

PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU)

d'activitats del sector SUBd-9 'Negrals Nord' (antics SUBd-9a "Negrals Nord I" i SUBd-9b "Negrals Nord II") de MOLLERUSSA (Pla d'Urgell – Lleida)



PROMOTOR : JUNTA DE COMPENSACIÓ 'SUBD-9 "PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD" DE MOLLERUSSA'

EMPLAÇAMENT : Àmbit SUBd-09 'Negrals Nord'

LOCALITAT : MOLLERUSSA – PLA D'URGELL - LLEIDA

DOCUMENT NORMATIU

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L3/2012 de modificació del DL 1/2010; art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006 i arts.11,12, 19,27, 69.2,73,74,75,76,77,79,85,94,113,120,129,138,142,158, 160 i concordants del POUM de Mollerussa)

Lot 1: Memòria, Estudis descriptius i justificatius i informació gràfica

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010; art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006 i art.131 POUM)

APROVACIÓ INICIAL :
APROVACIÓ PROVISIONAL :
APROVACIÓ DEFINITIVA :
TEXT REFÓS:

DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L3/2012 de modificació del DL 1/2010; art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006 i arts.11,12,19, 27, 69.2, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 85,94,113,120,129,138,142,158, 160 i concordants del POUM de Mollerussa)

Els documents que integren el present **PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU)** s'estructuren d'acord amb allò previst en els articles 55, 65, 66 i 70 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU); els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i els articles 11,12,19, 27, 69.2, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 85, 94,113, 120,129,138,142,158, 160 i concordants del POUM de Mollerussa que n'esdevenen el marc normatiu referencial i presenta el següent contingut:

TAULA DE CONTINGUT

DOCUMENT A:

MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS (DUN)

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

1.- DISPOSICIONS GENERALS

- 1.0. Dades bàsiques dels diferents agents
- 1.1. Abast comprensiu de les modificacions introduïdes en el document per a la seva Aprovació Inicial arran dels informes sectorials emesos pels diferents organismes interessats en la unitat de gestió en les fases prèvies del tràmit.
- 1.2. Introducció
- 1.3. Antecedents urbanístics i condicionants de partida
- 1.4. Disposicions i marc legal
- 1.5. Delimitació i descripció de l'àrea d'actuació
- 1.6. Iniciativa de l'actuació
- 1.7. Justificació de la procedència i oportunitat de la formulació del document urbanístic d'acord amb planejament general que desenvolupa. (Art. 84 i 91 del D 305/2006)
- 1.8. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament. (Art. 84 i 91 del D 305/2006)
 - I. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.
 - II. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - III. De l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
 - IV. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.
 - V. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - VI. De la divisió poligonal
- 1.9. El planejament vigent i les determinacions del planejament d'àmbit superior

2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1. Encaix territorial del sector
- 2.2. Característiques naturals del territori
- 2.3. Usos, edificacions i infraestructures existents
- 2.4. Estructura de la propietat del sòl
- 2.5. Afectacions i servituds
- 2.6. Aplicació dels paràmetres de planejament al pla
- 2.7. Càlcul de les reserves mínimes de sistemes
- 2.8. Quadre resum del càlcul de les reserves mínimes de cessions
- 2.9. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública
- 2.10. Instrumentació urbanística de la proposta
- 2.11. Condicions de gestió
- 2.12. Rapport fotogràfic del sector

3.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 3.1. Objectius i criteris de l'ordenació
 - 3.1.1. Sobre els sòls de cessió. Els sistemes d'ordenació proposada
 - 3.1.2. Sobre les xarxes bàsiques de serveis
 - 3.1.3. Sobre els sòls d'aprofitament privat. Les zones de l'ordenació proposada
 - 3.1.4. Sobre l'aprofitament urbanístic del sector
 - 3.1.5. Sobre el compliment de les previsions del planejament d'àmbit superior
- 3.2. Directrius i mesures per a l'ordenació proposada
 - 3.2.1. Directrius i mesures sobre la mobilitat sostenible i segura
 - 3.2.2. Directrius i mesures de qualitat i sostenibilitat ambiental
 - 3.2.3. Directrius i mesures de qualitat del paisatge
 - 3.2.4. Directrius i mesures per al projecte d'urbanització, la vialitat i els espais lliures
 - 3.2.5. Directrius i mesures per a la implantació dels projectes d'edificació
- 3.3. Anàlisi de les alternatives i relació amb l'entorn
 - 3.3.1. Accessibilitat i implantació de la vialitat
 - 3.3.2. Implantació de l'edificació
- 3.4. Descripció de l'ordenació
 - 3.4.1. Estructura general de l'actuació
 - 3.4.2. Sistema viari
 - 3.4.3. Sistema d'equipaments i espais lliures públics
 - 3.4.4. Serveis tècnics
 - 3.4.5. Sòl lliure susceptible d'aprofitament privat i edificació
- 3.5. Pautes procedimentals
 - 3.5.1. Aprovació inicial
 - 3.5.2. Aprovació provisional
 - 3.5.3. Aprovació definitiva
 - 3.5.4. Plans d'aprovació municipal
- 3.6. Procés d'avaluació i informació mediambiental
- 3.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el sector
- 3.8. Informe de sostenibilitat econòmica
- 3.9. Estudi bàsic de les Xarxes de serveis
- 3.10. Memòria social
- 3.11. Sistema d'actuació urbanística i administració actuant
- 3.12. Vigència

4.- CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

- 4.1. Quadre general de superfícies
- 4.2. Quadre comparatiu del planejament vigent versus les propostes del Pla
- 4.3. Quadre de característiques dels sòls dels sistemes de cessió
- 4.4. Quadre de característiques del sòl d'aprofitament privat

5.- COMPLIMENT DELS DEURES DE LA LLEI D'URBANISME (DL 1/2010 i D 305/2006)

- 5.1. Càlcul del deure de cessió de l'Aprofitament Urbanístic del Sector
(Article 37, 40, 43, 44, 45 i 46 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i article 42.d) del D 305/2006)
 - 5.1.1. Justificació del càlcul del valor urbanístic dels terrenys
 - 5.1.2. Valor dels drets teòrics
 - 5.1.3. Valor urbanístic del sòl
 - 5.1.4. Criteris de valoració de les parcel·les resultants
 - 5.1.5. Aprofitament urbanístic
- 5.2. Especificitats del Pla Parcial
 - 5.2.1. Deures dels Propietaris de Sòl Urbà No Consolidat i de Sòl Urbanitzable Delimitat
(Art. 45.1.a) de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i article 42 del D 305/2006)
 - 5.2.2. Garanties per al compliment dels deures
(Art. 102 i art.107 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.136.2 del D 305/2006)
- 5.3. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública
(Art. 57 i DA 5a de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i DT 9a del D 305/2006)
- 5.4. Cessions de sòl i obra d'urbanització
(Article 127 a) del de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i article 169 del D 305/2006)

DOCUMENT B:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DETALL DE LA URBANITZACIÓ

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art. 84, 86, 87, 90 i 91 del D 305/2006)

6.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 6.1. Guia Documental del Contingut dels Diferents Tipus de Plànols
- 6.2. Relació de Plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	1.01	Situació – Emplaçament / Informació Cadastral	S/E
02.-	1.02	Topogràfic – Àmbit del Sector / Perfils Estat Actual	1:1.250 / 1:750
03.-	1.03	Edificacions – Usos i Serveis Existents	1:1.500
04.-	1.04	Rapport Fotogràfic	1:5.000
05.-	1.05	Relació de Propietats	1:1.250
06.-	1.06	Estructura de la Propietat	1:1.250
07.-	1.07	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (I) Sistemes d'Espais Oberts i Sistema d'Assentaments	1:25.000
08.-	1.08	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (II) Sistema d'Assentaments i Sistema d'infraestructures	1:25.000
09.-	1.09	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (III) Sistema d'Assentaments : Estratègia de desenvolupament	1:25.000
10.-	1.10	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – POUM Mollerussa (planejament vigent)	1:1.500
11.-	1.11	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – Modificació del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a "Negrals nord I" i SUBd-9b "Negrals nord II" en un únic sector SUBd-09 "Negrals nord"	1:1.500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
12.-	0.01	Justificació de Cessions i Aprofitament (Art.44 i 45 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.42 del D305/2006)	1:1.250
13.-	0.02	Zonificació de la Proposta	1:1.250
14.-	0.03	Ordenació General del Sòl	1:1.250
16.-	0.04	Paràmetres d'Ordenació de l'Edificació	1:1.250
17.-	0.05	Ordenació de Vialitat i Espais Lliures	1:1.250
18.-	0.06	Proposta d'Ordenació indicativa	1:1.250

DOCUMENT A:
MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS
(Art.55, 65, 66 i 70 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

Detall expedient

TREBALL: Pla Parcial Urbanístic (PPU) d'Activitats del sector SUBd-9 'Negrals Nord' (antics SUBd-9a "Negrals Nord I" i SUBd-9b "Negrals Nord II") de Mollerussa (Pla d'Urgell - Lleida)

Document per a l'APROVACIÓ INICIAL

EMPLAÇAMENT: Àmbit SUBd-09 "Negrals Nord" del POUM de Mollerussa
MOLLERUSSA - PLA D'URGELL - LLEIDA

Emplaçament/s

ADREÇA	Àmbit SUBd-09 "Negrals Nord"	NÚM. PARCEL·LA	---
ZONA / BARRI	Sòl Urbanitzable Delimitat	REF. CADASTRAL	---
MUNICIPI	Mollerussa (Pla d'Urgell - Lleida)	CÓDI POSTAL	25230
PROVÍNCIA	Lleida	COMARCA	Pla d'Urgell
ENCARREC	En missió completa		

Promotor/s

JUNTA DE COMPENSACIÓ 'SUBD-9 "PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD" DE MOLERUSSA'		CIF	-----
ADREÇA	Avinguda del Canal	NÚM.	11-B (Redis Gestió)
ZONA / BARRI	Centre Urbà	PARCEL·LA	---
MUNICIPI	Mollerussa	CÓDI POSTAL	25230
REPRESENTANT	Sr.Isaac BECERRIL TORO, President	NIF	-----

Administració actuant



EXCM. AJUNTAMENT DE MOLERUSSA

ADREÇA Plaça de l'Ajuntament
MUNICIPI Mollerussa (Pla d'Urgell - Lleida)
TELÈFON (+34) 973 600 713
MAIL ajuntament@mollerussa.cat

CODI OFICIAL ESTADÍSTIC 2513700000
CIF/NIF P2517200H
NÚM. 2
CÓDI POSTAL 25230
FAX (+34) 973 710 178
WEB www.mollerussa.cat

Tècnic/s Redactor/s

PAMPOLS
ARQUITECTURA

ARQUITECTE	David Pàmpols i Camats	CIF	B25272188
ADREÇA	Alfred Perenya	COL. NUM.	30036-5
MUNICIPI	Lleida	NUM	43, entresòl 1ª
TELÈFON	973242431	CÓDI POSTAL	25004
WEB	www.pampolsarq.com	FAX	973237366
		MAIL	estudi@pampolsarq.com

1.- DISPOSICIONS GENERALS

1.0. DADES BÀSIQUES DELS DIFERENTS AGENTS.

Objecte del Treball: PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUBD-9 'NEGRALS NORD' (ANTICS SUBD-9A "NEGRALS NORD I" I SUBD-9B "NEGRALS NORD II") DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL – LLEIDA)

Document per a l'Aprovació Inicial

Situació Àmbit SUBd-09 "Negrals Nord"
MOLLERUSSA – PLA D'URGELL - LLEIDA

Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓ 'SUBD-9 "PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD" DE MOLLERUSSA'
Avinguda del Canal 11-B (REDIS GESTIÓ)
CP 25230 Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida)
info@pampolsarq.com

Representant:

Sr. Isaac BECERRIL TORO, President
Avinguda del Canal 11-B (REDIS GESTIÓ)
CP 25230 Mollerussa (PLA D'URGELL – LLEIDA)

**Administració
actuante:**



Excm. AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA
Plaça de l'Ajuntament,2
CP 25230 Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida)
Tel.: (+34) 973 600 713 – Fax: (+34) 973 710 178
CIF: P2517200H
Codi oficial estadístic: 2513700000
ajuntament@mollerussa.cat
www.mollerussa.cat

Representant:

II.Im. Sr. Marc SOLSONA AIXALÀ, Alcalde President
Plaça de l'Ajuntament,2
CP 25230 Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida)
Tel.: (+34) 973 600 713 – Fax: (+34) 973 710 178
ajuntament@mollerussa.cat

Equip redactor: **David PÀMPOLS CAMATS, Arquitecte**
Alfred Pereña, 43 Entl. 2na
CP 25004 Lleida (SEGRITÀ – LLEIDA)
Tel.: (+34) 973 242 431 Fax.: (+34) 973 237 366
COAC- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Lleida.
Número col·legiat: 30036-5



Alfred Pereña, 43 Entl. 2na CP 25004
Lleida (SEGRITÀ – LLEIDA)
Tel.: (+34) 973 242 431
Fax.: (+34) 973 237 366
NIF: B-25272188
estudi@pampolsarq.com
www.pampolsarq.com

Estudi topogràfic: Autor/s de l'estudi:



Emili PASQUAL GINÉ, Enginyer Tècnic Topografia
TOP-TEN Topografia
Maria Sauret, nº 26, Altell 7è CP 25007
Lleida (PLA D'URGELL – LLEIDA)
Tel/Fax. (+34) 973 239 805
topten@svt.es

Consultors: Medi ambient:



LA LLENA Ambiental SCP
Abadia, 8 CP 25400
Les Borges Blanques (LES GARRIGUES – LLEIDA)
Tel.: (+34) 973 143 038
lallena@lallena.cat
www.lallena.cat

Mobilitat:



MCRIT Multicriteria Planning SL
Salvador Espriu, 83
CP 08005 Barcelona (BARCELONÈS – BARCELONA)
Tel.: (+34) 932 250 313
info@mcrit.com
www.mcrit.com

Inundabilitat:



SPESA Ingeniería SA
Avenida de César Augusto, 3
CP 50004 Zaragoza (ZARAGOZA – ZARAGOZA)
Tel.: (+34) 976 410 147
spesa@spesa.es
www.spesa.es

Equip de treball:

David PÀMPOLS CAMATS, arquitecte i urbanista MSc·MBA·MDEI
Agnès BALASCH I BERNAT, arquitecta BIM PGCert Manager
Francesc X. TORRES AIGUABELLA, arquitecte tècnic i eng.Ed.
Jennifer VEGA GARCÍA, arquitecta BIM
Andrea GAGO ALONSO, arquitecta BIM MSc
Guillermo TOMÁS BLASCO, account finantial Mg
María SOTO HIDALGO, administració



Alfred Pereña, 43 Entl. 2na CP 25004
Lleida (SEGRIÀ – LLEIDA)
Tel.: (+34) 973 242 431
Fax.: (+34) 973 237 366
NIF: B-25272188
estudi@pampolsarq.com
www.pampolsarq.com

1.1. ABAST COMPRESIU DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL DOCUMENT PER A LA SEVA APROVACIÓ INICIAL ARRAN DELS INFORMES SECTORIALS EMESOS PELS DIFERENTS ORGANISMES INTERESSATS EN LA UNITAT DE GESTIÓ EN LES FASES PRÈVIES DEL TRÀMIT.

En data 17/06/2021¹ es rep a l'Excm. Ajuntament de Mollerussa tramesa per part dels Serveis Territorials a Lleida del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya, l'informe emès el 14 de juny de 2021 per aquesta Unitat en relació amb PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ PER A LA GESTIÓ DEL SUBD-9, PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD, TERME MUNICIPAL DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL), de part de En Julio Mancñeiras Vaz-Romero, en qualitat de cap de la Unitat de Gestió del DPH de la Demarcació Territorial de Lleida de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), amb expedient de referència UDPH2021002718, de data 14/06/2021, al procediment PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ PER A LA GESTIÓ DEL SUBD-9, PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD, TERME MUNICIPAL DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL) del PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord" DE MOLLERUSSA; signat per En Julio Mancñeiras Vaz-Romero, en qualitat de Cap de la Unitat de Gestió del Domini Públic Hidràulic (DPH) de la Demarcació de Lleida, i on informava, entre d'altres en base a la verificació formal de la documentació presentada que tot seguit es relaciona per a procedir a la seva aprovació, i que conclou, entre d'altres prescripcions, en relació al planejament:

"(...)5. CONCLUSIÓ

En conclusió, examinada la documentació presentada i d'acord amb la informació disponible, s'informa que el Projecte d'estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació per a la gestió del SUBd-9 (Pla parcial urbanístic d'activitats "Negrals Nord"), en el terme municipal de Mollerussa (Pla d'Urgell), hauria de tenir en compte les següents consideracions en quant al vector aigua:

3.1. El Planejament inclourà un estudi d'inundabilitat de detall de la riera de Maldanell, informat favorablement per l'organisme de conca (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre), que delimiti la zonificació fluvial (domini públic hidràulic, zona de servitud i zona de policia de lleres públiques) i la inundabilitat del sector SUBd-9 "Negrals Nord" (zona de flux preferent i zona inundable).

3.2. Es classificarà com a sòl especial i es representarà en els plànols de planejament el domini públic hidràulic, la zona de servitud, la zona de policia, la zona de flux preferent i la zona inundable de la riera de Maldanell d'acord amb la informació disponible (Plataforma SITEbro: <http://iber.chebro.es/SitEbro/sitebro.aspx>), segons l'establert al RDL 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües (TRLA), al RD 849/1986, d'11 de setembre, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) i llurs modificacions, així com d'acord amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat de detall aprovat per l'organisme de conca (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre); amb l'objectiu que les persones interessades tinguin coneixement de les limitacions en aquests sòls en quant a possibles usos així com la necessitat de disposar, si escau, de la preceptiva autorització expressa de l'organisme de conca amb caràcter previ al desenvolupament de qualsevol actuació que els afecti.

3.3. No es podran realitzar actuacions que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers, ni que representin un augment de la vulnerabilitat per a la seguretat de les persones o béns davant les avingudes, atenent que es dissenyaran tenint en compte el risc al que estan sotmeses.

(...)

¹ Veieu epígraf 15.2.1. Informe UDPH2021002718 dels Serveis Territorials a Lleida de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 14 de juny de 2021 referent a l'àmbit de la seva competència relatiu al PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ PER A LA GESTIÓ DEL SUBd-9, PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS "NEGRALS NORD". TERME MUNICIPAL DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL), al final del present document.

3.6. *Es respectarà la zona de servitud de 5 m d'amplada al llarg dels marges de la riera de Maldanell la qual quedarà lliure i serà, en tot moment, apta i practicable per a ús públic. En aquest sentit, aquesta zona quedarà lliure d'elements (tanques, ...) i tota actuació estarà sotmesa a l'indicat a l'article 7 del RDPH.*

3.7. *En la zona de flux preferent de la riera de Maldanell només podran ser autoritzades aquelles activitats no vulnerables davant les avingudes i que no suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs de la zona. En aquesta zona es complirà l'establert a l'article 9 bis del RDPH.*

3.8. *En la zona inundable de la riera de Maldanell es complirà l'establert a l'article 14 bis7 del RDPH. Tanmateix, s'adoptaran mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció davant el risc d'inundació d'acord amb l'establert a la normativa hidràulica així com a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i normativa relacionada. En aquesta zona, que hauria de complir una funció laminadora del cabal en cas d'avinguda, caldria analitzar els riscos i, consegüentment, adoptar les mesures adequades d'acord amb el previst a la legislació aplicable a l'efecte, no responsabilitzant-se aquesta Agència de futures afeccions relacionades amb aquesta circumstància.*

3.9. *Les actuacions a executar no suposaran cap pèrdua de la capacitat hidràulica de la riera de Maldanell ni afectaran llur règim de corrents.(...).*

S'incorpora² un estudi d'inundabilitat de la riera de Maldanell, alhora que classifica com a sòl especial i es representa en els plànols de planejament el domini públic hidràulic, la zona de servitud, la zona de policia, la zona de flux preferent i la zona inundable de la riera de Maldanell d'acord amb la informació disponible (Plataforma SITEbroM: <http://iber.chebro.es/SitEbro/sitebro.aspx>), segons l'establert al RDL 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües (TRLA), al RD 849/1986, d'11 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) , per a la seva Aprovació inicial.

Per tant, per mitjà del present escrit i la documentació annexa que l'acompanya es presenta ACTE DE CONCURRÈNCIA D'INICIATIVA PRIVADA de l'acte que s'acaba de ressenyar, en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, s'entén que ha estat realitzat de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la continuïtat del tràmit administratiu,

1. Atès que la societat que representa és propietària única dels terrenys que integren l'àmbit del PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord" DE MOLLERUSSA instat per la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBD-09 "Negrals Nord"
2. En vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBD-09 "Negrals Nord"**, i en base a aquesta iniciativa es redacta el **PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord" DE MOLLERUSSA** per a la seva **aprovació inicial**, i en nom seu ho fa/n els seu/s representant/s, Sr. Isaac Becerril Toro, amb domicili a Avinguda del Canal,11-B CP 25230 al municipi de Mollerussa (PLA D'URGELL – LLEIDA), en la seva condició de president de de l'esmentada entitat urbanística col·laboradora, dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el POUM de Mollerussa, que n'és el planejament vigent de rang superior.

² Veieu apartat 20. ANNEX 5: ESTUDI D'INUNDABILITAT (EIN) del present document i concordants.

3. Donat que l'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon com a mínim a la voluntat de la majoria del/s seu/s propietari/s d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. Atès que els documents que integren el present Pla Parcial s'estructuren d'acord amb allò previst en els articles 55, 65, 66 i 70 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol a, que n'esdevenen el marc normatiu referencial.

I, per tant, en base a tot allò anteriorment esmentat, se sol·licita de l'administració actuant i dels organismes interessats:

5. Que es procedeixi, a partir del present, a l'inici de les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics derivats, segons l'aplicació del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (Art. 80 a 91) corresponents a:

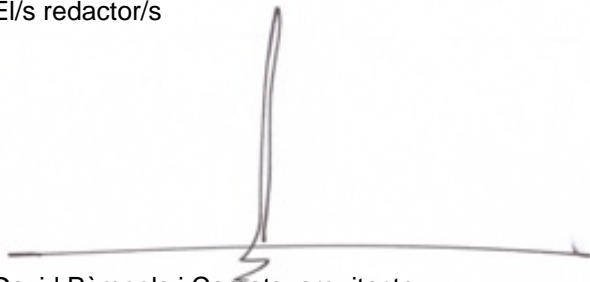
- **Aprovació inicial**

6. del Text Refós del PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord" DE MOLLERUSSA instat per la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBD-09 "Negrals Nord" (e.c.)

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva **aprovació inicial**

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

1.2. INTRODUCCIÓ

Es rep per part del promotor, la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ 'SUBD-9 "PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD" DE MOLLERUSSA' amb domicili a Avinguda del Canal 11-B amb CP 25230 al municipi de Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida), l'encàrrec de la redacció del present **PLA PARCIAL URBANÍSTIC (PPU) D'ACTIVITATS DEL SECTOR SUBD-9 'NEGRALS NORD' (ANTICS SUBD-9A "NEGRALS NORD I" I SUBD-9B "NEGRALS NORD II") DE MOLLERUSSA (PLA D'URGELL – LLEIDA)**, i en nom seu ho fa/n els seu/s representant/s, Sr. Isaac BECERRIL TORO, amb domicili a Avinguda del Canal 11-B amb CP 25230 al municipi de Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida), en la seva condició de president de l'esmentada entitat urbanística col·laboradora.

La condició d'**administració actuant** la ostentarà l'ens de l' Excel·lentíssim AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA, amb Codi Oficial estadístic 2513700000 i CIF P2517200H, amb seu a la Plaça de l'Ajuntament, 2 CP 25230 al municipi de Mollerussa (Pla d'Urgell – Lleida), i en nom seu així ho fa/n el/s seu/s representant/s: l'Il·lm. Sr. Marc SOLSONA AIXALÀ, en la seva qualitat d' Alcalde president de la corporació municipal, com a administració actuant, atesa la condició de pertinença de la totalitat de les finques que integren l'àmbit objecte del present document al terme municipal de Mollerussa.

Aquest Pla Parcial, té per objecte la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **SUBd-09** en el municipi de Mollerussa, i desenvolupar les directrius del POUM. Un sòl qualificat de **sòl urbanitzable delimitat** per a ús industrial i que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refòs articulat verificat pel ple de la corporació municipal, i que n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 26 de febrer de 2009 i als efectes de la seva vigència des de la seva publicació al DOGC Núm.5409 29/06/2009.

Segons les determinacions del POUM vigent, AD 26 de febrer de 2009, els terrenys afectats per restaven inclosos dins de dos sectors independents, el SUBd 9a "Negrals Nord I" amb una superfície de 98.370 m² i el SUBd 9b "Negrals Nord II" amb 55.587 m², en ambdós casos segons dades que consten a la normativa vigent.

Les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió de cada un dels sectors es concretaven a les fitxes reguladores de cada un dels sectors. (Fitxa Pla parcial residencial. Negrals nord I (Codi: SUBd-09a) i Fitxa Pla parcial residencial. Negrals nord II. (Codi: SUBd-09b))

Amb posterioritat a la AD del POUM, varen tramitar-se vàries modificacions puntuals que incidien directament en l'àmbit de referència;

- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canviar els usos existents residencials a industrials, al SBUD-9a i SUBd-9b i modificació de la regulació normativa relativa als usos comercials (ADef 15/11/2012; Publicació 31/12/2012 (Vigència DOGC 6283 31/12/2012)
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (ADef 21/12/2020)

El POUM de Mollerussa incorpora en el Capítol II del Títol III, la regulació específica del sòl urbanitzable (SUD) així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat (SUBd) (Secció 2; art. 73 a 77) i en abastament les condicions per a la Zona d'indústria, tante entre mitgeres clau 7 (Capítol 8è; Secció 1a; art.157 i 158), com amb edificació aïllada clau 8 (Capítol 9è, Secció 1a; art. 159 i 160) així mateix com les condicions per al desenvolupament específic dels Plans Parciais Urbanístics (Capítol II; art. 12).

La procedència de la redacció del present document ve determinada en raó d'ésser, el Pla Parcial Urbanístic (en endavant PPU) l'instrument urbanístic designat com a eina per al desenvolupament dels sectors en SUD (art. 12 i 20 POUM), per al del sector SUBd-09 i en estricta legalitat per esdevenir el més escaient per a la ordenació d'acord amb el que preveu l'art. 65 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (MTRLU):

(...) ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.(...)"

Aquest PPU referenciat al SUBd-09, conté totes les determinacions i documents exigits per la Legislació Urbanística (art. 66 i 70 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU); i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)), d'acord amb la Llei del Sòl i els seus reglaments. De la mateixa manera, les dades expressades a continuació, tan a nivell de memòries i normatives com a nivell de plànols.

Ens trobem davant d'una àrea envoltada de edificacions que s'han anat desenvolupant al llarg d'aquests últims anys, al límit del sòl urbà de Mollerussa.

El POUM de Mollerussa constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès en el terme municipal. El POUM incorpora un seguit d'objectius específics de protecció ambiental que s'han de tenir en compte a l'hora de desenvolupar el planejament derivat i, com seria el cas, en el Sòl Urbanitzable delimitat (SUD).

En relació al pla parcial que és objecte d'estudi, un dels objectius del POUM que hi són relacionats seria millorar les condicions i relacions de veïnatge amb les instal·lacions industrials ja existents en el nucli i als voltants (Paprinosa, Grupo Jorge), mitjançant la delimitació d'un espai adequat per desenvolupar l'activitat existent i degudament aïllat de cap altra classe de sòl susceptible d'aprofitament privat.

En aquest sentit, cal entendre que el POUM planteja una forta restricció envers les possibilitats que anteriorment permetia el planejament ja que restringeix la implantació d'aquesta activitat fora dels dos àmbits assenyalats, essent però una restricció realista, al tenir en compte la importància de la activitat i la repercussió social de la mateixa en el municipi.

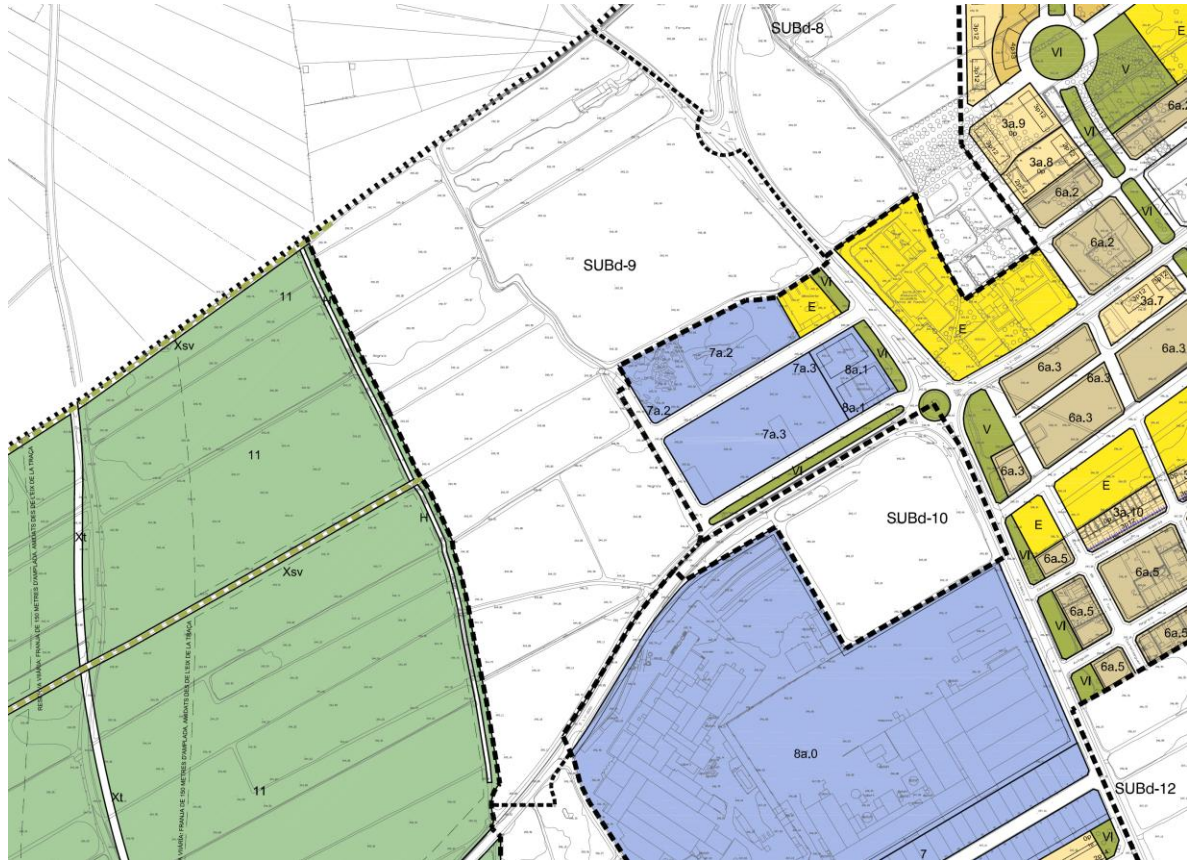
El POUM també recull la necessitat de dotar la malla viària d'una accessibilitat adequada ja que uns dels principals problemes que planteja l'activitat industrial és l'accés de vehicles pesats. Per això, el pla preveu una ronda al voltant del nucli al límit del Sòl Urbanitzable Delimitat a part de preveure una reserva de vialitat que milloraria l'accés a Mollerussa des de les principals vies exteriors.

Concretament, el sector del SUBD-09, objecte d'estudi està situat a l'extrem oest del nucli urbà principal, a cavall de la nova circumval·lació prevista.

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUBD-09 "Negrals Nord" apareix a la fitxa de les Normes de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (Exp. 2020/072206/L) , aprovada definitivament 21.12.2020, que n'és el planejament vigent, i té per objectiu permetre el desenvolupament del sòl destinat a ús industrial restringit i facilitar les mesures correctores necessàries per minimitzar l'impacte de les indústries existents.

Pel que fa a condicions d'ordenació, l'aprofitament privat previst en aquest tipus de sòl urbanitzable permet els dos tipus d'ordenació aïllada (clau 8) o alineada a vial entre mitgeres (clau 7) segons criteris que justifiqui el Pla Parcial. Les parcel·les que atermenen amb sòl residencial d'altres zones o sòl d'equipament hauran de considerar el tractament d'aquests llandars.

L'ús principal és mixt (industrial fins a III^a categoria, comercial i serveis) i és compatible amb l'ús comercial, administratiu, sociocultural i religiós, restauració, docent i taller (l'establiment de taller només en planta baixa).



Imatge 0. Pla d'ordenació Municipal de Mollerussa. Sector SUBd-09 'Negrals Nord'. 2020

Font: Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (Exp. 2020/072206/L) , aprovada definitivament 21.12.2020

Atès que l'esmentada entitat urbanística la constitueixen almenys una majoria de propietaris dels terrenys que integren l'àmbit del Sector SUBD-09 "Negrals Nord" de Mollerussa i en vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 78 i 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), correspon la iniciativa del present PPU a la entitat JUNTA DE COMPENSACIÓ 'SUBD-9 "PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD" DE MOLERUSSA', amb domicili (provisional) a Avinguda del Canal 11-B (REDIS GESTIÓ) amb CP 25230 al municipi de Mollerussa (PLA D'URGELL – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el present Pla Parcial, dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit SUBd-09 que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, que n'és el planejament vigent de rang superior.

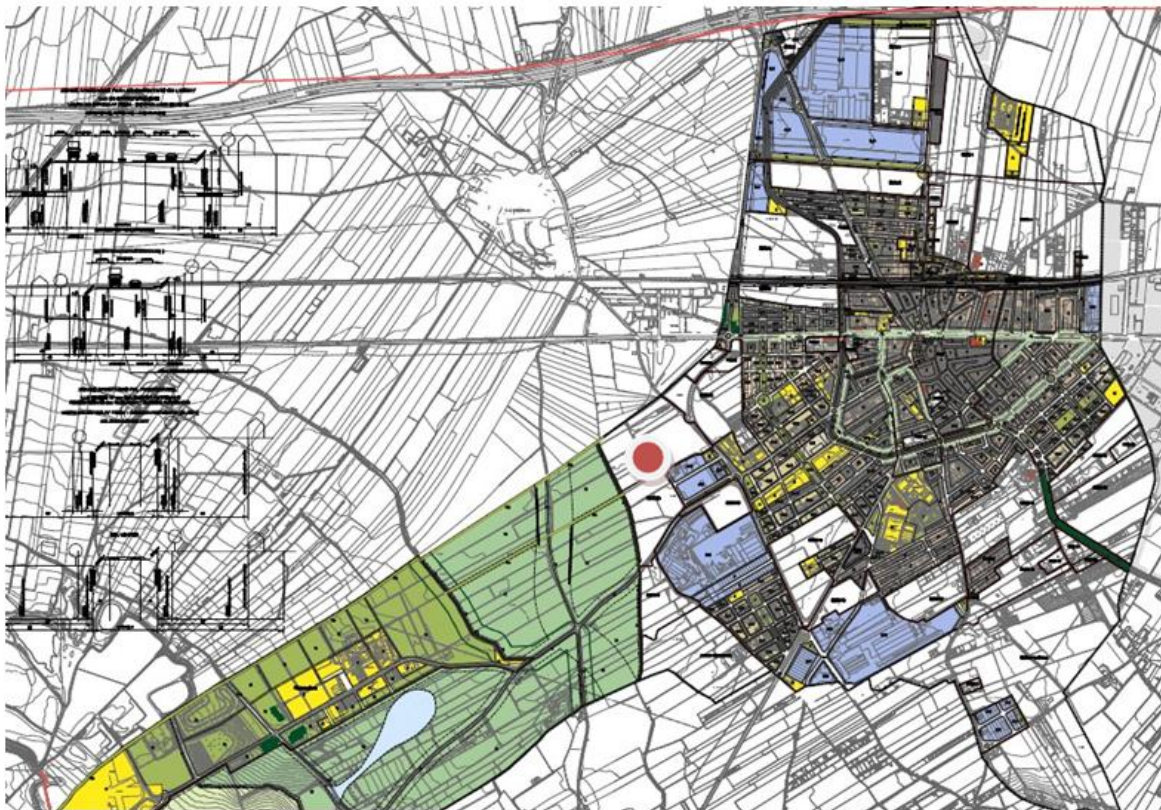
L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seus propietaris i de l'Ajuntament de Mollerussa, com a administració actuant, d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.


1.3. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

Al municipi de Mollerussa existeix actualment una situació objectiva de manca de sòl vacant per acollir activitats econòmiques. Els darrers desenvolupaments urbanístics que s'han efectuat en sectors d'ús industrial, han estat vinculats amb les necessitats d'expansió d'empreses ja existents, com és el cas de la 3a ampliació de NUFRI, o del SUBd-10 vinculat amb PAPERINSA.

L'Ajuntament de Mollerussa es va proposar resoldre aquesta situació impulsant el desenvolupament dels terrenys destinats a activitats econòmiques situats a l'oest de la població, entre la carretera de Torregrossa LV-2001 i el límit de terme amb Fondarella, al voltant del sector industrial Ponent ja consolidat. Es donava el cas però, que aquests terrenys restaven inclosos en dos sectors diferents de sòl urbanitzable, el SUBd-9a i el SUBd-9b, de 9,8 ha i 5,5 ha respectivament.

Atès que l'Ajuntament de Mollerussa volia impulsar el desenvolupament d'aquests dos sectors de manera simultània, i donat no solament la seva continuïtat física, si no la seva unitat formal i funcional, en el benentès que per tal de no duplicar tasques públiques i privades, era aconsellable unificar els dos sectors en un de sòl, la qual cosa redundaria en una millor proposta d'ordenació dels terrenys i la disminució de les despeses en la implantació de les infraestructures va aprovar-se l'agrupació dels sectors 9a i 9b en un de sòl, tot mantenint-ne l'ús característic i l'aprofitament resultant de la suma dels dos sectors.



 Situació dels terrenys afectats

Aquest Pla Parcial, té per objecte la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **SUBd-09** en el municipi de Mollerussa, i desenvolupar les directrius del POUM.

Un sòl qualificat de **sòl urbanitzable delimitat** per a ús industrial, clau 8 o clau 7 i que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refós articulat verificat pel ple de la corporació municipal, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 26 de febrer de 2009.

Posteriorment, s'han aprovat diverses modificacions del POUM, que incideixen en el sector:

- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canviar els usos existents residencials a industrials, al SUBd-9a i SUBd-9b i modificació de la regulació normativa relativa als usos comercials (ADef 15/11/2012; Publicació 31/12/2012 (Vigència DOGC 6283 31/12/2012))
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (ADef 21/12/2020)

Així mateix, atès que el POUM de Mollerussa incorpora la regulació específica del sòl urbanitzable així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat i en abastament les condicions per a l'ús Industrial restringit, així mateix com les condicions per al desenvolupament específic per al SUBd-09, es va valorar, doncs, la possibilitat estratègica de desenvolupar l'esmentat sector al planejament, iniciant-se els tràmits i procediments legals d'acord amb les determinacions d'allò que estableix l'art. 65 i 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya i de l'art. 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24.7.2006, p.33090), amb la tramitació del present PPU.

L'àmbit del pla engloba un conjunt de finques al límit del sòl urbà de Mollerussa, el POUM, els engloba en un sector únic de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), SUBd-09 "Negrals Nord" i l'instrument de planejament derivat que els desenvolupa és el Pla Parcial.

L'objectiu del PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBd-09 , "Negrals Nord", és el de permetre el desenvolupament del sòl destinat bàsicament a usos industrial restringits, i facilitar les mesures correctores necessàries per tal de minimitzar l'impacte de les indústries existents.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat del/s seu/s propietari/s i de l'administració actuant, l'Excm. Ajuntament de Mollerussa, d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme ((consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011); el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

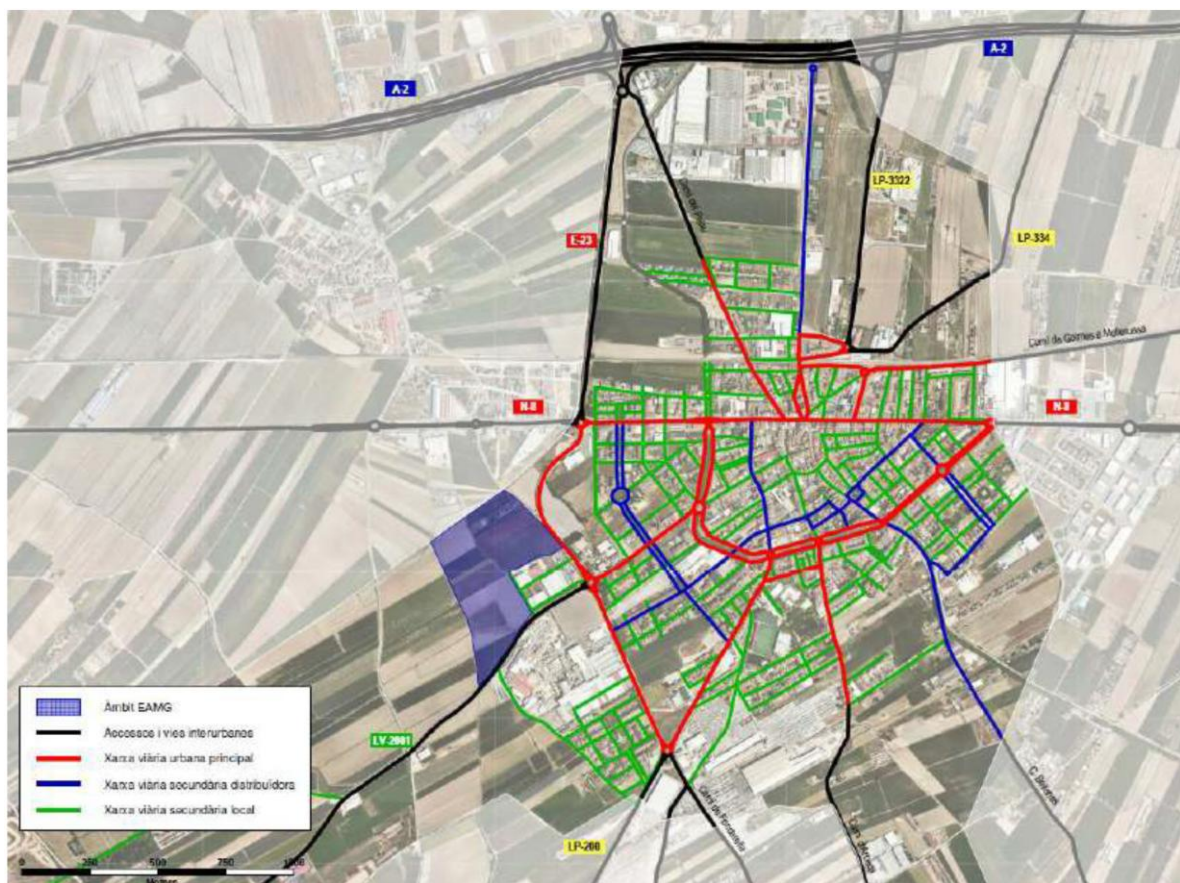
L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols d'ordenació corresponents que s'acompanyen i s'integren en la matriu del present document, i es desenvolupa en el sector del **SUBd-09 "Negrals Nord"** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **153.957 m² (15,4 Ha)**, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (que s'adjunta al present document), en resulta la delimitació definitiva de l'àmbit en **159.675 m² (15,9 Ha)**, i que en ser l'escreix de superfície de + 5.718 m² que se'n deriva menor al ± 5% (3,58 % ≤ 5%) de diferència de superfície respecte de l'àmbit inicial assignat pel planejament (± 7.984 m² ≥ 4.893 m²) es dona per vàlida com a ajustament de superfície en els marges previstos en el D 305/2006.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt.

Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- ❑ Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- ❑ Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

En el cas del present PPU es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada al terreny, així com la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic per part de l'administració actuant.



Imatge 1. Emplaçament del SUBD-09, i jerarquia viària
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya ICC

El terreny ha estat dedicat tradicionalment a conreu. No existeixen edificacions d'especial interès a conservar (com podrien ser cabanes de pedra seca, de tàpia, ...), ni tampoc altres elements d'especial interès a protegir.

La situació exacta s'indica en els plànols adjunts. L'àmbit del Pla per tant, és un sector continu i ha estat determinat d'acord a les necessitats del planejament, les instal·lacions i infraestructures preexistents i la topografia del lloc.

L'accés rodat tindrà lloc a través dels accessos existents (carretera de Miralcamp, bàsicament) i quan entri en funcionament, a través de la nova circumval·lació prevista.

La topografia del sòl és planera, amb predomini de pendents inferiors al 5%, tot i que puntualment i atès l'existència de restes de desmunts presenta valors de pendents situats entre 5 i 15%.



Imatge 2. Emplaçament del SUBD-09, sobre ortofotomapa
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya ICC

Les parcel·les presents al sector estan constituïdes per una esplanada que actualment funciona com a finques agrícoles en explotació.

1.3. DISPOSICIONS I MARC LEGAL

Abans de qualsevulla consideració, és procedent delimitar que la legislació bàsica de referència vigent en matèria urbanística i que refereix al present instrument la constitueix el següent corpus normatiu:

I. Marc constitucional i estatutari

- 1) Constitució espanyola, de 27 de setembre de 1978 (en endavant **CE**)
- 2) Carta Europea d'Autonomia Local (en endavant **CEAL**)
- 3) Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol (en endavant **EAC**)

II. Normativa estatal i autonòmica

- 4) Codi Civil de Catalunya (en endavant **CC**)
- 5) Codi Penal, aprovat per la Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre (en endavant **CP**)
- 6) Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (en endavant **LCSP**)
- 7) Llei d'expropiació forçosa. Llei de 16 de desembre de 1954 (en endavant **LEF**)
- 8) Llei hipotecària. Decret de 8 de febrer de 1946
- 9) Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (en endavant **LOE**)
- 10) Reial Decret 314/2006, de 17 de març, que aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant **CTE**)
- 11) Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del poder judicial (en endavant **LOPJ**)
- 12) Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant **LPAP**)
- 13) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las bases de règim local (en endavant **LRBRL**)
- 14) Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú (en endavant **LRJAP-PAC**)
- 15) Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa (en endavant **LRJCA**)
- 16) Decret de 14 de febrer de 1947, que aprova el Reglament hipotecari (en endavant **RH**)
- 17) Decret de 26 d'abril de 1957, que aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa (en endavant **REF**)
- 18) Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les Normes Complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (en endavant **RHU**)
- 19) Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (en endavant **ROAS**)
- 20) Reial Decret 2586/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (en endavant **ROF**)
- 21) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (en endavant **RPEL**)
- 22) Resolucions de la Direcció General de Registres i del Notariat (en endavant **RRDGRN**)
- 23) Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (en endavant **TLRHL**)
- 24) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (en endavant **LMRLC**)
- 25) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel que s'aprova el Reglament pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (en endavant **RRHPO**)

III. Normativa autonòmica en matèria urbanística

- 26) Llei de barris. Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial (en endavant **LB**)
- 27) Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (en endavant **LSV**) i la seva actualització amb les modificacions introduïdes per:
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15, 16, 27, 28 y disposiciones transitorias 1a, 2a 3a y 5a)
 - Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15 y 16)
 - Corrección de erratas del Real Decreto-Ley 4/2000 (art. 16.3)
 - Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- 28) Art. 59 de la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives: llicències urbanístiques (en endavant **LMLU**)
- 29) Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2001, de 14 de març, d'urbanisme (en endavant **TDMU**)
- 30) Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (en endavant **RPL**)
- 31) Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, (en endavant **LU**)
- 32) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**),
- 33) Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **LUC**)
- 34) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en endavant **LSE**).
- 35) Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (en endavant **LMU**)
- 36) Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics (en endavant **LDU**)
- 37) Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives (en endavant **LMF**), que en el seu Capítol III, secció quarta, articles 48 a 51, modifica alguns articles del DL 1/2005 en allò referent als percentatges de cessió mínima obligatòria derivats de los increments de densitat en sectors de planejament.
- 38) Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge (en endavant **LDH**)
- Cal afegir que el Parlament de Catalunya va aprovar en el seu dia el text refós entre la Ley 8/2007 del suelo (LSE) i el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC) com així s'establia en la disposició transitòria final del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i la disposició final segona de la Ley 8/2007 del suelo (LSE),
- 39) REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl, (en endavant **TRLS**)
- 40) DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **TRLUC**)
- 41) 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. (en endavant **MTRLUC**)
- 42) Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (també anomenada Llei d'Acompanyament dels pressupostos 2021) Capítol III, relatiu a les modificacions legislatives en matèria d'urbanisme, que introdueix modificacions al text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010. (en endavant **TRLU**)

El present document té per objectiu la redacció del **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 'NEGRALS NORD'** i respon a la voluntat dels seus propietaris d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina l'art. 65 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

"(...)ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS³

1. *Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, de desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.*

2. *A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:*

a) *Qualifiquen el sòl.*

b) *Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.*

c) *Assenyalen les alineacions i les rasants.*

d) *Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.*

e) *Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.*

f) *Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.*

g) *Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.*

3. *En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:*

a) *Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.*

b) *Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.*

³ Apartat 3 modificat per l'art. 23 de la Llei 3/2012, de 22 del febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.(...)"

