s'ha traduït en un augment del gruix dels sostres de les edificacions, que tal hi com es pot veure a l'esquema annex representa un augment d'uns 8 cm respecte de les solucions constructives anteriors cosa que implica cantells de sostre d'unes dimensions totals de 40 cm com a mínim.



Així doncs, la implementació en obra dels nous condicionants tècnics suposa un increment d'uns 30 cm respecte dels paràmetres que normalment s'aplicaven quan es calculava l'alçada reguladora màxima d'una edificació.

En el cas del POUM de Mollerussa, d'allò que es diu al punt 5è de l'article 30 "Alçada reguladora referida a la parcel·la" se'n desprèn que l'alçada considerada per cada planta és de 3,10 m. Si a aquest gruix se li descompten els gruixos del sostre (0,40 m) i els del cel ras (0,25 m) amb un total de 0,65 m, obtindríem una alçada útil de 2,45 m inferior a 2,50 m que és l'alçada mínima establerta al D 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat als habitatges.

Les alçades reguladores màximes fixades al POUM vigent en funció del número de plantes, es concreten als articles 15 i 30 del Títol complementari de les Normes urbanístiques del POUM, de la manera següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.	Alçada reg. màx. Amb solució d'altell
2p (pb+1pp)	7,60 m	-
3p (pb+2pp)	11,80 m	13,30 m
4p (pb+3pp)	14,60 m	16,10 m
5p (pb+4pp)	17,70 m	18,20 m

**A la vista de tot allò dit anteriorment, proposem introduir un petit ajust per tal que l'alçada considerada per cada planta addicional sigui de 3,20 m en lloc dels 3,10 establert actualment a l'article 30 de les Normes.**

Aquest increment de l'alçada reguladora màxima s'aplicaria a partir de l'alçada corresponent a les quatre plantes (4p = pb+3pp), ja que el increment de 4,10 m d'alçada que a la regulació vigent s'aplica entre els edificis amb 2p i 3p, és més que suficient.

L'alçada reguladora màxima establerta per a les edificacions amb dues plantes (2p = pb+1pp), és considera adient un increment de 40 cm en l'ARM, sense que això es tradueix en un increment el l'ARM establert al POUM vigent per a tres plantes (3p = pb+2pp).

Així doncs, les alçades considerades en funció del número de plantes permeses, quedaria de la manera següent:

(1) (art. 15 Títol complementari)

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.	Alçada reg. màx. Amb solució d'altell
2p (pb+1pp)	<b>8,00 m</b> (7,60 m + 0,40 m)	-
3p (pb+2pp)	11,80 m (=)	13,30 m (=)
4p (pb+3pp)	<b>15,00 m</b> (11,80 m+ 3,20 m)	<b>16,50 m</b> (13,30 m+3,20 m)
5p (pb+4pp)	<b>18,20 m</b> (15,00 m+ 3,20 m)	<b>18,70 m</b> (16,50 m+3,20 m)

## 6.2. Complexitat de l'ordenació vigent i inadequació del paràmetre referit a l'ARM

La sistemàtica seguida a les Normes urbanístiques del POUM vigent pel que fa a la incorporació dels paràmetres edificatòris establerts als instruments de planejament derivat aprovats amb anterioritat al POUM, consisteix en definir una qualificació urbanística genèrica a la qual se li adjudica un paràmetre "tipus" i un llistat de sub-qualificacions on cada una de les quals identifica un instrument de planejament o gestió aprovat anteriorment al POUM – plans parcials, plans especials, unitats d'actuació, estudis de detall...-, a cada subzona se li adjudica una clau específica en la qual es recull els paràmetres que figuraven al instrument de planejament que es va aprovar el seu dia.

Aquesta sistemàtica té sentit a l'hora de regular paràmetres com la parcel·la mínima, el sostre edificable o el nombre de plantes, ja que el contrari podria afectar a la modificació de l'aprofitament urbanístic atorgat a uns terrenys per un planejament anterior, però crea distorsions pel que fa al paràmetre de l'alçada màxima ja que com veuren tot seguit, en la majoria de casos el planejament anterior preveu alçades inferiors a l'alçada tipus regulada al POUM amb caràcter general.

Les qualificacions urbanístiques que regulen les zones on l'ús d'habitatge plurifamiliar és dominant, són les següents:

- Zona de nucli antic, Clau 1
- Zona d'ordenació en illa tancada, Clau 2
- Zona d'ordenació d'edificis plurifamiliars aïllats, Clau 4

En aquestes zones, la regulació aplicable a l'alçada reguladora màxima i altres aspectes que l'afecten, és la següent:

### **Nucli antic, Clau 1 (art. 144)**

- Ús dominant Plurifamiliar
- Nombre màxim de plantes Segons plànols detallats d'ordenació (3PP=PB+2)
- ARM referida al carrer 11,80 m ( que es poden incrementar en 1,50 m per entorn)
- Planta baixa de tipus Normal (No altell ni semi soterrani)
- Alçada lliure màxima PB 3,50 m
- Vols Segons Títol complementari (4 m)
- 

### **Ordenació en illa tancada, Clau 2 ( 2a.1 / 2a.2 / 2hp) (art. 146)**

- Ús dominant Plurifamiliar
- Nombre màxim de plantes Segons plànols detallats d'ordenació
 

	Sense altell	Amb altell
3PP (PB+2)	11,80 m	13,30
4PP (PB+3)	14,60 m	16,10
5PP (PB+4)	17,70 m	18,20
o Clau 2a.2	4PP (PB+3)	13,35 m



- Planta baixa de tipus
- Alçada lliure PB
  - Clau 2a.2
- Vols

Segons Títol complementari

Mínima 3,60 m *Sense altell*  
 Màxima 5,50 m *Amb altell*  
 Mínima 2,80 m *Per a usos no comercials*  
 Mínima 2,50 m *Per a usos d'habitatge*  
 3,60 m



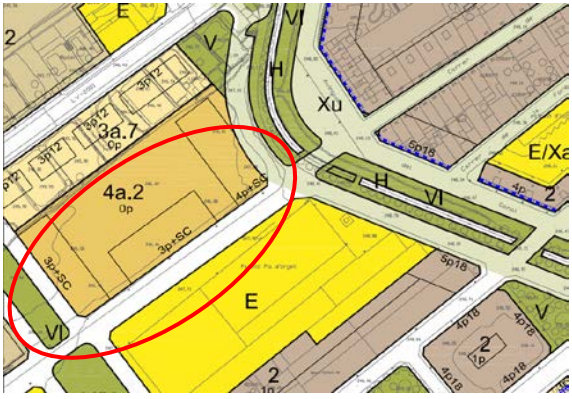

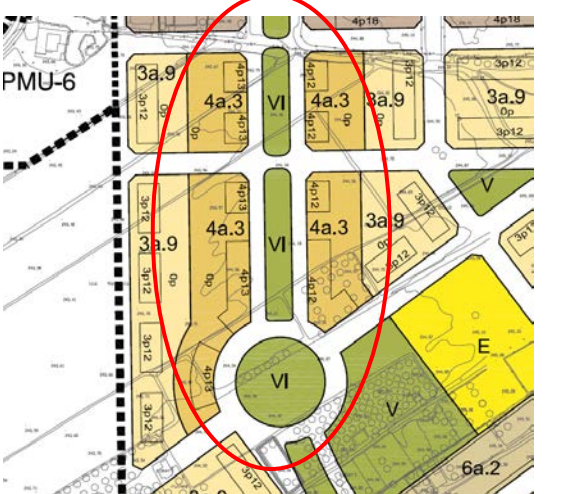

Segons Títol complementari (4m)