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determinen els art.66 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS⁴

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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
- e) dels serveis necessaris. El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.
- f) La divisió poligonal, si escau.
- g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau(...)."

La documentació que integra els plans de millora urbana, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Tercer. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i detallada abastament en els articles 79 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les finalitats i determinacions dels plans de millora urbana estan regulades en els termes que determina l'article 79 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que diu:

"(...) ARTICLE 79. DISPOSICIONS GENERALS

79.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació tenen per objecte, en el sòl urbanitzable delimitat i en el sòl urbanitzable no delimitat respectivament, desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit.(...)"

⁴ Modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

La documentació que integra els plans parcials urbanístics, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i més concretament en la *Subsecció segona. Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació* i detallada abastament en els articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El contingut i les directrius que ha de contenir la memòria del Pla Parcial estan regulades en els termes que determina l'article 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que diu:

(...)ARTICLE 84. CONTINGUT DE LA MEMÒRIA

84.1 La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

84.2 La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:

a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:

1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.

2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.

3r. Estructura de la propietat del sòl.

c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

6è. De la divisió polygonal.

84.3 La memòria dels plans parcials urbanístics de delimitació ha de contenir, a més del què estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, una justificació específica de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el què estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 de la Llei d'urbanisme i l'article 65.1.c) d'aquest Reglament. La memòria també ha de justificar la delimitació del sector en el cas que no estigué determinada pel planejament urbanístic general.

84.4 En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme(...)."

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)."

En aquest sentit, el contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics es precisa amb detall dins el *Capítol II. Disposicions comunes als plans urbanístics* i més concretament en l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

(...) ARTICLE 100. OBJECTE I CONTINGUT DE L'INFORME AMBIENTAL DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

- a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*
- b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*
- c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*
- d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.*
- e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència(..)."

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directores, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 18. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*
- 2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directores, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.*
- 3. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.*
- 4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.*
- 5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament (...)."*

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i en concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, caldrà incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en aquell planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, llevat de figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el supòsit d'actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges, que **no** hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

- 3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*
 - a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
 - b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
 - c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*
- 3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*
 - 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
 - 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'un superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar e els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de vend superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.00 persones.
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent (...)"

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat:

"(...) ARTICLE 13. DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR ELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA REFERENTS A LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) *Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) *Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) *Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) *Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*
- e) *Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els terme establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
- f) *Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
- g) *Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega d mercaderies d'acord amb l'article 6.*
- h) *Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.*
- i) *Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).*
- j) *Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19(...)."*

De la mateixa manera, els criteris per a l'elaboració dels plànols d'informació dels plans parcials urbanístics s'estableixen en l'article 86 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i ho fa de la següent manera:

"(...) ARTICLE 86. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

86.1 Els plànols d'informació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.

86.2 La informació sobre la situació i determinacions previstes en el planejament urbanístic general s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de realitzar, com a mínim, a l'escala utilitzada en aquest planejament general:

a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla d'ordenació urbanística municipal.

b) De l'ordenació establerta en el planejament urbanístic general per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial urbanístic.

86.3 La informació sobre l'estat dels terrenys s'ha de reflectir en els plànols següents, realitzats, com a mínim, a escala 1:2.000:

a) Topogràfic.

b) Cadastral.

c) D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació d'edificacions, infraestructures i vegetació existents.

d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.

e) Si s'escau, de contaminació de sòls i d'àmbits i elements ambientals amb valors a preservar (...)."

Així mateix, els criteris per a l'elaboració dels plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i el seu contingut mínim obligatori s'estableixen en l'article 87 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes següents:

"(...) ARTICLE 87. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

87.1 Els plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de reflectir les determinacions previstes en els articles 80 a 82 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que ll materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.

87.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació contenen, com a mínim, els següents plànols d'ordenació:

a) Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalament dels sistemes urbanístics.

b) Xarxa viària, en els què es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.

c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.

d) Delimitació de polígons d'actuació urbanística, si s'escau.

e) Pla d'etapes, si es preveu més d'una etapa en l'execució del pla.

87.3 El pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació pot incloure, a més, tots aquells plànols que es considerin necessaris per a una millor definició de l'ordenació prevista.

87.4 Tots els plànols d'ordenació que continguin representació en planta s'han de realitzar sobre cartografia topogràfica, i han de reflectir la delimitació del sector (...)."

També es fixa a quins aspectes cal que faci referència la regulació normativa dels plans parcials urbanístics, i així ho recull l'article 88 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu redactat final:

(...) ARTICLE 88. NORMES DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

Les normes dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als següents aspectes:

- a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.*
- b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.*
- c) Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació (...).*

La necessitat d'incorporar un document d'avaluació econòmica i un pla d'etapes en la documentació dels plans parcials urbanístics, més enllà que aquesta determinació es vegi alterada per la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, es consolida mitjançant el redactat adjunt de l'article 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...) ARTICLE 89. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis prevists pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

En el cas que el sistema d'actuació previs sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació.

89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest Reglament (...).

D'aquesta manera, així queda efectivament determinat en el Títol Quart. Del planejament urbanístic, dins el Capítol I. Figures de planejament urbanístic en la seva Secció Quarta. Plans parcials urbanístics i més concretament en la Subsecció primera. Determinacions dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació i detallada abastament en l'esmentat article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, de la forma que segueix:

(...) ARTICLE 83. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

- a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cad una d'elles.*
- b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.*
- c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.*
- d) Els serveis urbanístics que hagin de posarse en servei per a que puguin se utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.*
- e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatge amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (...)."*

Finalment és pertinent ressenyar que en tractar-se d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, caldrà a més a més que incorpori les garanties addicionals previstes per l'article 102 Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, que estableix:

"(...) ARTICLE 102. ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure le determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèri d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*
- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terreny l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat(...)."

Cal recordar que algunes de les determinacions establertes en el Text Refòs articulat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, que n'és el planejament vigent, es veuen corregides per les determinacions establertes per la Llei d'Urbanisme vigent, com així s'incorpora parcialment en les directrius establertes segons el document que es tramita.

1.4. DELIMITACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, es situen al sud-oest de la població, i són la continuïtat física del polígon d'activitats situat al costat oest de la carretera de Torregrossa, fins al límit de terme amb Fondarella i el límit amb el sòl no urbanitzable.

Els terrenys són bàsicament plans, i actualment es dediquen a activitats agrícoles sense que hi hagi a la seva superfície cap mena de construcció.

Concretament, el sector del SUBd-09, objecte d'estudi està situat a l'extrem Oest del nucli urbà principal, a cavall de la nova circumval·lació prevista.

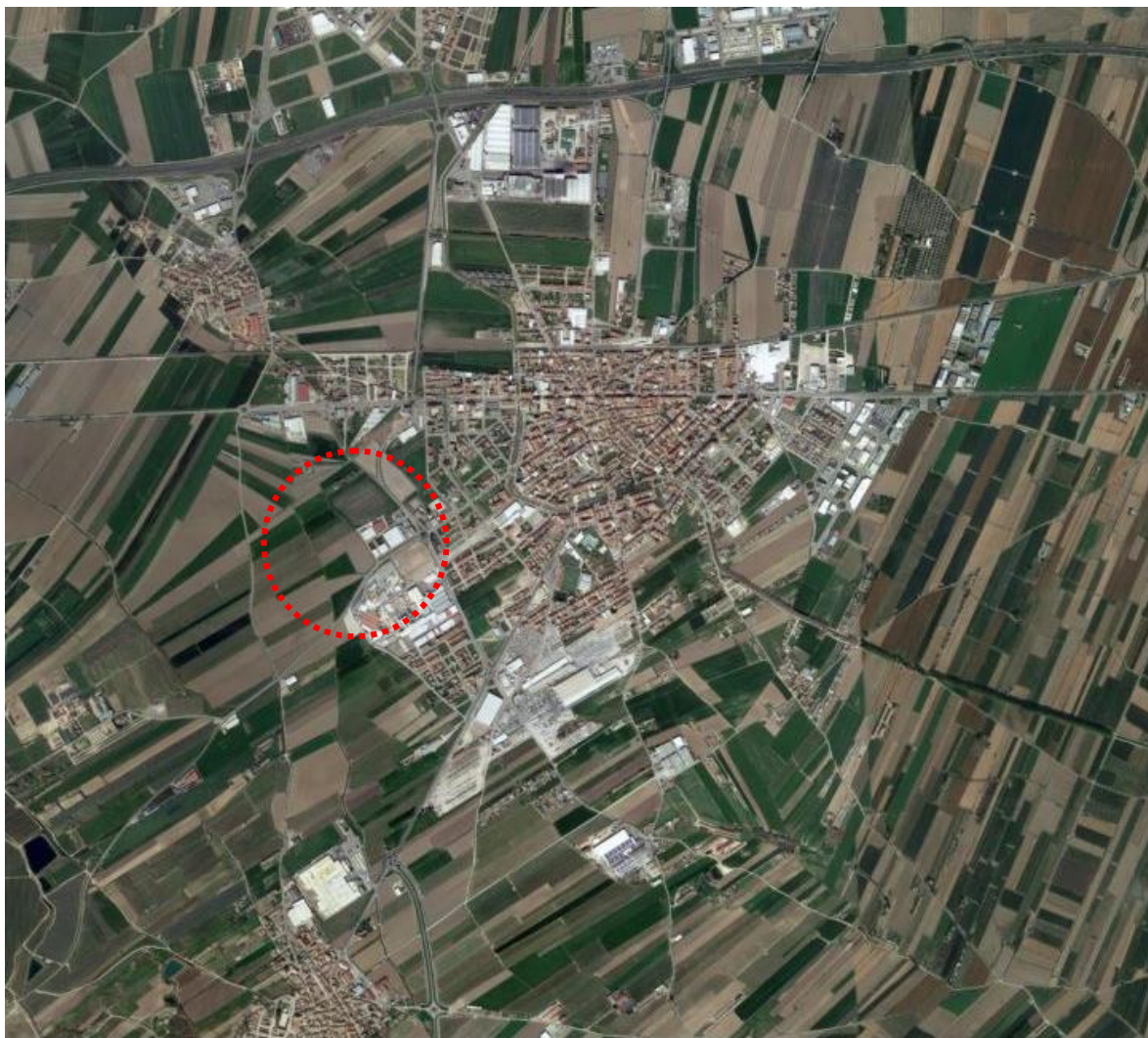
L'actuació comprèn una superfície de 159.675 m² (15,9 Ha), els límits de la qual són els següents:

N	Sòl No Urbanitzable (SNU), límit TM Mollerussa i Fondarella
S	Sòl urbanitzable (SUDb-10), Sòl Urbà (SU) Mollerussa
E	Sòl Urbà (SU) Mollerussa
O	Sòl No Urbanitzable (SNU) Mollerussa

Taula 3. Límits i usos adjacents del sector a desenvolupar

Font: POUM de Mollerussa – PAMPOLS ARQUITECTE SLP

En aquesta foto aèria, encerclada en vermell, es mostra l'àmbit on s'emplaça el SUBd-09



Imatge 3. Vista aèria general de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09 de Mollerussa

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols d'ordenació corresponents que s'acompanyen i s'integren en la matriu del present document, i es desenvolupa en el sector del **SUBd-09 "Negrals Nord"** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **153.957 m²(15,4 Ha)**, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (que s'adjunta al present document), en resulta la delimitació definitiva de l'àmbit en **159.675 m² (15,9 Ha)**, i que en ser l'escreix de superfície de + 5.718 m² que se'n deriva menor al ± 5% (3,58 % ≤ 5%) de diferència de superfície respecte de l'àmbit inicial assignat pel planejament (± 7.984 m² ≥ 4.893 m²) es dona per vàlida com a ajustament de superfície en els marges previstos en el D 305/2006.

	PLANEJAMENT VIGENT	MEDICIÓ REAL	%
SECTOR SUBd-09 Mollerussa	153.957 m ²	159.675 m ²	+ 3,58
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	153.957 m²	158.850 m²	+ 3,58

Taula 4. Quadre comparatiu de superfícies en l'àmbit de referència
Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Aquestes són les superfícies que es tenen en compte en la redacció d'aquest Pla Parcial Urbanístic, d'acord amb allò que disposa l'art. 10.1 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 10. REGLES D'INTERPRETACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre l documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

2. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comptin diferent grau de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.(...)"

i en base a ella es calculen tots els paràmetres que atanyen a la redacció del **PLA PARCIAL DEL SECTOR SUBd-09 "Negrals Nord"**.

1.5. INICIATIVA DE L'ACTUACIÓ

L'art. 78 del del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme especifica que correspon la formulació dels plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui:

"(...) ARTICLE 78. FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT⁵

1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i ~~els plans parcials urbanístics~~ als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101(...)."

sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb allò que es disposa en l'art. 101 de l'esmentada llei:

"(...) ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS⁶

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les(...)."

En vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 78 i 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), correspon la iniciativa del present PPU a la entitat JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBd-09 'Cooperativa, amb domicili (provisional) a Plaça Església, s/n amb CP 25170 al municipi de Mollerussa (PLA D'URGELL – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el present Pla Parcial, dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit SUBd-09 que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, que n'és el planejament vigent de rang superior.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seus propietaris i de l'Ajuntament de Mollerussa, com a administració actuant, d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

⁵ Article modificat per l'art. 27 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.

⁶ Apartat 3 afegit per l'art. 41 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

El POUM de Mollerussa incorpora la regulació específica del sòl urbanitzable així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat i en abastament les condicions per a l'ús Industrial.

Les condicions de gestió establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, determina el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió per sistema de reparcel·lació en la **modalitat de compensació bàsica**.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions, de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

El sistema d'actuació es farà per **reparcel·lació en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA** que preveu la legislació vigent

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del MTRLU, que en detalla els diferents sistemes:

"(...) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...)."

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Mollerussa, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica** com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme;

“(…) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones apte per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.
2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.
3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i le compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverse en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...).”

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

1. **En la modalitat de compensació bàsica**, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.
3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.
4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.
6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...).”

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del SUBd-09 hauran de **cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic** del mateix, per haver estat així establert en la **Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canviar els usos existents residencials a industrials, al SUBd-9a i SUBd-9b i modificació de la regulació normativa relativa als usos comercials** (ADef 15/11/2012; Publicació 31/12/2012 (Vigència DOGC 6283 31/12/2012).

A més, també caldrà cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del SUBd-09.

Aquest Pla Parcial urbanístic disposa de pla d'etapes **ÚNIC** atès que es tracta d'una actuació d'una dimensió perfectament assumible des de el punt de vista de costos i de gestió.

En vista de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en l'art. 130 a) del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, i atès que l'estructura de la propietat de l'àmbit la conformen diferents propietaris i que el sistema escollit, és el de reparcel·lació **econòmica en la modalitat de compensació bàsica, sí serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat**, gaudint la JC de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·latoris previstos en la llei.

1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL DOCUMENT URBANÍSTIC D'ACORD AMB PLANEJAMENT GENERAL QUE DESENVOLUPA. (Art. 84 i 91 del DL 305/2006)

Aquest Pla Parcial, té per objecte la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **SUBd-09** en el municipi de Mollerussa, i desenvolupar les directrius del POUM. Un sòl qualificat de **sòl urbanitzable delimitat** per a ús industrial i que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refós articulat verificat pel ple de la corporació municipal, i que n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 26 de febrer de 2009 i als efectes de la seva vigència des de la seva publicació al DOGC Núm.5409 29/06/2009.

El POUM de Mollerussa incorpora en el Capítol II del Títol III, la regulació específica del sòl urbanitzable (SUD) així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat (SUBd) (Secció 2; art. 73 a 77) i en abastament les condicions per a la Zona d'indústria, tant entre mitgeres clau 7 (Capítol 8è; Secció 1a; art.157 i 158), com amb edificació aïllada clau 8 (Capítol 9è, Secció 1a; art. 159 i 160) així mateix com les condicions per al desenvolupament específic dels Plans Parcial Urbanístics (Capítol II; art. 12).

La Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (ADef 21/12/2020) unifica en un sòl sector d'activitats econòmiques SUBd-09 "Negrals Nord", els dos sectors independents que s'identificaven al POUM com a SUBd-09 a i SUBd-09 b, i substitueix les dues fitxes independents que fins llavors eren d'aplicació per allò que fa a les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió dels sectors SUBd 09a i 09b, per una sola amb l'aprofitament resultant de la suma dels dos sectors, i amb unes condicions d'ordenació que recullin bona part d'aquelles fixades i n'incorporin d'altres adequades a la nova situació:

"(...) Fitxa Pla parcial urbanístic d'activitats Negrals nord.

Codi: SUBd-09

1. Àmbit:

- a. *Comprèn els terrenys situats a l'oest del nucli urbà de Mollerussa, que limiten amb la carretera de Torregrossa LV-2001, la ronda ponent pel sud, per l'oest amb el límit de terme amb Fondarella i pel sud amb el límit amb el sòl no urbanitzable.*
- b. *La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 153.957 m². (1,53 Ha).*

2. Objectius:

- a. *Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials vinculades als tallers i magatzems, que aprofiten l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.*
- b. *Garantir totes les cessions corresponents, per poder completar també una franja de verd lineal que segueixi el traçat de la Sèquia del Marqués.*
- c. *A més l'ordenació del sector haurà de resoldre la imatge de la ciutat des del sud-oest, generat pel contacte amb el paisatge agrícola i la reserva del pas de la nova Via Orbital.*
- d. *Aquest sector haurà de resoldre la connectivitat i la bona relació amb el petit teixit industrial adjacent pel costat sud.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

<i>RESERVES SÒL PÚBLIC</i>	<i>Viari</i>	<i>20%</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>10%</i>
	<i>Equipaments</i>	<i>5%</i>
<hr/>		
<i>SÒL PÚBLIC mínim</i>		<i>35%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Sòl per activitats</i>	<i>65%</i>
<hr/>		
<i>SÒL PRIVAT màxim</i>		<i>65%</i>

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons disposa l'article 45.1.a) segon del TRLU. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- b. *Coefficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:*

<i>coeficient d'edificabilitat bruta total</i>	<i>0,60 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta residencial</i>	<i>0,00 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta d'activitat</i>	<i>0,60 m²sostre/sòl</i>
<i>edificabilitat total</i>	<i>92.374 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat residencial</i>	<i>0,00 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat activitats econòmiques i complementaries</i>	<i>92.374 m²sostre (*)</i>

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

- c. *Determinacions fonamentals de l'ordenació*

- *Adjacent al límit de terme amb el municipi de Fondarella caldrà preveure la reserva d'una franja lineal continua de sòl d'una amplada mínima de 6 m d'amplada que jaurà d'incorporar la plantació d'arbres.*
- *A la façana a la carretera de Torregrossa, es donarà continuïtat física i formal a la secció de vialitat pública existent a la part consolidada del sòl urbà. Igual criteri s'aplicarà en la reserva d'una franja verda en front a la ronda Ponent i el camí de Fondarella.*
- *El límit de sòl adjacent a la sèquia del Marquès tindrà una amplada suficient per no tindre un caràcter residual, incorporarà la plantació d'arbrat i s'hi preveurà un vial de passeig.*
- *Caldrà preveure la reserva suficient de sòl destinat a equipament que permeti l'ampliació de la deixalleria comarcal situada al carrer del Germà Jaume Hilari.*
- *S'evitarà la dispersió de sòl destinat a equipament, procurant concentrar-lo en un sòl emplaçament.*
- *La ubicació i dimensions de les rotondes representades al plànol d'ordenació són indicatives. Les seves característiques les haurà de concretar l'estudi de mobilitat generada que s'adjunti a la documentació del pla parcial, i que haurà de tindre en consideració no solament el trànsit generat al sector i el d'agitació corresponent a la LV-2001 i a la Ronda Ponent, sinó els efectes dels sectors SUBd-8 residencial i SUBd-11 industrial.*

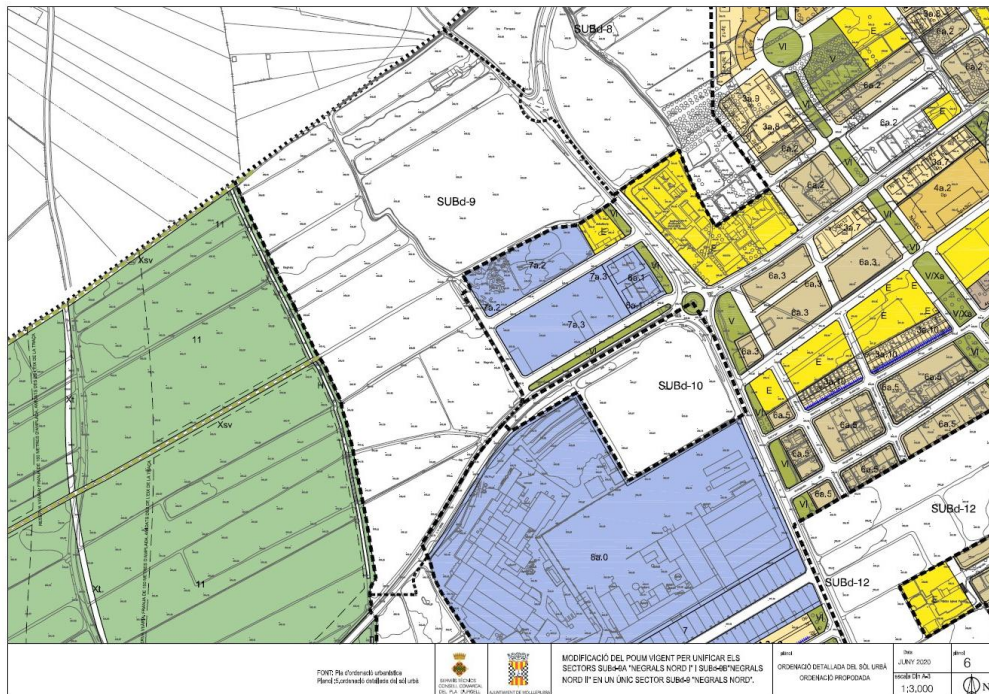
d. *Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar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

- Zona industrial entre mitgeres, clau (7)
- Zona industrial aïllada, clau (8)

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

4. Condicions de gestió

- a. *El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o per concertació.*
- b. *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.*
- c. *Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*
- d. *El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.*
- e. *Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el període 2020 - 2023.(...)"*



Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PPU :

	Ut. / Clau	POUM Mollerussa		PPU (SUBd-09)	
Superfície àmbit	m ²	153.957,00		100%	159.957,00 100%
Edificabilitat bruta	m ² st/m ² sòl	0,60		=	0,60
Densitat bruta	hab/Ha	0		=	0
Cessions		35%		≤	37 %
Sistema viari	(XV)	30.791, 40	20,00%	35,00%	30.587 (19,16%)
Sistema espais lliures	(ZV)	15.395,70	10,00%		20.712 (12,97%)
Sistema equipament	(EC)	7.697,85	5,00%		7.986 (5,00%)
Sistema serveis tècnics	(ST)	0,00	0,00%		841 (1,13%)
Sòl d'aprofitament privat	(AP) (Clau 7- 8)	100.072,05		65,00%	99.549 62,34%

Quadre 2. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Mollerussa) versus paràmetres del Pla Parcial

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

L'ordenació general que es proposa en la redacció del PPU, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanística que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitats generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Establir i fixar efectivament les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Fixar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Tanmateix, la proposta es basa en l'aplicació d'un conjunt de criteris i intencions, referits tant pel que fa a l'accessibilitat com a la implantació de l'edificació. Son els que segueixen:

Accessibilitat i implantació de la vialitat

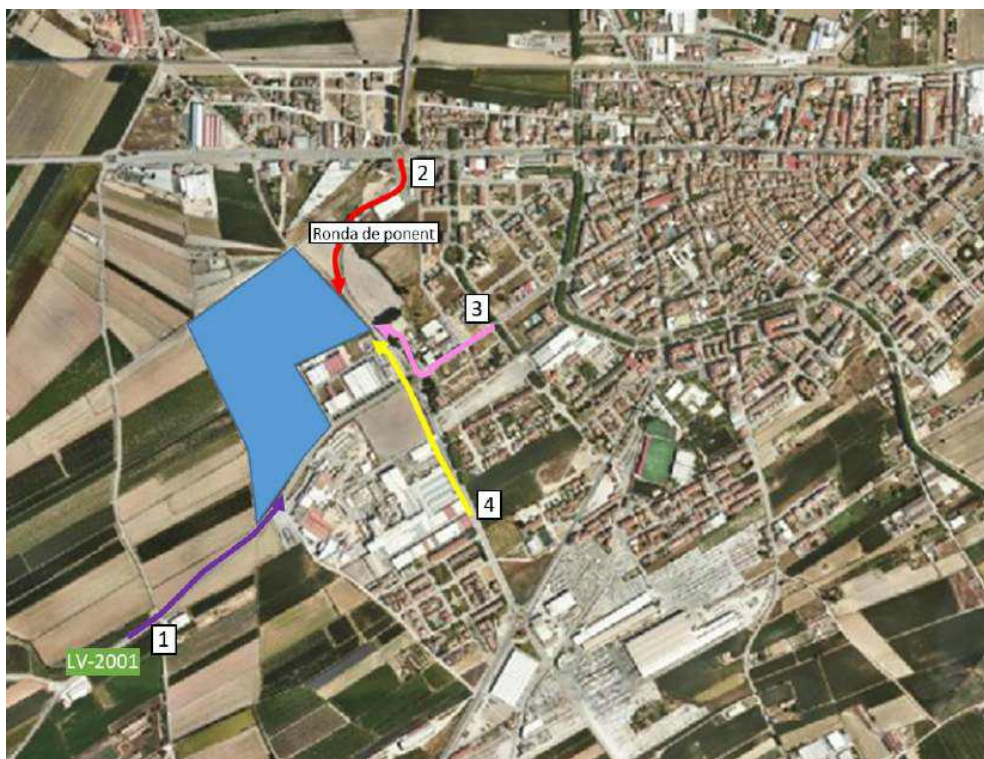
La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb la general del nucli urbà. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol.
- En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.

- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la viabilitat
- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

L'accés principal a l'àmbit d'estudi des de la xarxa viària es realitza, principalment, de 4 punts:

1. LV-2001 (des del sud): es pot accedir a l'àmbit d'estudi per la LV-2001 que prové des de Torregrossa.
2. Ronda de Ponent (des del nord): es pot accedir a l'àmbit d'estudi agafant la sortida sud a la rotonda de la N-II amb la Ronda de ponent. És la primera sortida venint de Lleida i la tercera sortida venint des de Barcelona.
3. LV-2001 (des del nord): es pot accedir a l'àmbit d'estudi des de l'interior del nucli urbà de Mollerussa agafant la primera sortida a la rotonda de la LV-2001 amb Ronda de Ponent.
4. Ronda de Ponent (des del sud): es pot accedir a l'àmbit d'estudi a través de la Ronda de Ponent que connecta amb la via interurbana L-200.



Imatge 4. Vista aèria general dels accessos al Pla Parcial Urbanístic SUBd-09 de Mollerussa
Font: EAMG. Mcrit Multicriteria Planning

Aquest carrers delimitaran el sector industrial, els quals donaran lloc als nous vials plantejats en el Pla Parcial.

- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

Implantació de l'edificació

De la mateixa manera, el conjunt de la disposició resultant de la edificació es deguda a la valoració integrada dels següents criteris:

- Màxima integració de la nova edificació amb el conjunt urbà ja existent, a través d'una composició volumètrica del conjunt clara, llegible en si mateixa i compatible i harmoniosa amb l'edificació existent.
- Recerca dels millors emplaçaments per a la ubicació dels espais lliures des del punt de vista paisatgístic i d'integració amb l'entorn.
- Anàlisi de pendents per tal d'ubicar les noves edificacions en els llocs més adients des del punt de vista orogràfic. S'adaptaran les plataformes dels grups edificatoris a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural, per tal de no crear desnivells ni terraplenats excessius. Aquestes plataformes es col·locaran el més a prop possible del vial d'accés, alterant lo mínim possible la topografia existent
- Orientació de la proposta edificatòria en funció de les vistes cap al sòl urbà i els vials circumdants.

S'ha posat especial cura en la compatibilització entre la correcta localització de les edificacions, segons els criteris abans esmentats, i la immediata accessibilitat a aquestes, per tal d'optimitzar el vial resultant i el mínim impacte que aquest produirà en el conjunt.

Pel que fa a condicions d'ordenació, l'aprofitament privat previst en aquest tipus de sòl urbanitzable permet els dos tipus d'ordenació aïllada o alineada a vial segons criteris que justifiqui el Pla Parcial.

Les parcel·les que atermen amb sòl residencial d'altres zones o sòl d'equipament hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 metres d'amplada mínima al llarg del límit de parcel·la confrontant.

L'ús principal és mixt (industrial fins a 2^a categoria, comercial i serveis) i és compatible amb l'ús comercial, administratiu, sociocultural i religiós, restauració, docent i taller (l'establiment de taller només en planta baixa). Excepcionalment, i degut a la preexistència d'un habitatge unifamiliar al sector, es permet mantenir l'ús d'habitatge unifamiliar existent abans de l'aprovació del POUM sense augment de volum i sostre edificat.



Imatge 5. Vista dels sòls de protecció de pendents > 20%
Font: Elaboració pròpia

Instrumentació urbanística de la proposta.

La instrumentació que el Pla adopta per a dur a terme de manera efectiva l'ordenació de l'àmbit objecte de planejament, es conté en els documents que desenvolupen el PPU que a continuació es descriu.

La part d'informació exposa tota aquella documentació que és necessària per tal de fonamentar les decisions que en matèria d'ordenació adopta el PPU.

La part informativa escrita, tant pel que fa a informacions urbanístiques com a explicació de les propostes.

En la part d'aplicació normativa es proposa els usos, les intensitats i les condicions d'edificació de totes de la zona que formen part de l'àmbit del PPU d'acord amb els objectius expressats en la Memòria.

Amb aquesta finalitat el Pla adopta una estructuració en el plànol de proposta de d'ordenació del gàlib de l'àmbit de la parcel·la en el plànol, sense fixar el perímetre exterior definitiu de l'edifici que ja es determinarà en la pròpia llicència d'obres.

Així mateix s'incorporen les "Ordenances d'edificació", les quals, un cop assolides les aprovacions pertinents, seran d'obligat compliment d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

En aquest contexte, l'escenari produït per la creixent aparició d'usos, i per tant de dotacions al peu de la carretera ha configurat el dibuix d'un seguit de necessitats noves i que requereixen la formulació de respostes al contingut de les demandes dels usuaris dels serveis.

La creixent importància que van prenent els serveis i els programes de dinamització social i cultural en l'estructuració de la vida quotidiana, fa que equipaments i infraestructures esdevinguin elements fonamentals en la qualitat de vida d'una comunitat. Els moviments culturals i diferents àmbits de la societat exigeixen estructures i serveis específics. La resposta a aquestes demandes ha recaigut, com una conseqüència més de l'Estat del Benestar, en l'administració, pel que fa a serveis i equipaments bàsics i a operadors privats que dinamitzen les activitats que cal cobrir al voltant del fet residencial i/o lúdic.

La demanda creixent de millors condicions de vida en els hàbits de consum i la millora de les comunicacions, juntament amb la implementació de mesures que permeten majors graus de conciliació entre vida laboral, familiar i oci, porta a molts sectors poblacionals a exigir consums i demandes de sòl de menor densitat amb ocupacions extensives. Com a resultat d'això els municipis d'àmbits peri-radials a les zones d'activitat productiva esdevenen centres de residència alternativa, donada la seva major disponibilitat de sòl i l'estructura pròpia del seu sòl urbà en allò que atany a condicions i serveis.

Sobre els ajuntaments recau, doncs, d'una banda la responsabilitat de dotar i dimensionar amb clau de futur serveis i equipaments per als nous usuaris però, també, d'altra banda, del repartiment de càrregues i drets contributius n'obtenen un rendiment econòmic que els permet implementar i/o millorar els serveis del propi municipi, el que redunda en benefici dels habitants primigenis.

En l'actualitat, tot i els desenvolupaments portats a terme, es fa necessari iniciar la urbanització dels terrenys del sector urbanitzable delimitat de sòl residencial que configuren l'àmbit del SUBd-09 i que permetrà la preparació de nou sòl en condicions per a l'establiment d'activitats industrials d'ús, dins del terme municipal, a l'efecte de dotar de sòl urbanitzat de certa qualitat al municipi, per tal de complimentar les previsions determinades en el propi POUM, però, també, per consolidar Mollerussa com un municipi de referència en l'excel·lència de qualitat del sòl creat que el distancii voluntàriament d'altres models propers geogràficament, però distants en les seves qualitats paisatgístiques envers l'entorn ocupat i l'encaix amb el sòl consolidat.

D'altra banda, la realitat territorial de Lleida, entesa des d'un traçat de la xarxa territorial que travessa teixits diferents i no sempre coincidents amb el límit físic del territori; la creixent importància del fet diferencial en l'ús de serveis i iniciativa econòmica dels territoris de la franja de Ponent; la importància econòmica del fluxe terciari generat per la variant i les expectatives d'escenaris econòmics i d'activitat d'alternatives al voltant de l'arribada del tren d'alta velocitat a la ciutat de Lleida i de l'aeroport d'Alguaire, que, sens dubte farà repensar moltes sinèrgies fins ara considerades inviables i en farà aparéixer de noves al voltant de Lleida ciutat i la seva àrea d'influència; constitueixen els trets bàsics d'on sorgeix la idea de la concepció d'un sòl residencial de qualitat en aquesta àrea del pirineu.

El previsible creixement en quantitat d'oferta i de demanda de servei a Lleida en els propers anys obliga a repensar certs conceptes des d'un prisma diferent. La possibilitat d'implantar sòl industrial de qualitat, en un entorn no estrictament urbà i en un emplaçament geogràfic privilegiat i ben orientat, penjat subtilment de dos dels eixos viaris més importants del territori – la variant i connexió a la N-II i la N-230, que cus el territori en sentit longitudinal cap a pols econòmics de gran rellevància i presència econòmica per a la regió de Lleida- fan pensar que l'aparició d'una oferta que aposti per un concepte d'enclavament residencial que enllaci amb l'entorn agrícola i ofereixi una dimensió cultural i de servei més àmplia que la funció estrictament de sòl productiu.

Per l'altra banda, en la vessant paisatgística, la proposta respecta i potencia la naturalesa del lloc, que esdevé *trômpé-a-l'oeil* paisatgístic que culmina les perspectives del nucli urbà i converteix la zona de producció agrícola circumdant en un autèntic parc linial periurbà de primera magnitud: un enclavament residencial privilegiat.

1.7. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT.

(Art. 84 i 91 del D 305/2006)

El POUM de Mollerussa constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès en el terme municipal. El POUM incorpora un seguit d'objectius específics de protecció ambiental que s'han de tenir en compte a l'hora de desenvolupar el planejament derivat i, com seria el cas, en el Sòl Urbanitzable delimitat.

En relació al pla parcial que és objecte d'estudi, un dels objectius del POUM que hi són relacionats seria millorar les condicions i relacions de veïnatge de les instal·lacions industrials i la resta d'usos en el nucli, mitjançant la delimitació d'un espai adequat per desenvolupar l'activitat existent i gudament aïllat de cap altra classe de sòl susceptible d'aprofitament privat.

En aquest sentit, cal entendre que el POUM planteja una forta restricció envers les possibilitats que anteriorment permetia el planejament ja restringeix la implantació d'aquesta activitat fora dels dos àmbits assenyalats, essent però una restricció realista, al tenir en compte la importància de la activitat i la repercussió social de la mateixa en el municipi.

El POUM també recull la necessitat de dotar la malla viària d'una accessibilitat adequada ja que uns dels principals problemes que planteja la actual activitat de les indústries de gran tamny ja implantades al nucli es l'accés de vehicles pesat. Per això, el pla preveu una ronda al voltant del nucli al límit del Sòl Urbanitzable Delimitat a part de preveure una reserva de vies verdes o vialitat tova (vianants, bicicletes) que milloraria l'accés al centre de Mollerussa des de les principals vies exteriors.

Així doncs, tal i com queda explicitat en els diferents apartats i documentació que acompanyen aquest document urbanístic, la ordenació es basa fonamentalment en una reformulació de la xarxa viària existent com a element preexistent i amb drets de servitud de pas, de la que mira de conservar-se'n la traça, implementada amb trames viàries que suturen la ja existent amb la de nova creació dins l'àmbit del sector, per tal de traçar una teranyina de connectivitats urbanes que recullin allò previst referent a directrius físiques dels sistemes en la documentació del POUM per a la zona del SUBD-09 de Mollerussa.

Pla territorial parcial de Ponent

El Pla General Territorial de Catalunya qualifica l'àmbit territorial de Catalunya en diferents àmbits funcionals, concretament el municipi de Mollerussa se situa a l'àmbit de les terres de Ponent, i marca les bases i criteris per als futurs plans territorials.

En data 24 de juliol de 2007 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida). L'Acord de Govern i la normativa del Pla van estar publicats en el DOGC núm. 4982 de 5 d'octubre de 2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata. Pel que fa a l'àmbit de la modificació i del propi municipi de Mollerussa, s'estableixen les següents consideracions:

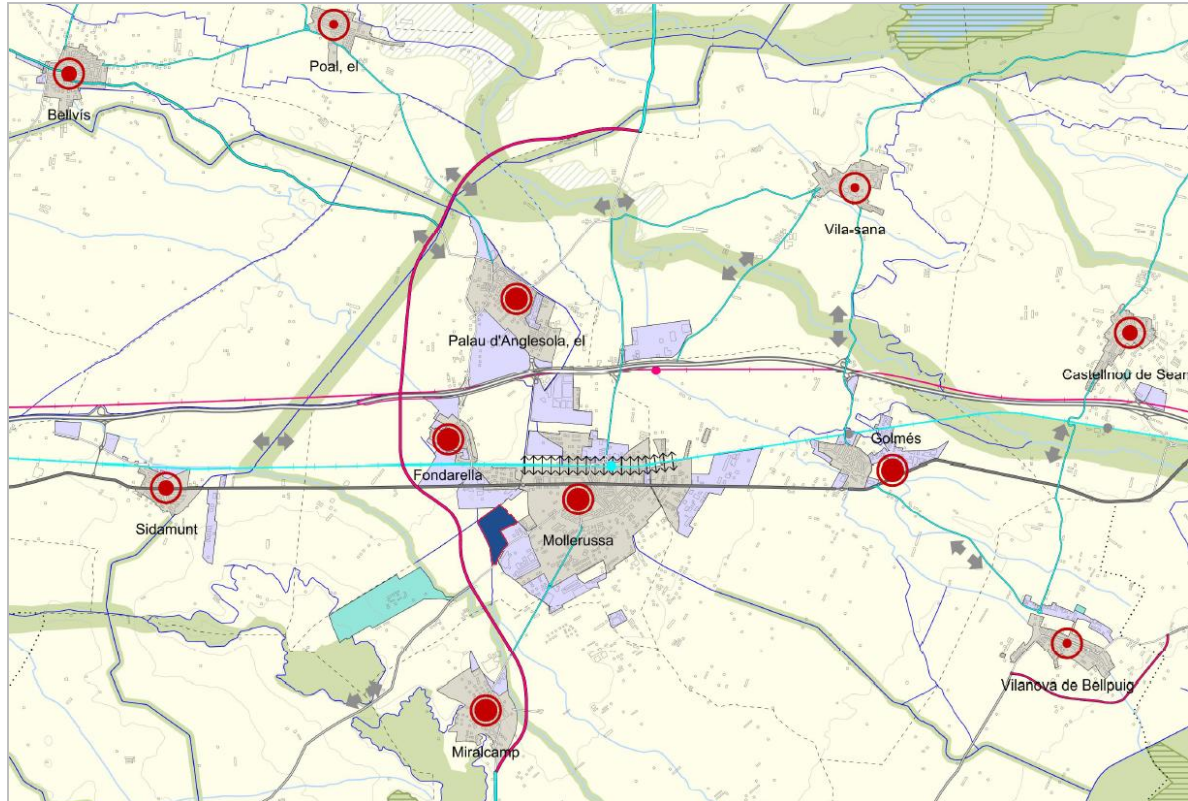
Sistema d'assentaments urbans

Per aquest sistema el PTPP preveu una estratègia de **creixement potenciat**, el Pla assigna aquesta estratègia a aquells nuclis que conformen les polaritats regional, i comarcals i subcomarcals, tots ells nodes principals o secundaris on hi ha una voluntat decidida del Pla perquè es produeixi un creixement important per extensió.

Les polaritats regionals i comarcals són centres que exerceixen capitalitats clares, que han assolit una significació urbana remarcable, que tenen un pes demogràfic rellevant dins l'àmbit, que gaudeixen d'unes condicions excel·lents d'accessibilitat i connectivitat en el territori i que disposen de prou sòl amb aptitud per a absorbir aquest creixement d'una manera sostenible i que, per tant, poden adoptar un paper important en el reequilibri poblacional del conjunt de Catalunya.

Per la seva part, les polaritats subcomarcals, bé estructuraren sengles entorns diferenciats dels de les capitals respectives, bé articulen una part del seu sistema o subsistema corresponent.

La seva dimensió urbana és de mitjana a mitjana alta (de 2.000 a més de 6.000 habitants) i disposen d'accessibilitat i connectivitat de notables a excel·lents i de sòl amb aptitud per a ésser urbanitzat en quantitat molt elevada.



Imatge 4. Espais oberts, estratègies d'assentament i actuacions a Mollerussa segons el PTPP.

Font: PTP de Ponent

Sistema d'espais oberts

El PTPP classifica diverses zones del terme municipal de Mollerussa com a sòl de valor natural i de connexió. Concretament, estableix un règim especial de protecció pels Pla de la Serra-Miralcamp. Petit altiplà amb cultius de secà i amb restes de vegetació natural de brolles de romer i maleïda. Presència d'ocells estèpics com la calàndria, la terrerola vulgar i el torlit.

Sistema d'infraestructures i mobilitat

Si bé la plana gaudeix de bones condicions d'accessibilitat a les xarxes viària i ferroviària d'altres prestacions, cal consolidar aquesta situació al principal eix vertebrador de l'àmbit, que uneix les ciutats de Lleida, Mollerussa, Tàrrrega i Cervera, i estendre aquestes condicions favorables més enllà d'aquest corredor central, tant cap a Balaguer i l'eix del Segre com cap als municipis del Segrià i les Garrigues al sud de l'autopista AP-2.

Les actuacions proposades a la xarxa de vies integrades de les Terres de Lleida consisteixen en el condicionament de vies existents per a dotar-les de característiques funcionals de carretera en els següents itineraris: Miralcamp-Mollerussa-el Palau d'Anglesola.

Pel seu caràcter d'eixos viaris que serveixen tant demandes de llarg recorregut com de vertebració interna de l'àmbit de les Terres de Lleida, el Pla determina com a prioritàries les següents actuacions sobre la xarxa viària estructurant primària: Vilanova de Bellpuig-Golmés-Mollerussa i Noves variants de les Borges Blanques i Fondarella-Mollerussa-el Palau d'Anglesola i enllaç amb l'autovia A-2 a l'itinerari les Borges Blanques-Bellcaire d'Urgell (C-233 / L-200 / LP-3322).

I. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

El POUM de Mollerussa incorpora en el Capítol II del Títol III, la regulació específica del sòl urbanitzable (SUD) així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat (SUBd) (Secció 2; art. 73 a 77) i en abastament les condicions per a la Zona d'indústria, tant entre mitgeres clau 7 (Capítol 8è; Secció 1a; art.157 i 158), com amb edificació aïllada clau 8 (Capítol 9è, Secció 1a; art. 159 i 160) així mateix com les condicions per al desenvolupament específic dels Plans Parcial Urbanístics (Capítol II; art. 12).

La Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (ADef 21/12/2020) unifica en un sòl sector d'activitats econòmiques SUBd-09 "Negrals Nord", els dos sectors independents que s'identificaven al POUM com a SUBd-09 a i SUBd-09 b, i substitueix les dues fitxes independents que fins llavors eren d'aplicació per allò que fa a les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió dels sectors SUBd 09a i 09b, per una sola amb l'aprofitament resultant de la suma dels dos sectors, i amb unes condicions d'ordenació que recullin bona part d'aquelles fixades i n'incorporin d'altres adequades a la nova situació:

Tal com s'ha mencionat anteriorment, aquest àmbit de desenvolupament ha estat objecte de diferents decisions que l'han afectat. En el procés de redacció del POUM i fins a la seva aprovació inicial, es plantejava un sòl sector –amb la clau 9- de sòl urbanitzable residencial que abastés tot l'àmbit a ordenar.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial, ja dins de l'època corresponent a la gran crisi econòmica iniciada el 2007, a causa de la nova conjuntura es va considerar prudent desdoblar el sector 9 en dos de diferents –el 9a i el 9b- per tal de facilitar-ne el desenvolupament dels sectors de nous terrenys residencials.

Un cop aprovat definitivament el POUM, i a la vista de l'abast de la crisi econòmica i d'excés d'oferta residencial existent aleshores, es va tramitar i aprovar una modificació per tal de canviar l'ús característic dels terrenys de residencials a industrials, mantenint però la separació de l'àmbit físic unitari en dos sectors diferents per tal de facilitar-ne el seu desenvolupament.

Actualment Mollerussa presenta una notable manca de sòl destinat a activitats econòmiques la qual cosa justifica el desenvolupament d'un àmbit de sòl suficientment gran per tal de permetre fer front a la demanda de sòl i optimitzar la seva ordenació de manera coherent amb la resta del teixit industrial.

D'acord amb el planejament vigent, la reserva dels terrenys per a cessions obligatòries destinades als sistemes d'espais lliures i d'equipaments, s'han d'ubicar dins de l'àmbit de cada sector.