#### **Ordenació d'edificis plurifamiliars, Clau 4 (4hp/4hp.1/4a/4a.1/4a.2/4a.3/4a.4/4a.5/4a.6/4a.7) (art 150)**

- Ús dominant Plurifamiliar
- Nombre màxim de plantes Segons plànols detallats d'ordenació
  - 3P (PB+2) = 10,50 m (< 11,80 m *Paràmetres comuns*)
  - 4P (PB+3) = 13,35 m (< 14,60 m *Paràmetres comuns*)
  - 5P (PB+4) = 16,50 m (< 17,70 m *Paràmetres comuns*)
- ARM referida al carrer
 

4a.1	4P (PB+3) = 13,35 m
4a.2	3P (PB+2+SC) = 10,70 m 4P (PB+3+SC) = 13,50 m
4a.3	4P (PB+3) = 13,00 m
4a.4	4P (PB+3) = 14,00 m
4a.5	3P (PB+2) = 9,00 m
4a.6	3P (PB+2) = 12,00 m (blocs 1 i 3) 3P (PB+2) = 9,25 m (bloc interior 2)
4a.7	4P (PB+3) = 13,35 m



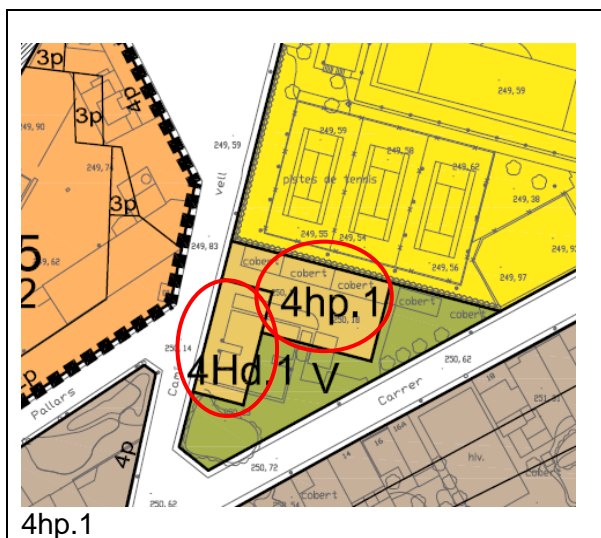
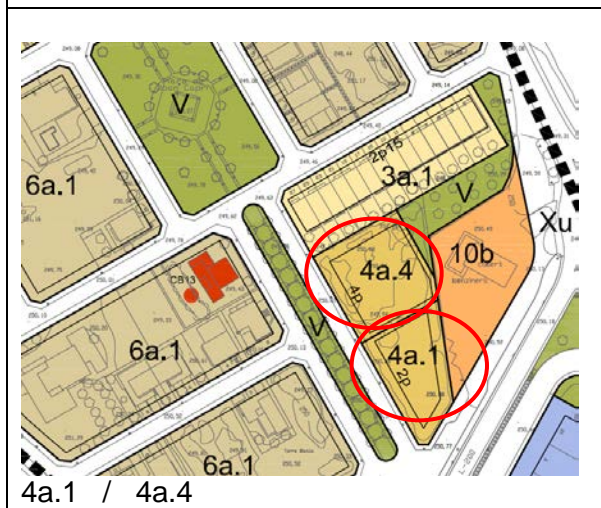
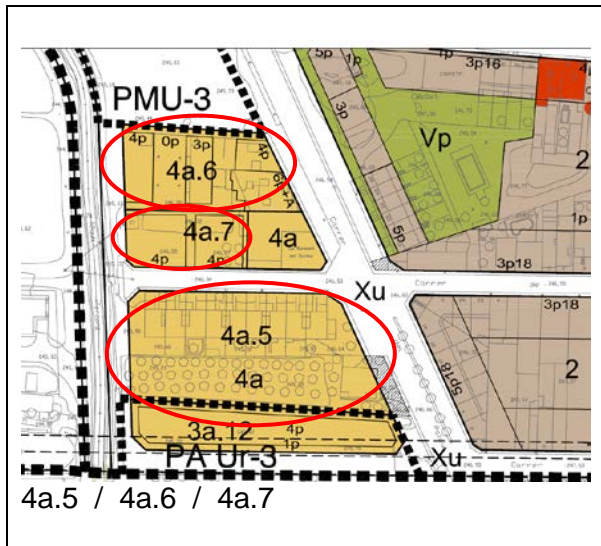
 <p>4a.1</p>	 <p>4a. 1</p>
 <p>4a.2</p>	 <p>4a.2</p>
 <p>4a.3</p>	 <p>4a.3</p>