I tindre en compte que les cessions corresponents als sectors, són de:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	5%
<hr/>		
SÒL PÚBLIC mínim		35%
<hr/>		
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Sòl per activitats	65%
SÒL PRIVAT màxim		65%

Part d'aquestes cessions estan vinculades al compliment de les determinacions vinculants d'ordenació establertes a les fitxes reguladores de cada sector, bé per donar continuïtat a verds perimetrals, bé per permetre l'ampliació de la deixalleria comarcal.

La resta de cessions, aproximadament uns 10.000 m2 aproximadament, s'agrupen en el millor lloc possible per tal de que la seva situació i funcionalitat sigui la millor possible, tant dins de l'àmbit d'actuació com respecte del conjunt de la població, mirant de concertar amb la administració actuant la millor ubicació els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments.

El desenvolupament dels terrenys industrials suposa la implantació d'infraestructures que suportin l'actuació. Aquelles relacionades amb el cicle de l'aigua, de subministrament elèctric i de vialitat tenen costos interns de planificació i de construcció, així com posteriors despeses de funcionament i manteniment que són més susceptibles de ser absorbits amb una major escala de l'actuació.

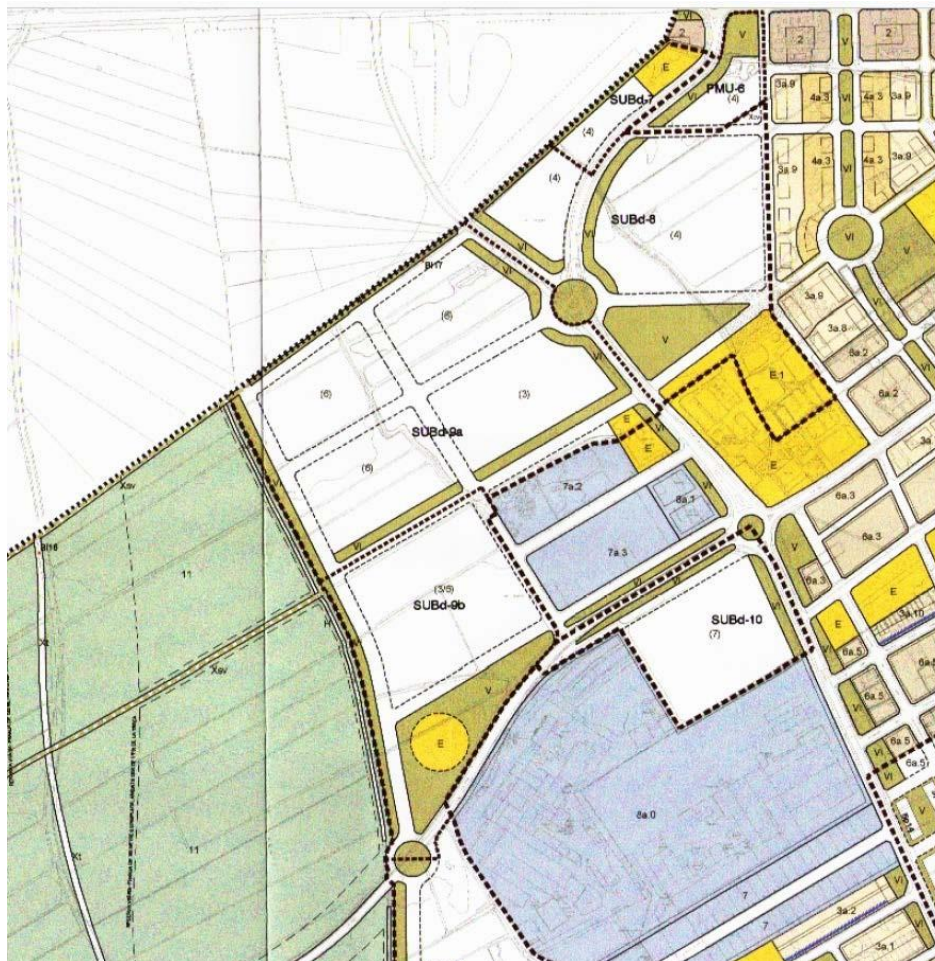
De manera especial, la construcció i posterior manteniment de les infraestructures de sanejament, tant pel que fa a les aigües residuals com pel que toca a les pluvials, fan ineludible considerar un àmbit físic adequat, que en aquest cas fins i tot pot superar l'àmbit de l'actuació prevista.

Igualment, tal com consta als plànols del POUM, tant pel que fa als d'ordenació com als d'ordenació indicativa, el planejament general preveu la construcció de dues rotondes per tal de donar servei al nou àmbit resultant, i relacionar-se amb els teixits adjacents.

El desenvolupament del sector previst, pel sistema de compensació urbanística, suposa la creació de una junta de compensació cada una de les quals amb el seu òrgan de gestió i de decisió, que ha de redactar els respectius instruments de planejament (pla parcial d'ordenació), d'urbanització (projecte d'urbanització) i de gestió (projecte de compensació/reparcel·lació).

Per tal de donar compliment als objectius de coherència en l'ordenació expressats als punts anterior, l'equip redactor ha tingut en compte les decisions d'ordenació i d'urbanització dels sectors col·lindants.

Per tot això, entenem que la redacció del pla parcial d'ordenació, assegura la seva coherència formal i funcional, sense perjudici que aquell pugui delimitar els polígons que es considerin convenients per tal de facilitar-ne el seu desenvolupament.



Imatge5: Plànol d'Ordenació del POUM de Mollerussa (extracte)

Font: POUM de Mollerussa

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és menys pronunciada i per tant no és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del SUBD-09 i les que estableix la ordenació del PPU que es tramita:

	SUBd-09 POUM			PROPOSTA SUBd-09	
ORDENACIÓ SUBD-09 MOLLERUSSA	153.957,00 m ²	100,00%		159.675,00 m ²	100,00%
SÒL PÚBLIC	53.884,00 m²	35,00 %	≥	59.285,00 m²	37,13 %
X Sistema viari	30.791,40 m ²	20,00 %		30.587,00 m ²	19,16 %
ZV Sistema d'espais lliures	15.395,70 m ²	10,00 %		20.712,00 m ²	12,97 %
E Sistema d'equipaments	7.697,85 m ²	5,00 %		7.986,00 m ²	5,00%
T Sistema serveis tècnics	0,00 m ²	0,00 %		841 m ²	1,13 %
SÒL PRIVAT	100.072,05 m²	65,00 %	≤	99.549 m²	62,34 %
Zona d'ús industrial (clau 7 i clau 8)	100.072,05 m ²	65,00 %		99.549,00 m ²	62,34 %

Quadre 3. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Mollerussa per a l'àmbit del SUBd-09) versus ordenació proposada del Pla Parcial Urbanístic SUBd-09

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren o igualen els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

II. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

En base als principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals i, concretament, en l'art. 3 i 9 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, on es defineixen els principis generals de l'actuació urbanística, s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques han de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

El planejament objecte del present document s'ha realitzat d'acord al conjunt de normativa amb incidència ambiental i més concretament, en base a l'observança de la MTRLU i el Reglament que la desenvolupa (Decret 305/2006, de 18 de juliol). La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

*La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació **ha d'incloure un informe ambiental**, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...).*

En aquest sentit, el contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics es precisa amb detall dins el *Capítol II. Disposicions comunes als plans urbanístics* i més concretament en l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

(...) ARTICLE 100. OBJECTE I CONTINGUT DE L'INFORME AMBIENTAL DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.(..)."

Per la seva banda, si ens atenim als Criteris interpretatius del DMAH de 29 d'abril de 2006, per a facilitar l'aplicació a Catalunya de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, **un Pla Parcial que deriva d'un POUM que ha passat per avaluació ambiental, no requereix passar el tràmit de nou.**

Vista l'extensió del sector, la seua qualificació (sòl urbanitzable delimitat) i l'avaluació ambiental prèvia del POUM, l'abast i contingut que es presentarà per a l'aprovació inicial del PPU industrial no se sotmetrà a IA, cen el benentès que remetrà als requisits que es formulen en relació a la documentació ambiental de l'art. 100 del RLU. Aquest document és adequat al planejament derivat que no afecta sòl no urbanitzable ni es tracta d'un PP de delimitació.

Específicament, l'estructura i contingut que es dona en l'informe ambiental que s'adjunta al present document és la següent:

- **Presentació, objectius i marc legal [art. 100.1 a), 70 a)].** Introducció, antecedents, definició dels objectius del pla i objectius ambientals, adaptació a la normativa general i sectorial.
- **Descripció del pla [art. 100.1 a), 70 a)].** Característiques del planejament que es proposa quant a classificació de sòl, qualificació, etc.
- **Descripció del medi [art. 100.1 a), 70 a)].** Inventari ambiental i característiques del medi físic, biòtic, perceptiu i socioeconòmic on s'ubica el sector i entorn.
- **Diagnosi ambiental del territori [art. 100.1 a), 70 a)].** Anàlisi ambiental dels principals vectors i aspectes relacionats amb el medi ambient al municipi, detecció d'impactes actuals i potencials, àrees de risc, de protecció i conservació, etc.
- **Avaluació de les alternatives [art. 100.1 b), 70 b)].** Descripció i anàlisi de les alternatives tècniques i justificació de l'ordenació proposada per al sector de creixement.
- **Identificació, caracterització i avaluació dels impactes significatius [art. 100.1 c)].** Identificació de les accions del pla potencialment generadores d'impactes sobre l'entorn tant en fase de construcció com funcionament.
- **Criteris i mesures per al planejament urbanístic sostenible [art. 100.1 b), 70 e)].** Expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa i recomanacions i condicionats que es proposen per evitar, reduir, modificar o compensar l'impacte.
- **Mesures de seguiment i supervisió [art. 100.1 e), 70 e)].** Descripció de la metodologia i els indicadors que es proposen fer a avaluar els efectes del desplegament del pla.
- **Síntesi i avaluació global [art. 100.1 e-f), 70 e-f)].** Ressenya dels objectius i criteris ambientals i explicació justificada de l'avaluació global del pla.

En allò que atanyi als objectius ambientals del planejament pot afirmar-se que un model territorial tendeix cap a la sostenibilitat en la mesura que assegura l'ús sostenible dels diversos recursos naturals, fonamentalment el sòl, i sigui energèticament eficient, minimitzi i assimili la producció de totes les formes de contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població.

Independentment de lo anterior, i amb caràcter general, les pautes generals que han orientat la ordenació del PPU són les següents:

1. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl

La mobilitat és un dels actuals reptes dels plantejaments sostenibilistes a Europa. El transport motoritzat és la principal causa de l'efecte hivernacle i un gran consumidor d'energies fòssils. Els models expansius, difosos i en baixa densitat i les distribucions rígides dels usos comporten més desplaçaments i deriven en l'adopció d'opcions individuals. Per això, cal una planificació integrada dels usos i el transport que minimitzin la mobilitat obligada. Això condueix a models urbans compactes, densos, policèntrics i amb mixtura d'usos, on és possible prioritzar els itineraris peatonals.

2. Ús eficient i reutilització del sòl i altres recursos naturals

Cal fomentar el model que comporti un menor consum de sòl i un estalvi d'altres recursos, atenent a la possibilitat de reciclatge dels recursos consumits o no utilitzats (reutilització d'aigües pluvials i depurades i extensió de les xarxes separatives, compostatge de la matèria orgànica, planificació lumínica, etc.) i impulsant la implantació d'energies renovables. En relació a l'aigua és important protegir els espais de recàrrega dels aquífers i integrar el màxim la planificació hidrològica i la planificació d'usos.

3. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació

La reducció de les diverses formes de contaminació (hídrica, atmosfèrica, acústica, lumínica, electromagnètica, de sòls, etc.) ha estat un dels objectius de l'ordenació.

4. Prevenció de riscos naturals i tecnològics

Cal considerar adequadament les àrees de riscos en l'assignació dels usos del sòl: zones inundables, zones de risc geomorfològic, amb risc industrial, ..., així com regular acuradament la implantació d'activitats de risc.

5. Permeabilització i desfragmentació del territori

És important mantenir la permeabilitat ecològica del territori i en conseqüència la connectivitat dels espais lliures, evitar la formació de barreres i prevenir els processos de fragmentació de teixits i paisatges rurals.

6. Manteniment i millora de la identitat i qualitat paisatgística dels ambients rurals i urbans

Cal fixar objectius de qualitat paisatgística per a tots els tipus de paisatge presents en el territori inclòs les àrees urbanes i en particular els espais de transició entre el sòl urbà o urbanitzable i el no urbanitzable.

7. Foment de la construcció sostenible

És important introduir criteris bioclimàtics en la edificació i l'ús de materials amb l'aplicació de solucions constructives eficients, la introducció d'energies renovables, la prevenció de residus, la prevenció de la contaminació lumínica, etc. En definitiva, es tracta d'allargar el cicle de vida dels materials i de l'edificació.

8. Reducció i valorització dels residus

A més del que ha estat exposat al respecte en el punt anterior, cal preveure en els edificis i en els espais urbans, espais adequats per a les operacions de recollida i transport i instal·lacions per a la recollida selectiva.

Pel que fa referència als objectius ambientals específics del planejament, cal tenir present que el planejament urbanístic vigent es correspon amb les Normes Urbanístiques aprovades a principi dels anys 90 més les modificacions puntuals posteriors. Actualment, està aprovat i vigent el text refès del POUM.

Concretament s'han prioritzat els vectors següents:

Sostenibilitat global del model d'ordenació
Ocupació i consum de sòl
<ol style="list-style-type: none"> 1. Minimitzar l'ocupació de sòl i racionalitzar-ne l'ús. 2. Minimitzar l'ocupació "dura" dels sòls lliures mantenint espais permeables.
Mobilitat i eficiència energètica
<ol style="list-style-type: none"> 1. Recollir els criteris establerts pel Decret d'Ecoeficiència de 14/02/2006. 2. Facilitar l'ús de mitjans de transport no contaminants amb la instauració de xarxes d'itineraris prioritàries per a vianants i ciclistes. 3. Promoure la utilització de sistemes de calefacció i electricitat no dependents de fonts energètiques no renovables.
Cicle de l'aigua
Abastament
<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir el subministrament per al nou sector. 2. Reduir els consums i evitar malbarataments d'aigua per enjardinaments evitant vegetació no adaptada.
Sanejament
<ol style="list-style-type: none"> 1. Aconseguir depurar el 100% de les aigües brutes. 2. Reduir el volum d'aigües brutes.
Ambient atmosfèric
Contaminació per substàncies especialment aquelles vinculades al canvi climàtic
<ol style="list-style-type: none"> 1. Reduir la mobilitat de vehicles de motor i prioritzar sistemes de transport peatonal o col·lectiu
Contaminació acústica
<ol style="list-style-type: none"> 1. Reduir la mobilitat.
Contaminació lluminosa
<ol style="list-style-type: none"> 1. Establir uns paràmetres màxims d'il·luminació i d'intrusió lumínica. 2. Establir una alçada màxima dels fanals. 3. Tractament diferenciat de les façanes que confronten amb Sòl no urbanitzable (Zona E2: incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda)
Gestió dels materials i els residus
<ol style="list-style-type: none"> 1. Minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials. 2. Ubicar les àrees d'aportació per a recollida selectiva necessàries.
Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general
<ol style="list-style-type: none"> 1. Enjardinament i ordenació de les zones verdes i espais lliures utilitzant espècies autòctones i adaptades.
Qualitat del paisatge
<ol style="list-style-type: none"> 1. Integrar el paisatge en tots els processos de planejament, incorporar els objectius de qualitat paisatgística i els criteris fixats pel Catàleg de Paisatge de les Terres de Ponent.

Quadre 4. Objectius ambientals específics del PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord"
Font: Elaboració pròpia

Actualment es tendeix a què l'ordenació del territori defineixi un marc de referència per l'actuació col·lectiva i en conseqüència, la planificació urbanística ha d'integrar la planificació territorial a tots nivells. Aquesta interrelació, fruit de la presa de consciència de la complexitat de la realitat social, econòmica i territorial s'ha de tenir en compte a l'hora de definir un territori. En aquest sentit, la recerca és en establir una fusió entre els diversos plans i programes que afecten un àmbit determinat.

Alhora el pla parcial ha d'harmonitzar-se amb els plans territorials sectorials existents ja que el contingut i les determinacions d'aquests plans poden afectar en cada cas segons la naturalesa de la matèria a planificar. Els plans territorials sectorials comprenen l'àmbit de tot Catalunya, però d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials,..., que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable de la matèria de què es tracti. No endebades, en desenvolupament de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, la Generalitat ha elaborat i aprovat diversos plans territorials sectorials, entre altres:

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla territorial parcial de Ponent, aprovat el 24 de juliol de 2007.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa, aprovat el 30/03/2005.
- Pla hidrològic de la Conca de l'Ebre, aprovat el 12 de febrer de 2006.
- Pla del transport de viatges de Catalunya 2008-12.
- Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes de Catalunya, PSARU 2005, aprovat el 6 de juny de 2006.
- Delimitació de zones inundables per a la redacció de l'INUNCAT 2001 (actualització 2007, risc geomorfològic).
- Pla d'espais d'interès natural (1992, modificat per la llei 12/2006).
- Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (2006-2026).
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (2005).
- Pla de l'energia de Catalunya 2006-2015 (2005).
- Relació de Fitxes del Patrimoni arqueològic i arquitectònic.
- Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida (2008).
- Pla especial de protecció del medi natural i el paisatge de la Plana de Lleida (2010).

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins.

Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

No obstant, i donat que les obres a realitzar tenen una vinculació directa amb les obres a realitzar en l'àmbit, el projecte d'urbanització recollirà les condicions d'aquests sectors i s'hi podran establir les etapes que es creguin més adients en funció de la naturalesa i finalitat de les obres que afectaran aquests àmbits.

III. De l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El document urbanístic cal que integri una justificació dels interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori en base a la necessitat de sòl per ampliar els processos logístics i productius en continuïtat amb les instal·lacions actuals, així com de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

Fent una mica de memòria, aquest manament emana de la Disposició transitòria segona de la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local - *Justificació del compliment de les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 per a les figures de planejament urbanístic general no adaptat a la Llei 2/2002* -, establia que:

"(...)Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general no adaptat a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002.(...)"

L'objecte del Pla urbanístic del sector és justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002 i ser coherent, doncs amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 de la LU 2/2002 i de forma més particular en els seus punts primer i segon:

"(...)1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavorint la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà , atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.(...)"

El planejament derivat que es tramitava havia de complir amb els principis anteriors ja que desenvolupava sòls urbanitzables sobre els que no concorren valors naturals, paisatgístics, arqueològics, històrics o culturals d'especial interès, tal i com ja s'esmentava en l'informe ambiental que formava part de la documentació del Pla.

El planejament derivat que es tramita en aquest document s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic antigament contingudes en l'article 9 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21 de març de 2002) i en la seva posterior modificació en la llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (DOGC núm. 4291, de 30 de gener de 2004).

Així mateix, i com no pot ser d'altra manera, s'estarà a allò que estableix l'article 9 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que estableix:

"(...) ARTICLE 9. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.*
- 3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*
- 4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*
- 5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.*
- 6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.*
- 7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat. (...)"*

Queda justificat adequadament en el document que el Pla Parcial del sector SUBd-09 desenvolupa sòls que no inclouen zones inundables; ni zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones; ni terrenys amb pendents superiors al 20%.

Dins del seu àmbit no existeixen valors paisatgístics d'interès especial, sòls d'alt valor agrícola, o patrimoni cultural a preservar.

El seu contingut i la seva normativa incorporen prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estan situades o bé on s'hagin de construir.

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les activitats industrials, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

Pel que fa al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II. Directrius per al planejament urbanístic* i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació del planejament envers els riscos naturals o tecnològics:

"(...) ARTICLE 5. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS NATURALS O TECNOLÒGICS

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part de planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques (...)"

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les àrees forestals i potencialment inundables, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

Hi és d'aplicació el Decret 241/1994 i el DB SI 5 del CTE sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, malgrat que al voltant de l'àmbit d'estudi no s'hi localitza una àrea forestal. El risc d'incendi en tot cas, podria derivar-se de vehicles que circulin per vies properes o sobretot, per un episodi produït en alguna de les plantes a les que és aplicable, la NBE-CPI/96 i el RD 786/2001 que juntament amb l'entrada en vigor de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, garanteix la adequació de totes les indústries, tallers i establiments a les normes de protecció activa i passiva contra incendis i la revisió periòdica dels equips.

La zona no és excessivament sensible a **riscos ambientals provocats per el foc**, ja que es tracta d'un indret molt humit, amb molta pluviositat. A més la disponibilitat de combustible en l'entorn és escassa, donat que la major part són prats i en tot cas els boscos de les rodalies no presenten la seva biomassa en unes condicions d'humitat i estratificació apropiades per a la propagació d'incendis en cap època de l'any.

Segons l'anàlisi de risc que es va realitzar al Pla Especial d'Emergències per a incendis forestals de Catalunya (INFOCAT) a l'any 2003 (actualitzat el 2008), Mollerussa presenta un perill baix i una vulnerabilitat baixa, d'altra banda, però, el municipi de Mollerussa es considera d'alt risc i per tant es troba obligat a la redacció d'un Pla d'actuació municipal per risc d'incendis forestals.

En el terme, el Departament de Territori i Sostenibilitat no ha identificat cap perímetre de protecció prioritària en cas d'incendi.

El risc bàsic d'incendis en aquest àmbit d'afecció, des del punt de vista forestal és baix, bàsicament per l'absència de masses forestals i la presència dominant de zones periurbanes i conreus. El plànol de risc d'incendi del DTES mostra com a risc baix tot el nucli urbà i per tant, també l'àmbit.

Pel que fa al **risc industrial** les empreses afectades per la normativa del RD 1254/1999, de 16 de juliol, de mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en què intervenen substàncies perilloses (BOE 172, de 20 de juliol de 1999), han de facilitar a l'autoritat competent, en aquest cas la Direcció General d'Emergències i Seguretat Ciutadana (DGESC), la informació necessària per a la redacció del Pla d'Emergència Exterior (PEE) on preveu les accions a emprendre en cas d'un accident amb repercussions sobre el medi.

Actualment, segons el PLASEQCAT (Pla d'Emergència Exterior del Sector Químic de Catalunya) i el registre de la DGESC, al municipi de Mollerussa s'hi ubica una instal·lació d'explosius, Unió Española de Explosivos (UEE), catalogada com a nivell Alt, i regulada pel Real Decret 203/1998 per tractar-se d'un empresa de manipulació d'explosius i afectada per l'art. 11.3 del RD 1254/99, superant el llindar baix definit a la normativa d'accidents greus.

Per avaluar els potencials **riscos geològics** en l'àmbit del sector s'ha partit de les informacions editades pel Consell Assessor pel Desenvolupament Sostenible (CADS) en el projecte RISKCAT (2008), dins el marc del qual s'han editat els informes: El risc d'esfondraments i subsidències a Catalunya (Ramon Copons, 2008) i el risc d'esllavissades a Catalunya (Ramon Copons, 2008), de la metodologia emprada usualment per l'Institut Geològic de Catalunya i en base al treball de camp d'anàlisi i prospecció del terreny.

Així, segons els mapes de susceptibilitat d'esfondraments i subsidències, Mollerussa es situa en una àrea de risc baix, que inclou aquelles àrees del terreny on afloren formacions lutítiques potents. Es considera que, en aquests espais, l'extracció desmesurada d'aigua subterrània pot comportar la formació d'esfondraments graduals i subsidències.

D'acord amb la Llei 16/2002, de **protecció contra la contaminació acústica**, els ajuntaments han d'elaborar un mapa de capacitat acústica, que estableixi els nivells d'immissió a les zones urbanes, els nuclis de població i, si s'escau, a les zones del medi natural, mitjançant l'establiment de les zones de sensibilitat acústica que determinen els objectius de qualitat.

Als efectes, cal tenir en compte el *Real Decreto 1367/2007*, de 19 d'octubre, pel que es desenvolupa la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, que estableix la zonificació acústica, els objectius de qualitat i les emissions acústiques (BOE nº 254 de 23/10/07). El decret estableix en l'art. 5 la delimitació dels *diferents tipus d'àrees acústiques*.

D'acord a aquesta normativa i basant-se en l'art. 7.2 de la *Ley 37/2003*, la planificació territorial i els instruments de planejament urbanístic han d'incloure una zonificació acústica del territori que el classifiqui en funció de l'ús predominant del sòl i on les classes seran:

- a) Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús residencial.
- b) Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús industrial.
- c) Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús recreatiu i d'espectacles.
- d) Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús terciari diferent del contemplat en el paràgraf anterior.
- e) Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús sanitari, docent i cultural que requereixi d'especial protecció contra la contaminació acústica.
- f) Sectors del territori afectats per sistemes generals d'infraestructures de transport, o altres equipaments públics que els reclamin.
- g) Espais naturals que requereixin una especial protecció contra la contaminació acústica.

Aquesta zonificació tan sols ha d'afectar, excepte a les classes f i g, a les àrees urbanes o nous desenvolupaments urbanístics. Cal tenir en compte, també, l'existència de zones de servitud acústica i de reserves de soroll d'origen natural.

En l'annex II del RD 1367/2007 s'estableixen els objectius de qualitat acústica per a cada classe:

Tipus d'àrea acústica		Índex de soroll		
		Ld	Le	Ln
e	Sectors del territori amb predomini de sòl sanitari, docent i cultural que requereixi una especial protecció contra la contaminació acústica	60	60	50
a	Sectors del territori amb predomini de sòl residencial	65	65	65
d	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús terciari diferent del contemplat a c)	70	70	65
c	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús recreatiu i d'espectacles	73	73	63
b	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús industrial	75	75	65
f	Sectors del territori afectats per sistemes generals d'infraestructures de transport, o altres equipaments públics que els reclamin (1)	Sense determinar	Sense determinar	Sense determinar

(1) En aquests sectors del territori s'adoptaran les mesures adequades de prevenció de la contaminació acústica, en particular mitjançant l'aplicació de les tecnologies de menor incidència acústica d'entre les millors tècniques disponibles, d'acord amb l'apartat a), de l'article 18.2 de la Ley 37/2033, de 17 de novembre.

Quadre 5. Objectius de qualitat acústica aplicables a àrees urbanitzades existents.

Font: Annex II, Real Decreto 1367/2007.

Així, la zonificació acústica de Mollerussa quedaria de la següent manera:

La major part del nuclis formen part de la zona a), amb predomini d'ús residencial, les quals s'inclouen en la zona e). Per altra banda, els espais de la xarxa Natura 2000 i els connectors ecològics que defineix el PTPP s'inclouen en el sector g).

En concret, l'àmbit d'estudi s'inclourà en la **zona f)** degut a tractar-se de sòl industrial.

El desenvolupament del pla no té perquè augmentar de manera important el nivell sonor del nucli de Mollerussa, ja que la nova situació no distarà molt de l'actual. Si que es produirà un cert impacte sonor durant les obres de construcció, però serà de caràcter temporal i puntual.

Pel que fa a l'**ambient lumínic**, atenent a l'article 5 de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, desplegada pel Decret 82/2005, de 3 de maig; es classifica el territori municipal en zones en funció de la seva vulnerabilitat a la contaminació lumínica.

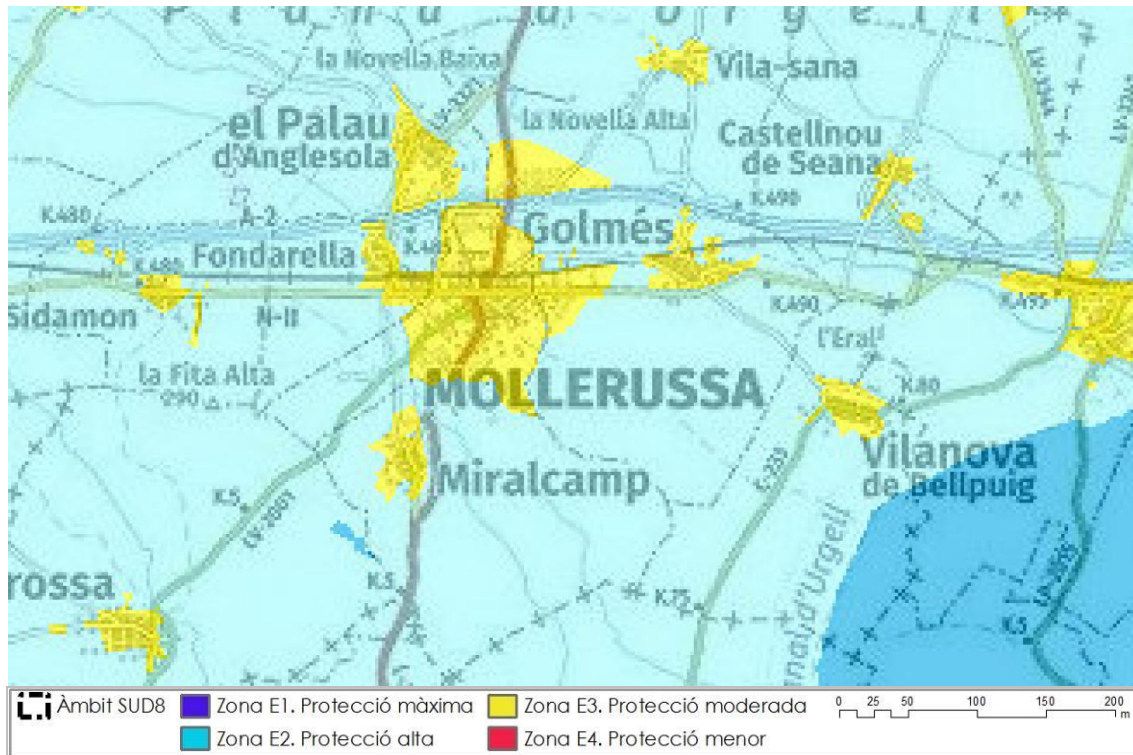
Per a aquesta variable, cal considerar la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn*, que divideix el territori en quatre zones.

Zona	Descripció
E1	àrees incloses al PEIN o àmbits territorials que hagin d'ésser objecte d'una protecció especial, per raó de llurs característiques naturals o de llur valor astronòmic especial, en els quals només es pot admetre una brillantor mínima. Protecció màxima.
E2	àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor reduïda. Protecció alta.
E3	àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana. Protecció moderada.
E4	àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor alta. Protecció menor.

Quadre 6. Art. 5 de la Llei 6/2001 de 31 de maig.

Font: DOGC

Segons informació del DMAH (desembre 2007), el sòl de l'àmbit es classifica com a **zona E3. Protecció moderada (Zona de sòl urbà que admet una brillantor mitjana)** igual que la resta del nucli urbà de Mollerussa. Tots els límits del sector confronten també amb zona E3.



Imatge 6. Zonificació segons les zones de protecció enfront la contaminació lumínica.

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, la zona ocupada pel futur SUBd-09, està cartografiada actualment com a zona de protecció moderada.

El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en que està situat l'àmbit afectat, i regula el funcionament de l'enllumenat en els aspectes estacional, horari, manteniment i d'adequació de la il·luminació existent. El sector donarà compliment a aquest Decret, adequant l'enllumenat a l'establert.

Pel que fa a la contaminació lumínica, igual que en el cas dels nivells sonors, no es preveu que sigui important o disti molt de la situació actual a la zona. Cal tenir present que es desenvoluparà una nova zona urbana en un indret a tocar del nucli urbà ja existent i amb uns nivells sonors i lumínics ja existents, amb carrers amb làmpades i habitatges propers, amb il·luminació exterior.

En els apartats finals d'aquest document es recomanen una sèrie de mesures ambientals per minimitzar aquest possible risc lumínic i sònic, i evitar així que augmentin els nivells sonors i lumínics al sector de creixement i en general al nucli de Mollerussa.

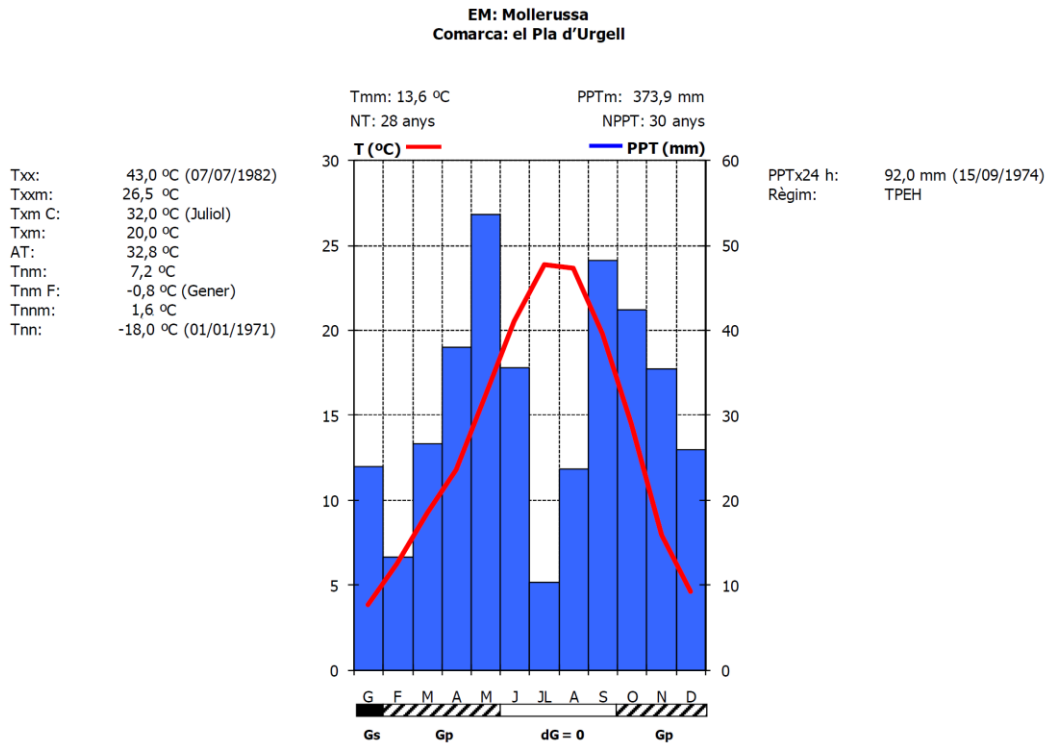
Es constaten d'**altres problemàtiques observades a l'àrea de projecte** i que són degudes a la presència i activitat humana a l'interior de la parcel·la o entorn immediat.

- Abocaments de residus diversos (deixalles urbanes, restes verdes, etc.)
- Acumulació de palets de fusta amb elevat risc d'incendi o despreniment accidental

Alguns d'aquests problemes que afecten l'àmbit, podran ser millorats, eliminats, etc. un cop executat el projecte que ara s'avalua en el present informe ambiental. Així mateix, si es tenen en compte i s'apliquen algunes de les recomanacions ambientals proposades als últims apartats del document també es poden solucionar alguns d'aquests riscos.

Mollerussa s'inscriu en una tipologia climàtica de tipus mediterrani continental, caracteritzat per uns estius calorosos i hiverns freds.

Així, l'àmbit es caracteritza per un clima amb un marcat dèficit hídric a l'estiu, precipitacions màximes a la primavera i tardor i estius molt secs, tal i com s'observa en el següent diagrama ombrotèrmic.



	G	F	M	A	M	J	JL	A	S	O	N	D	ANY
Tm	3,8	6,3	9,3	11,8	16,2	20,5	23,9	23,7	19,8	14,5	8,0	4,6	13,6
Txx	21,0	22,0	27,0	30,0	36,0	40,0	43,0	42,0	39,0	32,0	25,0	20,0	43,0
dia	31/01/1975	28/02/1987	26/03/1989	24/04/1992	31/05/1994	27/06/1986	07/07/1982	15/08/1987	14/09/1987	03/10/1985	02/11/1981	27/12/1999	07/07/1982
Txxm	15,6	18,3	22,8	25,7	30,1	34,5	37,7	36,9	32,6	27,0	20,8	16,1	26,5
Txm	8,5	12,3	16,0	18,7	23,1	28,0	32,0	31,3	26,7	20,6	13,1	8,9	20,0
Tnm	-0,8	0,2	2,5	4,9	9,2	13,1	15,9	16,1	13,0	8,4	2,9	0,4	7,2
Tnnm	-6,9	-5,1	-3,1	-0,4	3,6	8,1	11,7	11,1	7,4	2,3	-4,1	-5,6	1,6
Tnn	-18,0	-10,0	-8,0	-4,0	0,0	3,0	8,0	8,0	3,0	-3,0	-9,0	-10,0	-18,0
dia	01/01/1971	15/02/1983	08/03/1971	21/04/1991	05/05/1991	07/06/1984	06/07/1997	30/08/1997	28/09/1975	22/10/1991	24/11/1988	14/12/1980	01/01/1971
PPTm	23,9	13,4	26,7	38,0	53,7	35,6	10,3	23,6	48,3	42,4	35,5	26,0	373,9
PPTx24h	39,1	20,0	54,0	41,5	81,1	60,0	23,0	35,0	92,0	66,9	60,0	38,9	92,0
dia	08/01/1996	02/02/1974	23/03/1991	03/04/1989	21/05/1990	26/06/1981	27/07/1975	27/08/1982	15/09/1974	13/10/1986	03/11/1994	17/12/1997	15/09/1974
dPPT	6,6	4,3	4,5	6,4	7,5	5,2	2,5	3,7	4,2	5,9	6,3	7,2	5,4
dG	20,1	15,0	7,9	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	9,2	16,0	6,0

Imatge 7. Diagrama ombrotèrmic.

Font: Atlas climàtic de Catalunya /La Llena Ambiental SCP

La **climatologia** cal considerar-la com a **mediterrània continental**, amb una distribució de la precipitació irregular amb dos màxims, la tardor i la primavera, i un total anual escàs. El règim tèrmic és calorós a l'estiu i fred a l'hivern. L'aridesa és acusada, amb quatre mesos àrids. El període lliure de glaçades tan sols comprèn els tres mesos d'estiu i el de setembre. amb la característica pròpia que li dona el seu emplaçament geogràfic com son la boira i les glaçades de primavera.

A l'hivern són habituals les boires i les gelades i les precipitacions hi són escasses, amb temperatures extremes tan a l'hivern com a l'estiu. Segons dades obtingudes de l'estació més pròxima, les precipitacions oscil·len al voltant dels 272,0 mm/any i la temperatura mitjana està al voltant dels 14,3 °C. La direcció dominant dels vents és SO, l'anomenat seré o vent de ponent.

Segons informació del Departament de Medi Ambient DMAH, en l'àmbit d'estudi no es localitzen **àrees d'interès geològic** incloses en l'inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya.

En allò referent al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II*.

Directrius per al planejament urbanístic i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació del planejament front als riscos d'inundació:

"(...) ARTICULO 6. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS D'INUNDACIÓ

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris (...)"

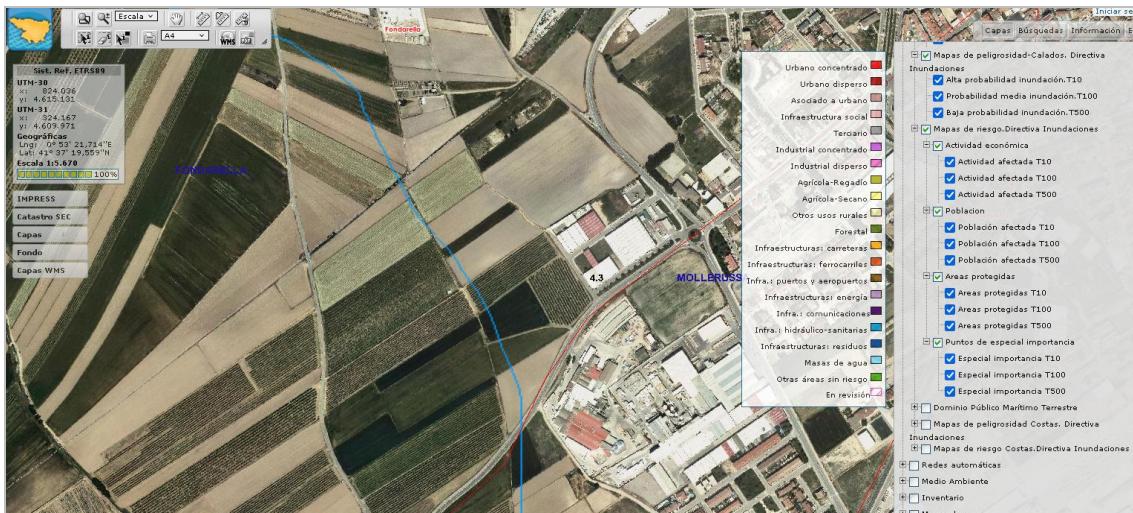
Catalunya té, orogràficament i climàticament, igual que la resta de regions mediterrànies, un règim de pluges molt irregular tant temporalment com quantitativament. Amb aquests condicionants, són excessivament freqüents episodis d'avingudes que provoquen inundacions, amb els riscos que això comporta tant a nivell de pèrdues materials com personals.

L'ocupació d'aquests **espais inundables**, s'ha anat incrementant al llarg del temps, sobretot en les darreres dècades, fet que ha suposat la realització de severes transformacions de les lleres i els terrenys que les envolten, amb actuacions urbanístiques, noves vies de comunicació, etc.

Aquesta enorme transformació del territori, ha tingut una molt forta incidència sobre el natural discórrer de les aigües de pluja des de la seva presa de contacte amb els terrenys que conformen la conca fluvial, fins a la integració i posterior transcurs per la llera.

Per tal de definir les àrees més vulnerables de ser inundades i poder-les gestionar correctament, des de la Generalitat de Catalunya a través de l'Agència Catalana de l'Aigua es crea L'INUNCAT (Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya). Aquest Pla està destinat a la planificació de protecció civil davant el risc d'inundacions i inclou mesures de protecció contra inundacions. Aquest Pla disposa d'una zonificació del risc d'inundació en funció de la freqüència (zones inundables amb períodes de retorn de 500, 100 i 50 anys) de totes les zones fluvials més importants de les conques internes de Catalunya (CIC).

L'àmbit del Pla queda apartat del risc d'inundabilitat derivat de la presència de la riera de Malvanell. Tampoc el nucli ni l'àmbit d'estudi presenten risc d'inundabilitat des del punt de vista geomorfològic.



Imatge 8. Mapa de risc d'inundabilitat
Font: SitEbro (CHE)

En allò referent al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II. Directrius per al planejament urbanístic* i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació dels terrenys amb pendent elevada:

“(…) ARTICLE 7. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ DELS TERRENYS AMB PENDENT ELEVADA

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificat com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 3 de la Llei d'urbanisme.

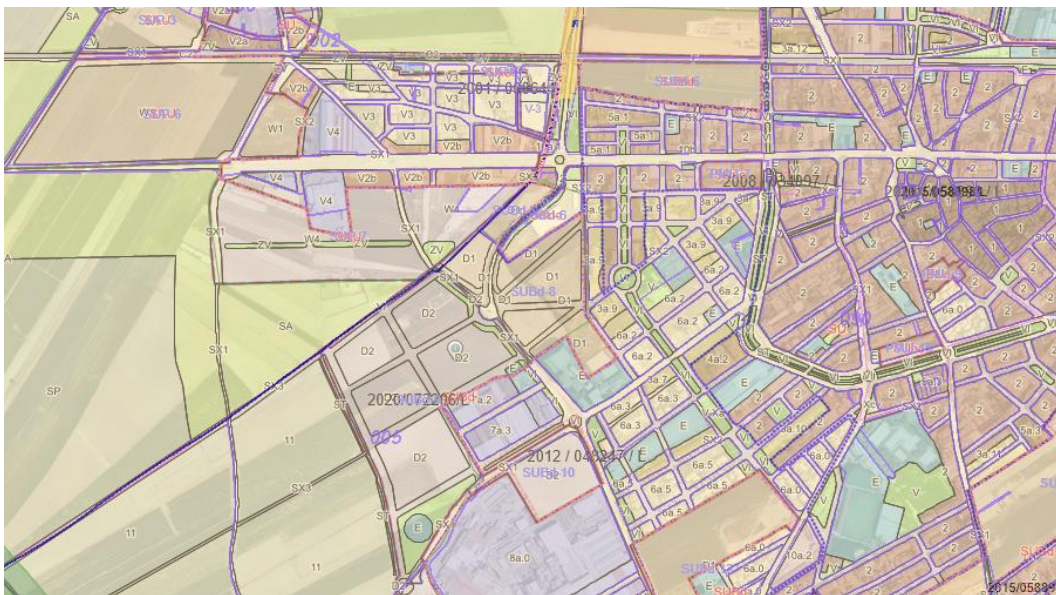
b) *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons d racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

c) *En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.*

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a term d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (…)

Les alçades del terme oscil·len entre els 110 m al voltant del nucli de Torres i els 243 m que s'assoleixen a l'extrem oest del TM, sector de Vilanova de Remolins.

Pel que fa a l'àmbit d'estudi, les cotes se situen entre els 124 i 126 m, **amb unes pendents que en cap cas superen el 15%** i això només en alguna vora que ha romàs del procés d'extracció de grava o materials. Per tant, les pendents no suposen una limitació, ja que únicament les pendents superiors al 20% no són aptes per a l'edificació.



Imatge 5. Vista dels sòls de protecció de pendents > 20%
Font: Elaboració pròpia

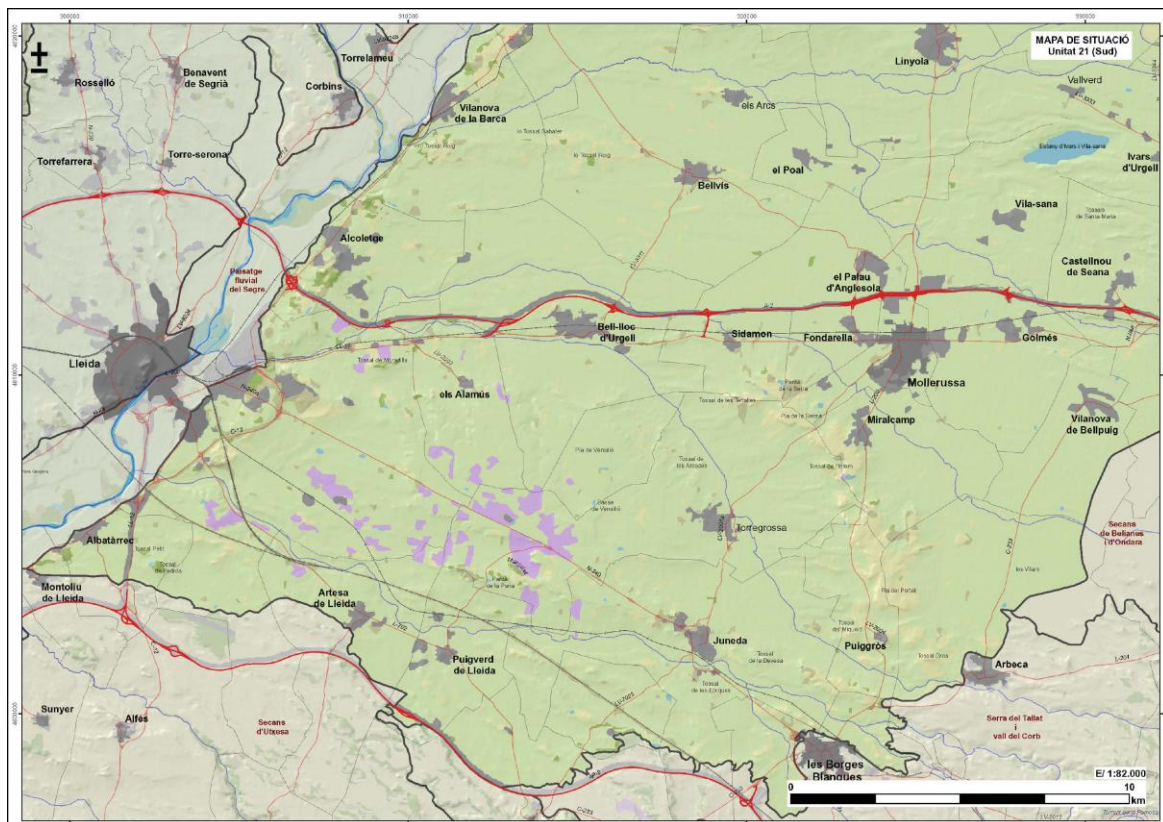
La **qualitat paisatgística** de l'emplaçament la cal contemplar des del punt de vista de la conques visuals des d'on és visible.

El Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida (2008) elaborat per l'Observatori del Paisatge adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha estat aprovat definitivament (edicta de 10/09/2008, publicat al DOGC núm. 5219 de 19/09/2008), d'acord al mandat establert pel Decret 343/2006, de desenvolupament de la Llei del paisatge. El Catàleg conté determinacions que hauran de ser incorporades pel planejament, i en particular, pel PTPP, les anomenades directrius de protecció del paisatge, que detallaran les mesures de conservació i foment a adoptar en la urbanització i la edificació en relació als objectius de qualitat paisatgística (OQP) i els criteris i mesures identificats per a cada unitat paisatgística de les 22 existents per a la demarcació.

L'emplaçament del sector del SUBd-09 **pertany a la unitat 21 de la Plana d'Urgell**

La comarca del Pla d'Urgell hi pertany gairebé íntegrament, tret d'una petita part dels municipis de Vilanova de Bellpuig i de Barbens. També inclou part de les comarques de la Noguera (al nord), l'Urgell (a l'est), les Garrigues (al sud) i el Segrià (al sud-oest).

El patró de parcel·lació que presenten les terres d'aquesta unitat és el típic de les zones tradicionals d'horta, caracteritzat per parcel·les centenàries de petita dimensió, molt imbricades, i en general, de forma allargada i estreta



IV. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les activitats industrials, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

El Pla Parcial a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i localització dels sistemes d'espais lliures, equipaments i vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. En conjunt, s'estableix una superfície de 59.285 m² destinada a sistemes de cessió (de titularitat pública), que equival al 37,13% de la superfície del sector, i que compleix amb les cessions mínimes establertes en cada sector del POUM.

Cal dir que la **xarxa viària proposada** respon a la realitat topogràfica i a les preexistències i s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat viària.

Es preveu una cessió de sòl destinat a vialitat, que equival al 20% de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb vorera paral·lela al carrer del sector.

Els accessos al sector SUBD-09 es realitzaran a través de varis carrers del municipi. Per la banda nord-oest del sector accedirem al sector a través del carrer Josep Pla, el qual també serveix de via d'accés al subsector urbanístic col·limitant PAU-4. Perpendicularment al sentit d'accés descrit anteriorment, podem arribar al sector SUBD-09 a través dels carrers Roger de Llúria i Santiago Russinyol.

L'anàlisi del **medi socioeconòmic** permet obtenir les tendències del municipi i així determinar el grau d'oportunitat o d'adequació d'un determinat projecte a la realitat del mateix.

El municipi de Mollerussa, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, tenia l'any 2.020 una població de **14.649 habitants**.

Les dades dels censos i padrons de població del municipi de Mollerussa en els darrers cent cinquanta anys presenten l'evolució:

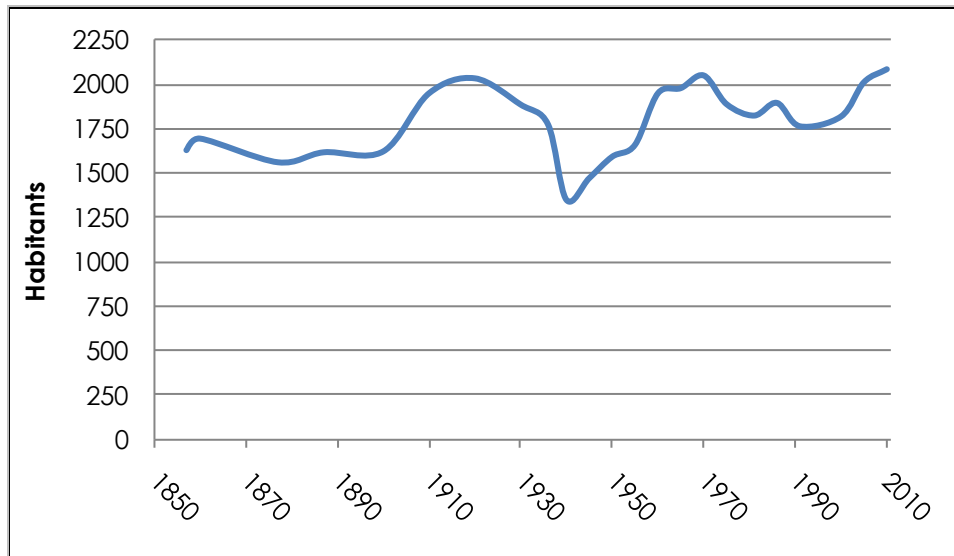
Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
34	30	30	132	193	967	996	1.464	1.759	1.940
1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1990	1992	1994
3.015	3.185	3.290	3.705	4.848	6.685	8.349	8.792	9.012	9.012
1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
9.400	9.477	9.581	10.184	11.087	12.569	13.675	14.733	14.729	14.963
2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030	2032	2034
14.585	14.740	14.649	-	-	-	-	-	-	-

1497-1553: focs; 1717-1981: població de fet; 1990- : població de dret ([més info.](#))

Quadre 7. Evolució de la població en habitants (1857-2011).

Font: IDESCAT

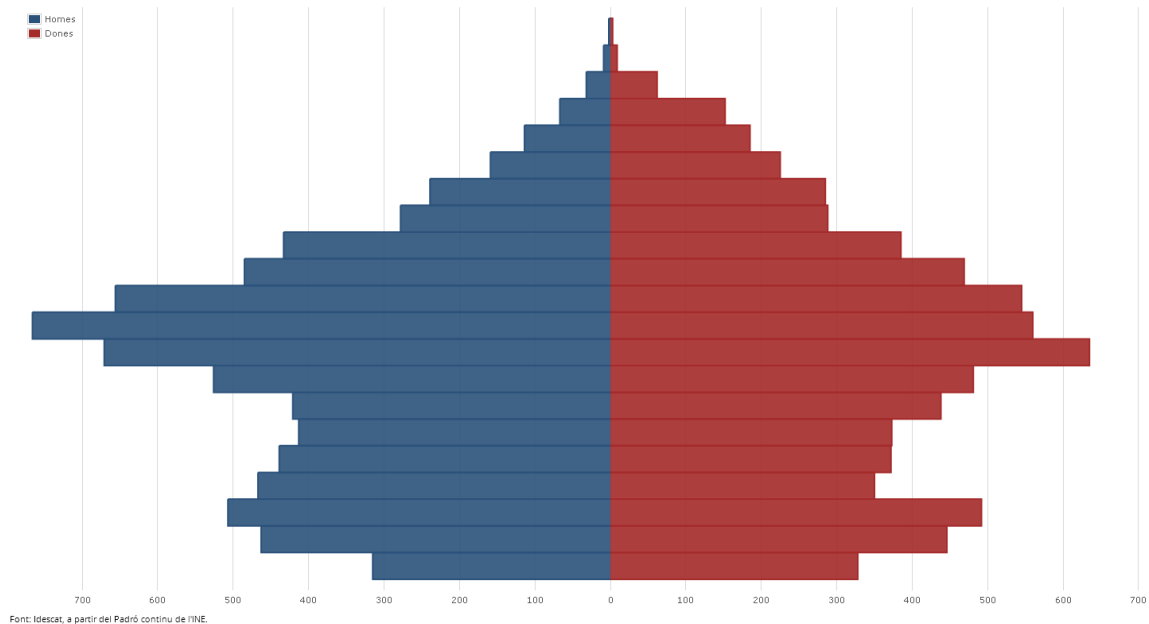


Gràfica 1. Evolució de la població a Mollerussa(1850-2010).
Font: IDESCAT

Tal i com s'observa, la població de Mollerussa ha patit oscil·lacions durant els darrers cent anys, destacant l'important descens entre els anys 1920 i 1940 i el posterior augment entre el 1940 i 1970. A partir d'aquest moment, han continuat les oscil·lacions, però aquestes han estat més suaus, finalitzant amb un lleuger augment degut segurament a la immigració arribada en els darrers anys.

En el municipi, tot i el creixement en habitants dels últims anys, es manifesta un estancament en l'estructura de població degut a la notable disminució del percentatge de persones menors de 14 anys, més d'un punt per sota en relació amb el context comarcal i català.

Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquennal. Mollerussa. 2021



Quadre 8. Percentatge de població per edats (1981-2001).
Font: IDESCAT

V. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directores, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, els municipis que tot i no superar els 5000 habitants executin actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat.

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

L'objecte final d'aquest estudi serà definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents les figures de planejament urbanístic derivat.

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb la general del nucli urbà. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol.
- En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.
- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat

Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

VI. De la divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la MTRLU per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest d'acord amb el planejament urbanístic.

Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé SUBdividir-se en dos o més polígons. Aquests polígons són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. La divisió poligonal és potestativa d'incloure's en el pla parcial, o deixar-se com un acte de gestió ulterior.

En el cas del Pla Parcial Urbanístic **es fixa que es desenvolupi en un únic sector i en un sol polígon d'actuació.**

1.9. EL PLANEJAMENT VIGENT I LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT D'ÀMBIT SUPERIOR

Les condicions per a l'ordenació del sector venen definides en les Normes Urbanístiques del POUM de Mollerussa;

"(...)

La Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per unificar els sectors SUBd- 9a i SUBd-9b en un únic sector SUBd-9 Negrals Nord (ADef 21/12/2020) unifica en un sol sector d'activitats econòmiques SUBd-09 "Negrals Nord", els dos sectors independents que s'identificaven al POUM com a SUBd-09 a i SUBd-09 b, i substitueix les dues fitxes independents que fins llavors eren d'aplicació per allò que fa a les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió dels sectors SUBd 09a i 09b, per una sola amb l'aprofitament resultant de la suma dels dos sectors, i amb unes condicions d'ordenació que recullin bona part d'aquelles fixades i n'incorporin d'altres adequades a la nova situació:

"(...) **Fitxa Pla parcial urbanístic d'activitats Negrals nord.**

Codi: SUBd-09

1. Àmbit:

- a. *Comprèn els terrenys situats a l'oest del nucli urbà de Mollerussa, que limiten amb la carretera de Torregrossa LV-2001, la ronda ponent pel sud, per l'oest amb el límit de terme amb Fondarella i pel sud amb el límit amb el sòl no urbanitzable.*
- b. *La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl– a escala 1/5.000, és de 153.957 m². (1,53 Ha).*

2. Objectius:

- a. *Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials vinculades als tallers i magatzems, que aprofiten l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.*
- b. *Garantir totes les cessions corresponents, per poder completar també una franja de verd lineal que segueixi el traçat de la Sèquia del Marqués.*
- c. *A més l'ordenació del sector haurà de resoldre la imatge de la ciutat des del sud-oest, generat pel contacte amb el paisatge agrícola i la reserva del pas de la nova Via Orbital.*
- d. *Aquest sector haurà de resoldre la connectivitat i la bona relació amb el petit teixit industrial adjacent pel costat sud.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

<i>RESERVES SÒL PÚBLIC</i>	<i>Viari</i>	<i>20%</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>10%</i>
	<i>Equipaments</i>	<i>5%</i>
<hr/>		
<i>SÒL PÚBLIC mínim</i>		<i>35%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Sòl per activitats</i>	<i>65%</i>
<i>SÒL PRIVAT màxim</i>		<i>65%</i>

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons disposa l'article 45.1.a) segon del TRLU. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

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

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,60 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,00 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta d'activitat	0,60 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	92.374 m ² sostre
(*)	
edificabilitat residencial	0,00 m ² sostre (*)
edificabilitat activitats econòmiques i complementaries	92.374 m ² sostre

(*)

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

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Adjacent al límit de terme amb el municipi de Fondarella caldrà preveure la reserva d'una franja lineal continua de sòl d'una amplada mínima de 6 m d'amplada que jaurà d'incorporar la plantació d'arbres.
- A la façana a la carretera de Torregrossa, es donarà continuïtat física i formal a la secció de vialitat pública existent a la part consolidada del sòl urbà. Igual criteri s'aplicarà en la reserva d'una franja verda en front a la ronda Ponent i el camí de Fondarella.
- El límit de sòl adjacent a la sèquia del Marquès tindrà una amplada suficient per no tindre un caràcter residual, incorporarà la plantació d'arbrat i s'hi preveurà un vial de passeig.
- Caldrà preveure la reserva suficient de sòl destinat a equipament que permeti l'ampliació de la deixalleria comarcal situada al carrer del Germà Jaume Hilari.
- S'evitarà la dispersió de sòl destinat a equipament, procurant concentrar-lo en un sòl emplaçament.
- La ubicació i dimensions de les rotondes representades al plànol d'ordenació són indicatives. Les seves característiques les haurà de concretar l'estudi de mobilitat generada que s'adjunti a la documentació del pla parcial, i que haurà de tindre en consideració no solament el trànsit generat al sector i el d'agitació corresponent a la LV-2001 i a la Ronda Ponent, sinó els efectes dels sectors SUBd-8 residencial i SUBd-11 industrial.

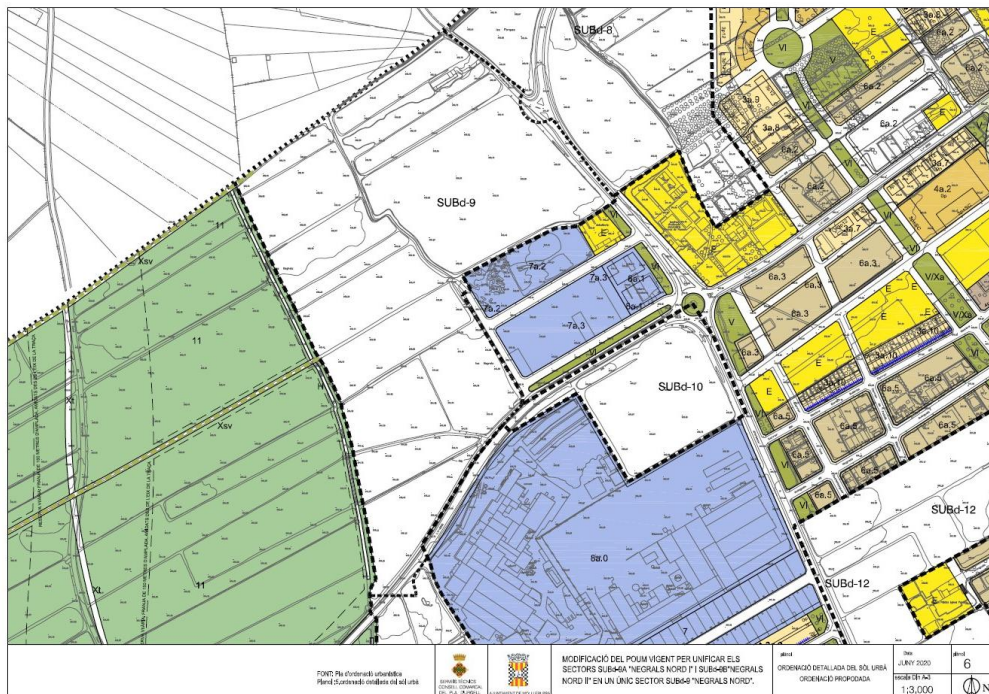
d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar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

- Zona industrial entre mitgeres, clau (7)
- Zona industrial aïllada, clau (8)

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

4. Condicions de gestió

- a. El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- d. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- e. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el període 2020 - 2023.(...)"



Les condicions d'edificació del sòl destinat a usos industrials restringits previstos en la Clau 8, venen definides en l'article 121 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del POUM de Mollerussa;

article 158. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que tenen possibilitat d'instal·lar-se a l'interior de la ciutat o de forma separada al nucli urbà sense ocasionar molèsties a les edificacions residencials veïnes. Les subzones procedeixen de plans parcials desenvolupats al llarg del període de vigència de les anteriors normes de planejament.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponent subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat 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
- Indústria entremitgeres de nova creació		7a
- Indústria entremitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entremitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entremitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entremitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

(*) 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'indústria entremitgeres. Clau 7

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	7a: 400 m ² . 7a.3: 450 m ² 7a.4: 1.500 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 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'indústria entremitgeres. Clau 7

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
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	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 23	7a: 1,20 m ² sostre/m ² sòl. 7a.1: 1,15 m ² sostre/m ² sòl. 7a.3: 1,30 m ² sostre/m ² sòl. 7a.4: 1,1 m ² sostre/m ² sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m ³ volum/m ² sòl.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida a parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.

Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.
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.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
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	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	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.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremitgeres urbana. Clau 7

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Condic. (4)	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Compatible	Condic. (2)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	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) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

(2) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(3) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(4) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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.
---	---

article 159. Definició i zones

1. La zona d'indústria aïllada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de mida mitja o gran i amb tipologia aïllada. Les zones industrials establertes en el POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial-terciari.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria amb edificació aïllada clau 8

article 160. Zona d'indústria en parcel·la aïllada. Clau 8

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació. Aquestes subzones procedeixen de plans parcials desenvolupats al llarg del període de vigència de les anteriors normes de planejament.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat 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
- Indústria en parcel·la aïllada de nova creació		8a
- Indústria en parcel·la aïllada. Consolidada		8a.0
- Indústria en parcel·la aïllada Ronda Ponent III	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau III	8a.1
- Indústria en parcel·la aïllada NUFRI SAT	- Pla parcial NUFRI-SAT. Clau I	8a.2

(*) 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'indústria aïllada. Clau 8

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	8a: 2.500 m ² 8a.0: 4.000 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta. En tal cas, en que existeixi la impossibilitat material -i així es demostrï- d'obtenir una parcel·la de quatre mil metres quadrats (4.000 m), en sectors on l'edificació existent ho impedeixi, es permetrà l'edificació en parcel·la que com a mínim tingui una superfície de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m). Les condicions d'ocupació i d'edificabilitat seran les mateixes que les previstes en aquest article par a les parcel·les mínimes de quatre mil metres quadrats (4.000 m). 8a.1: 1000 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	8a.0: 30 metres
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	No s'aplica

(*) 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'indústria aïllada. Clau 8

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

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	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	article 14	No es fixa
Alç. reguladora referida al carrer	article 15	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	article 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	article 17	2p (pb+1pp).

Planta baixa referida al carrer	article 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial.
---------------------------------	------------	---

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

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	8a i 8a.0: 1,00 m ² sostre/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	8a.1: 0,75 m ² sostre/m ² sòl. 8a.2: 1,00 m ² sostre/m ² sòl
Coef. de volum edificable net	art. 25	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	Es permet un habitatge per parcel·la major de 2.500 m ² vinculat a l'activitat i com a màxim el sostre serà de 100 m ² .
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	8a i 8a.0: 70% 8a.1: 60% i 8a.2: 70%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, càrrega, i emmagatzematge, es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	<p>8a: 15 m.</p> <p>8a.0: l'existent</p> <p>L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 15 m d'alçada.</p> <p>En cas requerit, prèvia justificació tècnica, les alçades poden adequar-se a les exigències dels processos de producció i elements tècnics emprats sense superar el 20% de l'ocupació, i amb separacions mínimes dels límits de parcel·la igual a l'alçada.</p> <p>8a.1: 10 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escriu es faci a 4m de distància dels veïns.</p> <p>8a.2: 9,00 m. Es pot incrementar justificadament complint amb les condicions fixades en aquest apartat.</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	<p>8a i 8a.0: 2p (pb+1pp)</p> <p>8a.1: 1p(pb)</p> <p>8a.2: 2p (pb+1pp).</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	S'admet l'entresol sempre que la seva superfície no sigui superior al 30% de la superfície de la planta baixa.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 8a.1: 5 m. i 8a.2: 10 m.
		lateral	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m. 8a.1: 5 m. 8a.2: 3 m.
		fons	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m. 8a.1: 5 m. 8a.2: 3 m.

Tanques	art. 35	En general segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,80 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. 8a.2: S'admeten les tanques opaques fins a 2,50 m, mentre s'asseguri el tractament de façana i la integració a l'entorn segons els criteris establerts pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Mollerussa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora. En qualsevol cas els molls de càrrega i descàrrega respectaran els límits de parcel·la.
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.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet

Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic i que respectin les separacions als límits de parcel·la.
Elements sortints	art. 49	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.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. serveis	i Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Condic. (6)	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Compatible	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. aparc.	i Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	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 de 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) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, d'elements auxiliars a la indústria i, en general, d'aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). S'admetran els usos vinculats directament al procés productiu de l'empresa. Restarà subjecte a allò que determini la Llei 18/2008, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2006/2009.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

(6) S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

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.
---	---

L'objectiu del PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "Negrals Nord", és permetre el desenvolupament del sòl destinat bàsicament a usos industrial restringits, i facilitar les mesures correctores necessàries per tal de minimitzar l'impacte de les indústries existents.

Actualment es tendeix a què l'ordenació del territori defineixi un marc de referència per l'actuació col·lectiva i en conseqüència, la planificació urbanística ha d'integrar la planificació territorial a tots nivells. Aquesta interrelació, fruit de la presa de consciència de la complexitat de la realitat social, econòmica i territorial s'ha de tenir en compte a l'hora de definir un territori. En aquest sentit, la recerca és en establir una fusió entre els diversos plans i programes que afecten un àmbit determinat.

Alhora el pla parcial ha d'harmonitzar-se amb els plans territorials sectorials existents ja que el contingut i les determinacions d'aquests plans poden afectar en cada cas segons la naturalesa de la matèria a planificar.

Els plans territorials sectorials comprenen l'àmbit de tot Catalunya, però d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials,...., que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable de la matèria de què es tracti.

No endebades, en desenvolupament de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, la Generalitat ha elaborat i aprovat diversos plans territorials sectorials, entre altres:

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla territorial parcial de Ponent, aprovat el 24 de juliol de 2007.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa, aprovat el 30/03/2005.
- Pla hidrològic de la Conca de l'Ebre, aprovat el 12 de febrer de 2006.
- Pla del transport de viatges de Catalunya 2008-12.
- Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes de Catalunya, PSARU 2005, aprovat el 6 de juny de 2006.
- Delimitació de zones inundables per a la redacció de l'INUNCAT 2001 (actualització 2007, risc geomorfològic).
- Pla d'espais d'interès natural (1992, modificat per la llei 12/2006).
- Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (2006-2026).
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (2005).
- Pla de l'energia de Catalunya 2006-2015 (2005).
- Relació de Fitxes del Patrimoni arqueològic i arquitectònic.
- Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida (2008).
- Pla especial de protecció del medi natural i el paisatge de la Plana de Lleida (2010).

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva **aprovació inicial**.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Conformitat:

En representació de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBD-09 "NEGRALS NORD" 'COOPERATIVA' de Mollerussa

2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1. ENCAIX TERRITORIAL DEL SECTOR

El sector pertany al municipi de Mollerussa. Aquest municipi de la vall del Segre se situa a ponent de la comarca del Pla d'Urgell. Limita amb els termes de Palau d'Anglesola al N, de Golmés a l'E, de Miralcamp al S, de Fondarella a l'O, i amb un petit sector de Torregrossa, al SO, de Vilasana al NE i del Palau d'Anglesola al NO. L'altitud mitjana del terme és de 255 msnm.

Municipi	Comarca	Superfície	Habitants	Densitat
Mollerussa	Pla d'Urgell	7,1 km ²	14.545 hab.	2.048,59 hab/km ²

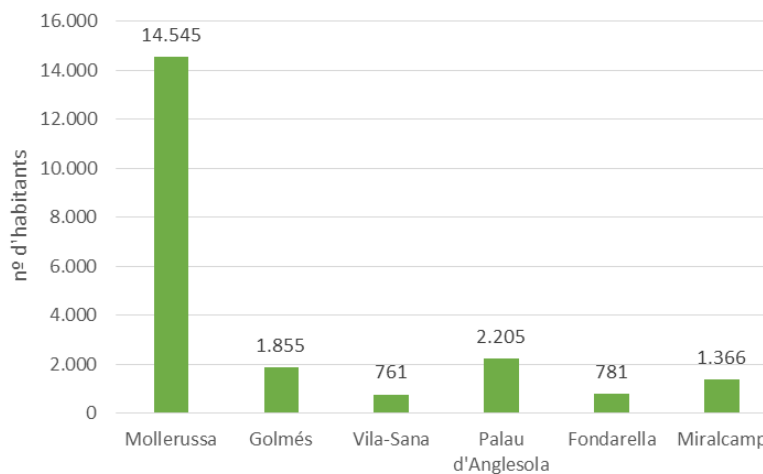
Característiques del municipi (2021).

Font: IDESCAT

La població, de **14.545 habitants (2021)** es concentra majoritàriament al nucli de Mollerussa.

El municipi de Mollerussa és la capital de la comarca del Pla d'Urgell, a la província de Lleida. Mollerussa té una extensió de 7,1 km² i una població de 14.545 habitants (font: Idescat, 2021), el que implica una densitat de població de 2.048 hab/ km². Es troba a 23 Km de Lleida, a 64 Km de Tarragona i a 110 Km de Barcelona. Limita amb Golmés per l'est, Vila-Sana i Palau d'Anglesola pel nord, Fondarella per l'oest i Miralcamp pel sud. El terme municipal de Mollerussa forma una conurbació amb tots els seus municipis limítrofs excepte amb Vila-Sana.

Pel que fa a la comarca del Pla d'Urgell, està formada per 16 municipis amb una població de 37.532 habitants en una extensió de 305,1 km² (font: Idescat, 2021). La població de Mollerussa representa el 38,8% del total de població de la comarca.



Població de Mollerussa i els municipis limítrofs.

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat.

El present Pla Parcial fa referència al desenvolupament del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", el qual en essència, s'ajusta la delimitació del sòl urbanitzable respecte el POUM vigent.

L'àmbit de referència (sector SUBd-9 "Negrals Nord"), situat en sòl urbanitzable delimitat (SUD), s'ubica al sud-oest del nucli urbà de Mollerussa; entre la carretera LV-2001, la riera de Maldanell, el límit de terme amb Fondarella, el camí de Fondarella a Arbeca i el sòl urbà consolidat (SUC).

Les coordenades UTMx,y (fus 31N, datum ETRS89) aproximadament centrals de localització són: 323.452, 4.610.290.



Imatge 9. Ortofotomapa amb encaix territorial del sector SUBD-09 “NEGRALS NORD” Mollerussa en referència als àmbits dels TM col·lindants

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya – Ortofotomapa 1:5000 Vol 2008

Dins l'àmbit d'estudi, no s'hi ha detectat cap hàbitat d'interès comunitari.

Aquest PPU referenciat al SUBD-09 “NEGRALS NORD”, conté totes les determinacions i documents exigits per la Legislació Urbanística (art. 66 i 70 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU); i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)), d'acord amb la Llei del Sòl i els seus reglaments.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **SUBD-09 “NEGRALS NORD”** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla Parcial és de **153.957** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **159.675 m² (15,9 Ha)**

La major part del territori municipal esta integrat per terrenys agrícoles de regadiu, entre els quals predominen els cultius d'arbres fruiters com el presseguer i la perera.

També hi ha algunes superfícies agrícoles ocupades per farratges (alfals) i per blat de moro o panís. Finalment, la plana existent al cap de la Serra esta ocupada per cultius de cereal de secà, els quals recentment han passat per un procés de concentració parcel·lària que n'ha ampliat la mida de les parcel·les, eliminant l'escassa vegetació natural que podia subsistir als marges o en petites parcel·les abandonades. Tots aquests cultius tenen un interès ecològic i paisatgístic molt limitat, i la seva preservació es justifica en el marc del necessari manteniment del sòl agrícola.

El municipi presenta una cobertura del sòl destinada majoritàriament al conreu herbaci i llenyós i a plantacions d'arbres que representen un 83% de la superfície del municipi.

	Superfície TM (Ha)	% sobre TM
Aigües corrents	77,78	1,5
Basses i canals artificials	29,31	0,6
Bosc aciculifolis	9,06	0,2
Bosc i bosquines de ribera o de llocs molt humits	61,75	1,2
Camps abandonats, ermits i àrees ruderals	84,75	1,7
Ciutats, pobles i àrees industrials	118,18	2,3
Conreus herbacis	2124,91	42,0
Conreus llenyosos i plantacions d'arbres	2058,17	40,7
Matollars i formacions herbàcies de sòls salins o guixencs	171,96	3,4
Prats basòfils secs de terra baixa i de la muntanya mitja	84,98	1,7
Vores d'aigua i altres hàbitats inundats	240,42	4,8
Total	5061,27	100,0

Quadre . Usos del sòl a Mollerussa (2012).

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat.

En l'àmbit del PPU SUBd-09 "NEGRALS NORD", segons els usos del sòl que figuren a la cartografia d'usos oficial correspon a conreus (89%) i a àrea urbana (11%) tal com mostra la següent taula. Tot i això, realment els conreus resten en desús i l'ús actual és erm, aparcament de camions i abassegament de materials, principalment palets de fruita. També hi ha un habitatge unifamiliar amb jardí construït en època recent que s'imputarà com a aprofitament privat (AP-1).

Mollerussa, un municipi amb una clara tradició agrícola, ha anat perdent pes en aquest sector a favor de la construcció, però sobretot en serveis, que l'any 2021 ocupaven a més de la meitat de la població. El desenvolupament del Pla Parcial objecte d'estudi, al tractar-se de sòl industrial, pot tenir un efecte positiu en l'increment del pes industrial al municipi.

Mollerussa està connectada a la xarxa viària bàsica a través de les carreteres A-2 i N-II. La carretera N-II creua de forma transversal pel centre del municipi, pel que fa a la A-2 transcorre pel nord i disposa d'uns accessos favorables per entrar i sortir. Altres vies de la xarxa interurbana són la L-200, LP-3322, LP-334 i LV-2001.

L'autopista A-2 és una de les sis autopistes radials d'Espanya. En aquest cas comunica Madrid amb Barcelona passant per Guadalajara, Saragossa i Lleida. Dins del municipi de Mollerussa passa pel nord del nucli urbà, garantint l'accés per les sortides 484 a l'oest (mitjançant la connexió amb el vial E-23) i 487 a l'est (mitjançant la connexió amb la carretera L-334).

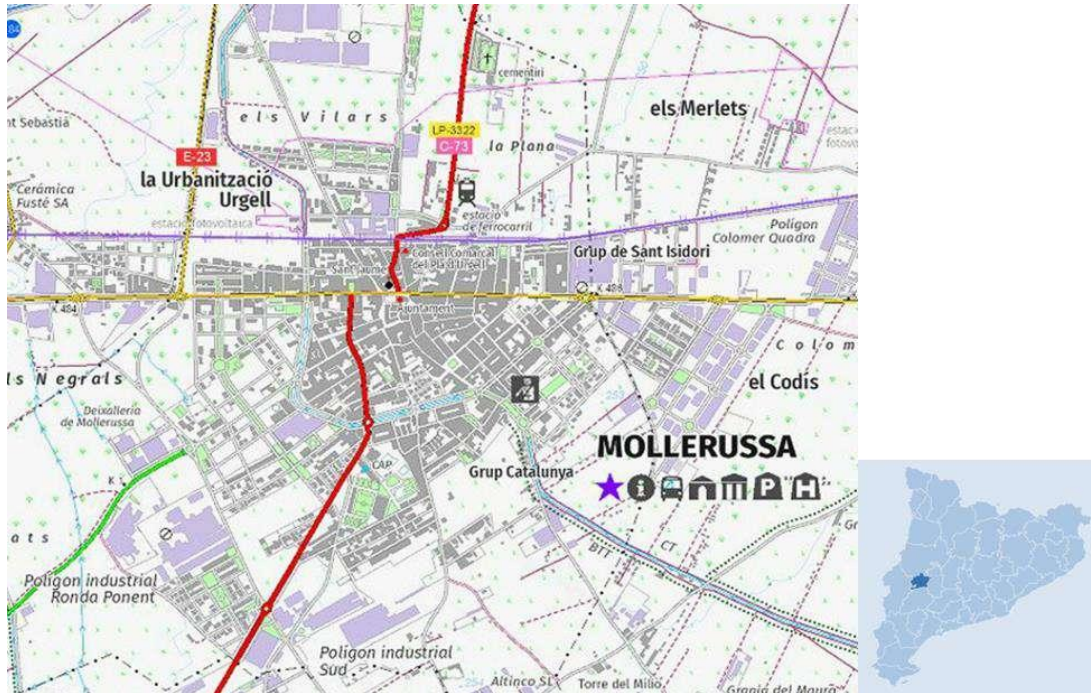
Carretera N-II és una carretera radial que uneix Madrid i Barcelona amb la Jonquera. Dins del nucli urbà de Mollerussa passa pel centre, permetent la connexió entre els costats est i oest del municipi. Al llarg del seu recorregut urbà interseccionen la major part de les vies urbanes longitudinals així com les vies interurbanes E-23 o L-200.

La carretera L-200 és un via interurbana de la Generalitat de Catalunya, comunica Mollerussa amb Miralcamp, Puiggròs i Les Borges Blanques. Dins de Mollerussa permet la connexió amb l'N-II i garanteix l'accés al nucli urbà des del sud-oest.

La carretera LP-3322 és una via interurbana de la Generalitat de Catalunya, comunica els municipis de Mollerussa amb Golmés, Vila-sana, el Poal, Linyola i Belcaire d'Urgell. Dins de Mollerussa permet l'accés a l'estació d'autobusos i comunica amb l'N-II, mitjançant els carrers de la Indústria i de la Creu, així com la carretera LP-334.

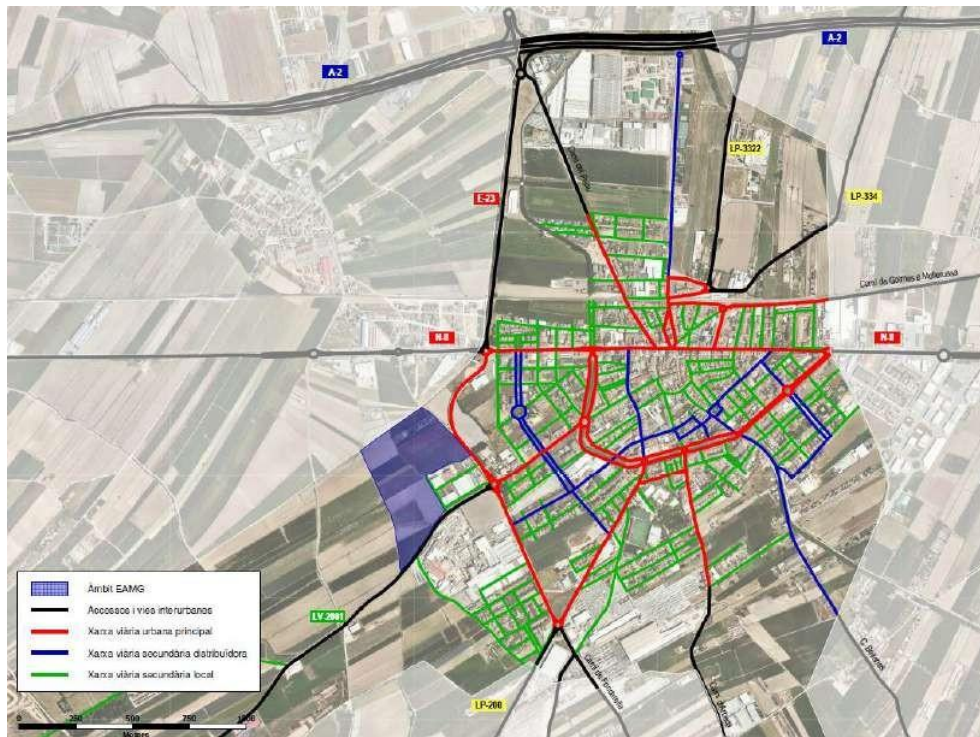
La carretera LP-334 és una via interurbana de la Generalitat de Catalunya, comunica els municipis de Mollerussa amb Vila-san i Ivars d'Urgell. Dins de Mollerussa permet l'accés a l'estació d'autobusos i comunica amb l'N-II, mitjançant els carrers de la Indústria i de la Creu, així com la carretera LP-3322.

La carretera LV-2001 és una via interurbana de la Generalitat de Catalunya, comunica els municipis de Mollerussa amb Miralcamp, Torregrossa i Juneda. Dins de Mollerussa permet l'accés al municipi des del sud-oest, connectant amb les vies N-II i L-200 mitjançant la Ronda Ponent.



Xarxa viària a l'àmbit del Mollerussa.
Font: Institut Cartogràfic i geològic de Catalunya

La xarxa bàsica de circulació del Mollerussa és la representada en la següent imatge, on es comprova com l'entorn de l'àmbit d'estudi està delimitat per eixos de la xarxa viària urbana principal i un eix interurbà.

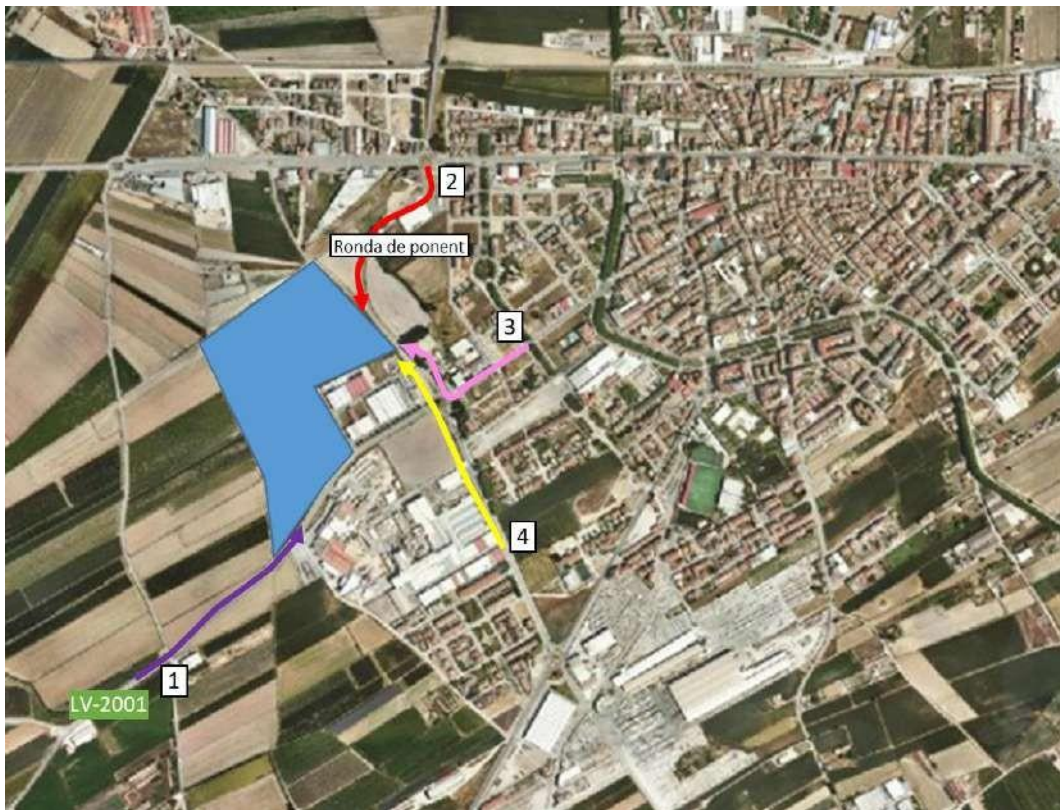


Mollerussa disposa de 47,9 Km de carrers urbans que es divideixen en:

- **Xarxa principal: 11,9 Km** (24,8% de la xarxa).
- **Xarxa secundària distribuïdora: 7,2 Km** (14,9% de la xarxa).
- **Xarxa secundària local: 28,8 Km** (60,2% de la xarxa).

L'accés principal a l'àmbit d'estudi des de la xarxa es realitza, principalment, de de 4 punts:

1. LV-2001 (des del sud).
2. Ronda de Ponent (des del nord).
3. LV-2001 (des del nord).
4. Ronda de ponent (des del sud).



Vials d'accés principal a l'àmbit d'estudi.
Font: EAMG

1. LV-2001 (des del sud): es pot accedir a l'àmbit d'estudi per la LV-2001 que prové des de Torregrossa.
2. Ronda de Ponent (des del nord): es pot accedir a l'àmbit d'estudi agafant la sortida sud a la rotonda de la N-II amb la Ronda de ponent. És la primera sortida venint de Lleida i la tercera sortida venint des de Barcelona.
3. LV-2001 (des del nord): es pot accedir a l'àmbit d'estudi des de l'interior del nucli urbà de Mollerussa agafant la primera sortida a la rotonda de la LV-2001 amb Ronda de Ponent.
4. Ronda de Ponent (des del sud): es pot accedir a l'àmbit d'estudi a través de la Ronda de Ponent que connecta amb la via interurbana L-200.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accés a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt.

Per tant, els objectius principals del pla parcial són:

- ❑ Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- ❑ Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

La situació exacta s'indica en els plànols adjunts . L'àmbit del Pla per tant, és un sector continu i ha estat determinat d'acord a les necessitats del planejament, les instal·lacions i infraestructures preexistents i la topografia del lloc.



Imatge 2. Emplaçament del SUBd-09, sobre ortofotomapa
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya ICC

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols d'ordenació corresponents que s'acompanyen i s'integren en la matriu del present document, i es desenvolupa en el sector del **SUBd-09 "Negrals Nord"** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **153.957 m² (15,4 Ha)**, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (que s'adjunta al present document), en resulta la delimitació definitiva de l'àmbit en **159.675 m² (15,9 Ha)**

2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

A tenor d'allò previst en els art. 78 i 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), correspon la iniciativa del present PPU a la entitat JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBD-09 "NEGRALS NORD" 'Cooperativa, i en base a aquesta iniciativa es redacta el present Pla Parcial, dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit SUBD-09 "NEGRALS NORD" que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, que n'és el planejament vigent de rang superior.

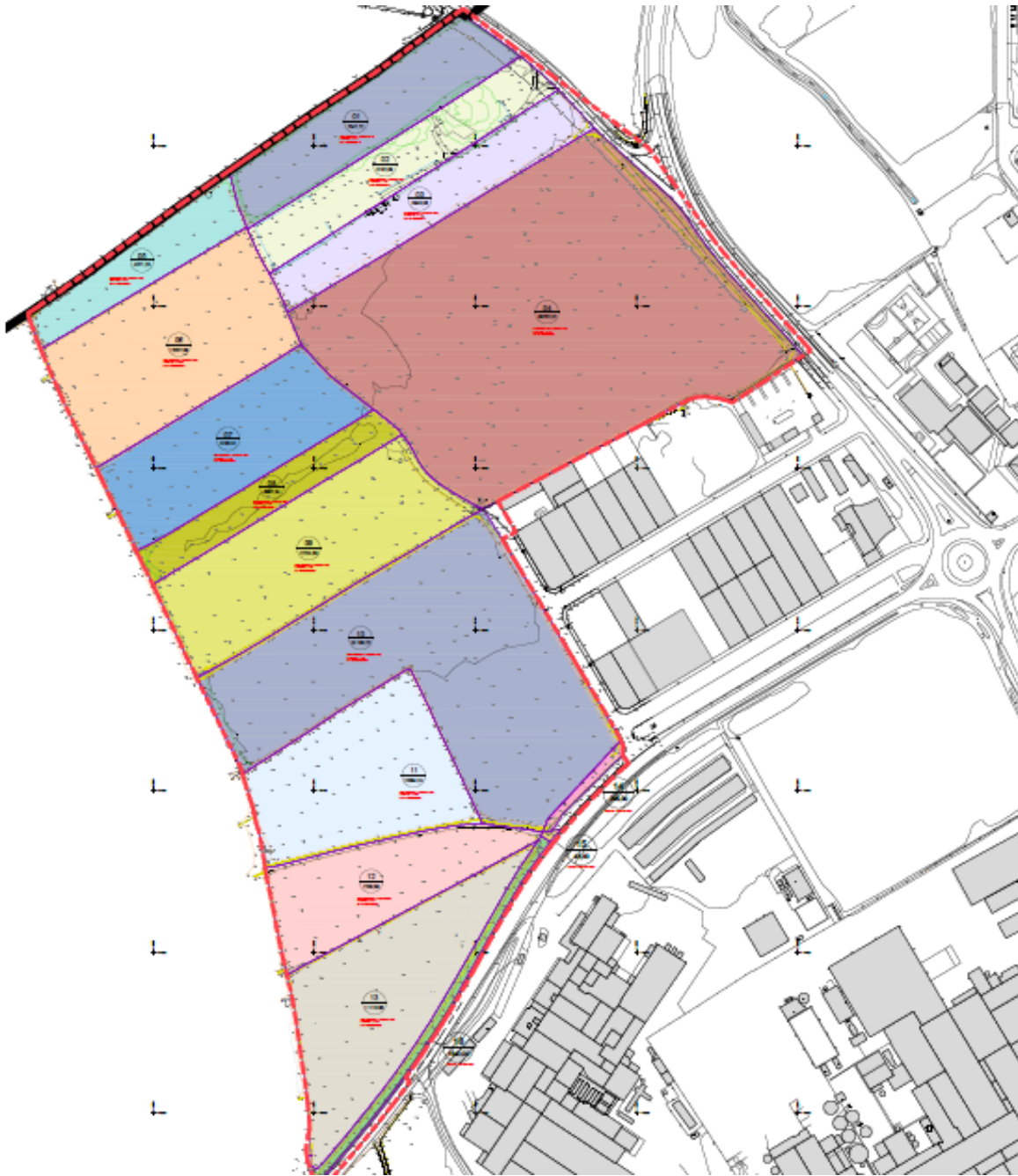
L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seus propietaris i de l'Ajuntament de Mollerussa, com a administració actuant, d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

La relació de propietats afectades pel Pla de Millora urbana, així com l'emplaçament físic de les esmentades propietats queden reflectits en els plànols; 1.08.Estructura de la Propietat-Afectacions i 1.09.Relació de propietats que acompanyen el present document, essent la relació de propietats i finques afectades amb els seus percentatges de participació, els següents:

QUADRE DE FINQUES APORTADES					
NÚM.		FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE m²
1		17	25172A00500017	Marpla Inmobles SL	7.548
2		18	25172A00500018	Teresa Pou Oms	6.193
3		19	25172A00500019	Rosa Maria Garriga Miro	6.344
4		20	25172A00500020	Jorge Pork Meat SLU	39.763
5		22	25172A00500022	Francesca Brau Codony	4.371
6		532	25172A00500532	Agricola Bellpas SL	12.008
7		25	25172A00500025	Jorge Pork Meat SLU	9.186
8		26	25172A00500026	Marpla Inmobles SL	3.888
9		27	25172A00500027	Jorge Pork Meat SLU	12.225
10		28	25172A00500028	Marpla Inmobles SL	24.199
11		30	25172A00500030	Jaime Ramón Olive Salafranca	10.384
12		31	25172A00500031	Felipe Sole Maimo	7.259
13		32	25172A00500032	María Teresa Pinent Zalabardo	11.117
					154.483
14		28B	CESSIÓ ANTICIPADA	Marpla Inmobles SL	295
15		31B	CESSIÓ ANTICIPADA	Felipe Sole Maimo	46
16		32B	CESSIÓ ANTICIPADA	María Teresa Pinent Zalabardo	1.540
					156364
17			Sols de domini públic	Excm.Ajuntament de Mollerussa	3.311
				TOTAL DEL SECTOR	159.675

Quadre 14. Relació de propietaris i finques afectades del Sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

En la imatge següent, s'aprecia com es produeix la distribució d'aquestes propietats dins l'àmbit:



Imatge 15. Relació de propietaris i finques afectades del Sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

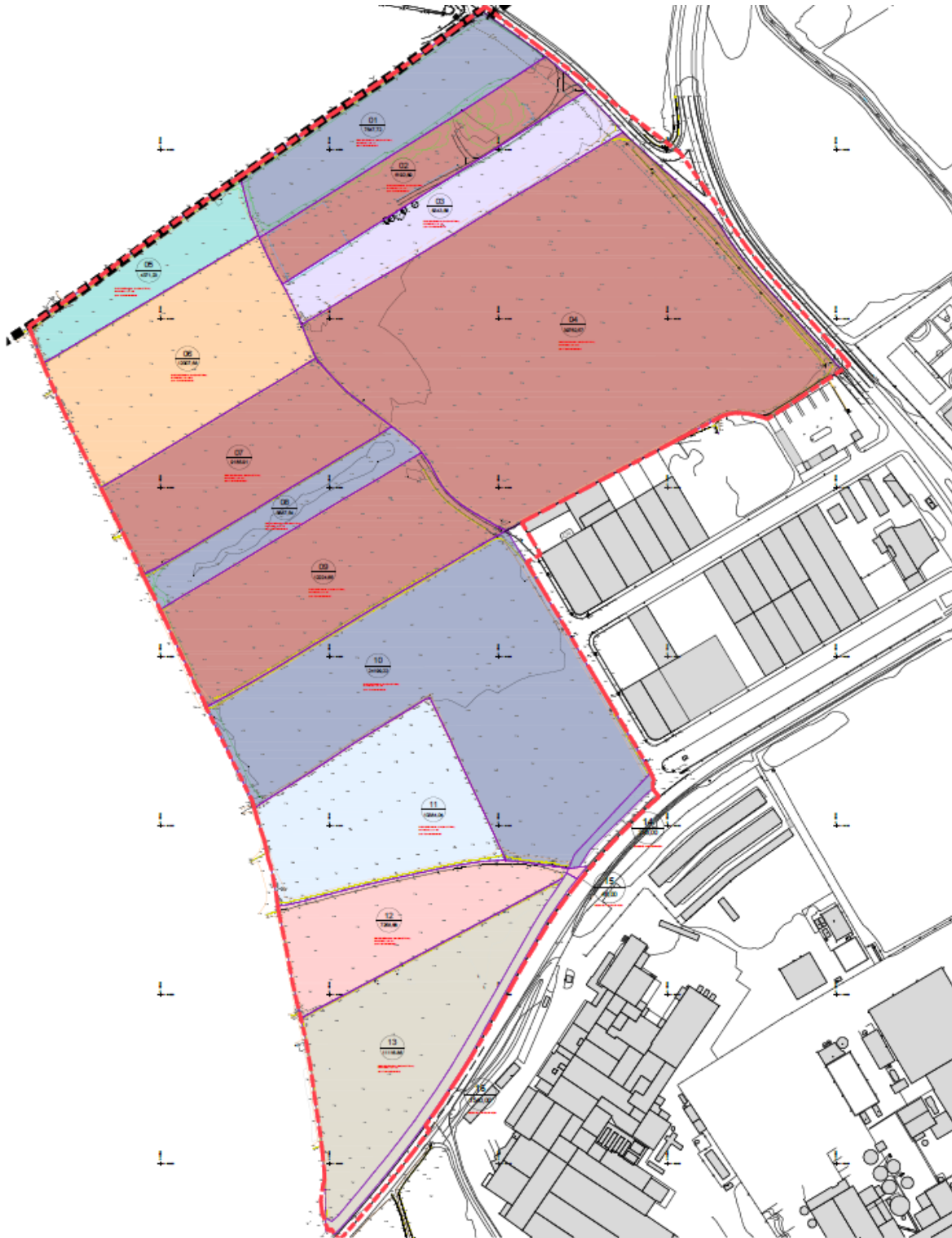
L'estructura de la propietat de l'àmbit s'estableix segons el següent quadre adjunt:

QUADRE DE FINQUES APORTADES							
NÚM.		FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE PARCIAL m²	SUPERFÍCIE TOTAL m²	%TOTAL
1		17	25172A00500017	Marpla Inmobles SL	7.548	35.929	22.98%
8		26	25172A00500026		3.888		
10		28	25172A00500028		24.199		
14		28B	CESSIÓ ANTICIPADA		295		
4		20	25172A00500020	Jorge Pork Meat SLU	39.763	67.366	43.08%
7		25	25172A00500025		9.186		
9		27	25172A00500027		12.225		
2		18	25172A00500018		6.193		
3		19	25172A00500019	Rosa María Garriga Miro	6.344	6.344	4.06%
5		22	25172A00500022	Francesca Brau Codony	4.371	4.371	2.80%
6		532	25172A00500532	Agrícola Bellpas SL	12.008	12.008	7.68%
11		30	25172A00500030	Jaime Ramón Olive Salafranca	10.384	10.384	6.64%
12		31	25172A00500031	Felipe Sole Maimo	7.259	7.305	4.67%
15		31B	CESSIÓ ANTICIPADA		46		
13		32	25172A00500032	María Teresa Pinent Zalabardo	11.117	12.657	8.09%
16		32B	CESSIÓ ANTICIPADA		1.540		
					156.364	156.364	100.00%
17			Sols de domini públic	Excm.Ajuntament de Mollerussa	3.311	3.311	-
				TOTAL DEL SECTOR	159.675	159.675	100.00%

Quadre 16. Estructura de la propietat del Sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa (àmbit computable) i participació en drets

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

En la imatge següent, s'aprecia com es produeix la distribució de l'estructura de la propietat dins l'àmbit:



Imatge 17. Estructura de la propietat del Sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa (àmbit computable) i participació en drets

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SL

Les finques aportades ho són en funció de les càrregues, gravàmens i arrendaments que les graven, per la qual cosa no poden destacar-se d'altres interessats sobre les finques aportades objecte del projecte de reparcel·lació.

Així mateix, la relació detallada de propietaris i altres interessats en el que refereix a les finques aportades, així com les dades personals i registrals d'aquests ve inclosa en el Quadre resum de les finques aportades que integra el present document:

2.2. AFECTACIONS I SERVITUDS

No consta en l'actual estructura de la propietat cap servitud llevat de les afeccions per al pas d'instal·lacions previstes en el Pla, que quedaran exhaurides amb la proposta de soterrament de les xarxes aèries amb el corresponents punts de reconversió (aeri-soterrat) en els límits del sector a urbanitzar.

Segons la informació actualment disponible al sistema d'informació territorial de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE), consultable a la seva pàgina web (<http://www.chebro.es/>; Plataforma SITEbro: <http://iber.chebro.es/SitEbro/sitebro.aspx>) el sector SUBd-9 "Negrals Nord" limita, en l'extrem oest, amb la riera de Maldanell situant-se, en part, dins de la seva zona de policia (marge dret).

S'ha realitzat un estudi d'inundabilitat amb els següents resultats (consultar annex 5):

- L'àmbit d'actuació es troba fora del D.P.H i de la zona de servidumbre
- L'actuació no es troba afectada per la inundació de T=10 anys, amb excepció de 2 àrees menors.
- L'actuació es troba fora de la zona de flux preferent, amb excepció de 2 àrees menors.
- L'actuació es troba parcialment en zona inundable

Qualsevol actuació situada en domini públic hidràulic (article 4.1 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i posteriors modificacions) requereix d'autorització prèvia per part de l'organisme hidràulic competent (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre). Pel que fa a les actuacions situades en zona de policia de lleres públiques, requereixen autorització de l'Administració hidràulica les activitats o usos indicats en l'article 9.1 del RDPH, a menys que el corresponent pla d'ordenació urbana, altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració haguessin estat informats per l'organisme de conca (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre) i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 del RDPH). En qualsevol cas, l'expedient serà instruït per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) obtenint-se la corresponent autorització per part de l'organisme hidràulic competent (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre).

L'ordenació del sector SUBd-9 "Negrals Nord" haurà d'adaptar-se al risc d'inundabilitat per mitjà d'una ordenació que sigui coherent amb la legislació vigent al respecte i establir les mesures corresponents, en cas d'ésser necessàries, per evitar el risc per inundacions.

Les infraestructures necessàries per a finalització i consolidació de l'àmbit de sòl urbà inclòs al Pla urbanístic com a consolidat, comporta la incorporació dels serveis necessaris per a la seva correcta implantació en el territori; a aquest efecte, la seva implantació és considerada d'interès públic.

S'estableix la reserva d'espai necessària pel pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuntar-los amb les ordenacions urbanístiques.

Aquest ajustos no es consideraran Modificacions del Pla.

Les servituds o drets de pas d'accés a les respectives finques agrícoles, atès que es conserva l'actual xarxa viària, es milloren i no resten afectades per cap modificació en el seu traçat.

2.3. APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE PLANEJAMENT AL PLA

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 131 del POUM de Mollerussa, que per l'àrea del SUBD-09 "NEGRALS NORD" preveu una Zona d'edificació en ús industrial restringit, clau 7 i clau 8.

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és menys pronunciada i per tant no és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del SUBD-09 i les que estableix la ordenació del PPU que es tramita:

	SUBD-09 POUM			PROPOSTA SUBD-09	
ORDENACIÓ SUBD-09 MOLLERUSSA	153.957,00 m ²	100,00%		159.675,00 m ²	100,00%
SÒL PÚBLIC	53.884,00 m²	35,00 %	≥	59.285,00 m²	37,13 %
X Sistema viari	30.791,40 m ²	20,00 %		30.587,00 m ²	19,16 %
ZV Sistema d'espais lliures	15.395,70 m ²	10,00 %		20.712,00 m ²	12,97 %
E Sistema d'equipaments	7.697,85 m ²	5,00 %		7.986,00 m ²	5,00%
T Sistema serveis tècnics	0,00 m ²	0,00 %		841 m ²	1,13 %
SÒL PRIVAT	100.072,05 m²	65,00 %	≤	99.549,00 m²	62,34 %
Zona d'ús industrial (clau 7 i clau 8)	100.072,05 m ²	65,00 %		99.549,00 m ²	62,34 %

Quadre 3. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Mollerussa per a l'àmbit del SUBD-09) versus ordenació proposada del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren o igualen els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

2.4. CÀLCUL DE LES RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES

Les cessions mínimes obligatòries i gratuïtes de sistemes a realitzar en sectors d'ús residencial venen determinades per la legislació vigent i, més concretament, per l'art. 65.3 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que determina el següent:

(...)ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS¹

(...)3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

- a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.*
- b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g. (...)."*

El concepte de sistema urbanístic general i local, queda detallat abastament dins el *Títol segon. Del règim urbanístic del sòl* en el seu *Capítol II. Reserves per a sistemes generals i locals* i concretament en el contingut de l'art.34 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

(...)ARTICLE 34. SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS I LOCALS

- 1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i pe als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.*
- 2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o e programa d'actuació urbanística municipal.*
- 3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.*
- 4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.*
- 5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.*
- 6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.*

¹ Apartat 3 modificat per l'art. 23 de la Llei 3/2012, de 22 del febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar un actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària (...)."

Així mateix, les directrius de planejament en allò que fa referència a les cessions mínimes obligatòries i gratuïtes de sistemes a realitzar en sectors d'ús industrial o comercial, venen determinades pe la legislació vigent i, més concretament, per l'art. 9.7. del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que estableix:

"(...) ARTICLE 9. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

(...)7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat (...)."

En tant que el present Pla Parcial Urbanístic (PPU) es redacta segons allò que disposa Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refós articulat verificat pel ple de la corporació municipal en data 21 de març de 2005, i què n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica de sessió 28 de febrer de 2005, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05), que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa en referència a aquest Pla determina:

"(...) Fitxa Pla parcial urbanístic d'activitats Negrals nord.

Codi: SUBD-09

1. Àmbit:

- a. *Comprèn els terrenys situats a l'oest del nucli urbà de Mollerussa, que limiten amb la carretera de Torregrossa LV-2001, la ronda ponent pel sud, per l'oest amb el límit de terme amb Fondarella i pel sud amb el límit amb el sòl no urbanitzable.*
- b. *La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 153.957 m². (1,53 Ha).*

2. Objectius:

- a. *Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials vinculades als tallers i magatzems, que aprofiten l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.*
- b. *Garantir totes les cessions corresponents, per poder completar també una franja de verd lineal que segueixi el traçat de la Sèquia del Marqués.*
- c. *A més l'ordenació del sector haurà de resoldre la imatge de la ciutat des del sud-oest, generat pel contacte amb el paisatge agrícola i la reserva del pas de la nova Via Orbital.*
- d. *Aquest sector haurà de resoldre la connectivitat i la bona relació amb el petit teixit industrial adjacent pel costat sud.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	5%
SÒL PÚBLIC mínim		35%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Sòl per activitats	65%
SÒL PRIVAT màxim		65%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons disposa l'article 45.1.a) segon del TRLU. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

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

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,60 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,00 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta d'activitat	0,60 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	92.374 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	0,00 m ² sostre (*)
edificabilitat activitats econòmiques i complementaries	92.374 m ² sostre (*)

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

- c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Adjacent al límit de terme amb el municipi de Fondarella caldrà preveure la reserva d'una franja lineal continua de sòl d'una amplada mínima de 6 m d'amplada que jaurà d'incorporar la plantació d'arbres.
- A la façana a la carretera de Torregrossa, es donarà continuïtat física i formal a la secció de vialitat pública existent a la part consolidada del sòl urbà. Igual criteri s'aplicarà en la reserva d'una franja verda en front a la ronda Ponent i el camí de Fondarella.
- El límit de sòl adjacent a la sèquia del Marquès tindrà una amplada suficient per no tindre un caràcter residual, incorporarà la plantació d'arbrat i s'hi preveurà un vial de passeig.
- Caldrà preveure la reserva suficient de sòl destinat a equipament que permeti l'ampliació de la deixalleria comarcal situada al carrer del Germà Jaume Hilari.
- S'evitarà la dispersió de sòl destinat a equipament, procurant concentrar-lo en un sòl emplaçament.
- La ubicació i dimensions de les rotondes representades al plànol d'ordenació són indicatives. Les seves característiques les haurà de concretar l'estudi de mobilitat generada que s'adjunti a la documentació del pla parcial, i que haurà de tindre en consideració no solament el trànsit generat al sector i el d'agitació corresponent a la LV-2001 i a la Ronda Ponent, sinó els efectes dels sectors SUBd-8 residencial i SUBd-11 industrial.

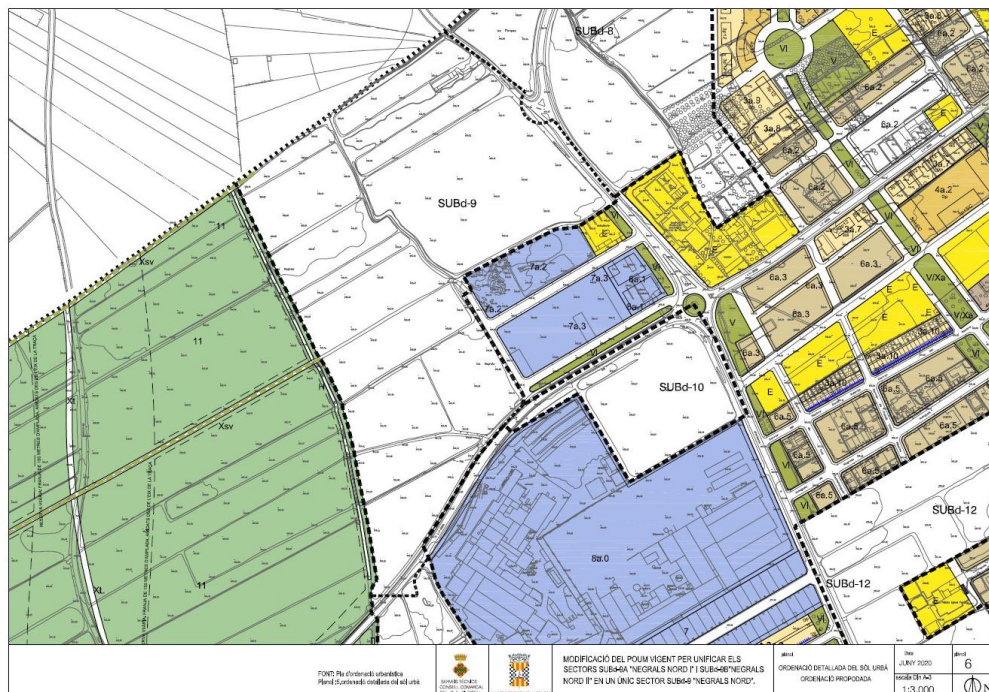
d. *Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar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

- Zona industrial entre mitgeres, clau (7)
- Zona industrial aïllada, clau (8)

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

4. Condicions de gestió

- a. *El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o per concertació.*
- b. *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.*
- c. *Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*
- d. *El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.*
- e. *Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el període 2020 - 2023.(...)"*






Cal comentar que el càlcul de les cessions i aprofitaments són referits a l'àmbit de gestió, que és el que resulta de sostreure de l'àmbit del sector (àmbit de zonificació) la superfície corresponent a la zona de dotació de sistemes generals del Domini públic hidràulic de la riera de Maldanell i no computable als efectes d'aprofitament, atès que els terrenys corresponents al domini públic hidràulic pertanyen a domini natural de l'Estat i no poden ser inclosos com a superfície per a calcular aprofitaments, ni estar inscrits a favor de particulars ni Ajuntaments.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols d'ordenació corresponents que s'acompanyen i s'integren en la matriu del present document, i es desenvolupa en el sector del SUBD-09 "Negrals Nord" i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **153.957 m²(15,4 Ha)**, però li correspon una superfície real conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (que s'adjunta al present document), en resulta la delimitació definitiva de l'àmbit en **159.675 m² (15,9 Ha)**

La zona de DPH de la riera de Maldanell afecta una superfície dins el sector de 2.940 m², que no poden considerar-se a efectes d'aprofitament.

B. COEFICIENTS D'EDIFICABILITAT BRUTA I D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

	TOTAL ÀMBIT ZONIFICACIÓ	159.675 m²
	TOTAL ÀMBIT GESTIÓ	156.735 m²
	ZONA DOMINI PUBLIC HIDRÀULIC	2.940 m²
	EDIFICABILITAT IEB (60% ÀMBIT GESTIÓ)	94.041 m²

Així doncs:

$$\text{Àmbit de Gestió} = \text{Àmbit de Zonificació} - \text{zona de DPH}$$

Per lo tant:

$$\text{Àmbit de Zonificació} = 159.675 \text{ m}^2 - 2.940 \text{ m}^2 = \mathbf{156.735 \text{ m}^2} = \text{Àmbit de Gestió}$$

Així, pel que fa a la superfície mínima d'espais lliures públics, en l'àmbit de referència el càlcul seria el següent:

1. ESPAIS LLIURES (CLAU ZV)

El major de:

a) Mínim el 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.

$$\text{Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial resulta } \mathbf{10\% \times 159.675 = 15.967,50 \text{ m}^2}$$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **15.967,50 m²**, corresponents al 10% de l'àmbit del sector.

Aquesta superfície de cessió es podria veure incrementada en el cas que es tramitessin modificacions successives del planejament que comportessin increments de sostre o de densitat, en aplicació de l'art.96 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 96. MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC²

² Article modificat per l'art. 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) *En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) *Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c) *Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.(...)"*

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **15.967,50 m²**,

D'altra banda:

- b) **Mínim el 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació** que ve establerta pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial resulta $10\% \times 153.957 = 15.395,70 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **15.967,50 m²**, corresponents al 10% de l'àmbit del sector.

Per tant, la cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en 15.967,50 m², corresponents al el 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació que ve establerta pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa.

Pel que fa a la superfície mínima d'equipaments de titularitat pública, el càlcul seria el següent:

2. EQUIPAMENTS (CLAU E)

El major de:

- a) **Mínim el 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació, més els sòls destinats a serveis tècnics, si s'escau.**

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial, resulta $5\% \times 159.675 = 7.684 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **7.984 m²**, corresponents al **5% de l'àmbit del sector.**

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **7.984 m²**,

I, finalment:

- b) **Mínim el 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació** que ve establerta pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial, resulta $5\% \times 153.957 = 7.697,85 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **7.697,85 m²**, corresponents al **5% de l'àmbit del sector.**

Per tant, la cessió mínima pel sistema d'equipaments s'establiria en 7.984 m², corresponents al el 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació que ve establerta per l'article 131 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa.

2.5. QUADRE RESUM DE LES RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES

El quadre resumit de cessions mínimes obligatòries segons l'art.65 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, i segons s'estableix a l'article 131 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refós articulat, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05), queda definit de la següent manera:

RESUM DE LES CESSIÓ MÍNIMES OBLIGATÒRIES			
	LU 1/2010 o POUM		PLA PARCIAL
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	10 % de l'àmbit + 5 m ² x 0,00 m ² st	15.395,70 m ² + 0,00 m ²	≤ 20.712 m²
	15.395,70 m ²		
EQUIPAMENTS	5 % de l'àmbit	7.943 m ²	≤ 7.986 m²
	7.943 m ²		
TOTAL	15% de l'àmbit	23.338,70 m²	≤ 28.698 m²

Quadre 18. Resum de les cessions mínimes obligatòries
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

2.6. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

L'article 57.3 del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que defineix els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM, en endavant) i regula el seu contingut essencial, estableix l'obligació de l'esmentada reserva en els termes següents:

"(...)ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL³

(...)3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb (...)"

D'aquí se'n desprenen dos conceptes essencials:

1. Correspon al **POUM (o llurs modificacions i revisions)** establir l'esmentada reserva obligatòria.
2. L'obligació de reserva establerta es restringeix exclusivament al **sostre d'ús residencial "de nova implantació"**.

A partir d'aquestes dues consideracions se'n poden derivar importants conseqüències:

1.- L'obligació de reservar sòl edificable residencial, en la proporció mínima indicada, per a habitatges protegits no emana directament de la llei, sinó que requereix ésser imposada de forma expressa pel planejament urbanístic corresponent. Però tampoc no pot imposar-la *ex novo* qualsevol instrument de planejament urbanístic, sinó que **es tracta d'una determinació pròpia i exclusiva del planejament general i, dintre d'aquest, en concret, del POUM.**

³ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 es suprimeix la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

A més del POUM, s'admet que el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM, en endavant) concreti i distribueixi l'esmentada reserva prèviament determinada pel POUM, si aquest no ho ha fet, segons preveu l'art. 60 del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer:

“(…) ARTICLE 60. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel qu fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'avaluar i atendre les necessitats de sòl i d'habitatge dels municipis i, si escau, de sòl per a usos industrials i activitats productives, i han d'acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que els afecten. Així mateix, han de determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i poden establir, si escau una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys

3. Les determinacions del programa d'actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc de referència adequat per a concertar actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.(…)

8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini e compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa⁴.(…)”

Únicament en el supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) i no adaptat a aquesta, s'admet què, sense esperar a la revisió de l'esmentat planejament general, l'Ajuntament pugui formular i tramitar el PAUM i incloure en aquest la referida reserva obligatòria, encara que no estigui prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb la Disposició transitòria segona, apartat 2) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

“(…) DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

(..) SEGONA. RÈGIM TRANSITORI EN MATÈRIA DE RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal vigents que, d'acord amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, estan exempts de l'obligació de fer reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, es poden acollir, mitjançant la modificació de planejament corresponent, a la dita exempció i replantejar, si ho consideren necessari, la definició dels objectius del pla en aquesta matèria per als àmbits d'actuació que no tinguin aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent.

2. Les exempcions que en matèria de reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, s'apliquen també als plans d'ordenació urbanística municipal en tràmit, si s'escau.(…)”

Es preceptiu destacar que, l'Ajuntament de Mollerussa no es trobava, abans de l'entrada en vigor efectiva del posterior Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria

⁴ Veieu als efectes escaients els arts. 57.6 i 61.1.g) del LUC i el art. 77.1.g) del RLU.

urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) emparat per situació de trobar-se sota el mencionat supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) i no adaptat a aquesta per lo que **no li és potestativa reglamentàriament la capacitat de formular i tramitar el PAUM** i incloure-hi en aquest la referida reserva obligatòria, no gensmenys quan aquesta no estigues prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb lo que dicta la Disposició Transitòria segona, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Resulta, doncs, clar, que la **única via administrativa de l'administració actuant per a fixar les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública és a través d'actualitzar el planejament a la MTRLUC – redactar o modificar el corresponent POUM – i, si aquest no fixa les esmentades reserves, llavors, en el seu defecte, tramitar un PAUM que les estableixi de forma efectiva.**

Aquest articulat, però es veu afectat per la modificació del títol i de l'apartat 3 de la disposició transitòria segona establerta per l'art. 57.3) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en els termes següents:

“(…) ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL⁵

*3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. **Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents**, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:*

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4. (…)

I que aclareix en quins supòsits, no existint pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i les seves posteriors modificacions cal que, de forma immediata i preceptiva, estableixin les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública establertes per l'art. 57.3 de la LUC

⁵ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

Així doncs, el redactat resultant de la modificació del títol i de l'apartat 3 deixa clar que, malgrat trobar-se l'administració actuant – Ajuntament de Mollerussa- en cap dels supòsits fixats, doncs no existeix pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, no procedeix establir l'esmentada reserva en el PPU SUBD-09 "NEGRALS NORD", doncs aquesta figura de planejament derivat no es troba a l'empara de cap dels supòsits a) o b) doncs efectivament:

- a) Si bé **Mollerussa és un municipi de més de 5.000 (12.065 hab.** A 2021, segons dades padró continu de l'IDESCAT) **habitants i es capital de comarca,**
- b) **una eventual modificació per augment de l'aprofitament en el si del PPU SUBD-09 "NEGRALS NORD" implicaria, òbviament, un canvi de classificació de sòl no urbanitzable amb la finalitat d'implantar nous usos residencials.**

Per tant, en absència de planejament urbanístic general revisat i adaptat al nou del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, és a dir, en defecte de POUM revisat, i mentre tampoc no s'aprovi un PAUM que determini i concreti l'esmentada obligació de reservar sòl edificable residencial per a habitatges protegits, aquesta reserva no serà exigible en relació a aquells sectors de planejament derivat i els polígons d'actuació, en sòl urbà i en sòl urbanitzable, que s'hi desenvolupin. És a dir, els instruments de planejament derivat i els instruments de gestió que es tramitin, abans de l'aprovació i executivitat del corresponent POUM o, si s'escau, PAUM, no ha de preveure obligatòriament la reserva de sòl corresponent al 20% + 10% del sostre d'ús residencial de l'àmbit corresponent per a habitatges de protecció pública, sense que tampoc, per tant, la manca de previsió d'aquesta reserva pugui ser un motiu per a la suspensió o denegació de la seva aprovació.

Això, naturalment, sens perjudici que, potestativament, es vulgui destinar una part (el 20% o una altra) del sostre residencial de l'àmbit a la construcció d'habitatges de protecció pública.

2.- En segon lloc, es planteja què cal entendre per "ús residencial de nova implantació" als efectes de la referida reserva de l'article 57.3), sobretot en allò que faci referència als àmbits de sòl urbà no consolidat destinats a l'ús residencial ja previstos pel planejament general anterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei.

Cal ressenyar, abans que res, que, efectivament, el text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, defineix en el seu art. 57.4⁶, què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat de l'esmentat art.57 de la LUC i la inclusió de dos nous apartats 4 i 5 en els termes següents:**

(...) ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(...)Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

⁶ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

- a) **El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.**
b) *El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat..(...)*”

Cal destacar en aquest punt que l'esmentada definició no venia continguda en el redactat original del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC) – si en canvi, com veurem, en redactats anteriors des de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local i fins a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (LU), curiosament- Aquest concepte s'acota amb major precisió a tenor de la publicació del DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (LMU).

En qualsevol cas, la definició al concepte de l'ús residencial de nova implantació només hi cap, a tenor d'allò que determina l'apartat 57.4.

Del redactat del preàmbul de l'esmentada llei, on s'hi justifiquen els motius que condueixen a la tramitació d'una modificació d'una llei aprovada recentment, es justifica que, precisament, l'esperit del redactat de la mateixa i del qual s'impregna la filosofia de tot el seu articulat, consistent en dotar a l'administració pública d'una reserva de sòl d'habitatge de promoció pública que, donades les previsions de la demanda en el moment de la seva redacció, precisa de mecanismes **urgents, addicionals, excepcionals i específics** al marge de les reserves ja previstes pel planejament vigent i en curs.

Atén, doncs, tota la càrrega del mencionat decret llei a la dotació de **recursos excepcionals** i fins i tot noves figures urbanístiques específiques (Àrees Residencials Estratègiques (ARE)) per tal d'obtenir sòl urbanitzat disponible de forma excepcional – incloent-hi la seva tramitació, més abreujada i específica – per a satisfer la mancança d'habitatges de promoció pública. En aquest context d'excepcionalitat cal entendre la referència al **sòl de nova implantació**, doncs, la simple exposició en el preàmbul del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (LMU) al fet que les figures urbanístiques “en curs” i les reserves que d'elles se'n deriven no podran atendre la excepcional demanda que mostraven les previsions de creixement de la demanda en el moment de la seva redacció. Cavia doncs la dotació de **nou sòl, de nova implantació**, com efectivament recull l'esmentat preàmbul;

*“(…) **PREÀMBUL***

(…) Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directors urbanístics indicats. (...)

Per tal de reforçar aquest posicionament pot resultar interessant prospectar en els orígens del legislatiu anterior a la LUC, on el concepte d'ús residencial de nova implantació hi apareix definit amb major cura.

Efectivament, aquest concepte es troba desenvolupat en l'antic art. 14.3, paràgraf 2on. del Reglament Parcial de la Llei 2/2002 (Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme), que si bé no és vigent, constitueix la matriu conceptual sobre la que s'assenta l'actual LUC, doncs en el seu títol hi incorporava “*per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local*” en clara referència a la seva concepció de l'urbanisme com a generador de reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i on, efectivament, hi subjau la gènesi de la definició del concepte de l'ús residencial de nova implantació, en els termes següents :

“(…)ARTICLE 14. RESERVES DE SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Desplegament dels articles 57.3, 60.10, 120.1.h) i 156.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme)

(…)14.3(..) S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior. La confirmació que, a aquests efectes, faci el Pla d'ordenació urbanística municipal o bé, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal s'ha de referir només al sòl urbanitzable d'ús residencial quan, sent necessària la reparcel·lació, no s'hagi presentat a tràmit el corresponent projecte i, en cas que no sigui necessària la reparcel·lació, quan no s'hagi interessat la llicència d'edificació.”

D'acord amb aquest precepte reglamentari, **en el sòl urbà**, per ús residencial de nova implantació s'entén exclusivament **el nou ús residencial** que s'admeti pel POUM (o per les posteriors modificacions o revisions d'aquest), és a dir, **que l'obligació de reserva del 20% + 10% del sostre residencial en sòl urbà es circumscriu al sostre destinat a l'ús residencial que no estigués ja previst pel planejament general anteriorment vigent.**

Per tant, tractant-se d'un àmbit de sòl urbanitzable previst per les Normes Subsidiàries anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, **únicament li serà d'aplicació la reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360)(LUC), si l'ús residencial no estava admès per aquell planejament i s'introdueix posteriorment o bé si, essent ja un ús permès pel pla anterior, s'aprova una modificació o revisió d'aquest que comporti un augment de sostre destinat a aquest ús i, donat el cas, només respecte del major sostre resultant.**

Aplicant les anteriors consideracions al cas del **PPU SUBD-09 "NEGRALS NORD"** cal concloure que **no és exigible la reserva obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme** per les raons següents:

1. El POUM de Mollerussa és aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del ***Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i no estan adaptades a aquest*** (POUM), sense que tampoc s'hagi aprovat el corresponent PAUM. Per tant, el planejament general del municipi no determina la reserva obligatòria en qüestió de sòl residencial per a habitatges protegits, la qual, en conseqüència, no és exigible al planejament derivat –ni als instruments de gestió (Projecte de Reparcel·lació)-.
2. L'ús residencial que preveu el Pla **no és un ús residencial de nova implantació**, en el sentit concretat per l'article 57.4) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (*DOGC núm. 5686, de 5.8.2010*), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, i tampoc no preveuen cap augment de sostre edificable.
3. L'ús residencial que preveu el Pla, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4 de la MTRLUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als **efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3** del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (*DOGC núm. 5686, de 5.8.2010*), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, (concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (*DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840*) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat del mencionat art.57 de la LUC i l'afegit de dos nous apartats 4) i 5) en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir només és possible si el defineix el **pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) per als sectors de sòl urbanitzable, cosa que no procedeix doncs el municipi de Mollerussa no fixa l'esmentat ús a tenor d'allò que disposa l' art. 57.4 de la MTRLUC**
4. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana del PMU-3 Mollerussa, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4 de la MTRLUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als **efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3** de la MTRLUC, en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir, en defecte d'allò previst en el punt anterior, **per als sectors subjectes a plans parcials que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 65, de la LUC**, supòsit que no es dona en el cas del pla, que estableix:

“(…)ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS⁷

(…)1.Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.(…)”

Aplicant, doncs, les anteriors consideracions al cas del PPU SUBD-09 “NEGRALS NORD” cal concloure que **no és exigible la reserva mínima obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció de d'habitatges de protecció pública que emana de l'article 57.3** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

2.7. INSTRUMENTACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA

La instrumentació que el Pla adopta per a dur a terme de manera efectiva l'ordenació de l'àmbit objecte de planejament, es conté en els documents que desenvolupen el Pla Parcial Urbanístic que a continuació es descriu.

Aquest Pla Parcial, té per objecte la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **SUBD-09 “NEGRALS NORD”** en el municipi de Mollerussa, i desenvolupar les directrius del POUM. Un sòl qualificat de **sòl urbanitzable delimitat** per a ús industrial restringit, clau 8 i que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa.

La procedència de la redacció del present document ve determinada en raó d'ésser, el Pla Parcial Urbanístic (en endavant PPU) l'instrument urbanístic designat com a eina per al desenvolupament dels sectors en SUBLE (art. 115 POUM), per al del sector SUBD-09 “NEGRALS NORD” (art.131 POUM) i en estricta legalitat per esdevenir el més escaient per a la reordenació de volums d'acord amb el que preveu l'art. 65 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (MTRLU).

Aquest PPU referenciat al SUBD-09 “NEGRALS NORD”, conté totes les determinacions i documents exigits per la Legislació Urbanística (art. 66 i 70 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU); i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)), d'acord amb la Llei del Sòl i els seus reglaments.

La part d'informació exposa tota aquella documentació que és necessària per tal de fonamentar les decisions que en matèria d'ordenació adopta el Pla.

⁷ Apartat 3 modificat per l'art. 23 de la Llei 3/2012, de 22 del febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Aquest document està integrat, segons les prescripcions referides als articles 55, 65, 66 i 70 text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, pels següents documents:

1. Document A: Memòria, estudis justificatius i complementaris
2. Document B: Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projecte i detall de la Urbanització
3. Document C: Normes urbanístiques reguladores dels paràmetres d'Ús i edificació
4. Document D: Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la seva viabilitat
5. Document E: Pressupost de les obres i els serveis
6. Document F: Pla d'Etapes
7. Document G: Divisió polygonal
8. Document H: Justificació del Compliment de les determinacions del Planejament Urbanístic General sobre Mobilitat Sostenible
9. Document I: Documentació mediambiental
10. Document J: Adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal
11. Document K: Annexes Informatius i Normatius
12. Annex 2 (IAA): Informe ambiental
13. Annex 3 (ISE): Informe de Sostenibilitat econòmica
14. Annex 4 (EXS): Estudi de les xarxes bàsiques de serveis

La part informativa escrita, tant pel que fa a informacions urbanístiques com a explicació de les propostes.

En la part d'aplicació normativa es proposen els usos, les intensitats i les condicions d'edificació de totes de la zona que formen part de l'àmbit del Pla urbanístic d'acord amb els objectius expressats en la Memòria.

Amb aquesta finalitat el Pla adopta una estructuració en el plànol de proposta de d'ordenació del gàlib de l'àmbit de la parcel·la, sense fixar el perímetre exterior definitiu de l'edifici que ja es determinarà en la pròpia llicència d'obres.

Així mateix s'incorporen les "Ordenances d'edificació", les quals, un cop assolides les aprovacions pertinents, seran d'obligat compliment d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Les determinacions del Pla i concretament d'aquestes Ordenances s'interpretaran en base als criteris establerts en el capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escala, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.

2.8. CONDICIONS DE GESTIÓ

El POUM de Mollerussa determina per al sector el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió per sistema de reparcel·lació en la **modalitat de compensació bàsica**.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions, de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del MTRLU, que en detalla els diferents sistemes

S'aplicarà la cessió de l'aprofitament mig del sector fixada pels articles 36 i 37 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Així mateix, en allò que ateny als deures addicionals dels propietaris/es de sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que estableixen els articles 46 i 56.5.c) del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme desenvolupa els indicats requisits i criteris, i exclou la constitució de Junta de Compensació, si l'instrument de gestió s'adequa a aquest.

En l'art. 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es formula la Reparcel·lació voluntària com un dels instruments possibles per a la gestió del planejament i que en aquest cas, sembla el més adient.

El sistema d'actuació es farà per **REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA** en la modalitat de **COMPENSACIÓ BÀSICA** o per el sistema simplificat de la que preveu la legislació vigent.

L'art. 78 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme especifica que correspon la formulació dels plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui:

"(...) ARTICLE 78. FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT⁸

*1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, **sens perjudici de la iniciativa privada** d'acord amb el que disposa l'article 101.(...)*

Efectivament, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb allò que es disposa en l'art. 101 de l'esmentada llei:

"(...) ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS⁹

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

⁸ Article modificat per l'art. 27 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.

⁹ Apartat 3 afegit per l'art. 41 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.(...)"

Tot i que d'acord amb la legislació vigent i que el sistema escollit, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, **serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat**, gaudint la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ** de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·latoris previstos en la llei.

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que en detalla els diferents sistemes:

"(...) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

- a) De reparcel·lació.
- b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

- a) De compensació bàsica.
- b) De compensació per concertació.
- c) De cooperació.
- d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...)"

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Mollerussa, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones apte per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...).”

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...).”

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "NEGRALS NORD"** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl corresponent per a poder materialitzar el 15% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT¹⁰

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entr les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.. (...)"

La obligació de cessió addicional del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector no serà d'aplicació en el cas del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", atès allò que refereix la DT 3a.2) del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, dins el Annex I Preàmbul, disposicions addicionals, disposicions transitòries, disposició derogatòria i disposicions finals 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 (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012), del tenor literal:

"(...) TERCERA. ALTRES RÈGIMS TRANSITORIS APLICABLES

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present.. (...)"

En el sentit que el percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 de la MTRLUC només és aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei, cosa que no és el cas del POUM de Mollerussa aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05).

¹⁰ Títol i article modificats per l'art. 11 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.

Per tant, i d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD" hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en compliment de la obligació de cessió com a deure addicional dels sòls urbanitzables delimitats, que dimana de l'article 45.1. de la MTRLUC.

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1¹¹, els quals s'han de cedir urbanitzats.(...)"

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Mollerussa- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que fixa:

"(...) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT¹²

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

¹¹ S'ha substituït la remissió a l'article 45.1.a per la corresponent a l'article 45.1, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.a 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.

¹² Títol i article modificats per l'art. 10 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.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.(...)"

La cessió de l'aprofitament mig del sector (APM) prevista en l'art. 45.1), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claredat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36, del sector per a deduir-ne sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector previst com a deure addicional en l'art. 45.

La cessió del percentatge de l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 45.1 de la MTRLUC, es definirà en el corresponent projecte de reparcel·lació. Aquesta cessió, es materialitzarà en el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector, o bé en el seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl (article 45, apartat 3).

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament.

No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el **15% de l'aprofitament no serà necessàriament molt coincident amb la superfície equivalent al 15% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector.**

2.9. RAPPORT FOTOGRAFIC DEL SECTOR

S'adjunten tot seguit un seguit d'imatges panoràmiques de conjunt del sector, que permeten fer-se una idea més acurada de les característiques i condicionants del territori objecte del present planejament.



Imatge 18: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" vist en sentit S-N.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 19: Vista central del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit SO-NE.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 20: Vista central del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit O-E.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 21: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit E-O.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 22: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit E-O.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 23: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit E-O.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 24: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit E-O.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 25: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit E-O.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 26: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit S-N.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 27: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit S-N.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 27: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit SO-NE.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 27: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit SO-NE.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 28: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit SO-NE.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE



Imatge 29: Vista del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", en sentit SO-NE.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quin és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entèn realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva **aprovació definitiva**.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Conformatat:

En representació de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa

3.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

En aquest capítol es determinaran els objectius i criteris que han servit de base a l'ordenació, seguint les directrius de desenvolupament del POUM de Mollerussa.

L'àmbit del pla engloba un conjunt de finques al límit del sòl urbà de Mollerussa, el POUM els engloba en un sector únic de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), SUBD-09 "NEGRALS NORD" i l'instrument de planejament derivat que els desenvolupa és el Pla Parcial.

L'objectiu del PPU, és el de permetre el desenvolupament del sòl destinat bàsicament a usos industrial restringits, i facilitar les mesures correctores necessàries per tal de minimitzar l'impacte de les indústries existents.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat del/s seu/s propietari/s i de l'administració actuant, l'Excm. Ajuntament de Mollerussa, d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme ((consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011); el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

D'acord amb allò que especifica la legislació vigent, el Pla Urbanístic cal que justifiqui l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius del planejament de rang superior que desenvolupi, demostrant la seva coherència interna, la correlació entre la informació i els objectius del Pla amb l'ordenació proposada, així com les possibilitats per dur a la pràctica les seves previsions dins les etapes establertes per a la seva execució.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla Parcial Urbanístic, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanística que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitats generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Establir i fixar efectivament les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Fixar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Així doncs, tal i com queda explicat en els diferents apartats i documentació que acompanyen aquest document urbanístic, la ordenació es basa fonamentalment en una reformulació de la xarxa viària existent com a element preexistent i amb drets de servitud de pas, de la que mira de conservar-se'n la traça, implementada amb trames viàries que suturen la ja existent amb la de nova creació dins l'àmbit del sector, per tal de traçar una teranyina de connectivitats urbanes que recullin allò previst referent a directrius físiques dels sistemes en la documentació del POUM per al sector SUBD-09 "NEGRALS NORD".

Pel que fa a condicions d'ordenació, l'aprofitament privat previst en aquest tipus de sòl urbanitzable permet els dos tipus d'ordenació aïllada o alineada a vial segons criteris que justifiqui el Pla Parcial. Les parcel·les que atermenen amb sòl residencial d'altres zones o sòl d'equipament hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 metres d'amplada mínima al llarg del límit de parcel·la confrontant.

L'ús principal és mixt (industrial fins a 2ª categoria, comercial i serveis) i és compatible amb l'ús comercial, administratiu, sociocultural i religiós, restauració, docent i taller (l'establiment de taller només en planta baixa). Excepcionalment, i degut a la preexistència d'un habitatge unifamiliar al sector, es permet mantenir l'ús d'habitatge unifamiliar existent abans de l'aprovació del POUM sense augment de volum i sostre edificat.

El POUM de Mollerussa incorpora en el seu Capítol IV, la regulació específica del sòl urbanitzable (SUBLE) així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat (Secció 1; art. 115 a 118) i en abastament les condicions per a l'esmentat ús Industrial restringit, clau 8 (Secció 2; art.121), així mateix com les condicions per al desenvolupament específic per al SUBD-09 "NEGRALS NORD" (Secció 3; art. 131).

El Pla Parcial Urbanístic del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" apareix a la fitxa de les Normes del POUM (Art. 131. Sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" de les normes urbanístiques del POUM) i té per objectiu permetre el desenvolupament del sòl destinat a ús industrial restringit i facilitar les mesures correctores necessàries per minimitzar l'impacte de les indústries existents.

Les condicions per a l'ordenació del sector venen definides en l'article 131 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del POUM de Mollerussa;

"(...) Fitxa Pla parcial urbanístic d'activitats Negrals nord.

Codi: SUBd-09

1. Àmbit:

- a. *Comprèn els terrenys situats a l'oest del nucli urbà de Mollerussa, que limiten amb la carretera de Torregrossa LV-2001, la ronda ponent pel sud, per l'oest amb el límit de terme amb Fondarella i pel sud amb el límit amb el sòl no urbanitzable.*
- b. *La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl– a escala 1/5.000, és de 153.957 m². (1,53 Ha).*

2. Objectius:

- a. *Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials vinculades als tallers i magatzems, que aprofiten l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.*
- b. *Garantir totes les cessions corresponents, per poder completar també una franja de verd lineal que segueixi el traçat de la Sèquia del Marqués.*
- c. *A més l'ordenació del sector haurà de resoldre la imatge de la ciutat des del sud-oest, generat pel contacte amb el paisatge agrícola i la reserva del pas de la nova Via Orbital.*
- d. *Aquest sector haurà de resoldre la connectivitat i la bona relació amb el petit teixit industrial adjacent pel costat sud.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	5%
<hr/>		
SÒL PÚBLIC mínim		35%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Sòl per activitats	65%
<hr/>		
SÒL PRIVAT màxim		65%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons disposa l'article 45.1.a) segon del TRLU. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- b. *Coefficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:*

	coeficient d'edificabilitat bruta total	0,60 m ² sostre/sòl
	coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,00 m ² sostre/sòl
	coeficient d'edificabilitat bruta d'activitat	0,60 m ² sostre/sòl
	edificabilitat total	92.374 m ² sostre
(*)	edificabilitat residencial	0,00 m ² sostre (*)
	edificabilitat activitats econòmiques i complementaries	92.374 m ² sostre
(*)		

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

- c. *Determinacions fonamentals de l'ordenació*

- *Adjacent al límit de terme amb el municipi de Fondarella caldrà preveure la reserva d'una franja lineal continua de sòl d'una amplada mínima de 6 m d'amplada que jaurà d'incorporar la plantació d'arbres.*
- *A la façana a la carretera de Torregrossa, es donarà continuïtat física i formal a la secció de vialitat pública existent a la part consolidada del sòl urbà. Igual criteri s'aplicarà en la reserva d'una franja verda en front a la ronda Ponent i el camí de Fondarella.*
- *El límit de sòl adjacent a la sèquia del Marquès tindrà una amplada suficient per no tindre un caràcter residual, incorporarà la plantació d'arbrat i s'hi preveurà un vial de passeig.*
- *Caldrà preveure la reserva suficient de sòl destinat a equipament que permeti l'ampliació de la deixalleria comarcal situada al carrer del Germà Jaume Hilari.*
- *S'evitarà la dispersió de sòl destinat a equipament, procurant concentrar-lo en un sòl emplaçament.*
- *La ubicació i dimensions de les rotondes representades al plànol d'ordenació són indicatives. Les seves característiques les haurà de concretar l'estudi de mobilitat generada que s'adjunti a la documentació del pla parcial, i que haurà de tindre en consideració no solament el trànsit generat al sector i el d'agitació corresponent a la LV-*

2001 i a la Ronda Ponent, sinó els efectes dels sectors SUBd-8 residencial i SUBd-11 industrial.