- ARM referida a la parcel·la És d'aplicació l'ARM referida al carrer excepte
- 4hd.1 i 4hp.1 4P (PB+3) = 13,50 m
- Cota +1,20 m rasant carrer
- Alçada lliure mínima PB 2,50 m
- 4hd.1 i 4hp.1



- Vols

Alçada lliure mínima 4 m



De l'actual regulació dels sòls amb usos dominants d'habitatge plurifamiliar, en especial en els casos de les diferents subzones plurifamiliars aïllades agrupades a la clau 4, se'n desprèn una gran diversitat pel que fa a les alçades reguladores màximes. Aquestes, en la pràctica totalitat dels casos, assignen unes alçades màximes inferiors a les que s'estableixen amb caràcter general, sense que aparentment hi existeixin causes que ho justifiquin.

**En aquesta modificació es proposa que pel que fa a la regulació de l'ARM aplicable a cada subzona, sigui d'aplicació la que amb caràcter general s'estableix per a la zona.**

Cal dir que la major o menor alçada reguladora màxima en cap cas es tradueix en un increment d'aprofitament, ja que no es modifica el nombre de plantes que el POUM assigna als terrenys afectats en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.

### **6.3. Condicions aplicables als habitatges a les plantes baixes d'edificis plurifamiliars**

Darrerament s'han ficat de manifest diverses problemàtiques que afecten a la regulació normativa aplicable als possibles habitatges a les plantes baixes d'edificis plurifamiliars, en aquells àmbits zones i subzones on aquest ús és permès.

Atès la situació actual de manca de noves promocions d'habitatge plurifamiliar, s'estan adreçant als SSTT municipals consultes al respecte de la possibilitat de canviar l'ús de plantes baixes d'edificis plurifamiliars, actualment destinades a magatzems, comerços o oficines, per tal d'ubicar-hi habitatges.

Normalment aquestes consultes no són viables per l'aplicació altres paràmetres normatius establerts al POUM com el de la densitat d'habitatges limitatius respecte del nombre d'habitatges que es poden construir en una determinada parcel·la. Però en el text urbà consolidat, a la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, hi ha no pocs casos de finques infra-edificades en les quals seria normativament possible d'acord amb el POUM vigent, ubicar-hi habitatges a les seves plantes baixes.

Per altre costat, amb l'actual regulació normativa els habitatges en planta baixa s'han d'ajustar als límits fixats establerts amb caràcter general de  $\pm 0,60$  m respecte de la rasant del carrer. Aquests límits, que per altra banda són comuns en bona part de les normes urbanístiques de diferents POUM's, presenten inconvenients en els casos dels habitatges a les plantes baixes, ja que no respecten les necessitats mínimes de privacitat inherents als domicilis particulars.

Cal considerar que la major part de les darreres promocions d'habitatge plurifamiliar es varen construir entre els anys 2000 i 2010 d'acord amb allò especificat a la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades l'any 1987, en les quals no es concretava res referent a l'alçada de la planta baixa, raó per la qual a les noves construccions es varen ubicar habitatges a planta baixa a una cota de + 1,50 m respecte de la rasant del carrer, cosa que no es podria fer d'acord amb allò establert a la normativa del POUM vigent, quedant per aquesta raó en situació de volum disconforme.

El POUM vigent, a l'article 18 del Títol VII complementari, on s'estableixen els paràmetres comuns aplicables a tots els tipus d'ordenació, es defineixen tres situacions aplicables a les plantes baixes.

art 18 Títol complementari)

- **Planta baixa normal:**  
És general en tots els casos.
- **Planta baixa i altell:**  
Solament en els fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà, com planta baixa de tipus opcional, clau (PBop). En aquests casos s'admetrà l'alternativa d'ús residencial en dúplex sempre que representi una solució per al conjunt de la planta baixa i altell, inclosos els accessos a l'aparcament.