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

- Zona industrial entre mitgeres, clau (7)*
- Zona industrial aïllada, clau (8)*

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

4. Condicions de gestió

- a. El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o per concertació.*
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.*
- c. Si del contingut del document d'avaluació econòmica i financera del Pla parcial, que haurà de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i la sostenibilitat econòmica per part de l'administració, se'n desprèn una desproporció entre els costos i els tributs, es podran aplicar les determinacions que respecte de l'obligació de conservar les obres d'urbanització s'estableixen a l'article 68.7 del D 305/2006, de 18 de juliol, del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*
- d. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.*
- e. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el període 2020 - 2023.(...)"*

article 158. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que tenen possibilitat d'instal·lar-se a l'interior de la ciutat o de forma separada al nucli urbà sense ocasionar molèsties a les edificacions residencials veïnes. Les subzones procedeixen de plans parcials desenvolupats al llarg del període de vigència de les anteriors normes de planejament.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponent subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat 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
- Indústria entremitgeres de nova creació		7a
- Indústria entremitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entremitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entremitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entremitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

(*) 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'indústria entremitgeres. Clau 7

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	7a: 400 m ² . 7a.3: 450 m ² 7a.4: 1.500 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 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'indústria entremitgeres. Clau 7

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
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	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 23	7a: 1,20 m ² sostre/m ² sòl. 7a.1: 1,15 m ² sostre/m ² sòl. 7a.3: 1,30 m ² sostre/m ² sòl. 7a.4: 1,1 m ² sostre/m ² sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m ³ volum/m ² sòl.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida a parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.

Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.
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.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
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	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	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.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremitgeres urbana. Clau 7

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Condic. (4)	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Compatible	Condic. (2)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	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) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

(2) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(3) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(4) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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.
---	---

article 159. Definició i zones

1. La zona d'indústria aïllada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de mida mitja o gran i amb tipologia aïllada. Les zones industrials establertes en el POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial-terciari.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria amb edificació aïllada clau 8

article 160. Zona d'indústria en parcel·la aïllada. Clau 8

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació. Aquestes subzones procedeixen de plans parcials desenvolupats al llarg del període de vigència de les anteriors normes de planejament.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat 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
- Indústria en parcel·la aïllada de nova creació		8a
- Indústria en parcel·la aïllada. Consolidada		8a.0
- Indústria en parcel·la aïllada Ronda Ponent III	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau III	8a.1
- Indústria en parcel·la aïllada NUFRI SAT	- Pla parcial NUFRI-SAT. Clau I	8a.2

(*) 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'indústria aïllada. Clau 8

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	8a: 2.500 m ² 8a.0: 4.000 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta. En tal cas, en que existeixi la impossibilitat material -i així es demostrï- d'obtenir una parcel·la de quatre mil metres quadrats (4.000 m), en sectors on l'edificació existent ho impedeixi, es permetrà l'edificació en parcel·la que com a mínim tingui una superfície de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m). Les condicions d'ocupació i d'edificabilitat seran les mateixes que les previstes en aquest article par a les parcel·les mínimes de quatre mil metres quadrats (4.000 m). 8a.1: 1000 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	8a.0: 30 metres
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	No s'aplica

(*) 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'indústria aïllada. Clau 8

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

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	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	article 14	No es fixa
Alç. reguladora referida al carrer	article 15	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	article 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	article 17	2p (pb+1pp).

Planta baixa referida al carrer	article 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial.
---------------------------------	------------	---

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

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 23	8a i 8a.0: 1,00 m ² sostre/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	8a.1: 0,75 m ² sostre/m ² sòl. 8a.2: 1,00 m ² sostre/m ² sòl
Coef. de volum edificable net	art. 25	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 26	Es permet un habitatge per parcel·la major de 2.500 m ² vinculat a l'activitat i com a màxim el sostre serà de 100 m ² .
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	8a i 8a.0: 70% 8a.1: 60% i 8a.2: 70%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, càrrega, i emmagatzematge, es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	<p>8a: 15 m.</p> <p>8a.0: l'existent</p> <p>L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 15 m d'alçada.</p> <p>En cas requerit, prèvia justificació tècnica, les alçades poden adequar-se a les exigències dels processos de producció i elements tècnics emprats sense superar el 20% de l'ocupació, i amb separacions mínimes dels límits de parcel·la igual a l'alçada.</p> <p>8a.1: 10 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest es creix es faci a 4m de distància dels veïns.</p> <p>8a.2: 9,00 m. Es pot incrementar justificadament complint amb les condicions fixades en aquest apartat.</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	<p>8a i 8a.0: 2p (pb+1pp)</p> <p>8a.1: 1p(pb)</p> <p>8a.2: 2p (pb+1pp).</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	S'admet l'entresol sempre que la seva superfície no sigui superior al 30% de la superfície de la planta baixa.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 8a.1: 5 m. i 8a.2: 10 m.
		lateral	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m. 8a.1: 5 m. 8a.2: 3 m.
		fons	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m. 8a.1: 5 m. 8a.2: 3 m.

Tanques	art. 35	En general segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,80 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. 8a.2: S'admeten les tanques opaques fins a 2,50 m, mentre s'asseguri el tractament de façana i la integració a l'entorn segons els criteris establerts pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Mollerussa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora. En qualsevol cas els molls de càrrega i descàrrega respectaran els límits de parcel·la.
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.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet

Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic i que respectin les separacions als límits de parcel·la.
Elements sortints	art. 49	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.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. serveis i	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Condic. (6)	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Compatible	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. aparc. i	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	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 de 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) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, d'elements auxiliars a la indústria i, en general, d'aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). S'admetran els usos vinculats directament al procés productiu de l'empresa. Restarà subjecte a allò que determini la Llei 18/2008, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2006/2009.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

(6) S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria aïllada. Clau 8

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.
---	---

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.

Tal com s'especifica en les prescripcions establertes en el POUM, la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i a les preexistències, i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

El sistema d'actuació del Pla, donada l'estructura de la propietat, **serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.**

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU				
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²				
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament	156.735 m ²								
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])	0,60 x 156.735 = 94.041 m ² st								
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	30.809	19,30	0,94	94.041
Indústria aïllada (clau 8)						68.740	43,04		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.549	62,34		94.041
SISTEMES DE CESSIÓ									
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30.587	19,34		
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15.968	10,26		
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70		
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,65		
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 19. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.1.1. SOBRE ELS SÒLS DE CESSIÓ. ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ PROPOSADA

El present document té per objectiu la redacció del **PLA PARCIAL DEL SECTOR SUBD-09 "NEGRALS NORD"**, EN EL MUNICIPI DE MOLLERUSSA dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat dels membres JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SUBD-09 "NEGRALS NORD" en l'àmbit municipal de Mollerussa.

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

A. Sòls de cessió. Sistema viari, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments

El pla determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat. Així es preveu una cessió de **30.587 m²** de sòl destinat a vialitat, que equival al **19,16%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb vorera paral·lel al carrer del sector. El vial proposat té una amplada total resultant de 15 m.

Per al sistema de parcs i jardins es preveu una superfície **15.968 m²**, que equival al **10,00%** del total de la superfície del sector. La major part d'aquest sòl es situa al perímetre del sector, com a coixí amb el sòl no urbanitzable i la urbanització residencial del sòl urbà. La seva amplada mínima és superior en tot moment als 12,00 metres.

En el perímetre de les vies principals, es preveu una cessió addicional de verd lineal, amb una superfície **4.744 m²**, que equival al **2,97%** del total de la superfície del sector.

Es preveu una reserva de sòl de **7.986 m²** destinada a sistema d'equipaments, que equival al **5,00%** del total de la superfície del sector. Aquesta reserva se situa en la franja de protecció paral·lela al límit del sòl urbà del TM de Mollerussa, com a coixí entre el sòl privat industrial i la urbanització residencial perimetral circumdant, i amb accés des dels nous vials.

Així mateix, es contempla una reserva de sòl de **841 m²** destinada a sistema de serveis tècnics per al possible emplaçament d'una EDAR i una bassa de laminació, que equival al **0,52%** del total de la superfície del sector.

En el seu conjunt, s'estableix una superfície total de sistemes de cessió de **60.126 m²** destinada a sistemes de cessió (de titularitat pública) i serveis tècnics, el que equival al **37,654 %** del total de la superfície del sector, i que compleix amb les cessions mínimes establertes per llei en un sector del POUM.

En el quadre adjunt es mostra el quadre resumit dels sòls de cessió comparats amb els previstos segons el planejament vigent:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU			
	Sòl sup. (m ²)	Percen (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²			
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30587	19,34	
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15968	10,26	
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70	
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00	
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13	
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,65	

Quadre 20. Comparativa de superfícies del sector pel que fa a sòls de cessió
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Sistema viari

□ Accessos

Accessibilitat i implantació de la vialitat

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb la general del nucli urbà. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol.
- En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.
- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat
- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

Els accessos al sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" es realitzaran a través de varis carrers del municipi de Mollerussa.

Aquest carrers delimitaran el sector industrial, els quals donaran lloc als nous vials plantejats en el Pla Parcial.

Vialitat

Es preveu una cessió de **30.587 m²** de sòl destinat a vialitat, que equival al **19,34%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb vorera paral·lel als carrers d'accés. Els vials proposats tenen una amplada variable entre ells, encara que constant, segons la seva localització.

Sistema de serveis tècnics

El POUM no estableix la previsió de reservar sòl destinat a sistema de serveis tècnics, **clau T**, si bé no es descarta que se'n calgui incorporar la reserva si s'escau en el desenvolupament del sector.

Així mateix, es contempla una reserva de sòl de **841 m²** destinada a sistema de serveis tècnics per al possible emplaçament d'una EDAR i una bassa de laminació, que equival al **1,13%** del total de la superfície del sector.

Sistema d'espais lliures

Per al sistema de parcs i jardins es preveu una superfície **15.968m²**, que equival al **10,26%** del total de la superfície del sector. La major part d'aquest sòl es situa al perímetre del sector, com a coixí amb el sòl no urbanitzable i la urbanització residencial del sòl urbà. La seva amplada mínima és superior en tot moment als 12,00 metres.

En el perímetre de les vies principals, es preveu una cessió addicional de verd lineal, amb una superfície **4.744 m²**, que equival al **1,70%** del total de la superfície del sector.

Aquest sistema d'espais lliures es localitza a banda i banda de la parcel·la industrial, el qual se li atribueix la qualificació de *sòl de protecció preventiva*.

Sistema hidrogràfic

Donades les característiques del sector, es preveu cessió per a Sistema Hidrogràfic de la zona de domini públic hidràulic (DPH) de la riera de Maldanell, **clau SH**.

Per a l'ordenació del sistema hidrogràfic es recullen les determinacions contingudes en la legislació urbanística vigent, així com el fet que cal tenir present que per a realitzar obres en els espais considerats Domini Públic Hidràulic (DPH), caldrà tramitar i disposar de la corresponent Resolució emesa per l'Organisme Hidràulic Competent, per lo que totes les actuacions relacionades amb l'esmentat barranc dins aquesta reserva de sistema de protecció, requeriran d'autorització específica.

En l'estudi d'inundabilitat que incorpora aquest document, es defineix la llera actual i la zona de DPH actual de la riera de Maldanell.

Per a la delimitació del D.P.H. s'ha seguit un criteri similar al de la delimitació del D.P.H. dels rius Ondara i Corb, basat segons la Guia Metodològica del SNCZI en criteris geomorfològics i ecològics sobre criteris hidràulics (Màxima Crescuda Ordinària). Cal destacar que es tracta d'un tram soterrat.

Amb aquestes premisses, s'obté la següent delimitació del D.P.H.:



Delimitació de DPH, Zona de Servitud i Zona de Policia.

Sistema d'equipaments

Es preveu una reserva de sòl de **7.986 m²** destinada a sistema d'equipaments, que equival al **5,00%** del total de la superfície del sector. Aquesta reserva se situa en la franja de protecció paral·lela al vial de servei, entre el sòl destinat a sistema d'espais lliures i la zona d'indústria aïllada, clau 7u.

3.1.2. SOBRE LES XARXES BÀSIQUES DE SERVEIS

No hi ha xarxes d'infraestructures que abasteixin concretament el sector. Tot i això, la proximitat a les xarxes bàsiques fa que la connexió sigui relativament senzilla.

En aquest sentit, el Pla urbanístic i, específicament, les seves normes reguladores constitueixen el marc urbanístic i estableixen les condicions i els paràmetres que han de regir la implantació i gestió de les obres de urbanització definides en el present pla de millora urbana.

La proposta del Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació, d'altra banda, i des d'una vessant més tècnica, determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i la seva valoració, i per últim concreta el sistema de gestió i les quotes de participació en l'obra urbanitzadora dels diferents propietaris afectats en virtut de la seva aportació.

El traçat i reserves d'instal·lacions de serveis previstos atèn als criteris següents:

- Connectar el millor possible amb les infraestructures existents.
- Afectar el mínim possible les propietats privades.
- Afectar el mínim possible el medi

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic caldrà que siguin respectats en els documents de desenvolupament del Projecte d'urbanització, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques.

S'estableix la reserva d'espai necessària per al pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament del pla, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat,

Malgrat això aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques (veure plànol d'ordenació de xarxes de serveis proposats). Al moment de l'aprovació definitiva del present pla parcial s'incorporarà el projecte d'urbanització que les concreti.

Xarxa d'abastament d'aigua ¹

Com s'ha explicat a la memòria d'informació, el sector disposa de fàcil connexió a la xarxa d'aigua potable, però necessita de l'execució del ramal de connexió amb la xarxa municipal. Es preveu l'abastament d'aigua a totes les parcel·les. Així mateix es situa una xarxa per a hidrants, situats cada 100 metres.

La instal·lació general d'abastament d'aigua és prevista a partir de la vàlvula d'escomesa al sector prevista en la xarxa d'abastament d'aigua que determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i que preveu una alimentació a base de nova canonada que abastirà al sector en un futur.

A tenor de les demandes de la propietat, de les seves previsions d'escenaris futurs de creixement, i de la normativa vigent, es fixa es fixa un cabal de disseny per al sector per a l'abastament d'aigua de **0,34 l/s.**²

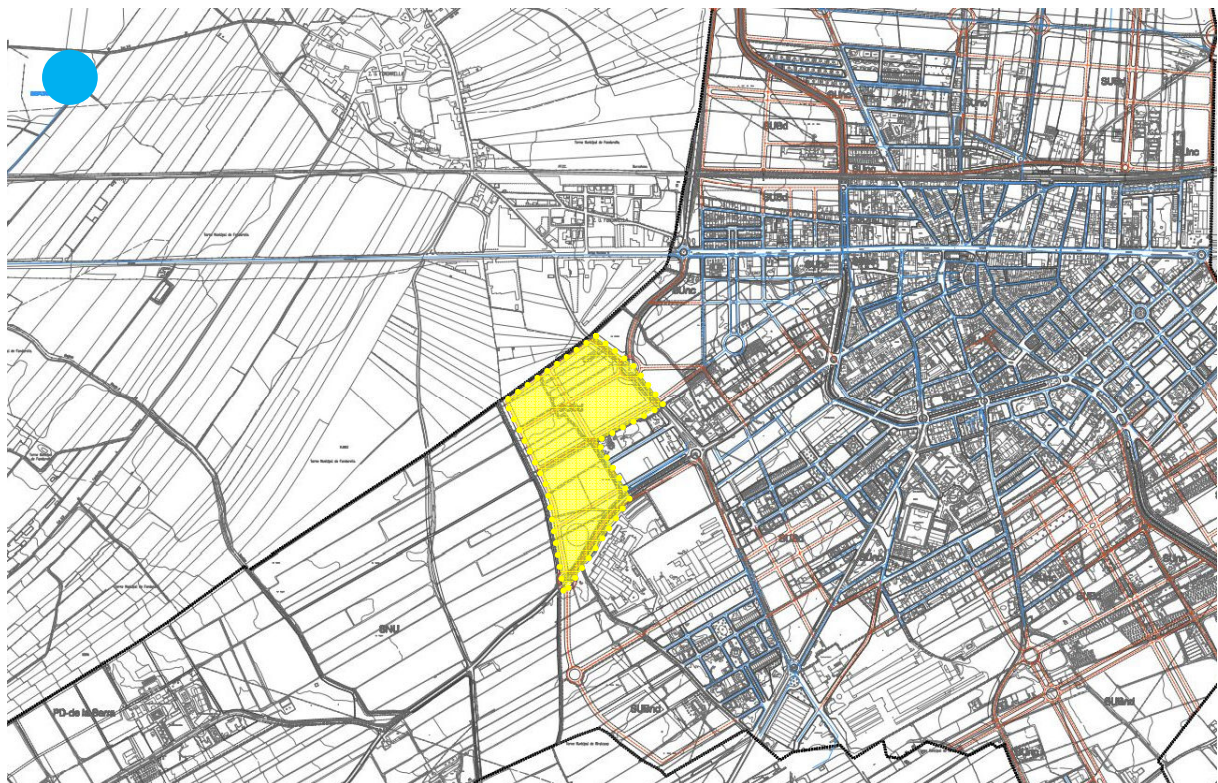
¹ Veieu plànol [U7] Xarxa d'abastament d'aigua que acompanya el present document

² Veieu epígraf 12.12 de l'annex 12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS] que acompanya el present document

Xarxa de sanejament i evacuació de les aigües residuals³

Tal i com s'estableix en el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer), i el PSARU 2005, els promotors que desenvolupin el Planejament Urbanístic, hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre.

Així doncs, tenint en compte l'exposat en el text anterior, que es tracta d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat, així com el fet que l'EDAR de Mollerussa-Fondarella actualment es troba saturada en cabal, en fase de Pla Parcial es grafiarà una EDAR pròpia desvinculada del sistema municipal (s'inclourà la ubicació d'aquesta EDAR, col·lector fins el punt d'abocament final, i permisos escaients si fos el cas).



Localització EDAR de Mollerussa-Fondarella en relació a l'àmbit del SUD-9.

FONT: POUM Mollerussa/ PÀMPOLS ARQUITECTE SLP

El creixement urbanístic, ha d'internalitzar el cost global de la depuració de les aigües residuals derivades del seu desenvolupament. En el marc d'aquest objectiu, en el PSARU s'estableix la previsió de subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics.

Tal i com s'estableix en el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer), i el PSARU 2005, els promotors que desenvolupin el Planejament Urbanístic, hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre.

³ Veieu epígraf 12.11. de l'annex 12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS] que acompanya el present document

L'operació es podria concretar via Conveni entre les parts. El Conveni haurà de ser subscrit per l'Ajuntament, propietaris afectats, i Agència Catalana de l'Aigua, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament. No obstant, també es podrien plantejar altres instruments que responguessin al mateix criteri, d'acord amb l'establert al PSARU.

En fase de Planejament Derivat⁴ es contemplarà una reserva de sòl (i econòmica) per tal de preveure un sistema de sanejament propi, en el supòsit que no fos viable la signatura del Conveni de Sanejament en la fase de Projecte d'Urbanització.

No obstant, prèviament a l'aprovació del Projecte d'Urbanització per part de l'Ajuntament, es sol·licitarà a l'Agència Catalana de l'Aigua la connexió del sector al Sistema Públic de Sanejament. L'Agència Catalana de l'Aigua valorarà l'existència i saturació del sistema de sanejament, i si aquest pot admetre la connexió del nou sector:

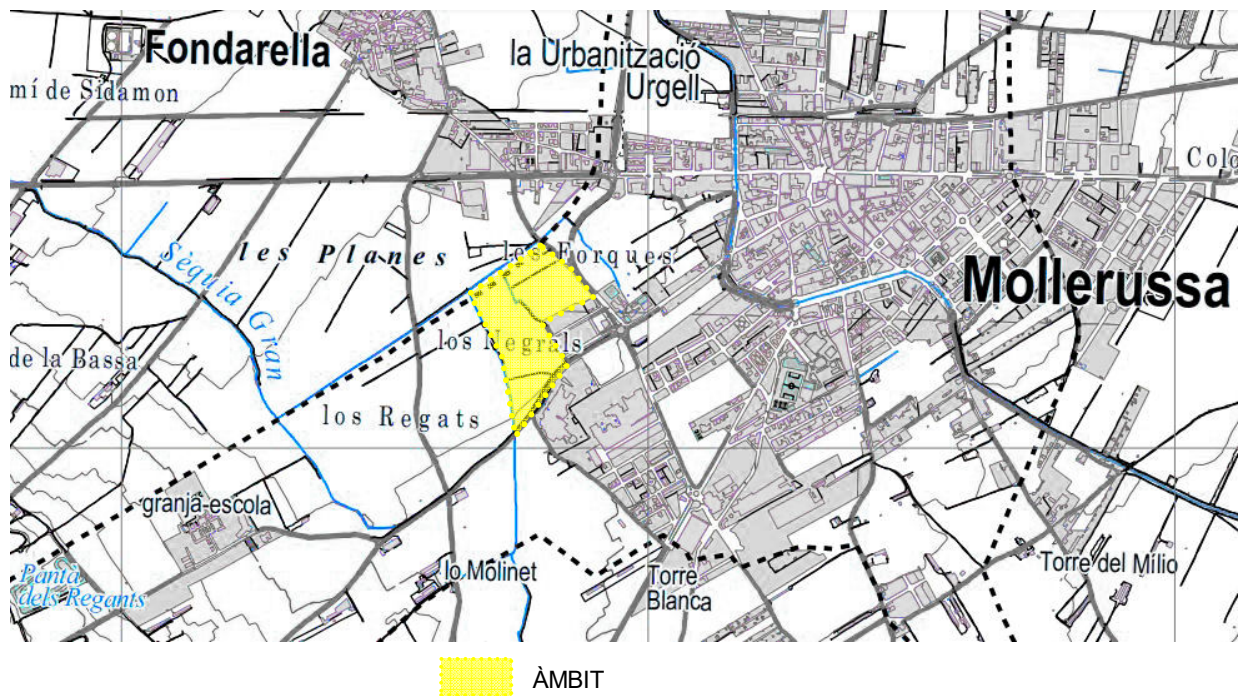
- Atenent que es tracta d'un sector industrial serà necessari justificar tècnicament (informes ens gestor, etc.) que la càrrega industrial total no supera el 30 % de la càrrega de disseny de l'EDAR municipal. Aquest aspecte haurà d'estar validat pel Departament d'Explotació de Sistemes de Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- En supòsit favorable, es procedirà a subscriure un Conveni de Sanejament (determinant-se l'import d'acord amb la metodologia establerta per l'Agència Catalana de l'Aigua, i actualitzat segons l'IPC, així com per altres paràmetres econòmics que puguin tenir influència) per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament, i la reserva de terreny per la construcció d'un sistema de sanejament autònom podrà ser eliminada per part de l'Ajuntament.
- En supòsit desfavorable (no signatura del Conveni de Sanejament) s'instal·larà una EDAR pròpia amb Autorització d'Abocament, reserva de sòl, i permisos escaients (comunitat de regants, etc.).

Per tant, alternativament, es preveu la recollida separativa de les aigües residuals de les parcel·les residencials, les quals es conduiran fins a l'estació depuradora de nova creació (EDAR) propietat del sector en la zona de ST prevista a tals efectes.

La instal·lació de sanejament i evacuació de les aigües residuals del sector és prevista a partir de la vàlvula d'escomesa al sector prevista en la xarxa de sanejament d'aigües residuals que determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar.

Es connectarà la sortida de l'EDAR amb la Sèquia General que delimita l'àmbit en la part superior i que serveix de delimitació entre el terme municipal de Mollerussa i el terme municipal de Fondarella. Aquesta sèquia desemboca a la Sèquia Gran.

⁴ Segons nous criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 26/06/2011 el planejament derivat ha de contemplar una reserva de sòl i econòmica corresponent a una infraestructura de sanejament, per tal de preveure un sistema de sanejament propi (en el supòsit que no es pogués realitzar connexió a l'EDAR municipal).



Localització Sèquia Gran en relació a l'àmbit del SUD-9.

FONT: Informe de Sostenibilitat Ambiental del POUM Mollerussa / PÀMPOLS ARQUITECTE SLP

Xarxa d'evacuació de les aigües pluvials⁵

Es preveu la recollida separativa de les aigües pluvials de les parcel·les i del sistema viari, les quals es conduiran fins una bassa de laminació.

La instal·lació de sanejament i evacuació de les aigües pluvials del sector es connectarà a la xarxa de clavegueram existent al límit entre l'àmbit del SUBd-9 i el PP-Ronda Ponent II.

Abans de l'escomesa a la xarxa general d'evacuació, es preveu la disposició d'un separador d'hidrocarburs.

En resum, la xarxa de sanejament del sector és de caràcter separatiu (pluvials i residuals) amb circulació per gravetat. Això implica una menor despesa de neteja donat que s'evita la sedimentació -en no haver-hi grans variacions de cabal-, i en cas d'episodis forts de precipitació, les hipotètiques inundacions per excés de cabal no seran contaminants.

Xarxa de subministrament elèctric⁶

Es preveu garantir plenament l'abastament de subministrament elèctric al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants a partir del punt d'escomesa de servei d'electrificació en baixa tensió i que abastirà al sector en un futur.

En l'actualitat la majoria de parcel·les no disposen d'escomesa d'electricitat.

Existeix un centre de transformació d'alta a mitja tensió que es troba dins del terme municipal de Fondarella, però molt a prop de l'àmbit del Pla Parcial, per lo que es preveu utilitzar aquesta infraestructura existent per fer la connexió a la xarxa elèctrica.

Dins del sector es preveu la ubicació d'un centre de transformació propi per transformar la mitja tensió a baixa tensió.

⁵ Veieu epígraf 12.11. de l'annex 12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS] que acompanya el present document

⁶ Veieu epígraf 12.14. de l'annex 12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS] que acompanya el present document

Xarxa de telecomunicacions ⁷

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de telecomunicacions al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants a partir del punt d'escomesa de servei de telecomunicacions i que abastirà al sector en un futur.

Xarxa de reg ⁸

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de reg al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants i les zones verdes a partir d'un bypass realitzat a la Sèquia que travessa l'àmbit del pla parcial pel centre. S'ha previst un cabal de consum de **28 l/s** com a previsió de punt de connexió per a la futura extensió de la xarxa de boques de reg interior al sector i que abastirà al sector en un futur.

Xarxa de protecció contra incendis ⁹

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de protecció contra incendis del sector i la seva distribució allí on resulti preceptiu a l'empara d'allò que fixa el *Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis* a partir de l'hidrants a l'extrem est del sector, previst per a un cabal de consum de **8,4 l/s** com a previsió de punt de connexió per a la futura extensió de la xarxa d'hidrants interior al sector.

L'esmentada distribució interior i l'ordenació del sector respectarà les directrius establertes per l'esmentat *Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis*, especialment:

- a) Sortida segura des de les façanes de les edificacions. Inferior a 60 m. (Art. 8, D241/1994 de 26 de juliol)
- b) Els hidrants instal·lats seran de fàcil accessibilitat per als vehicles d'extinció d'incendis. (Art. 1, D241/1994 de 26 de juliol)
- c) S'haurà de mantenir una franja perimetral de 25 m. d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades. (Art. 5, D241/1994 de 26 de juliol)
- d) El vial principal serà de 10 m. amb una amplada mínima d'estacionament de 7 m. (Art. 7 b), D241/1994 de 26 de juliol)

Per a comprovar com l'ordenació proposada resol el compliment d'el'esmentat decret 241/1994, de 26 de juliol, veieu plànol específic de PCI que acompanya el present document.

Xarxa d'enllumenat públic

Segons la llei 6/2001, de 31 de maig, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn ens trobem en una zona **E3**, àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana.

Actualment la zona ocupada pel futur desenvolupament, està cartografiada com a **zona de protecció moderada: Zona E3**

El pla, d'acord a l'apartat de mesures correctores, ha de preveure el tipus de lluminàries que s'instal·len als vials i els requeriments de la il·luminació exterior i rètols, si n'hi hagués algun.

⁷ Veieu epígraf 12.17 de l'annex *12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS]* que acompanya el present document

⁸ Veieu epígraf 12.12 de l'annex *12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS]* que acompanya el present document

⁹ Veieu epígraf 12.13. de l'annex *12. Estudi de les Xarxes Bàsiques de Serveis [EBS]* que acompanya el present document



3. Mapa de protecció envers la contaminació lumínica del DTES
FONT: Departament de Medi Ambient i Sostenibilitat / PÀMPOLS ARQUITECTE SLP

Xarxa de previsió de servituds de pas i serveis

La proposta del present Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació.

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic hauran de ser respectats en els documents de desenvolupament dels Plans especials residencials, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes als esmentats Plans especials residencials.

S'estableix la reserva d'espai necessària per al pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament del pla, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat.

Pel que fa a les servituds de pas, el present pla contempla dues servituds de pas.

(1) El marge esquerre de l'àmbit del sector, limita amb la riera de Maldanell. Situant-se en part, dins de la seva zona de policia (marge dret). Aquest àmbit es classificarà com a sòl especial.

Es respectarà la zona de servitud de 5 m d'amplada al llarg dels marges de la riera de Maldanell la qual quedarà lliure i serà, en tot moment, apta i practicable per a ús públic. En aquest sentit, aquesta zona quedarà lliure d'elements (tanques, ...) i tota actuació estarà sotmesa a l'indicat a l'article 7 del RDPH i

(2) L'altra servitud de pas té a veure amb la sèquia que travessa l'àmbit en la part central.

El pla parcial, preveu reconduir i canalitzar aquesta riera i passar-la pel vial central del futur sector.

3.1.3. SOBRE ELS SÒLS D'APROFITAMENT PRIVAT. LES ZONES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Aquest pla ordena un sector de sòl urbanitzable d'ús residencial segons una zona d'ús industrial restringit, en **clau 7** i **clau 8** que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat, ordenada en dues subzones:

1) Zona d'ordenació específica en **Zona d'Indústria entre mitgeres (clau 7)**, que representa el **19,30%** del total del sector (**32%** de la superfície de sòl d'aprofitament privat) i

2) Zona d'ordenació específica en **Zona d'Indústria aïllada (Clau 8)**, que representa el **43,04%** del total del sector (**68%** del sòl d'aprofitament privat);

el que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat i que equival al **62,56%** del total de la superfície del sector..

Codi	Descripció	Clau	Sup.(m ²)	% AP	% Total
R1	Zona d'Indústria entre mitgeres (clau 7)	clau 7	30.809	32 %	19,30 %
R2	Zona d'Indústria aïllada (Clau 8)	clau 8	68.740	68 %	43,04 %
TOTAL			99.375	100%	62,34 %

Els objectius previstos tenen com a finalitat una proposta clara del conjunt, de forma que es pugui arribar a una localització i adequada dels elements públics i privats.

L'ordenació s'estructura a partir de la vialitat normativa que marcava el POUM complementada per dotar al conjunt d'una qualitat espacial i funcional, amb vialitats de diferents nivells i amb passatges d'usos diferents, mirant de donar valor tant als fronts com als darreres de parcel·la, i al voltant de la qual es concreten les illes en que es materialitza l'aprofitament privat i les cessions.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU				
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²				
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament	156.735 m ²								
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])	0,60 x 156.735=				94.041 m ² st				
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	30.809	19,30	0,940	94.041
Indústria aïllada (clau 8)						68.740	43,04		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.549	62,34		94.041
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 21. Comparativa de superfícies pel que fa a superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.1.4. SOBRE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

Atenent als usos admesos i a la rigidesa de la demanda en base a la dimensió i localització de les parcel·les resultants es fixen els coeficients següents:

Cu, coeficient d'ús: Coeficient que fa referència al tipus d'ús i a la seva tipologia edificatòria i a la relació percentual dels diferents usos.

Pondera la permeabilitat d'usos establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit.

Ci, coeficient d'intensitat dels usos: Coeficient que fa referència a:

- la intensitat dels usos (núm. Habitatges o locals per m² de sostre)
- relació aproximada sòl/sostre
- per a ús industrial, relació ocupació/sostre

Pondera la el grau d'intensitat de les implantacions dels d'usos possibles establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit

Cr, coeficient de dimensió o de rigidesa a la demanda: Coeficient que fa referència a:

- la demanda que hi ha al mercat d'aquest tipus d'habitatge o activitat
- tipus de via que dóna accés a la parcel·la
- capacitat d'adaptar-se a diferents tipus d'habitatge o activitat (relació façana profunditat, aparcaments....)
- factors de forma i pendent parcel·la

Pondera, de fet, el gra de la parcel·la mínima establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit, per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Cl, coeficient de posició o de localització: En aplicació de l'article 140,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, coeficient que només s'aplica en:

- en cas de perjudici en adjudicació distant respecte la localització de la finca aportada.
Fa referència a parcel·les que no tenen el mateix valor si estan situades en una zona o un altre.

Pondera la posició i l'accessibilitat de cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit, per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Multiplicant aquests coeficients entre si tindrem el coeficient d'aprofitament de cada zona:

zones	Cu	Ci	Cr	Cr	Ca aprofitament
Clau 7	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m²sòl
Clau 8	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m²sòl

Aplicant aquests coeficients d'aprofitament a les superfícies de cada zona obtenim l'aprofitament urbanístic de cada zona, en unitats d'aprofitament:

zones	superfície	Ca aprofitament	aprofitament	%
Clau 7	30.809 m ² sòl	0,9643935 ua/m ² sòl	29.711 ua	32,24 %
Clau 8	68.740 m ² sòl	0,9083794 ua/m ² sòl	62.442 ua	67,76 %
TOTAL	99.549 m²sòl		92.153 ua	100,00 %

L'aprofitament urbanístic del sector es fixa doncs en **92.153 ua**. En compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, caldrà cedir el sòl on poder materialitzar el **15%** d'aquest del valor mig d'aquest aprofitament (**13.823 ua**).

En termes generals, no hi ha dubtes de que l'esmentat còmput és intrínsec a la definició que la legislació estableix per a l'aprofitament urbanístic en els termes que descriu l'art. 37.1. de la MTRLUC, i en el sentit de què s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar la edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigna al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en número d'habitatges per hectàrea :

"(...) ARTICLE 37. APROFITAMENT URBANÍSTIC ¹⁰

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.(...)

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

"(...) ARTICLE 36. REGLES DE PONDERACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

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

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

Això resulta força transcendent als efectes de dimensionar l'aprofitament resultant del sector en el cas que es planteja, màxim a tenor d'allò que disposa l'art. 134.2.a) del RLU, que detalla la possibilitat fefaent d'excloure del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, sense que sigui necessari alterar la delimitació de l'esmentada unitat reparcel·lable, aquelles edificacions o usos preexistents compatibles amb el planejament i, la possibilitat que quan, efectivament, la execució de les obres d'urbanització comporti també un lògic benefici per a les finques excloses, l'eventual exclusió es limiti a la distribució de l'aprofitament, mantenint-se la participació en càrregues d'urbanització en aquell àmbit:

"(...) ARTICLE 134. SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ EN LA REPARCEL·LACIÓ

(...)134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.(...)"

¹⁰ La disposició addicional disetena de la LUC detalla que als efectes de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo (LSE), el concepte d'edificabilitat mitja ponderada que regula l'esmentada llei es correspon amb el d'aprofitament urbanístic que defineix l'art.36 de la LUC.

Cal tenir en compte, també, que l'esmentada disposició fou introduïda per l'art. 3 de la LMU. De la mateixa manera, la referència que fa l'esmentada disposició hace a la LSE 8/2007, de 28 de mayo, cal entendre-la com a feta al RDLeg. 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text refós de la Ley del suelo (TRLS).

En qualsevol cas, la parcel·la resultant, sigui quin sigui l'ús que tingui amb anterioritat al planejament, cal que sigui adjudicada en un ús compatible amb els del planejament que s'aprova i, en aquest cas, si es tractés d'un equipament públic podrien no computar-se ni la seva edificabilitat ni els seus usos, doncs així ho estableix l'art. 37.4 de la MTRLUC de forma tàcita:

(...) ARTICLE 37. APROFITAMENT URBANÍSTIC

(...)4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.(...)"

A tenor de tot l'anteriorment detallat, pot convenir-se, doncs, que l'aprofitament resultant del sector de referència susceptible de computar a efectes reparcel·loris i de còmput de l'aprofitament mitjà del sector s'estableix com la diferència entre l'aprofitament assignat a la parcel·la resultant¹¹ en funció de la superfície aportada segons estableix l'art.133.1 del RLU:

(...) ARTICLE 133. DRETS DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.(...)"

i l'aprofitament preexistent reconegut com a ús compatible amb els del planejament aportat per la finca que se tracti. Aquest aprofitament sobrant pot computar-se als efectes escaients previstos en els articles 119.1 c), 126-128 de la MTRLUC i els articles 134, 138.2, 138.3, 141-143, 144-163 i 165 del RLU; si bé també resulta clar que l'esmentat aprofitament existent no computarà tampoc als efectes del càlcul de l'aprofitament mitjà del sector que defineix l'art.37 del MTRLUC i el 36.4 del RLU.

Així doncs, en el procés de reparcel·lació resultant, caldrà, a tenor de lo que estableix l'art. 134.2.a) del RLU, que detalla la possibilitat d'excloure del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, sense que sigui necessari alterar la delimitació de l'esmentada unitat reparcel·lable, aquelles edificacions o usos preexistents compatibles amb el planejament, procedir a la exclusió de la superfície existent computable aportada (quantificada en aproximadament 346,00 m²st segons dades cadastrals) del sistema de repartiment de la comunitat de reparcel·lació.

El planejament assigna al sector una edificabilitat de 0,60 m²st/ m²s, que aplicada sobre la totalitat del sector – àmbit de gestió- (156.735 m²) dona un valor de **14.106 m²st** de sostre potencial, per tot lo referit amb anterioritat, a efectes de càlcul de l'aprofitament mitjà del sector, cal bestreure el sostre anterior al planejament, existent i compatible amb els usos previstos, als efectes de deduir el valor de l'aprofitament mitjà del sector i computar la cessió del 10% de l'esmentat valor a favor de l'administració actuant.

Així doncs:

$159.675 \text{ m}^2_{\text{SUBD-09}} - 2.940 \text{ m}^2_{\text{DPH}} = 156.735 \text{ m}^2_{\text{s}} \times 0,60 = 94.041 \text{ m}^2_{\text{st}}$; el que equival a l'aprofitament del sector als efectes de càlcul del 15% de l'aprofitament mitjà.

Així doncs, (15%_{s/ 94.041 m²st}) = 94.041 m²st x 0,15 = **14.106 m²st ≈ 14.106 ua**

D'aquests, un 32,24% (4.457 m²st) en clau 7, i un 67,76% (9.366 m²st) en clau 8.

Aquest pla no localitza la cessió per tal de cedir-lo a l'ajuntament de Mollerussa, si bé només en determina la obligatorietat de la seva cessió i que caldrà quantificar en el projecte de Reparcel·lació.

¹¹ Cal entendre que, en el cas que es tracta no es dona el supòsit que l'aprofitament de la parcel·la que en resulti de l'edificació i l'ús existent sigui superior a l'aprofitament corresponent del dret de participació derivat de la superfície de la finca aportada, en aquest cas s'estaria a allò que determina l'art.133.2 i l'art.165 del RLU.

De tota manera, correspon, a efectes de la seva valoració, fixar l'esmentat aprofitament:

	cessió	Ca aprofitament	aprofitament	%
Zona R2	13.823 m ² st	1,00 ua/m ² st	13.823 ua	15,00%

El 15% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37, del sector per a deduir-ne el 15% previst com a deure addicional en l'art. 45.

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb només una tipologia és viable assumir que el **15% de l'aprofitament serà pràcticament coincident amb la superfície equivalent al 15% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector, sinó amb el 15% de l'aprofitament mitjà resultant computat als efectes que preveuen els arts. 36 i 133 del MTRLUC i l'art.37 de la LUC.**

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "NEGRALS NORD"** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT¹²

(...) 3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.. (...)"

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

¹² Títol i article modificats per l'art. 11 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.

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1¹³, els quals s'han de cedir urbanitzats.(…)”

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Mollerussa- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

La cessió de l'aprofitament mig del sector (APM) prevista en l'art. 45.1), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claredat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36, del sector per a deduir-ne sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector previst com a deure addicional en l'art. 45.

Així doncs, el **Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament.**

¹³ S'ha substituït la remissió a l'article 45.1.a per la corresponent a l'article 45.1, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.a 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.

3.1.5. SOBRE EL COMPLIMENT DE LES PREVISIONS DEL PLANEJAMENT D'ÀMBIT SUPERIOR

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla Parcial d'ordenació està regulat actualment per l'establert pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refòs articulat verificat pel ple de la corporació municipal en data 21 de març de 2005, i que n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica de sessió 28 de febrer de 2005, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05), que n'és el planejament vigent de rang superior i pel seu redactat normatiu, com diuen les pròpies normes urbanístiques.

Tal com s'especifica en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el POUM de Mollerussa. A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM					PROPOSTA PPU			
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)		Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	153.957 m ²					159.675 m ²			
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament						156.735 m ²			
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])						0,60 x 156.735 = 94.041 m ² st			
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	26.827	16,89	0,927	92.153
Indústria aïllada (clau 8)						72.548	45,67		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.375	62,56		92.153
SISTEMES DE CESSIÓ									
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30.587	19,34		
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15.968	10,26		
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70		
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,65		
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 22. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat entre el Pla Parcial Urbanístic i les determinacions de l'art. 131 del POUM de Mollerussa
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Segons les dades del quadre anterior les superfícies destinades als diferents sistemes de sòl públic, així com l'edificabilitat total del sector, **compleixen amb les determinacions establertes a la fitxa del Pla Parcial SUBD-09 "NEGRALS NORD" del POUM de Mollerussa, atès que el percentatge de superfície de sistemes de sòl públic del sector (37,65%) és igual o superior a l'establert al POUM per al sector referència (35,00%).**

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD" i les que estableix la ordenació del PPU que es tramita:

SÒL PÚBLIC	53.884,00 m²	35,00 %	≥	64.736,00 m²	37,44 %
X Sistema viari	30.791,40 m ²	20,00 %		30.587,00 m ²	19,34 %
ZV Sistema d'espais lliures	15.395,70 m ²	10,00 %		20.712,00 m ²	11,96 %
E Sistema d'equipaments	7.697,85 m ²	5,00 %		7.986 m ²	5,00%
T Sistema serveis tècnics	0,00 m ²	0,00 %		841 m ²	1,13 %
SÒL PRIVAT	100.072,05 m²	65,00 %	≤	99.549,00 m²	62,34 %
Zona d'ús industrial (clau 7 i clau 8)	100.072,05 m ²	65,00 %		99.549,00 m ²	62,34 %

Quadre 3. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Mollerussa per a l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD") versus ordenació proposada del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09 "NEGRALS NORD"

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document **milloren** o igualen els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PPU :

	Ut. / Clau	POUM Mollerussa		PPU (SUBd-09)		
Superfície àmbit	m ²	153.957,00		159.675	100%	
Edificabilitat bruta	m ² st/m ² sòl	0,60		= 0,60		
Densitat bruta	hab/Ha	0		= 0		
Cessions		35%		≤ 37,44 %		
Sistema viari	(XV)	30.791,40	20,00%	35,00%	37,44%	
Sistema espais lliures	(ZV)	15.395,70	10,00%			
Sistema equipament	(EC)	7.697,85	5,00%			
Sistema serveis tècnics	(ST)	0,00	0,00%			
Sòl d'aprofitament privat	(AP) (Clau 8)	100.072,05		65,00%	99.549	62,34%

Quadre 2. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Mollerussa) versus paràmetres del Pla Parcial

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Vistes les preexistències edificatòries de l'entorn, i la seva tipologia arquitectònica, es pretén una ordenació d'habitatges que s'adeqüi al pendent de la topografia existent amb el màxim respecte per l'entorn i per tant, aconseguint el mínim impacte ambiental.

El POUM de Mollerussa incorpora en el seu Capítol IV, la regulació específica del sòl urbanitzable (SUBLE) així com les disposicions generals del Sòl Urbanitzable delimitat (Secció 1; art. 115 a 118) i en abastament les condicions per a l'esmentat ús Industrial restringit, clau 8 (Secció 2; art.121), així mateix com les condicions per al desenvolupament específic per al SUBD-09 "NEGRALS NORD" (Secció 3; art. 131).

L'ordenació general que es proposa en la redacció del PPU, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Establir i fixar efectivament les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Fixar com a sistema d'actuació la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Els criteris generals del Pla que es redacta, en consonància amb els estudis realitzats sobre el lloc, atenen els següents aspectes:

- Integració en la dinàmica natural de creixement del municipi.
- Relació amb el municipi, i amb les principals infraestructures viàries del municipi.
- Accessibilitat.
- Impacte paisatgístic. L'ordenació del sector haurà d'integrar el desenvolupament residencial dels sectors amb l'entorn agrari i els sòls de valor natural i de connexió adjacents a l'àmbit.
- L'ordenació dels sectors haurà de regular la distribució d'usos.
- Caldrà respectar les zones amb més pendent i ocupades de vegetació, les quals es troben catalogades com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

Els principals criteris establerts per a la seva generació han estat: la correcta adaptació topogràfica, la major possible integració en el teixit del paisatge de l'entorn, la conservació i potenciació dels elements paisatgístics més característics del sector. I tot això, sent compatible amb una ordenació que sigui funcional i que optimitzi al màxim la utilització del preuat recurs del sòl.

3.2.1. DIRECTRIUS I MESURES SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE I SEGURA

Durant el juliol de 2006 el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya presentà la primera edició de la Guia bàsica per a l'elaboració de plans de mobilitat urbana.

El 2007, l'Institut Cerdà ha realitzat uns estudis encarregats per l'Institut Català del Sòl, sobre la Gestió de serveis en la promoció de polígons industrials i sobre les plataformes logístiques i nodes de desenvolupament.

Aquests dos documents constitueixen el marc de referència sobre el qual es presenten les següents directrius i mesures, a més de la legislació específica sobre el tema.

Directrius

El principi fonamental de la planificació de la mobilitat és generar una bona accessibilitat, minimitzar els desplaçaments i evitar els seus impactes negatius. La racionalització dels desplaçaments entre domicili i el centre de treball és un objectiu per a l'estratègia d'estalvi i eficiència energètica i reducció de la contaminació.

La Llei 9/2003 de la mobilitat, defineix les línies mestres de l'estratègia de qualitat aplicada als sectors d'activitat econòmica, que respon als principis següents:

- Configurar un model de transport més eficient per a millorar la competitivitat del sistema productiu.
- Augmentar la integració social, tot aportant una accessibilitat més universal.
- Incrementar la qualitat de vida dels ciutadans.
- No comprometre les condicions de salut dels ciutadans.
- Aportar més seguretat en els desplaçaments.
- Establir unes pautes de mobilitat més sostenibles.

Algunes de les directrius nacionals de mobilitat, aprovades pel Consell Català de la Mobilitat de febrer de 2006, que s'han de tenir presents en la planificació dels SAE's, són les següents:

- Fomentar l'ús del transport públic als àmbits urbans i metropolitans.
Establir polítiques tarifàries que afavoreixin la seva utilització, adaptant els serveis de freqüència i horaris a les necessitats específiques laborals i de lleure; aplicant polítiques de gestió orientades al client amb mecanismes de fidelització i ofertes.
- Aplicar les noves tecnologies en la millora de la informació en temps real per als usuaris del vehicle privat i del transport públic.
Establir sistemes de recopilació i actualització de la informació en temps real dels diferents modes de transport i millorar la difusió de la informació amb mitjans telemàtics accessibles als usuaris.

Integrar la xarxa del transport públic dins el sistema intermodal de transport.

Optimitzar la localització dels intercanviadors, assegurar la connexió de les estacions de ferrocarril amb el transport per superfície coordinant horaris i freqüències, coordinar la connexió del transport públic per carretera amb els sistemes urbans de transport.
- Millorar la qualitat, fiabilitat i seguretat del transport públic de superfície.
Establir prioritats dels vehicles de transport col·lectiu (carril bus, prioritat semafòrica...), facilitar la càrrega i la descàrrega de viatgers amb sistemes segurs i adaptats a les persones amb mobilitat reduïda, persones amb cotxes de nens, discapacitats, gent gran, etc.
- Assegurar l'accessibilitat als centres de treball i estudi, evitant l'exclusió social en la incorporació al món laboral i acadèmic.
Amb l'elaboració de plans de mobilitat, promovent noves formes d'ús dels mitjans de transport col·lectius com el transport a la demanda o el cotxe compartit, promovent l'ús de mitjans no motoritzats als sectors propers als nuclis urbans.

- Promoure actuacions orientades als operadors per aconseguir una distribució urbana de mercaderies més sostenible.
Establir una normativa, criteris i recomanacions per als operadors en funció de les característiques de la seva distribució i la corresponent àrea urbana, promoure la informació i la difusió d'aquestes normes.
- Racionalitzar l'ús del vehicle privat en els desplaçaments urbans i metropolitans.
Augmentar l'ocupació mitjana dels vehicles amb mesures de foment del viatge compartit (*car pooling*), cotxe multiusuari, taxi compartit, preveient carrils de vehicles d'alta ocupació i aparcament reservat a cotxes compartits.
- Establir plans de millora de la seguretat viària adreçats a reduir el nombre d'accidents i de víctimes mortals en accidents de trànsit.
Millorar la senyalització estàtica i dinàmica de la xarxa viària, establir mecanismes de prioritat i seguretat dels vianants i ciclistes enfront dels cotxes, tenint més cura en els punts complicats com els girs i les cantonades.
- Promoure l'ús dels desplaçaments per mitjans no mecànics augmentant la seguretat i la comoditat dels vianants i ciclistes.
Condicionar xarxes i itineraris atractius i segurs per a bicicletes i vianants, connectada a altres xarxes del territori, planificar una bona senyalització, aparcament per a bicicletes i il·luminació nocturna adequada.
- Reduir l'impacte associat a la mobilitat i millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
Promoure l'ús de vehicles de baix consum energètic, disminuir la contaminació acústica amb mesures de reducció del soroll, paviments especials i barreres acústiques.

Mesures

- **Elaboració d'un pla de mobilitat conjunt per tal de diagnosticar les necessitats del sector en aquesta matèria.**

Elaboració dels Plans de Mobilitat Urbana (PMU) amb l'objectiu de:

Avaluar i quantificar l'estat actual de la mobilitat i les tendències de futur, l'increment potencial de la nova mobilitat generada per la implantació.

Fixar els objectius mitjançant una etapa participativa, configurar un escenari de mobilitat a futur i proposar mesures, de les quals s'avaluarà la seva viabilitat i s'establirà el programa, les prioritats i les assignacions pressupostàries.

- **Creació d'itineraris per a bicicletes i vianants**

Xarxa contínua i connectada a la resta de sistemes de transport i als intercanviadors.

Senyalística d'itineraris, informació i difusió per a l'usuari.

Simplificar els trajectes en les cruïlles creant, per exemple, passadissos directes protegits, que senyalitzin clarament la prioritat del ciclista que va en línia recta davant el cotxe que gira a la dreta.

Aparcaments específics per a bicicletes

Implementar sistemes de lloguer de bicicletes

Urbanització: paviment diferenciat per a cada ús, il·luminació

Seguretat: evitar creuaments a nivell amb les vies ràpides, senyalització vertical i horitzontal clara de les prioritats i els creuaments, eliminació d'obstacles de visibilitat, supressió de barreres arquitectòniques, enllumenat...

➤ **Autobús**

Retenir les parades o l'itinerari d'alguna línia d'autobús interurbà de manera que tingui un major nombre de parades i freqüència de pas.

Carrils reservats per a autobusos.

➤ **Intercanviadors modals**

Establir, si cal, autobusos llançadora des de l'estació de tren, parada de bus (o centre intermodal) fins al Sector.

➤ **Foment d'alternatives a la possessió de vehicle privat**

Car pooling: viatges compartits. Es tracta de facilitar la posada en contacte de conductors que desitgin compartir viatges.

Car sharing: cotxe multiusuari. Es basa en el fet de posar una flota de vehicles a disposició dels socis o beneficiaris.

➤ **Organització i gestió de l'aparcament**

Aparcaments de dissuasió (*park-and-ride*) en les estacions de tren, parades d'autobús, etc., per afavorir la intermodalitat.

Aparcaments específics per a vehicles pesants i semipesants.

Organització de l'aparcament del vehicle privat per evitar que ocupin els espais destinats al vianant i a la bicicleta.

Dotacions màximes d'aparcaments. Aquesta mesura no és aplicable universalment. No obstant això, en els sectors amb un bon nivell d'accessibilitat de transport públic, pot ser una bona mesura per aconseguir canvis en el repartiment modal de la mobilitat.

➤ **Accessibilitat, logística i distribució**

Contractació i gestió conjunta dels serveis de logística, per tal de millorar la circulació de vehicles pesants dins del polígon i a les seves rodalies.

Previsió de microplataformes de distribució de mercaderies.

Regulació d'accessos i restriccions de pas de vehicles pesants.

Habilitar diferents accessos al sector, segons zones, de manera que quedi ben comunicat amb els eixos viaris.

Regulació de les zones de càrrega i descàrrega.

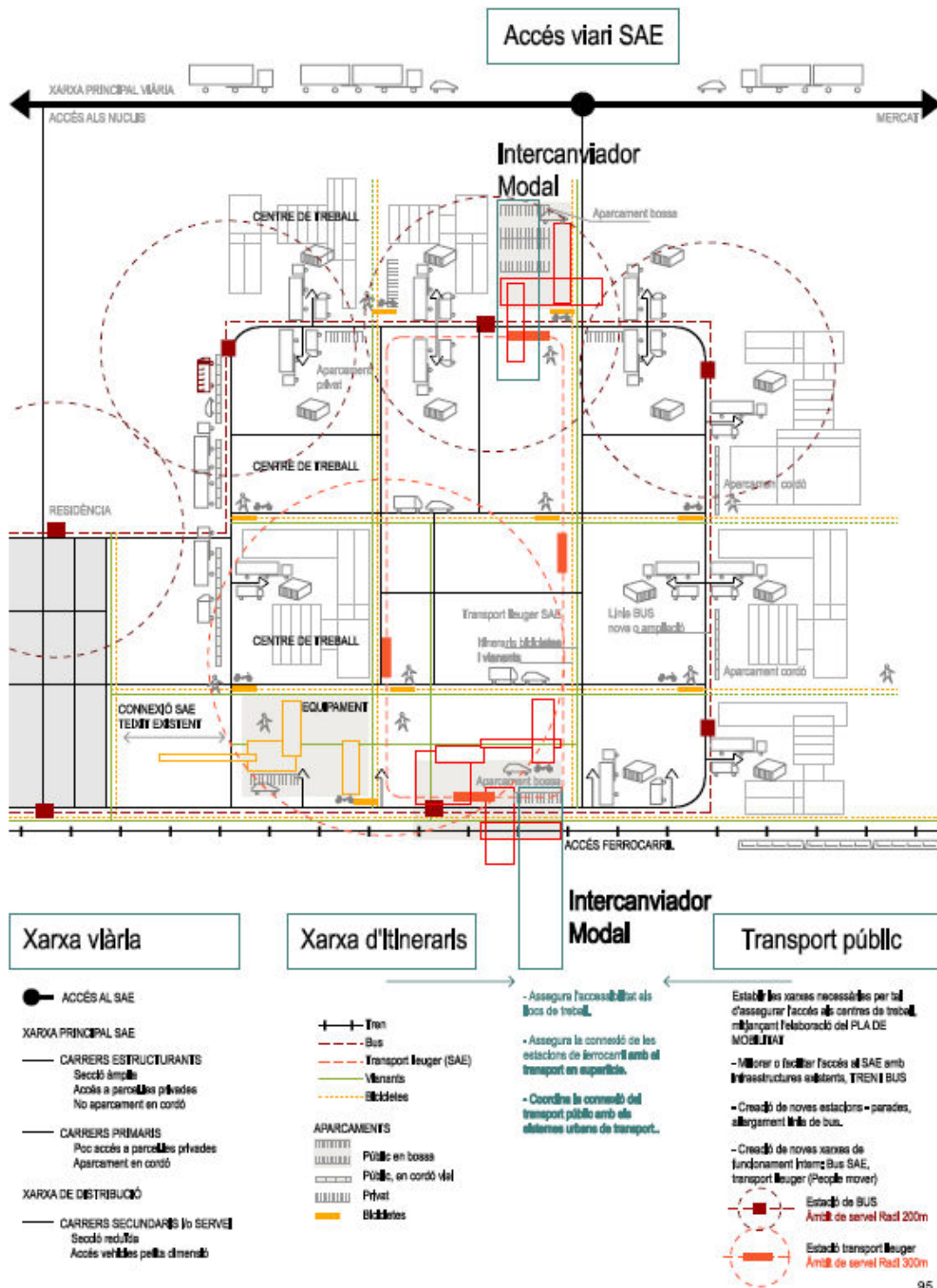
Adaptació dels vials a camions i transports pesants (vies amples, rotondes, etc.).

➤ **Equipaments:**

Localitzar els equipaments en zones estratègiques per facilitar-ne el seu accés a peu i connectar-los amb rutes atractives i segures respecte dels espais d'activitat i a l'entorn.

A l'efecte del còmput dels valors per a l'avaluació de la mobilitat generada, s'han tingut en compte un seguit de ràtios i dimensionaments orientatius que venen fixats en el 'Llibre d'estil. Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)' publicat per l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent:



Imatge 19: Fitxa 2. Directrius bàsiques de mobilitat en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.2. DIRECTRIUS I MESURES DE QUALITAT I SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Aquestes directrius i mesures s'engloben en el procés d'implantació de la Directiva 2001/42/CE de 17 de juny de 2001 a Catalunya sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i llur desenvolupament i precisió en la legislació espanyola i catalana. Es parteix de la premissa que l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes ha d'entendre's com un procés complex i continu que ha d'integrar-se en un altre procés complex, que anomenem planificació, i que ha de produir-se amb el màxim nivell de coincidència analítica, de concertació en la presa de decisions, i de coordinació de les estratègies sectorials per a una qualitat integral del territori.

El repte més important, conseqüent als criteris esmentats, és el d'incrementar la gestió ambiental, i fer-ho cada vegada més de forma conjunta, com a mínim pel que fa a cada nou Sector d'Activitat Econòmica, assolint uns nivells mínims i evitant la duplicació de costos en el tractament del cicle de l'aigua, la generació i tractament de residus, i l'eficiència en l'ús de recursos energètics.

La qualitat del medi ambient s'imposa com un dels valors fonamentals en l'exigència social de millora de la qualitat de vida a llarg termini i com a suport de la competitivitat a nivell mundial. Els avantatges econòmics perden força en un ambient en procés de degradació, i en conseqüència els SAE's han de ser espais d'alta qualitat ambiental.

Directrius

Es defineixen, prèviament, els objectius òptims que configurarien un Sector d'Activitat Econòmica de referència des del punt de vista de la qualitat ambiental i de la gestió sostenible del territori partint de les pautes que pe a l'edificació sostenible planteja el Leadership in Energy & Environmental Design (LEED), US Green Building, Rating System, US green Building Council, de l'octubre de 2005.

- El sector d'activitat estarà construït sobre terrenys marginals, en relació amb la matriu territorial, sense valor ecològic, i en la mesura que pugui, sobre un sector industrial ja existent, una àrea prèviament antropitzada, o una àrea prèviament degradada que es pot reciclar.
- Establir un model d'ocupació del sòl que minimitzi el consum del sòl i que en racionalitzi l'ús, per tal d'afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.
- Conservar la biodiversitat territorial i els elements d'interès natural, promoure'n l'ús sostenible per garantir i col·laborar a la funcionalitat ecològica.
- Integrar el paisatge existent en tots els processos de planejament territorial, per preservar les seves qualitats com a valor social i actiu econòmic del territori. En el projecte urbanístic i en el projecte d'urbanització, es tindrà especial cura en aquest tema per garantir la qualitat dels nous paisatges derivats de la nova ordenació i el disseny dels elements del SAE.
- Garantir la permeabilitat als sistemes naturals i no generar cap impacte o influència negativa més enllà dels seus límits, garantint la connectivitat entre els espais oberts.
- Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model globalment eficient.
- Minimitzar l'ús d'aigua potable i la generació d'aigües residuals, captant l'aigua que s'utilitza, reciclant-la i retornant-la al cicle natural depurada, sense interferir l'aigua que circula fora dels límits del sector i, en tot cas, millorant la gestió de l'aigua de l'entorn.
- Procurar que les activitats estiguin estructurades i organitzades de manera que s'estableixin sinèrgies en els processos productius, aprofitant energies residuals i subproductes, de manera que el consum de matèries primeres i l'eficiència energètica sigui òptima i, alhora, es minimitzi la generació de residus.
- Establir estratègies conjuntes comunes del sector d'activitat amb els assentaments

humans on s'implanta. Quant a la gestió ambiental durant les obres, el cicle de l'aigua i la gestió de l'energia i els residus.

- S'optarà per una bona gestió de la mobilitat amb localitzacions ben accessibles, amb atenció a la intermodalitat del transport, minimitzant desplaçaments, afavorint els sistemes de transport que no utilitzen combustibles fòssils, i afavorint el transport públic com a òptim per la reducció de a contaminació.
- Assolir un bon nivell d'eficiència energètica, buscant els mecanismes d'autoabastiment energètic de manera que, en la mesura que es pugui, les infraestructures no consumeixin energia fòssil i l'eficiència energètica vingui d'autoabastir-se amb la captació d'energies alternatives, o amb l'energia residual dels processos productius que conté l'activitat industrial que es desenvolupa.
- Els materials seran 100% reciclats o renovables i d'origen local, per no produir cap tipus d'emissions en el procés de transformació i posada en obra, minimitzant l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.
- Reduir la generació de residus, fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.
- Minimitzar l'ús d'aigua potable i la generació d'aigües residuals, captant l'aigua que s'utilitza, reciclant-la i retornant-la al cicle natural depurada, i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.
- Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica.

Mesures

1. Mesures de Respecte a la biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica, patrimoni natural i qualitat ambiental.

En allò que fa referència al respecte a la biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica, patrimoni natural i qualitat ambiental, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures

➤ **Estratègies d'adquisició del sòl i programació del sector.**

Elaboració d'una anàlisi territorial acurada amb representació cartogràfica, que delimiti els àmbits que s'han d'excloure a causa de la seva qualitat ambiental i, en conseqüència, siguin incompatibles per acollir sectors d'activitat o que generen servituds de caràcter territorial. Aquesta anàlisi es realitza en fase de programació i és determinant per a la fase d'adquisició de sòl.

S'hauran de tenir en compte els condicionaments derivats de: els geòtops, la geotècnia, els pendents, els "primelands", els "brownfields" o "sòls contaminats", les zones inundables, els aqüífers protegits, els espais protegits (PEIN, Xarxa natura 2000, LIC, ZEPA, etc.), els connectors i/o corredors ecològics i la relació entre els espais de protecció, els béns catalogats, la valoració dels usos del sòl, la xarxa d'infraestructures.

➤ **Estratègies de selecció del lloc.**

Optar per llocs adequats per a usos antròpics, analitzant el desenvolupament del sector cap a zones adequades, protegint els espais lliures que preservin els hàbitats i els recursos naturals.

Programar nous sectors sobre sòls on anteriorment s'ha dut a terme algun tipus d'activitat, o sobre zones malmeses on el desenvolupament pot redreçar els processos de contaminació ambiental. D'aquesta manera, la mateixa activitat industrial promou la restauració dels sòls, la reinstauració d'activitats mitjançant el reciclatge territorial. Identificar i protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables d'alt valor protegits pels plans territorials, plans directores urbanístics i plans sectorials.

- **Estratègies per establir compatibilitats amb les servituds territorials.**
Identificació i anàlisi (en qualitat i forma) i anàlisi de les servituds territorials per garantir l'aprofitament de les preexistències del territori com a elements estructurants del sector.

En general, les servituds territorials a considerar són:

- Les xarxes de la connectivitat ecològica,
- les infraestructures viàries, especialment els rius, les rieres i les escorrenties d'aigua territorial
- els camins i els itineraris de vianants o pedalables de relacions locals,
- les altres infraestructures i serveis (sanejament, línies d'alta tensió,...) rellevants en el funcionament territorial.

La planificació dels Sectors d'Activitat Econòmica comporta un canvi d'ús i estructura de sòl, per tant, l'anàlisi de les servituds territorials ha de partir de la realitat actual, reformulant-la per la qualitat de l'estat de futur, integrant rius, rieres, arbredes, marges, com a elements del sistema d'espais lliures del sector.

2. Estratègies de tractament dels límits

En allò que fa referència a les possibles estratègies de tractament dels límits, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures

- **Estratègies de tractament dels límits**
Valoració de les possibilitats d'articulació territorial sobre l'entorn.

Valoració de la influència de les activitats urbanes, rurals o vorurbanes cap al sector.

Adequació dels impactes dels elements bàsics que exerciran aquesta influència, en ambdós sentits seran, generalment, aquells que tenen un cert caràcter perceptiu, com ara el soroll, la qualitat de l'aire, la llum, el moviment, etc., és a dir, les 'molèsties' derivades de la concentració d'activitats.

- **Delimitació i optimització de les relacions entre sector i territori suport.**
Després de la identificació i l'anàlisi de les servituds exteriors, s'han de delimitar els espais que han de garantir el tractament del recinte o la seva permeabilitat.

Optimitzar els espais que relacionen el sector amb el medi receptor: connectors ecològics, zones inundables delimitades geomorfològicament que actuaran com a basses de laminació, les infraestructures viàries i les zones de soroll, tractades amb pantalles acústiques i espais verds lineals de façana, les línies de transport d'energia elèctrica més la seva influència.

- **Estratègies de configuració dels espais exteriors.**
Incorporació com a espais lliures del sector, els elements verds passants o elements lineals de les servituds territorials del sector.

Els espais lliures de major valor ambiental, com ara connectors ecològics, formacions vegetals de ribera, etc., s'han d'incorporar en el sistema d'espais lliures interiors, a més dels sistemes d'espais lliures de frontera o contenció, que poden ajudar a la gestió eficient del SAE, funcionant com: espais lliures amb implantació de serveis tècnics, espais lliures de producció energètica i ambiental: el tractament d'aigües pluvials amb sistemes de filtre (llits de graves, zones humides...), la contribució a la producció d'energia solar, les zones de laminació de puntes d'avinguda a causa del canvi de les condicions d'infiltració de la conca, com a zona de recàrrega d'aqüífers, espais verds pe contenció del soroll, o per emmarcar les millors visuals del paisatge.

3. Gestió dels recursos hídrics. Cicle de l'aigua.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió dels recursos hídrics, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Gestió completa del cicle de l'aigua.**
Estudiant la viabilitat de la reutilització de tota l'aigua capturada en el sector després del seu tractament corresponent en el propi sector, en altres processos en sectors industrials propers o d'altres usos propers.
- **Prevenir els riscos hidrològics i d'inundabilitat, determinar les mesures de laminació i dipòsit d'aigües per puntes pluviomètriques.**
Mitjançant basses de laminació en els àmbits més idonis del territori i no necessàriament a l'interior dels sectors.
- **Implantació de sistemes de desbast i filtratge de les aigües pluvials.**
Previ a la incorporació als cursos superficials o retorns al nivell freàtic.
- **Ajustar les superfícies de regadiu.**
Ajustar les superfícies de regadiu a l'increment d'escolament generat per la implantació del sector.

Limitar la superfície de regadiu privat en relació amb la superfície de coberta, i promoure la reutilització de les aigües de pluja captades en el sector en les zones verdes i equipaments.
- **Promoure la reutilització de les aigües grises.**

4. Eficiència, energia i atmosfera.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió de l'eficiència, els consums energètics i les emissions atmosfèriques contaminants, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Establir els nivells mínims d'eficiència energètica.**
A edificis i als sistemes segons la legislació catalana i espanyola d'aplicació.
- **Promoure l'increment de la producció d'energies renovables.**
Generades en l'àmbit d'actuació, per tal de reduir els efectes ambientals i econòmics associats a l'ús d'energies fòssils.
- **Reduir la contaminació lumínica.**
Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els excessos lumínics, els fluxos hemisferi superior, les reflexions excessives i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- **Reduir la contaminació acústica.**
Utilització de la topografia, la vegetació, i altres mecanismes de la construcció de l'espai, com a elements de protecció visual i acústica, per tal de controlar els límits d'emissió de sorolls, segons la legislació vigent d'aplicació.
- **Ordenar adequadament les instal·lacions de radiocomunicació i del transport de l'energia elèctrica.**
Per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge. Localització d'àrees i/o elements esmorteïdors, utilització de paviments absorbents, etc.

- **Evitar l'efecte 'illa calor'.**
Reduir les diferències de gradient de calor entre zones desenvolupades i les no desenvolupades, per reduir els efectes en el microclima: assegurant que un percentatge (p. ex.: estàndard de qualitat 50%) de les zones de paviment dur, estiguin ombrejades, cal utilitzar materials d'alta reflectivitat i alta emissivitat, cal incorporar la vegetació com a control ambiental, que millori el factor de radiació directa amb protecció.
- **Conformació de les parcel·les afavorint la doble orientació dels edificis.**
Per tal de permetre les ventilacions creuades i adaptar l'edifici en les millors condicions ambientals.

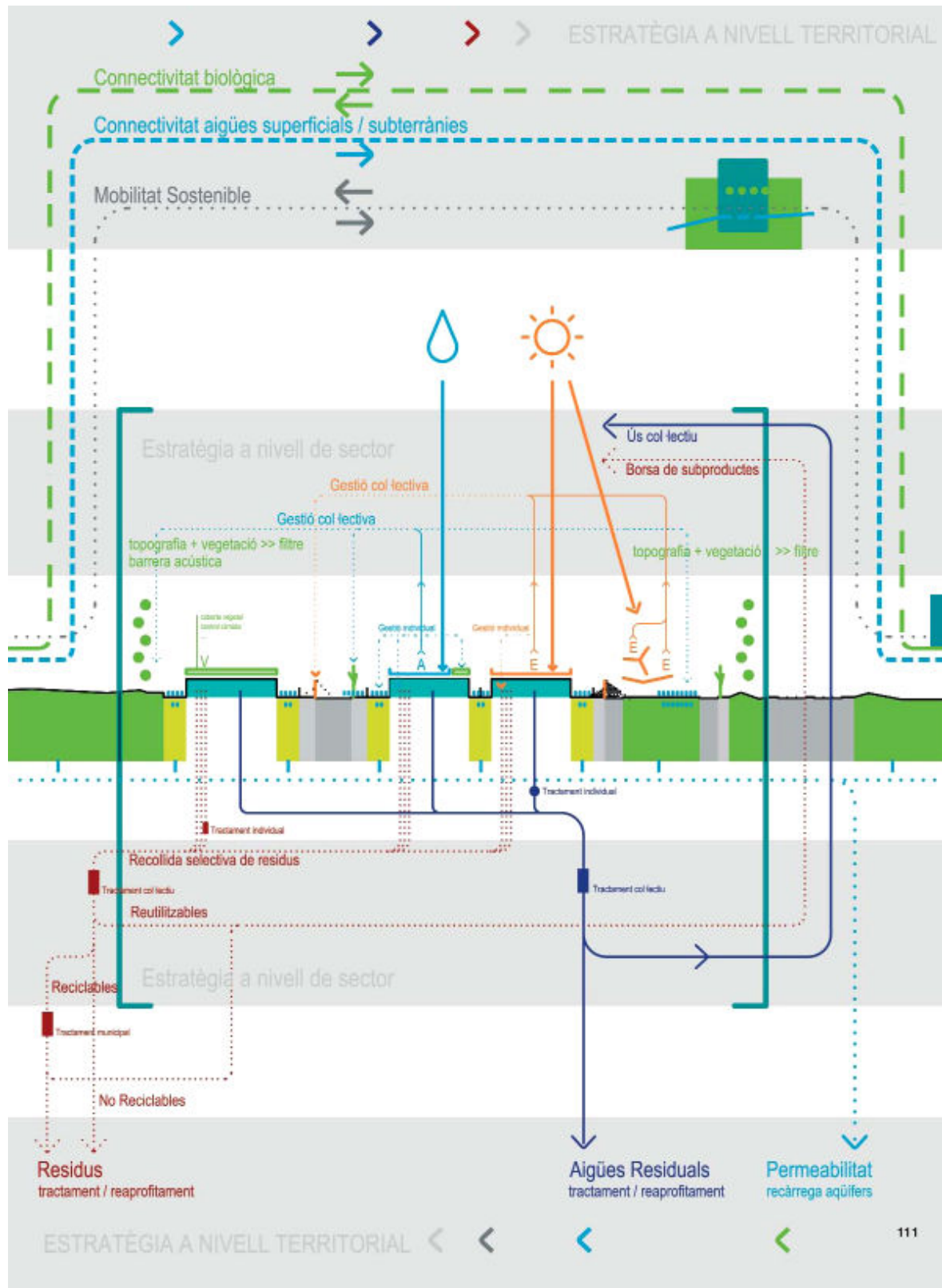
5. Gestió dels residus.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió de residus, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Portar els residus generats de les excavacions i de les demolicions cap a gestors que permetin el seu reciclatge directe evitant l'ús d'abocadors.** Es podria establir un percentatge mínim del material de demolició, exclouent les terres i els materials perillosos.
- **Establir nivells mínims d'utilització de materials reciclables i materials procedents de processos de reciclatge.**
- **Incrementar la utilització de materials autòctons en la construcció,** amb l'objectiu d'afavorir l'economia local i reduir els impactes indirectes derivats del transport.
- **Fomentar la creació d'una comunitat d'abocaments per gestionar les depuradores.**
Normalment, si les aigües residuals d'un sector suposen més del 30% de l'aportació d'efluents a la depuradora externa assignada, s'exigeix una depuradora pròpia. Les depuradores pròpies dels Sectors d'Activitat Econòmica, són una infraestructura pública a concessió, la construcció de la qual va a càrrec del sector, amb la supervisió de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). La gestió de les depuradores és competència de l'administració pública (ajuntaments o consells comarcals) que mitjançant convenis, pot recaure en la comunitat d'abocaments.
- **Implantar xarxa separativa als edificis i clavegueram diferenciat,** amb la disposició d'arquetes de registre que permeten el control de l'estat de les aigües abocades.
- **Disposar d'arquetes de separació de greixos i sòlids,** en l'abocament de les aigües pluvials a les lleres o rieres, segons disposa l'Agència Catalana de l'Aigua.
- **Preveure el volum i els tipus de residus que es generaran,** per tal de preparar els espais per a la seva gestió i tractament.
- **Disposició de punts de recollida de residus de cadascun dels espais dels usuaris del sector,** vinculats a una organització conjunta dels sistemes de recollida i tractament. (Punts Verds).
- **Disposar de contenidors de recollida selectiva de residus amb totes les fraccions agrupades.**
- **Possibilitar el compostatge en les zones verdes del sector.**
- **Promoure programes d'avaluació i seguiment ambiental en la gestió del/s sector/s.**
- **Promoure plans de gestió ambiental durant el procés d'execució del SAE.**
Organització general de les obres, a partir també de criteris ambientals, mitjançant: planificació d'accessos, pla de control d'erosió i sediments, pla de gestió de residus, pla de gestió de terres, pla de prevenció d'incendis, pla de senyalització.
- **Respecte a la normativa del planejament,** cal establir la regulació ambiental dels projectes d'urbanització i edificació.

A l'efecte del còmput dels criteris de sostenibilitat ambiental, s'han tingut en compte un seguit de ràtios i dimensionaments orientatius que venen fixats en el 'Llibre d'estil. Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)' publicat per l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent:



Imatge 20: Fitxa 2. Directrius bàsiques per a la sostenibilitat ambiental en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.3. DIRECTRIUS I MESURES DE QUALITAT DEL PAISATGE

La Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i d'acord amb el Conveni europeu del paisatge (Florència, 2000), és el marc legal i de referència de les actuacions en el paisatge. L'objectiu principal de la llei és preservar els valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible i, d'acord amb aquesta finalitat, impulsar la plena integració de les qualitats i dels valors dels paisatges en el planejament, les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i les polítiques sectorials que incideixen directament o indirectament en l'evolució dels paisatges.

Per incorporar la qualitat paisatgística en el projecte i la gestió integral dels Sectors d'Activitat Econòmica, caldrà tenir presents les prescripcions que se'n deriven dels instruments següents i que afectin als territoris on es preveuen implantar i desenvolupar:

Catàlegs del paisatge.

Documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia de paisatges de cadascun dels set àmbits territorials de Catalunya, expliciten els valors i l'estat i estableixen uns objectius de qualitat per a cada unitat de paisatge.

Directrius del paisatge.

El conjunt de normes i recomanacions que, per tal d'assolir els objectius de qualitat establerts en els catàlegs, s'incorporen al planejament territorial i s'han de tenir presents en les actuacions amb incidència sobre el paisatge.

Cartes del paisatge.

Instruments de concertació voluntària entre els agents públics i privats del territori per tal de promoure accions i estratègies de valoració del paisatge

Guia d'integració paisatgística dels polígons industrials i d'activitat econòmica.

Instrument de caràcter pràctic a disposició de tots els agents del territori (administracions, professionals, empreses, associacions, etc.), redactat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

Així mateix, i per tal de vetllar per la preservació dels paisatges i una evolució equilibrada del territori afectat per un SAE, la legislació urbanística vigent estableix la necessitat, si s'escau, de comptar amb un Estudi i un Informe d'integració paisatgística, el qual determinarà els objectius, els criteris i les mesures d'integració per a una correcta ordenació urbanística territorial a actuacions que es requereixin.

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat paisatgística de la ordenació del sector.

- Vetllar per la bona integració en el lloc i en el paisatge dels sectors d'activitat econòmica: considerant i assumint els criteris paisatgístics des dels processos de planificació;
reconeixent la identitat pròpia del paisatge i els elements a incorporar en l'ordenació;
integrant en el nou escenari que provoca la construcció d'un SAE i en les propostes, aquells trets caracteritzadors del paisatge que el fan únic i reconeixedor;

procurant l'equilibri i la relació harmònica entre l'ocupació industrial i el lloc territorial on s'implanta; i
procurant l'equilibri entre els components naturals i antròpics del lloc i de la intervenció.
- Visió a llarg termini de les intervencions, planificació de les intervencions en el present i en el futur, tot tenint en compte que en la gestió i el manteniment de les actuacions s'anirà creant un paisatge evolutiu.
- Valoració del paisatge d'influència immediata, procurant, a través de l'ordenació i el disseny, una bona integració de les infraestructures amb els seus entorns immediats.
- Definir específicament per a cada sector d'activitat quines seran les estratègies més adequades per a la bona integració paisatgística.
- Donar valor afegit als espais d'actuació i transformació construïda, tractant tots els espais del sector d'activitat com a espais d'oportunitat per a actuar en la millora del paisatge.
- Integració de les edificacions en el paisatge.
Compatibilitzar les necessitats del sector (eficiència econòmica) amb una bona relació entre les construccions i el seu entorn, conformació d'un nou paisatge productiu dialogant amb el medi i l'entorn.
- Millorar la qualitat estètica dels elements construïts amb bones arquitectures de tots els components dels sectors.
- Valoració dels espais lliures interiors del sector com a elements de qualitat de vida per als usuaris i valor afegit estratègic per a les empreses.
- Dotar de qualitat l'espai lliure integrant-lo amb continuïtat amb el territori i l'entorn, vetllant per la bona proporció entre l'espai lliure i l'edificat i la continuïtat i l'articulació amb el territori rural.

Mesures

- **Racionalització de l'ocupació del sòl i en les afectacions als recursos naturals.**
Minimització de l'ocupació, ocupant preferentment les àrees sense valors singulars.
- **Recuperació de les permanències territorials i dels elements o traces de gran valor identitari, ecològic i cultural.**
Identificació del 'caràcter del lloc' i els seus components estructurals i els aspectes formals.

Valoració dels condicionants del paisatge actual, els elements a protegir, els aspectes formals com ara el cromatisme, la composició, l'escala, etc.

Valoració i cura de les qualitats i de les fragilitats del paisatge i la decisió sobre la capacitat de càrrega paisatgística.

Preveure la continuïtat de les traces actuals del paisatge en el sector.
- **Identificació de les línies força del paisatge, integrant-les en la nova ordenació.**
Consideració dels components existents en el paisatge, l'evolució i les permanències de la parcel·lació rural, del sistema de camins històrics, de les fites topogràfiques, de la vegetació singular, etc., com a elements substantius del paisatge projectat.
- **Articulació espacial dels nous teixits edificats, dels nous espais lliures i les infraestructures amb l'entorn urbà i/o territorial immediat.**
Escollir l'estratègia/es més adequades pel lloc: naturalització, contextualització, ocultació, mimetització, singularització.
- **Inserció de les infraestructures en el territori projectant-les conjuntament amb elements de protecció i/o integració,** a través de topografies noves o existents, l'ús de la vegetació, el control de les visuals, l'ús correcte de l'enllumenat, etc.
- **Potenciació de la percepció de les qualitats i dels valors del paisatge**
Ordenació del sector tenint en compte els graus de visibilitat cap al sector i des d'aquest cap a fora, considerant la creació d'itineraris, miradors, protecció de visuals, vies-passeig, espais de trobada, etc. I tot preveient la permeabilitat de les visuals cap al territori obert des de dins al sector.
- **Configuració de la imatge exterior de l'ordenació, les noves 'façanes', el nou 'paisatge de cobertes' i el nou 'skyline' previsible,** facilitant patrons sobre els materials de les construccions, els colors, les textures i els materials, l'ordenació dels elements de la coberta, així com les mesures per dissenyar el lloc de la implantació.
- **Dissenyar amb qualitat els nous elements conformadors del paisatge de l'espai públic.**
- **Tractament dels límits i dels accessos del sector.**
Normativitzar la construcció dels límits, el grau d'opacitat de les tanques, els materials.

Donar tractament de 'porta' als accessos del sector, entenent que és un espai representatiu i que la imatge del sector és un valor afegit estratègic per a les empreses.
- **Valorar la qualitat funcional, formal i esteticosimbòlica de la vialitat del sector mitjançant** l'adaptació del traçat a l'estructura del territori, l'ajust del dimensionament dels diferents components del vial, la plantació d'arbrat adequat al lloc, el dimensionament i les prestacions dels serveis i la pavimentació adequada als usos.
- **Regulació de les zones d'aparcament, de càrrega i descàrrega i d'emmagatzematge,** per tal que no interfereixin en el conjunt de la funcionalitat i la imatge del sector. Es realitzarà preferentment la càrrega i descàrrega a l'interior de les edificacions a la façana oposada a la principal, tot evitant l'emmagatzematge a l'exterior.

- **Concebre, ordenar i projectar els espais lliures com a estructura fonamental del sector:**
establint una xarxa d'espais lliures de continuïtat i de connexió amb l'entorn i de qualificació del mateix sector

definint els espais lliures públics, privats, les franges perimetrals, les franges de protecció de les infraestructures, etc. dins d'una estratègia global i d'oportunitat de valor afegit per al benestar ambiental, l'oci i la qualitat visual del territori;

considerant bàsic l'ús de l'aigua com a recurs paisatgístic; i preveient el manteniment i la gestió dels espais lliures i llur evolució en el temps com a factor de dinamització de les qualitats espacials.
- **Usar la vegetació com a element de projecte per tal d'assolir efectes de mimesi, protecció, camuflatge, simbiosi... amb el territori suport, mitjançant:**
la plantació de vegetació en massa, lineal o elements singulars; i la utilització d'espècies autòctones, de baix consum d'aigua, etc. integrant la vegetació preexistent.
- **Considerar l'estructura vertical de l'espai públic com a determinant de la imatge del sector, mitjançant:**
un arbrat proporcionat a les dimensions de l'espai públic, a les ombres necessàries i adequat al lloc i el context, utilització d'espècies multicromàtiques, multiestació, etc; i un enllumenat adequat en quant a disseny, mida i grau d'il·luminació en funció dels diferents espais (vials principals, vies de vianants o carrils bici, equipaments i espais públics, parcel·les privades, etc.).
- **Considerar l'ús de la topografia com a element de projecte mitjançant:**
el control de visuals, el camuflatge d'edificis, la protecció de visuals, la generació d'efectes barrera, etc;

la limitació i/o el tractament dels talussos, terraplens, desmunts i murs de contenció. Evitar els murs de contenció i les esculleres, solucionant els desnivells, sempre que es pugui, amb talussos amb pendents 1/3 per assegurar l'estabilitat i la possibilitat de vegetació.
- **Control projectual dels límits del sector i dels límits de parcel·la, considerant les possibilitats de:**
les tanques visualment permeables i/o tanques vegetals i amb plantacions d'arbredes i/o arbustives;

la unificació dels tipus de tanca sota un projecte comú; i

la supressió de tanques mitjançant estratègies de modificació topogràfica dels desnivells.
- **Previsió dels criteris de qualitat paisatgística en la normativa sobre les edificacions,**
establint criteris directors clars sobre:

la localització de les edificacions, volumetria i gra de l'edificació;

la relació amb el lloc, mitjançant estratègies d'integració, mimetisme, harmonització o singularitat;

criteris d'agrupació;

criteris sobre conjunts homogenis arquitectònics, però amb flexibilitat per a cada client;

amb una cura especial dels edificis emblemàtics o corporatius;

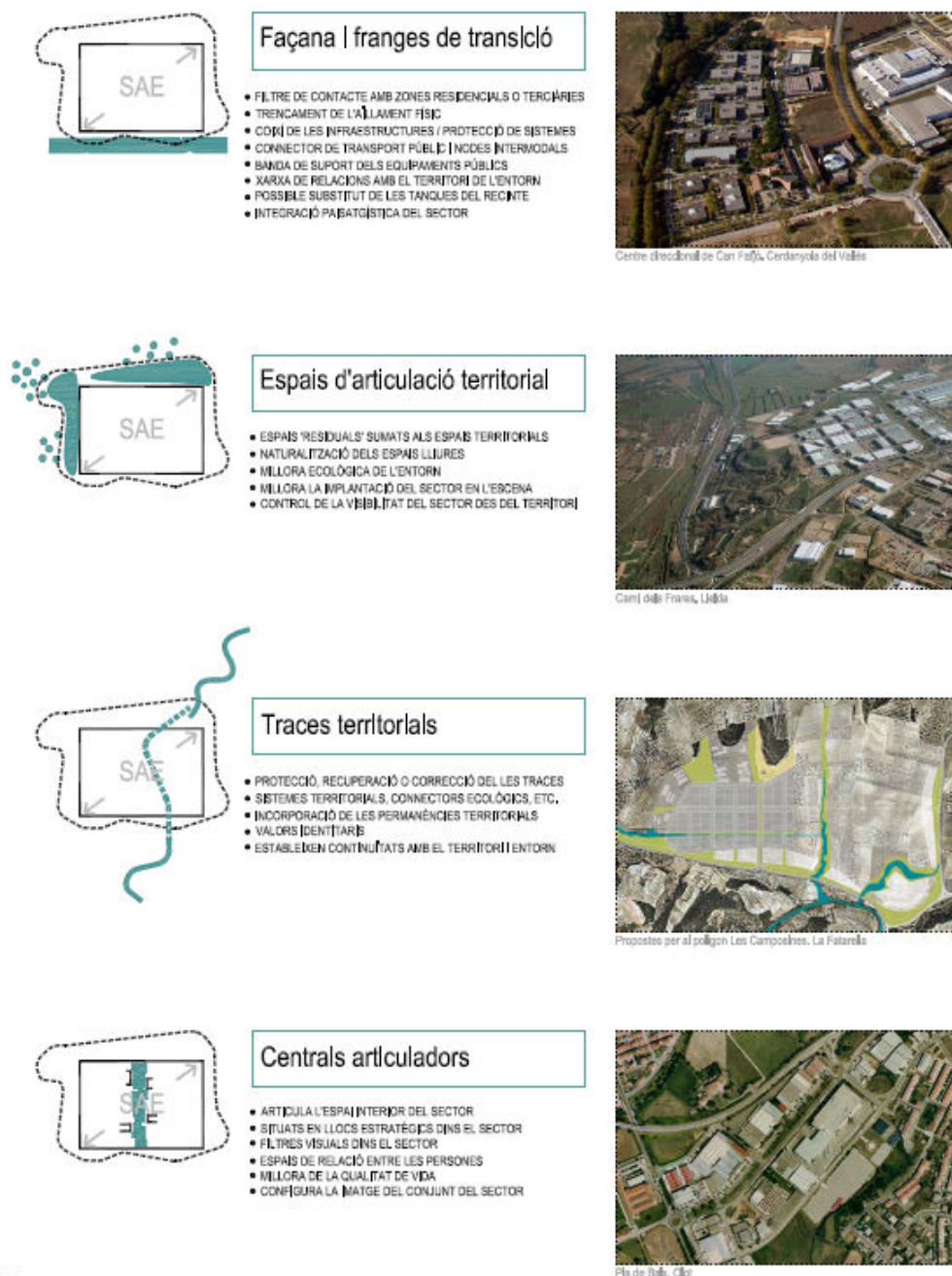
projectant les cobertes com una nova façana horitzontal, normativitzant els materials, els cromatismes, i l'ús dels elements de coberta practicable.
- **Situar adequadament els elements de serveis tècnics i, d'una manera especial, les estacions transformadores,**
si pot ser en espais soterrats i integrats amb les característiques espacials i el cromatisme del sector.

- **Fer dels elements de publicitat i senyalització tot un factor d'identitat i qualitat simbòlic,**
dissenyats sota un projecte integrat que formi part de la imatge de marca del sector;
amb una claredat informativa pel que fa a la ubicació del sector respecte de l'entorn (monòlit) i a la ubicació de les empreses dins el sector;

integrant-ho en l'edificació principal o en els elements exteriors com ara tanques publicitàries, marquesines amb solució de continuïtat i coherència formal.

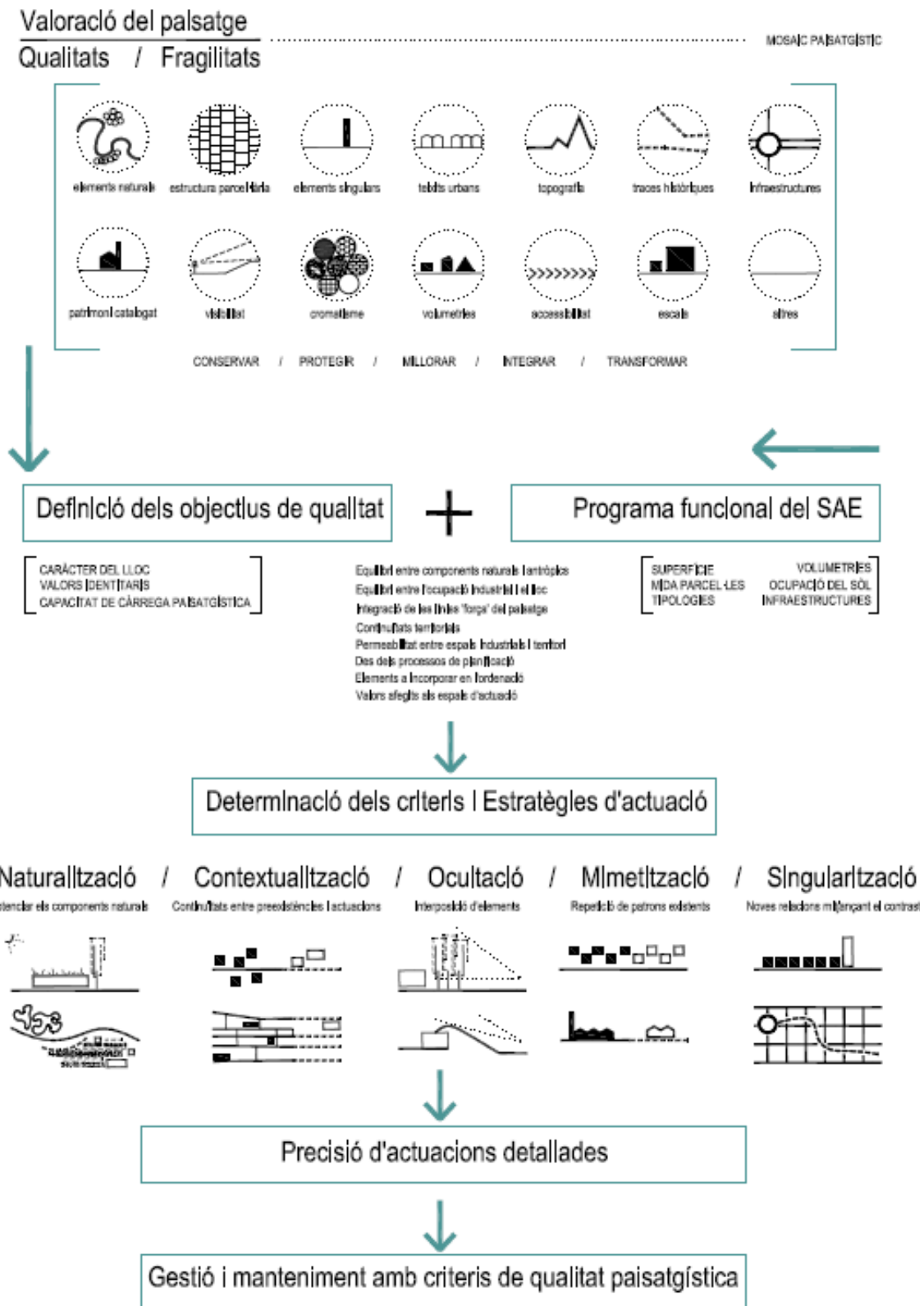
A l'efecte del còmput dels criteris de qualitat paisatgística, s'han tingut en compte un seguit de ràtios i dimensionaments orientatius que venen fixats en el 'Llibre d'estil. Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)' publicat per l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza les diferents possibilitats estratègiques, segons la posició dels espais lliures:



Imatge 21: Fitxa 3. Directrius bàsiques : Espais lliures vertebradors en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza les diferents possibilitats estratègiques per afavorir una adequada qualitat paisatgística dels sectors:



Imatge 22: Fitxa 2. Directrius bàsiques per a la integració paisatgística en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.4. DIRECTRIUS I MESURES PER AL PROJECTE D'URBANITZACIÓ, LA VIALITAT I ELS ESPAIS LLIURES

L'espai públic dels sectors d'activitat econòmica ha de donar resposta als mateixos requeriments que l'espai públic urbà: ha de servir el sector, alhora que facilita el servei per a l'oci i la qualitat ambiental en l'entorn laboral, tot qualificant-lo i connectant-lo amb el seu context -sigui urbà o rural-; ha de ser versàtil, per adequar-se a les demandes funcionals, i per preveure la possible ampliació o transformació del sector i de les activitats que s'hi implanten.