- **Semi-soterrani i planta baixa aixecada per a ús residencial:**

Per a usos residencials plurifamiliars es limita als carrers on es permet la planta baixa de tipus opcional, clau PBop.

En aquest cas, s'admetrà que el paviment destinat a ús residencial se situï a 1,50 m de la rasant del carrer constituent, per tant, una excepció a la norma general.

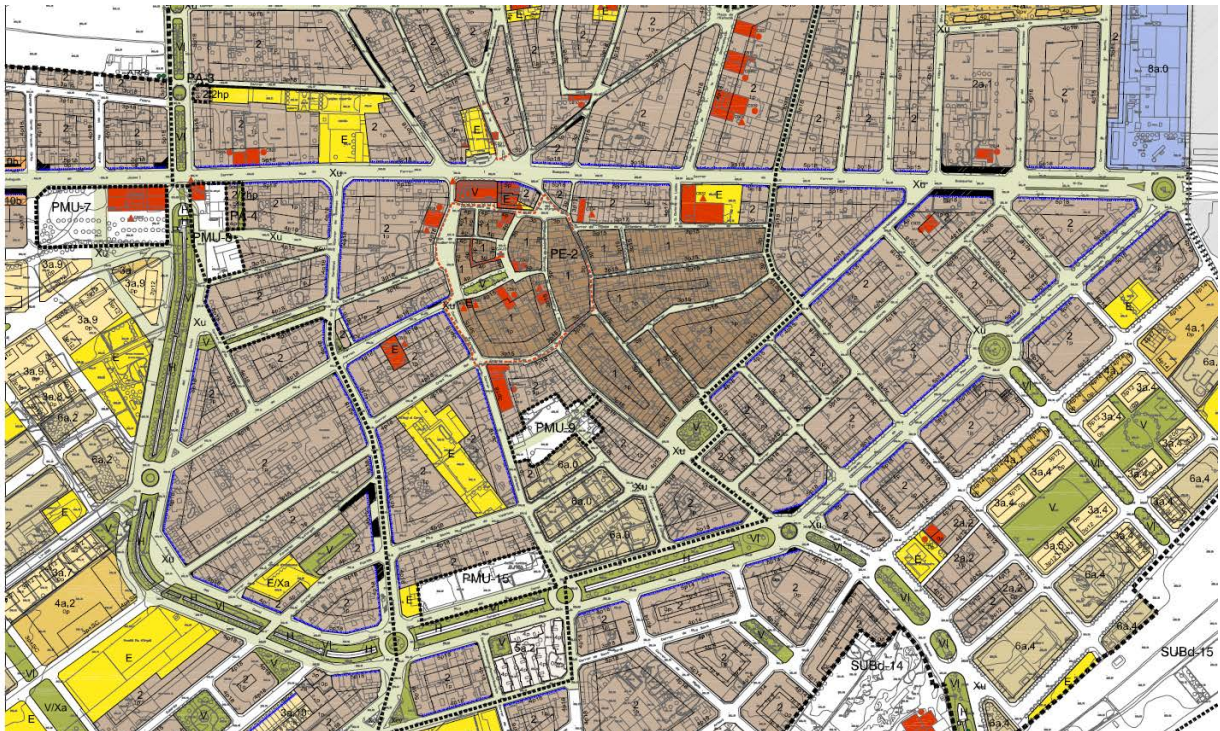
Els carrers als quals els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà indiquen la possibilitat de planta baixa amb ordenació opcional (PBop), són els següents:

- C de Ferrer i Busquets
- C de Domènch Cardenal
- Avinguda del Canal
- Avinguda de Catalunya
- Avinguda de la Pau
- Carrer Arbeca (façana oest, entre els carrers de Ferran Puig i Sta Joaquina Vedruna)
- Carrer de Ferran Puig (ambdues façanes entre els carrers d'Arbeca i de Domènch Cardenal)
- Carrer de Llorenç Vilaró

En tots els casos, el carrer o els trams en els quals es d'aplicació l'ordenació opcional de la planta baixa, pertanyen a la zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, i coincideixen amb vies principals de la població en les quals a les seves plantes baixes es localitzen de manera majoritària serveis privats o comerços adreçats al conjunt de la població, raó per la qual suporten elevats transits de vehicles i persones.

Per altre costat, cal dir que el carrer de Ferrer i Bisquets i el de Domènch Cardenal, són al mateix temps travessies urbanes de carreteres amb titularitat de la Generalitat de Catalunya, que a part del trànsit urbà han de suportar el inter-urbà.

Es fa difícil pensar que en carrers amb les característiques descrites als punts anteriors, la ubicació d'habitatges a les plantes baixes de les edificacions es pot fer sense generar conflictes tant a l'espai públic com als mateixos hipotètics habitatges.



*Detall del plànol número 5.4. Ordenació de detall del sòl urbà, del POUM vigent*

Per totes aquestes raons, es considera que en les vies urbanes descrites als punts anteriors, on sigui possible l'ordenació opcional de les plantes baixes, s'hauria d'exclure la possibilitat de localitzar-hi habitatges en planta baixa, amb independència de que s'hi construïxin o no altells. Això amb independència de que es mantingui aquesta possibilitat en la resta del nucli urbà.

## 7. ORDENACIÓ PROPOSADA

### 7.1. Proposta de regulació de l'alçada reguladora màxima

Els efectes de la proposta de regulació de l'alçada reguladora màxima que es planteja en aquest document, tenen dos nivells. Per un costat als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús que caldrà adequar a les noves alçades, modificant els articles 15 i 30 del Títol complementari.

Per altre costat, modificant la regulació específica de l'ARM aplicable a les zones d'ús dominant plurifamiliar a les zones d'ordenació en nucli antic (clau 1), d'ordenació en illa tancada (clau 2) i d'ordenació plurifamiliar aïllada (clau 4), en les quals a les seves diferents subzones els hi serà d'aplicació l'ARM establerta amb caràcter general.

Així doncs, els articles afectats, tindrien els següents redactats:

#### 7.1.a. TÍTOL VII. Pràmetres comuns d'ordenació i d'ús

Capítol tercer. Definició dels paràmetres que regulen l'edificació

##### Article 15. Alçada reguladora referida al carrer

...

3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.	Alçada reg. màx. Amb solució d'altell
2p (pb+1pp)	8,00 m	-
3p (pb+2pp)	11,80 m	13,30 m
4p (pb+3pp)	15,00 m	16,50 m
5p (pb+4pp)	18,20 m	18,70 m

.....

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb vint centímetres (3,20 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en les que s'estableix de forma concreta.

...

##### Article 30. Alçada reguladora referida a la parcel·la

...

4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:



Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	8,00 m
3p (pb+2pp)	11,80 m
4p (pb+3pp)	15,00 m
5p (pb+4pp)	18,20 m

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb vint centímetres (3,20 m) més per a cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en què s'estableix de forma concreta.

...

### 7.1.b. TÍTOL V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones.

#### I. Zona d'ordenació en nucli antic, Clau 1

La proposta de modificació no l'afecta.

#### II. Zona d'ordenació en illa tancada, Clau 2

Es modifica la redacció de l'article 146.4 *Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2*, més concretament en allò que toca al punt 4.1. *Parametres referits al carrer de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2*, pel que fa a l'alçada reguladora referida al carrer, en la qual s'anul·la l'alçada reguladora referida al carrer aplicable a la subzona 2a.2, sent d'aplicació les condicions generals de zona.

Alç. Reguladora referida al carrer	Art. 15	L'amplada ve determinada en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.
------------------------------------	---------	--

#### III. Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4

Es modifica la redacció de l'article 150.4 *Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a*, més concretament en allò que toca al punt 4.1. *Parametres referits al carrer de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada, Clau 4.a*, pel que fa a l'alçada reguladora referida al carrer, en la qual s'anul·la l'alçada reguladora referida al carrer aplicables a les diferents subzones que s'inclouen: 4a.1; 4a.2; 4a.3; 4a.4; 4a.5; 4a.6 i 4a.7.

En tots els casos els hiseran d'aplicació les ARM que els hi corresponguin a la regulació comuna dels paràmetres d'ordenació i ús establerta als articles d'aplicació del Títol VII de les Normes urbanístiques del POUM, i més concretament als articles 15 i 30.

Es respecta l'ARM establerta a l'actual regulació per a la subzona 4a.6 en allò que toca als blocs 1 i 3 ja que la seva alçada de 12 m, es superior a la que correspondrà amb la present modificació d'11,80 m.

Alç. Reguladora referida al carrer	Art. 15	<b>4a.1:</b> 15,00 m 4p (pb+3) <b>4a.2:</b> 11,80 m 3p (pb+2+SC) i 15,00 m 4p(pb+3+SC) <b>4a.3:</b> 15,00 m 4p (pb+3) <b>4a.4:</b> 15,00 m 4p (pb+3) <b>4a.5:</b> 11,80 m 3p (pb+2) <b>4a.6:</b> 12,00 m 3p (pb+2) als blocs 1 i 3 i 11,80 m 3p (pb+2) al bloc interior 2 <b>4a.7:</b> 15,00 m 4p (pb+3)
------------------------------------	---------	--

Pel que fa a l'alçada reguladora referida a la parcel·la, es modifica la regulació referida a la parcel·la de la zona plurifamiliar aïllada, Clau 4a, eliminant les referències que es fan a les claus 4hd.1 i 4hp.1, aplicables a unes edificacions d'habitatge plurifamiliar, per tal de que es remetin al paràmetres generals d'aplicació.

Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art. 15	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.
------------------------------------	---------	---

## 7.2. Proposta de modificació de la regulació de l'ús d'habitatge a les plantes baixes

Es proposa la modificació de l'article 18 del TÍTOL VII de Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús, en el qual es regule les condicions aplicables a la planta baixa referida al carrer.

Concretament les modificacions afecten al redactat del pun 3r, que quedaria redactat de la manera següent:

*(Els paràgrafs modificats es resalten en gris per a facilitar-ne la comprensió)*

### **Article 18. Planta baixa referida al carrer**

1. En general, s'entén per planta baixa d'un edifici referida a carrer, aquella que té el paviment situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

...

3. La planta baixa admesa presenta tres solucions tipològiques:

- planta baixa normal
- planta baixa i altell
- semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial

a. La primera tipologia, de planta baixa normal o sense subdivisió, és general en tots els casos. Admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en les condicions establertes en aquestes Normes.

b. La tipologia de planta baixa i altell s'admet solament en els fronts de carrer assenyalats en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà, com planta baixa de tipus opcional, clau (PBop). Aquesta tipologia exclou expressament la destinació de les plantes baixes a l'ús d'habitatge, amb independència de que aquest sigui unifamiliar o plurifamiliar, a excepció de la subzona 2a.3 en la qual a l'altell s'hi permet l'ús d'habitatge quan aquest estigui vinculat a una activitat diferent de la de l'habitatge que es desenvolupi a la planta baixa.

c. La tipologia de semi-soterrani i planta aixecada residencial s'admet en aquells àmbits en els quals l'ús dominant sigui el plurifamiliar, sempre que no es digui al contrari a la regulació específica de zona. Amb caràcter general la possibilitat d'ubicar-hi habitatges a la planta baixa estarà vinculada a l'obligació de que el paviment de la planta baixa s'aixequi un mínim de 0,60 m i un màxim d'1,50 m respecte de la rasant de l'alineació del vial.

Igualment s'admet a la zona d'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada, clau 6 i en els Front de filera, clau 3.

En aquest cas, s'admetrà que el paviment destinat a ús residencial se situï a 1,50 m de la rasant del carrer constituent, per tant, una excepció a la norma general. La planta semisoterrani tan sols pot ser per a l'ús d'aparcament vinculat als habitatges i a les instal·lacions auxiliars.

En aquelles tipologies en les que sigui permès l'ús d'habitatge a la planta baixa, aquests no podran ultrapassar el fons edificable assenyalat per a les plantes pis.

En un mateix immoble no es podrà combinar la solució de planta baixa i altell i la de semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial.

*d. L'alçària lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3,00 m. ni superior a 5,50 metres, mesurada del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat. Excepte en el cas que la planta baixa es destini a ús residencial.*

*e. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.*

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

### **8.1. 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.

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

Pel que fa a la modificació de les alçades reguladores màximes, aquesta modificació puntual afecta als articles 15 i 30 del Títol VII de les Normes urbanístiques del POUM.

Respecte a la no admissió de l'ús d'habitatge a les plantes baixes en ordenació opcional -PBop- s'afecta a la redacció de l'article 18 del Títol VII de les Normes urbanístiques.

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

Pel que fa a la modificació de les alçades reguladores màximes -ARM- s'augmenten les alçades a partir de la PB+2, i en totes les subzones de les zones 1, 2 i 4 són d'aplicació els alçades establertes amb caràcter general.

Pel que fa a la tipologia de planta baixa en ordenació opcional, es a dir en aquells casos en que els quals s'admet construir altells, no s'admetrà l'ús d'habitatge.

Pel que fa a la tipologia de semi-soterrani i planta aixecada residencial, l'habitatge en planta baixa s'haurà de situar a una cota mínima de + 0,60 m i màxima de +1,50 m respecte de la rasant del carrer.

### **8.4. 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 puntual del POUM s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del TR de la Llei d'Urbanisme. Igualment aquest document conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat.

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

### **8.5. 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 bàsiques i les anàlisi i les propostes bàsiques del Pla.

Així doncs no es modifiquen ni les densitats d'habitatges ni el nombre màxim d'habitatges que el POUM defineix per a cada àmbit de planejament i/o gestió, respectant les densitats zonals màximes, així com els paràmetres bàsics establerts per als Plans de Millora en sòl urbà no consolidat, i als Plans parcials delimitats pel desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable, en les condicions fixades als les fitxes normatives del POUM.

Cal ficar especialment de manifest que el contingut d'aquesta modificació no afecta a les previsions i determinacions que respecte a la quantitat d'habitatges subjectes a algun dels tipus establerts per la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge i de planificació urbanística es fa al POUM de Mollerussa, de manera especial a aquells que s'integren al sistema d'habitatge dotacional públic d'acord amb allò que es fixa a la memòria social del POUM.

### **8.6. Justificació de la mobilitat generada. 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.

### **8.7. Informe de sostenibilitat econòmica**

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

Així doncs la modificació del POUM no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos o de les despeses de la hisenda pública.

Aquesta modifica normativa, no te cap incidència en el sòl destinat a usos productius.

Aquesta modificació no té cap mena d'efecte en la hisenda pública municipal ja que no implica la implantació ni el manteniment de cap nova infraestructura.

Igualment, la modificació no suposa un augment dels ingressos municipals al no suposar cap augment d'edificabilitat ni d'intensitat d'ús.

### **8.8. 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

### 9.1. Tramitació urbanística

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

La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual hauria de comportar la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Per tal de complimentar aquest tràmit, al document comprensorial que s'annexa a aquest document al punt 0. "Document Comprensiu". Igualment s'adjunta el plànol de suspensió de llicències el qual coincideix amb la delimitació de sòl urbà del POUM, incloent tant al sòl urbà consolidat com al no consolidat.

L'Ajuntament de Mollerussa garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la modificació del POUM per a la facilitar la supressió de barreres a l'accessibilitat en edificis d'habitatges, mitjançant el procés de tramitació que, com a mínim, donarà compliment a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública. Mentre es faci la tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats. El caràcter puntual i l'abast de la modificació justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

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.

### 9.2. 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.

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

Mollerussa, desembre de 2022

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