Els espais lliures i els vials, com a components bàsics del sistema d'espai públic, han d'estar dimensionats en proporció amb els seus requeriments, complint els requisits inherents a un sector de producció industrial que cada cop es terciaritzava més i, fins i tot, acull programes d'habitabilitat especial vinculats a les activitats econòmiques (hotels, apartaments, serveis als conductors de vehicles de transport...).

L'espai públic ha de ser projectat i construït incorporant solucions per a vianants, bicicletes i transport públic per tal d'afavorir la mobilitat sostenible.

Cal construir-lo amb el mínim d'elements per aconseguir el màxim de resultats, utilitzant materials estàndards de manteniment baix, integrant tots els serveis de manera racional, i convertint l'arbrat i les plantacions en un element bàsic de la seva definició i qualitat urbana i paisatgística.

L'espai públic dels Sectors d'Activitat Econòmica ha de 'fer ciutat' i ha de 'fer territori', sense establir diferències de qualitat entre els diversos sectors urbans, malgrat l'especificitat del seu paisatge urbà

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat de la vialitat i els espais lliures de la ordenació del sector.

- Projectar el traçat general de la vialitat i dels espais lliures del sector d'activitat en relació i coherència funcional i formal amb el seu context, sigui urbà o rural.
- Jerarquitzar els espais de la mobilitat i del lleure, amb un dimensionament que respongui a les condicions del seu context i a les funcionals pròpies del sector d'activitat.
- Dotar de funcionalitat la vialitat i els espais lliures, integrant-los amb les condicions de paisatge o urbanes de l'entorn.
- Integrar en les propostes d'urbanització mesures de mobilitat preferent per al transport públic i de bicicletes, amb atenció especial a la mobilitat del vianant.
- Proposar elements, materials i solucions d'urbanització en coherència amb la funcionalitat assignada als diferents espais, de poc manteniment i estandarditzats per les administracions encarregades de la seva conservació.
- Introduir la vegetació com un element fonamental del projecte de la urbanització, amb especial atenció a plantacions de gran qualitat paisatgística i poc manteniment, i en coherència amb les condicions de paisatge de l'entorn, àdhuc per millorar-ne la seva qualitat.
- Projectar el traçat de les xarxes de serveis en coherència amb les condicions de l'entorn, amb especial atenció a les connexions exteriors al sector i als costos que cal assumir sobre això.
- Reservar els espais necessaris per a la producció d'energies renovables integrades en l'espai lliure, sigui per a consum intern del sector o per a la seva utilització fora d'aquest sector cosa que genera recursos econòmics per a la gestió integral del sector.

Mesures

El conjunt de mesures a adoptar en relació a la projectació dels projectes d'urbanització, la vialitat i els espais lliures, poden agrupar-se en funció de a quins elements de relació atanyen:

I. El traçat de la vialitat en relació amb els contextos urbans

- ***La nova vialitat com a continuació i ampliació de la trama urbana existent.***
La nova trama es relacionarà amb l'existent, amb la qual cosa es pal·liaran els dèficits que pugui patir l'actual, sense introduir distorsions produïdes pels nous usos del sector d'activitat. La nova trama haurà de resoldre també la connexió amb el sistema de caminals de vianants, de transport públic i amb la xarxa de carrils bici existent.
- ***Possibilitat de flexibilitat en el temps i possible mixticitat o transformació d'usos futurs del sector.***
Les trames han de ser tan regulars i obertes com es pugui, i preveure futurs creixements o transformacions d'usos, sempre connectant-se amb l'existent i obrint-se a futures connexions.
- ***Integració dins la trama dels elements naturals, paisatgístics o patrimonials.***
Si l'ampliació de la trama suposa la incorporació d'elements naturals, paisatgístics o patrimonials de valor, el nou sector els ha d'integrar, utilitzant-los com a elements vertebradors de la relació del nou sector amb la trama existent i d'articulació amb la matriu del sistema d'espais lliures urbans.

II. El traçat de la vialitat en relació amb context rural / Paisatgístic

- ***La nova vialitat en relació amb la xarxa d'accessibilitat.***
En sectors segregats de contextos urbans –que solen penjar d'una carretera o autovia-, cal que els accessos estiguin dimensionats en proporció a la dimensió dels sectors, i se situaran en una bona relació per a la seva connexió amb les xarxes existents, a més de preveure futurs possibles creixements del sector projectat.

Els accessos es dimensionaran per als trànsits rodats previstos, però incorporaran solucions que facilitin la mobilitat del transport públic i –si s'escau- de la bicicleta.

Quan a més de la xarxa d'accessibilitat viària hi hagi o es prevegin altres xarxes de transport –especialment el ferroviari-, el projecte de vialitat contemplarà la interconnexió i la intermodalitat d'aquestes xarxes.

- ***Disseny del traçat en relació amb la qualitat paisatgística.***
En sectors situats en contextos rurals, és d'especial importància el respecte amb les condicions topogràfiques del lloc, i evitar-hi grans excavacions, terraplens o murs. Especialment en aquests sectors, la nova trama incorporarà els elements naturals, paisatgístics o patrimonials de valor, molt especialment si aquests elements tenen capacitat de vertebrar el nou sector, tot articulant-se tan bé com es pugui amb la matriu biofísica del territori on s'implanten.

III. El traçat de la vialitat en relació amb la funcionalitat del sector

- ***Claredat en la definició del traçat viari.***
El mateix projecte de la xarxa ha de facilitar la comprensió funcional immediata per als usuaris del sector, tot evitant les trames de geometries complicades que provoquen parcel·les irregulars, així com solucions en “cul-de-sac” i altres que dificultin la connectivitat de la xarxa.
- ***Seccions viàries especialitzades o polivalentes.***
La major part de la vialitat ha de ser polivalent pel que fa al disseny de la seva secció, i alhora admetre tots els tipus de mobilitat i facilitar els girs i els moviments dels diversos tipus de mitjans de locomoció. Els vials estructurants del sector, i que serveixin d'accés o eixos de mobilitat principal, podran incorporar seccions viàries que especialitzin els diferents canals de mobilitat per tal d'evitar interferències i procurar la mobilitat segura de les persones i dels mitjans de locomoció que arribin al sector.

IV. Dimensionat i disseny adequat de l'espai per a vehicles en els eixos de mobilitat

- **Proporcionat a les necessitats del sector, evitant el sobredimensionament.**
En els eixos de la xarxa principal –carrers estructurants i primaris- es proposaran dos sentits de circulació per donar accés als vials de la xarxa de distribució –carrers secundaris i/o carrers de servei-, que tindran preferentment un sol sentit, evitant sempre el sobredimensionament de la caixa viària.
- **Mirar d'evitar els vials monofuncionals.**
S'han mirat d'evitar en la mesura d'allò que ha estat possible la generació de vials segregats només per a aparcaments, en “cul-de-sac”, d'accés a una sola parcel·la, etc...
- **Incompatibilitat dels accessos per a vehicles pesants amb els guals i les voreres.**
S'ha previst una segregació de les circulacions segons el tipus de vehicle ja que condiciona les solucions d'accessos dels vehicles a l'interior de les parcel·les.

Per tant, cal considerar el caràcter prioritari de la via a l'hora d'escollir els elements d'urbanització, i proposar solucions adequades a cada cas, com per exemple enrasar les voreres amb l'asfalt en vies específiques per a vehicles pesants.

V. Dimensionat i localització adequats per l'aparcament en sòl públic

- **Reservar els espais per a l'aparcament privat dins el recinte de la parcel·la o dins els mateixos edificis.**
Aquesta és la primera mesura que ha de permetre la disminució de la superfície de sòl públic destinada al vehicle rodat. L'espai d'aparcament públic que ha de donar servei als visitants a temps parcial s'integrarà en espais previstos a aquest efecte alhora que e disminuirà el que correspongui als vials. Aquest espai d'aparcament rotacional cal que sigui versàtil i es pugui destinar a usos complementaris en la seva gestió al llarg de la setmana i sobretot, en els períodes de menys ús vinculat a la producció.
- **Disposar els aparcaments en cordó a un o dos costats del vial.**
S'han mirat d'evitar els aparcaments en bateria o semibateria, atès que consumeixen molt espai (especialment si es preveuen places llargues per a vehicles pesants) i provoquen seccions de vial d'excessiva amplada. Per tant, és aconsellable la seva situació en cordó, associats a les voreres, ja que aquestes recullen el moviment dels vianants. També cal evitar les orelles als extrems de les illes ja que creen racons, alhora que distorsionen les calçades i les voreres, i dificulten la transformació de l'aparcament en carril de circulació si les circumstàncies ho requereixen. D'altra banda, aquesta solució permet protegir els vianants de la circulació de vehicles, fent-la molt recomanable en creuaments d'alta intensitat de trànsit i a les rotondes.

Finalment, cal evitar aparcaments en mitjanes aïllades i, evidentment, en mitjanes i amb orelles, ja que creen espais segregats i trossejats, excepte si es tracta de mitjanes de dimensió generosa –mínim 17 m d'amplada- que permeten mantenir a la part central un espai verd lineal d'entitat suficient.

VI. Dimensionat i disseny adequat de l'espai per a vianants i bicicletes

- **Dimensionar les voreres en funció de l'ús i dels elements que allotja.**
La jerarquització i l'especialització de la xarxa viària ha de determinar el dimensionament de les voreres, en funció dels elements que suporti -xarxes de serveis, arbrat, mobiliari...-, i de l'ús que hagi de suportar -pas per a vianants, carril bici, parades de transport públic...
- **Projectar adequadament els recorreguts de vianants i bicicletes.**
El dimensionament del pas per a la circulació de vianants en les voreres es realitzarà en funció de les previsions de la seva utilització –que pot ser des de nul·la a intensiva-, tot restringint l'ús de pavimentació a les zones de pas.

El pas o carril per a bicicletes se situarà preferentment dalt de la vorera, diferenciat del pas dels vianants amb pintura o elements de senyalització reflectors. Els passos de vianants i bicicletes a les cruïlles se situaran tot procurant recorreguts rectilinis, que no provoquin moviments de ziga-zaga a les cantonades a causa de la situació dels guals.

VII. Dotació de funcionalitat als espais lliures per al lleure

- **Evitar les zones verdes aïllades sense funció específica.**
Fora del context urbà, els espais-plaça perden força i utilitat, de manera que el sòl públic destinat al lleure en sectors d'activitat econòmica, esdevé sovint un espai residual, pot esdevenir sense contingut i de difícil control i manteniment, si no se'n preveu la utilització.
- **Integrar-los com a part estructural del sistema de la vialitat.**
Es projecten acompanyant els recorreguts i itineraris de la vialitat, sobre els quals es poden crear nous espais de descans, d'ombra, de sanejament d'aigües superficials, etc., tot transformant algunes de les voreres en parcs lineals, caminals verds o amb la seva integració dins el mateix vial en forma de bulevard "tou".
- **Relacionar-los amb el paisatge territorial pròxim.**
En entorns no urbans, poden servir d'argument per a la integració d'elements naturals, rieres, visuals sobre el paisatge... tot proposant recorreguts utilitzats no sols per a la mobilitat funcional sinó també per al lleure, amb la col·locació de miradors, zones de pícnic, mobiliari per al descans, elements per a l'esport, i en general per a usos i activitats de serveis per al benestar psicològic dels usuaris del sector i de les persones que hi arribin.
- **Enriquir-los amb funcions de serveis tècnics.**
En determinades situacions, el sistema d'espais lliures pot servir com a suport per a situar serveis tècnics amb funcions de generació d'energies –plaques fotovoltaïques o captadors solars-, o fent funcions hidràuliques amb la seva utilització com a bases de laminació, etc.
- **Enriquir-los amb funcions de protecció d'elements singulars o patrimonials.**
En altres situacions, poden servir per integrar elements naturals singulars, o elements patrimonials preexistents.

VIII. Consideracions respecte de les xarxes de serveis en l'espai públic

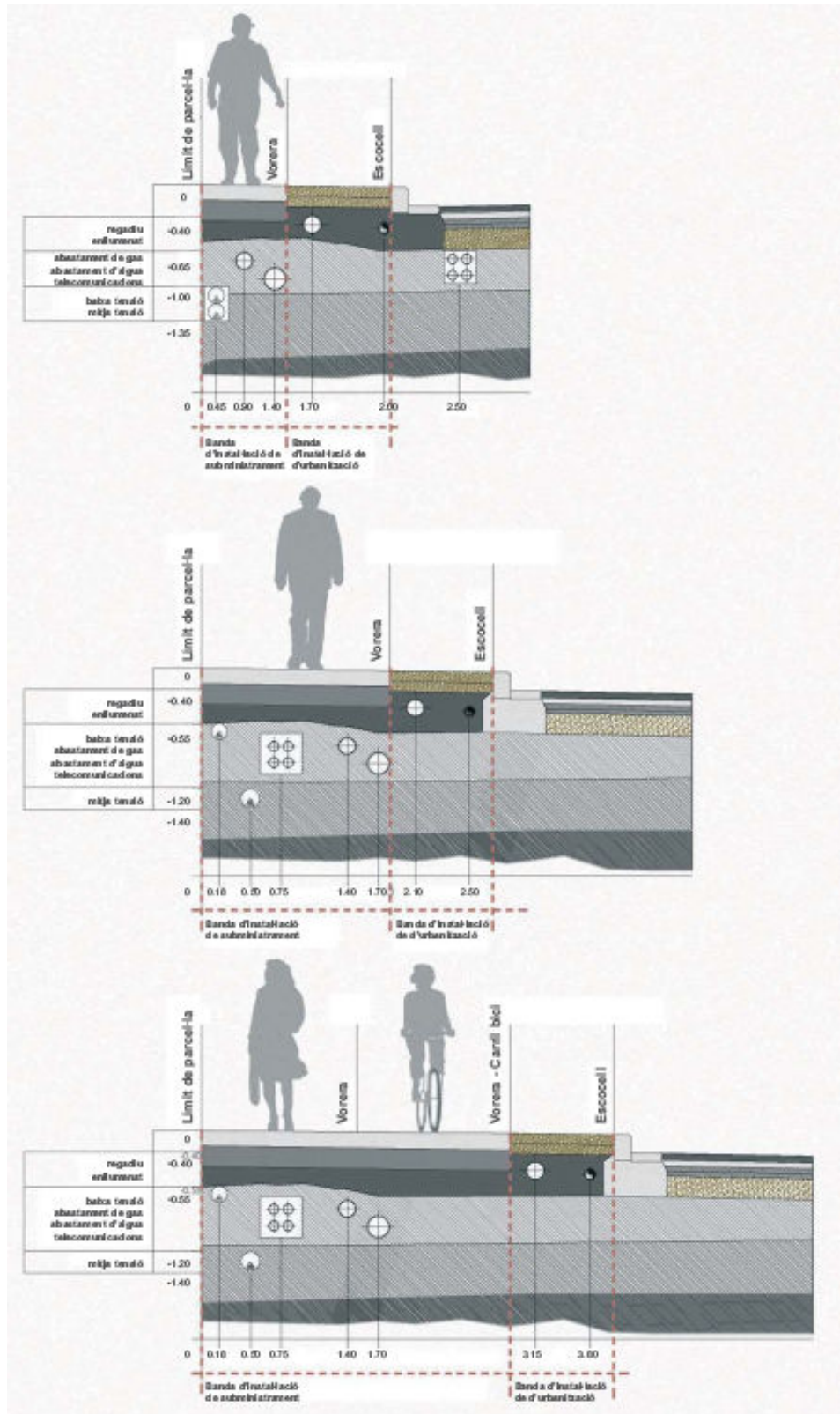
- **Preveure en el disseny de totes les instal·lacions i dels elements tècnics, el registre i posterior manteniment.**
Les xarxes de serveis i d'elements tècnics han de poder ser fàcilment registrables i manipulables, per tal de facilitar-ne el manteniment i l'ampliació sense que això suposi la seva alteració constructiva.
- **Versatilitat en el disseny de les xarxes de servei.**
Les xarxes de serveis han d'estar pensades per a la possible ampliació o transformació de l'ús del sector d'activitat, i en conseqüència dissenyar solucions tècniques que ho permetin sense increments de cost no assumibles pel sector.
- **Garantir el subministrament dels serveis bàsics a tot el sector,** entenent com a tals el subministrament d'aigua i sanejament, el subministrament elèctric i l'enllumenat públic, la senyalització, i especialment els serveis de telecomunicacions, que han esdevingut indispensables per al bon desenvolupament de les activitats econòmiques i per la pròpia gestió conjunta del sector.
- **Preveure reserves d'espai d'instal·lacions per al subministrament dels serveis complementaris necessaris per a cada cas,** entenent com a tals aquells que depenen de les activitats que s'hi desenvoluparan, com ara la xarxa de gas, xarxes de calor i fred, etc. La determinació d'aquestes previsions es farà ja des de la fase de programació.
- **Consideracions en els elements d'estructura vertical de l'espai públic com a generadors de qualitat.**
Cal dimensionar els elements de l'enllumenat proporcionalment a la secció del vial oferint el grau de lluminositat necessari segons les necessitats, sense excessos innecessaris i molestos.

Així mateix, la resta d'elements de mobiliari i senyalística vertical, hauran d'estar integrats en un projecte de coherència funcional, formal i estètica per simplificar la lectura i la percepció de l'espai.

IX. Consideracions en l'arbrat per qualificar l'espai públic

- **Escollir l'arbrat adequat proporcionat a les dimensions de l'espai públic.**
L'arbrat es col·locarà geomètricament relacionat amb les característiques de l'espai.
- **En les plantacions a vial, utilitzar espècies d'arbres de port gran i vertical** ja en el moment de la plantació, per tal de facilitar-ne la seva supervivència.
- **Escollir varietats que no envaeixin la calçada, facin una volta verda i que no malmetin les voreres.**
L'arbrat d'alineació pot fer-se amb espècies com el plàtan, el lledoner... Caldria evitar les espècies de creixement ràpid, que aixequen les voreres i acostumen a no ser autòctones.
- **Utilitzar criteris integradors de la vegetació.**
Amb l'arbrat dels límits, en relació amb zones boscoses existents, s'han d'utilitzar criteris integradors de la vegetació, tot utilitzant plantacions d'espècies compatibles.
- **S'escolliran espècies autòctones o adaptades.**
Ambientalment i hídricament aptes al nostre territori, al clima de la zona.
- **Manteniment de l'arbrat existent.**
Es mantindran, netejaran i esporgaran les zones arbrades que coincideixin amb zones verdes projectades, tot integrant els exemplars existents en el projecte de l'espai públic.
- **Manteniment econòmic.**
Cal utilitzar elements de manteniment econòmic, per exemple vegetacions com la trepadella, que suposa una millora ambiental, adaptada a les condicions hídriques escasses, baix manteniment, qualitat visual i de paisatge.
- **Establir criteris flexibles però de compliment en quant a l'arbrat en els espais privats.**
El projecte del sector d'activitat incorporarà directrius referents a l'arbrat en l'interior de les parcel·les –estructurant espais al voltant dels edificis, fent ombra als aparcaments i a les zones d'accés, etc.-, buscant la màxima integració dels edificis en un tot amb els espais públics a través de les diferents estructures d'arbrat.

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza els elements per a la construcció del carrer dels sectors i les seves dimensions òptimes:



Imatge 23, 24 i 25: Fitxa 2. Elements per a la construcció del carrer en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.5. DIRECTRIUS I MESURES PER A LA IMPLANTACIÓ DELS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

La construcció de les arquitectures concretes (edificis industrials, terciaris, naus, centres logístics...) culmina el procés de desenvolupament d'un sector d'activitat econòmica, i en mostra la forma i l'espai resultant.

Segurament, un dels millors processos de producció dels nous espais d'activitat seria el que controlés fins al nivell dels projectes executius de les edificacions la coherència integral de tot l'àmbit espacial.

Les condicions d'ús, variables pel que fa al programa, l'execució de les arquitectures, diferides en el temps, la intervenció necessària de diferents operadors i tècnics en la promoció, fan inviable, moltes vegades, un únic pla i projecte unitari del conjunt. Per això, és clau concebre des del primer moment la importància que tindrà el fet de mantenir uns criteris d'homogeneïtat i coherència del sector i dels seus components, tant si és arquitectura dels espais verds i equipaments, com dels edificis del programa productiu.

Es tracta de millorar l'estàndard de qualitat integral dels sectors d'activitat econòmica. És per això que ja des de la programació i el planejament urbanístic dels sectors, cal pensar en clau integral la seva arquitectura, i incorporar des del primer moment el concepte d'edificis que aniran associats a la urbanització i a la construcció de l'espai definitiu. Aquest capítol, que necessitarà d'aprofundiments més precisos, vol aportar tanmateix, un conjunt de directrius i mesures per a la bona conformació arquitectònica dels sectors.

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat de les edificacions que acabin donant les arquitectures de la ordenació del sector.

- Millorar l'estàndard de qualitat arquitectònica dels sectors d'activitat com a valor afegit i estratègic.
- Conformar una nova imatge del sector, integrada en el context urbà o natural.
- Oferir una imatge homogènia de conjunt, a partir de les arquitectures dels edificis, sota un projecte conjunt de qualitat.
- Ordenar les noves edificacions controlant l'exposició i la visibilitat del conjunt en funció de les condicions d'entorn i paisatge.
- Flexibilitzar les tipologies edificatòries i la situació de l'edificació dins la parcel·la, oferint la màxima versatilitat en les possibilitats d'ús, de divisió i/o agregació.
- Controlar la imatge de l'edificació, amb especial atenció de la percepció de les cobertes.
- Promoure edificis que incorporin sistemes constructius sostenibles en tot el procés des de la construcció fins a la deconstrucció, i que minimitzin els costos de manteniment.
- Incorporar solucions amb un eficient aprofitament dels recursos naturals, que minimitzin el consum posterior d'aquests recursos.
- Promoure millor arquitectura de les activitats per facilitar millors condicions de benestar en el treball.

Mesures

El conjunt de mesures a adoptar en relació a la qualitat de les edificacions que acabin donant les arquitectures de la ordenació del sector, són les següents:

➤ **De la regulació del projecte d'edificació.**

El projecte d'edificació es regularà en funció d'un perímetre regulador i d'un perfil regulador definidors d'una determinada volumetria, més que des de la distància mínima a l'indes de parcel·la o l'alçada reguladora màxima.

Els gàlibs així definits s'organitzaran sobre la base de modulacions que permetin subdivisions –o ampliacions i transformacions, si s'escau- dels volums màxims previstos, tant en planta com en secció. Per tant, la parcel·lació pot ser considerada com un acte posterior a la definició volumètrica, i no previ.

A partir dels gàlibs màxims previstos, s'estudiarà la conveniència i l'oportunitat de permetre emergències i singularitats, en sectors d'activitat que ho requereixin, o per a la ubicació d'usos complementaris de les activitats principals.

Els accessos a l'edificació en relació amb la vialitat seran diversos i adequats al tipus d'activitat(s) a desenvolupar –entrades específiques per a vianants, molls de descàrrega per a vehicles de gran tonatge...-. Tot i no estar previstos pel planejament com a sistema de vialitat, s'han de poder produir accessos dins la volumetria global comuns a diverses activitats que puguin organitzar-se en parcs empresarials de dimensió menor dins la volumetria prevista.

Per a determinades activitats, pot ser convenient la construcció d'una planta soterrani – tancada o bé oberta amb fossat perimetral- per al seu ús com a aparcament, emmagatzematge i ubicació d'elements tècnics de les instal·lacions, o per al control climàtic de l'edifici.

La planta baixa de l'edifici és aquella on es produeix la major part de l'activitat, per la qual cosa la seva situació respecte de les rasants dels vials o la topografia vindrà determinada pel caràcter de l'activitat, i en relació amb els accessos.

Les plantes pis s'entenen com a subdivisions en horitzontal de la volumetria prevista, amb una alçada mínima entre plantes que vindrà determinada pel caràcter de l'activitat.

La planta coberta s'entendrà com la darrera planta de l'edifici, on també poden produir-se activitats o ser suport d'instal·lacions al servei de l'activitat, o per a la producció d'energia que es pugui oferir a la resta d'activitats de sector.

➤ **De la regulació dels perímetres de contacte entre activitats.**

En activitats situades en volumetries d'edificacions contigües o contigües en sèrie, els perímetres de contacte amb les activitats veïnes estaran limitades per les condicions imposades pels murs tallafocs que ha d'impedir la propagació d'incendis.

Quan sigui possible i adequat per les activitats contigües, es transformaran els murs tallafocs en mitgeres tecnològiques que ajudin a la distribució de les xarxes de serveis a través de galeries compartides.

En activitats situades en edificacions aïllades, la separació entre elles ha d'entendre's com a espai destinat al servei de l'activitat principal, que permeti la ubicació de magatzems, aparcaments, zones de servei, passos d'instal·lacions, etc.

Sempre que sigui possible, aquesta zona de serveis es compartirà amb les activitats veïnes, tot procurant que la tanca sigui innecessària. Quan això no sigui possible, s'utilitzarà la línia divisòria entre activitats per a la ubicació de serveis –edificacions auxiliars per a escomeses, marquesines d'aparcament, dipòsits de fluids...-, per la qual cosa s'haurà d'introduir la vegetació com un element fonamental per a l'ordenació d'aquest espai.

➤ **De la regulació de la tanca i de l'espai de separació al vial.**

Havent portat les activitats a les zones de servei, aparcament, emmagatzematge i escomeses, als perímetres de contacte entre activitats, cal reservar la franja de separació a vial –si n'hi ha- a les funcions de representativitat corporativa de l'activitat que s'hi desenvolupa.

Quan calgui –per la mida, forma, tipologia o accessibilitat de l'edificació- cal introduir elements de servei o d'accessos vinculats a vehicles pesants en aquesta franja, es proposarà una ordenació d'aquest front en coherència amb la imatge corporativa de l'activitat. En aquest cas, els usos al servei de l'activitat principal se situaran necessàriament dins la volumetria de l'edificació.

Aquesta franja lliure d'edificació s'ordenarà en coherència amb la urbanització del sòl públic que la rodeja, amb especial atenció al seu tractament amb vegetació, i –si l'activitat ho permet, sense tanca.

En qualsevol cas, resulta especialment necessari l'elaboració d'un projecte constructiu acurat –i no una simple ordenança-, per al control d'aquesta franja.

➤ **De la regulació de la imatge del conjunt.**

Es regularan els materials de tancament i cobertes, per tal d'assegurar una homogeneïtat de materials, cromatismes i textures en el resultat final del sector d'activitat.

Els cartells i els anuncis de les empreses se sistematitzaran en elements homogenis de mida i cromatisme, els quals prioritzaran la imatge del sector per damunt de l'activitat privada concreta.

També es proposarà i regularà la incorporació de la vegetació –escollint espècies, situació, plantacions mínimes...- com un element fonamental de l'ordenació de la imatge del conjunt.

➤ **De l'estructura portant.**

En els espais productius s'utilitzaran preferentment estructures modulables, a base d'elements prefabricats.

Per a altres usos es poden utilitzar sistemes estructurals propis de l'activitat terciària, amb preferència per a aquells que siguin reciclables.

➤ **Dels tancaments i obertures.**

Els tancaments de les edificacions poden incorporar la ubicació de serveis i elements de les instal·lacions que transformin les façanes en murs tecnològics que hi incorporin una part de la pròpia activitat.

Quan s'utilitzin com a simple tancament s'utilitzaran preferentment elements prefabricats que incorporin l'aïllament tèrmic, i amb especial atenció a la seva durabilitat per tal de minimitzar els costos de manteniment.

Se situaran les obertures en funció de l'activitat i s'incorporaran sistemes de control de l'asolellament en funció de l'orientació de cada façana, per tal d'aconseguir un nivell òptim d'il·luminació que minimitzi la despesa energètica de consum elèctric.

Els enfilaments disposaran de sistemes de control de l'obertura que facilitin la ventilació natural dels espais, adaptats a l'activitat que s'hi desenvolupi, procurant la minimització dels costos de climatització.

Les dues darreres mesures es combinaran per aconseguir tancaments que procurin òptimes solucions de climatització amb baix cost energètic, especialment en aquelles àrees destinades al treball permanent i continuat de les persones.

➤ **De la coberta.**

Cal entendre la coberta dels espais d'activitat com a generadora d'un nou paisatge, que pot ser suport d'elements i usos, més enllà de la seva funció de simple protecció de l'espai interior.

Per tant, se li atorgarà el mateix valor que a la resta de façanes pel que fa al tractament de materials, cromatismes i textures, i el mateix valor que a qualsevol altra planta pel que fa a la ubicació d'usos.

La forma i el sistema constructiu emprat en la coberta buscarà –a mes de resoldre les necessitats funcionals pròpies de l'activitat– una bona integració en el medi, sigui urbà o rural.

S'utilitzaran cobertes que aportin una bona eficiència energètica en relació amb l'activitat desenvolupada a l'interior, per tal de minimitzar la despesa en climatització posterior (cobertes amb aïllament tèrmic, cobertes vegetals...).

Si s'escau per l'activitat a desenvolupar, es disposaran claraboies que assegurin una distribució correcta i homogènia de la il·luminació natural i que disposin de sistemes d'obertura que facilitin la ventilació natural dels espais.

Les cobertes incorporaran sistemes passius de captació d'energia tant per a ús propi com per a la producció d'energia revertible a la xarxa general, i sistemes de captació o aprofitament de l'aigua de pluja.

➤ **De les instal·lacions i els elements tècnics.**

Es donarà prioritat a aquelles instal·lacions que aportin sistemes passius de control de la il·luminació i de la climatització.

Cada edificació haurà de resoldre i proposar solucions per al tractament de l'aigua en tot el seu cicle, des de sistemes de captació d'aigua de pluja al tractament de les aigües residuals, en sistemes evidentment separatius.

Els elements propis de les instal·lacions amb forta incidència en la imatge de l'edifici (captadors solars, torres de refrigeració, estacions transformadores...) s'integraran sempre en el projecte arquitectònic i s'evitarà la seva ubicació a posteriori i, en concret:

- Els captadors solars i les plaques fotovoltaïques s'integraran en alguna part de la coberta o de la façana, tot atenent a la seva inclinació i orientació com a dada de partida de disseny de la pell d'edifici.
- Els elements propis de les instal·lacions de calefacció i refrigeració que hagin de situar-se a la coberta es tractaran com un ús més de l'edifici, integrat dins la volumetria general, mai com a element sobreposat.
- Les xarxes de serveis es projectaran com a part integrant del procés constructiu de l'edifici –en safates conformadores de façanes, en canals d'instal·lacions integrats en l'edificació...–, però mai com a elements a ubicar un cop construïts els elements portants i de tancament.
- Les estacions transformadores, dipòsits de fluids, i altres elements de volum significatiu s'integraran o en el projecte d'ordenació dels perímetres de contacte entre activitats, o dins el volum edificatori, o bé se soterraran, però mai no apareixeran aïllats en l'espai lliure del front a vial.

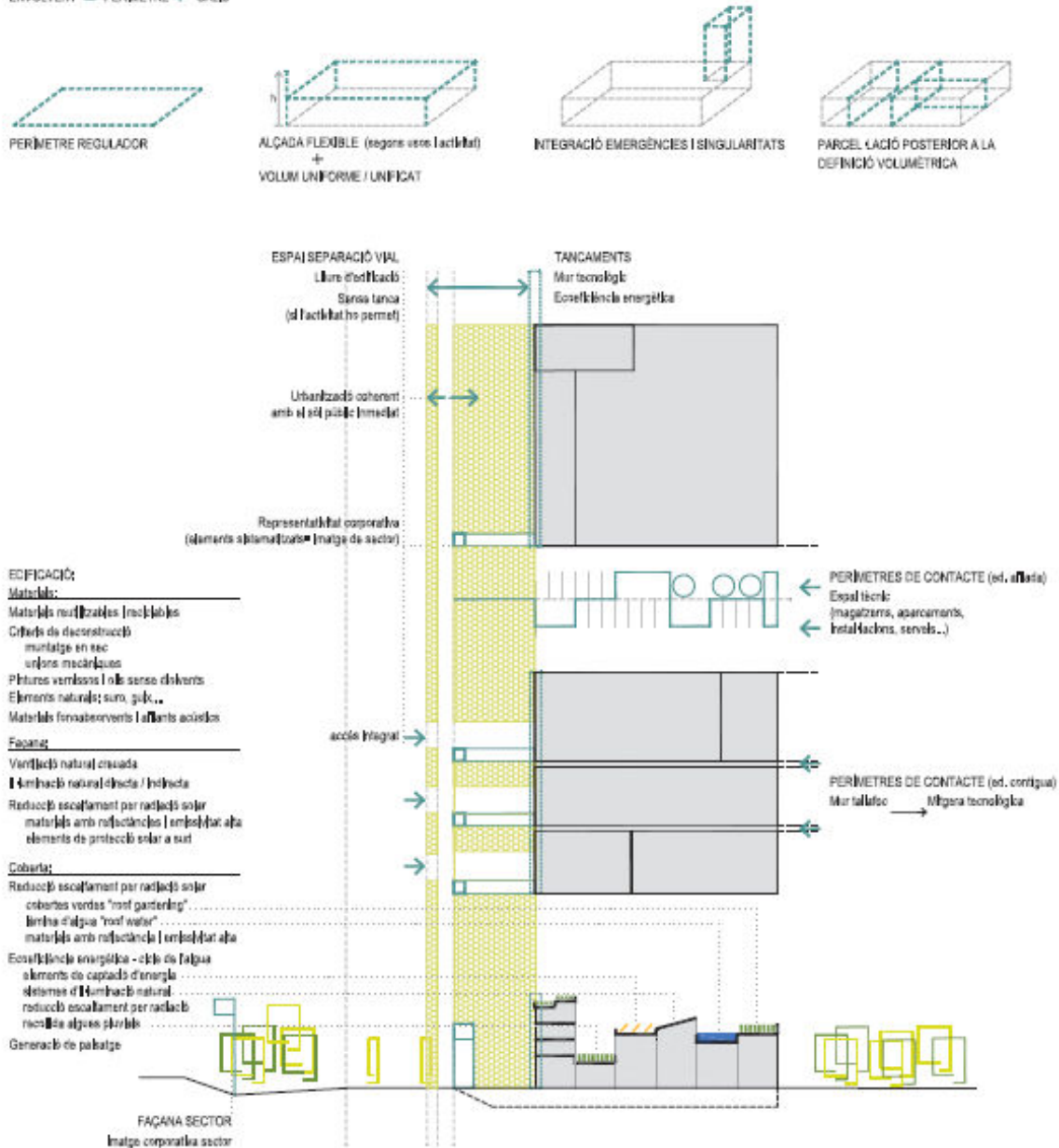
El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza les possibilitats d'implantació de les edificacions dins els sectors d'activitat:

Formes tipològiques de les edificacions Industrials:



Regulació del projecte de les edificacions Industrials:

ENVOLVENT = PERÍMETRE + GÀLIB



Imatge 26: Fitxa 1. Formes tipològiques i regulació del projecte de les edificacions industrials en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)

Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.3. ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES I RELACIÓ AMB L'ENTORN

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Ple del Parlament de Catalunya diu que cal especificar la solució plantejada pel Pla Parcial com a resultat d'altres alternatives d'ordenació del mateix.

En aquest sentit, l'ordenació proposada s'ajusta als objectius ambientals del planejament de rang superior i, en especial al POUM, en el sentit que:

- La localització es planteja a continuació d'una zona d'activitats existent a la banda sud del nucli urbà (cooperativa) que facilita la implantació de les xarxes (electricitat, abastament, sanejament, comunicacions, etc.). En aquest cas, els serveis necessaris són presents, a tocar del sector atès que és un sector urbanitzable que limita amb sòl urbà, per tant en un entorn consolidat. Des d'aquesta premissa, és relativament senzill que la urbanització del sector garanteixi el cycle de l'aigua, la distribució energètica i l'optimització de la xarxa de telecomunicacions. El propi pla ja descriu les xarxes existents i realitza una proposta de xarxes bàsiques. Així, s'aconsegueix minimitzar l'increment de la fragmentació territorial.
- L'accessibilitat i connectivitat des de les principals vies de comunicació, i en particular l'A-2 i l'AP-2, serà òptima quan entri en servei la futura circumval·lació prevista al POUM.
- Defineix paràmetres bàsics d'alineacions i volums que garanteixen una ordenació del sector, compacta, de fàcil gestió i amb vialitats connectades a les existents per tant, sense necessitats d'ampliar-ne o fer-ne de noves.
- S'establiran condicions de gestió adequades (parcel·lació, aparcaments, espais lliures,...) que s'adaptin a la demanda existent.

Pel que fa a l'emplaçament objecte del SUBD-09 "NEGRALS NORD", l'indret resulta adequat atès que:

- a) Pel nord està annexat al límit del TM i en conjunt se situa al sud del nucli urbà, facilitant l'accés i comunicació a partir de la futura circumval·lació la qual cosa garanteix la bona comunicació del sector, fet indispensable per a un sector industrial i logístic, i que alhora evita el trànsit de possibles camions pel nucli urbà.
- b) La distància entre el sector i el nucli de població i en particular la direcció dels vents dominants a la zona, és òptima per evitar conflictes de fums, sorolls i olors per als sectors residencials preexistents.
- c) A nivell paisatgístic, en constituir una continuïtat d'una zona urbana, comporta una menor incidència en el l'impacte visual. Tot i així caldrà aplicar les mesures paisatgístiques adients expressades en aquest informe per a que la façana urbana del municipi no en resulti afectada.
- d) La morfologia del terreny és planera i no presenta riscos d'inundabilitat, geològics, d'incendis o d'altre tipus.
- e) L'àmbit correspon a un erm sense cap hàbitat o tàxon protegit, rar o d'un especial valor naturalístic.

L'alternativa d'ordenació i creixement prevista en el Pla Parcial en l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD", Cooperativa, de Mollerussa pot assolir els objectius ambientals que s'han establert. Des del punt de vista de la sensibilitat ambiental, l'alternativa adoptada és adequada tenint en compte els usos existents, la tipologia de la coberta existent i tipus de comunitats naturals presents.

Els impactes que es generin sobre el medi biòtic i paisatgístic són potencialment moderats atès la dimensió del Pla, la seva situació i la minimització d'ocupació del sòl.



Imatge 29: Ordenació indicativa del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" segons el Pla Parcial.
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.3.1. ACCESSIBILITAT I IMPLANTACIÓ DE LA VIALITAT

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb la general del nucli urbà. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol.
- En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.
- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat
- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

3.3.2. IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

De la mateixa manera, el conjunt de la disposició resultant de la edificació es deguda a la valoració integrada dels següents criteris:

- Màxima integració de la nova edificació amb el conjunt urbà ja existent, a través d'una composició volumètrica del conjunt clara, llegible en si mateixa i compatible i harmoniosa amb l'edificació existent.
- Recerca dels millors emplaçaments per a la ubicació dels espais lliures des del punt de vista paisatgístic i d'integració amb l'entorn.
- Anàlisi de pendents per tal d'ubicar les noves edificacions en els llocs més adients des del punt de vista orogràfic. S'adaptaran les plataformes dels grups edificatoris a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural, per tal de no crear desmunts ni terraplenats excessius. Aquestes plataformes es col·locaran el més a prop possible del vial d'accés, alterant lo mínim possible la topografia existent
- Orientació de la proposta edificatòria en funció de les vistes cap al sòl urbà i els vials circumdants.

S'ha posat especial cura en la compatibilització entre la correcta localització de les edificacions, segons els criteris abans esmentats, i la immediata accessibilitat a aquestes, per tal d'optimitzar el vial resultant i el mínim impacte que aquest produirà en el conjunt.

3.4. PAUTES PROCEDIMENTALS

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics derivats són, segons l'aplicació el Text Refós consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (Art. 82 a 93):

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació provisional
3. Aprovació definitiva

No seran supòsit de modificacions de figures de planejament, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques del present Pla parcial, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques o de límits físics, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les parcel·les superiors al 5%.

3.4.1. APROVACIÓ INICIAL

L'aprovació inicial dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi pertocuen a l'ajuntament corresponent (art 85.1).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint d l'aprovació provisional.(…)”

El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa en el seu registre (art. 89.1 i 89.2).

“(…) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

1. El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa si no precisa les obres d'urbanització bàsiques i de quatre mesos si les precisa.
2. Els plans urbanístics derivats promoguts a instància de part interessada no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades.(…)”

Així doncs, els plans urbanístics derivats no es poden ni admetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que s'haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 89.1 i 89.2):

- Aprovació inicial
- Suspensió
- Denegació

La suspensió o la denegació han d'ésser motivades. Els acords de suspensió de l'aprovació inicial s'apliquen per raons de defectes esmenables. Si no són esmenables s'ha de denegar. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable als promotors en produeix la caducitat (art.89.3).

“(…) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(…) 3. La suspensió de les propostes a què es refereix l'apartat 2 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels articles 58.1.d i e i 58.8, si es tracta de plans parcials urbanístics de delimitació. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.(…)”

Els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 85.4).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

(…) 4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.(…)”

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes (art. 85.5).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

(…)5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.(…)”

3.4.2. APROVACIÓ PROVISIONAL

Pertoca a l'ajuntament corresponent l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi (art. 85.1).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint d l'aprovació provisional.(…)”

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finament del període d'informació pública. L'administració competent un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva (art.89).

“(…) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(…)5. L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública establert per l'article 85.4, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva. L'administració competent, un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva.(…)”

Si es produeix un incompliment dels terminis establerts, les comissions territorials d'urbanisme se subroguen d'ofici en la competència municipal o supramunicipal. Es pot produir a instàncies dels interessats en cas d'incompliment dels terminis que estableix l'article 89 (art. 90).

“(…) ARTICLE 90. INACTIVITAT MUNICIPAL I SUBROGACIÓ DEL DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

1. Els òrgans urbanístics competents del Departament de Política Territorial i Obres Públiques es poden subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 89 respecte als plans urbanístics derivats i respecte als projectes d'urbanització, quan en aquest darrer cas llur aprovació definitiva sigui un requisit d'eficàcia de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.

2. Quan hagi transcorregut el termini establert per a adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament derivat o a l'aprovació inicial del projecte d'urbanització en el supòsit a que fa referència l'apartat 1, aquests s'entendran aprovats inicialment o provisionalment, segons que correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, les persones que els promoguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques per a l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, al qual òrgan correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.(…)”

3.4.3. APROVACIÓ DEFINITIVA

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte del pla urbanístic derivat ha de ser sotmès a la comissió territorial d'urbanisme competent perquè l'aprovi definitivament (art. 80).

(...) ARTICLE 80. COMPETÈNCIES DE LES COMISSIONS TERRITORIALS D'URBANISME

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- b) Els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals en tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.*
- c) Els plans especials urbanístics de desenvolupament llevat dels que correspon d'aprovar als ajuntaments de conformitat amb l'article 81.*
- d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui d'aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques..(...)"*

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet (art.91.3).

(...) ARTICLE 91. SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU EN L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE PLANS URBANÍSTICS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(...) 3. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als ajuntaments o als consells comarcals, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva, i que hagi transcorregut el termini establert per l'article 87.1 o que la comissió territorial d'urbanisme competent hagi emès l'informe corresponent(...)"

Si en la tramitació es produeix un acord que requereix la presentació d'un text refós o nova documentació, la resolució de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que el fixat per a l'aprovació definitiva (art. 91.5).

(...) ARTICLE 91. SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU EN L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE PLANS URBANÍSTICS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(...) 5¹⁴. En el supòsit que en la tramitació d'una figura del planejament urbanístic es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan que pertorqui s'ha de dictar dins el termini de dos mesos d'ençà que aquest text s'hagi presentat. En el cas que en comptes d'un text refós s'hagi de presentar nova documentació necessària per a analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti. Si, un cop transcorreguts els esmentats terminis, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva de l'expedient, amb la documentació aportada(...)"

¹⁴ Apartat 5 modificat per l'art. 35 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura de planejament urbanístic pot adoptar les resolucions següents (art.92.1):

- Aprovació pura i simple o amb prescripcions de caràcter puntual.
- Suspensió total o parcial , per raó de deficiències esmenables.
- Denegació, per raó de vicis no esmenables.
- Retorn de l'expedient.

Com així es desprèn del redactat literal parcial de l'esmentat article 92:

“(…) ARTICLE 92. TIPUS DE RESOLUCIONS DEFINITIVES SOBRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:

- a) L'aprovació pura i simple del planejament, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública.*
- b) La suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.*
- c) La denegació motivada de l'aprovació del planejament, per raó de vicis defectes no esmenables.*
- d) El retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit.(…)”*

3.4.4. PLANS D'APROVACIÓ MUNICIPAL

En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'Ajuntament, el procediment és el següent:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament, en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, un cop incorporades les prescripcions fetes pels informes corresponents als diferents organismes afectats per raó de llurs competències i a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent (de Lleida).
3. Lliurament per part de l'Ajuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent (de Lleida), als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició *sine qua non* per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans.

3.5. PROCÉS D'AVALUACIÓ I INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, aprovà el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i en el seu article 3 hi recull un dels seus principals objectius que consisteix en el desenvolupament urbanístic sostenible. Concretament el text diu:

(...) ARTICLE 3. CONCEPTE DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.(...)"

Així, doncs, des de bon començament la Llei d'urbanisme deixa clara la necessitat de realitzar un desenvolupament urbanístic del territori tenint en compte el desenvolupament sostenible del pla i per tant el respecte mediambiental d'aquest.

L'objectiu de la Llei d'urbanisme en realitzar un creixement urbanístic sostenible té una de les seves fonts inspiradores en la Directiva Europea 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Aquesta, ha estat transposada a l'estat espanyol mitjançant la Llei 9/2006, de 28 d'abril.

L'avaluació ambiental de plans i programes, coneguda també com a avaluació ambiental estratègica (endavant AAE), és un instrument de prevenció ambiental que s'aplica a aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient. Comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la tramitació pròpia dels diversos plans i programes. Es caracteritza pel seu caràcter:

- **Continuat.** S'aplica durant tot el cicle de vida del pla o programa, des de la seva gestació, si bé administrativament es formalitza en uns moments determinats.
- **Estratègic.** Centrat en els aspectes rellevants del medi ambient i en els impactes significatius dels plans i programes; pren en consideració, també, els possibles efectes acumulatius amb altres plans i programes.
- **D'avaluació en cascada.** Per evitar duplicitats, cada pla o programa avalua solament els efectes propis del nivell de decisió que li correspon, si bé integra els resultats de les avaluacions d'altres instruments anteriors. Així mateix, s'estableixen mesures ambientals per orientar la formulació i l'avaluació dels plans, programes i projectes derivats de la seva aplicació.
- **Integrat.** Cal tenir en compte els efectes sobre els diversos components ambientals i llurs combinacions.

Això comporta un canvi molt important respecte la forma de planificar l'urbanisme del territori i implica necessàriament una col·laboració estreta i directa al llarg de tot el procés de presa de decisions dels Plans urbanístics entre l'equip tècnic urbanístic i l'equip mediambiental.

La procedència de la redacció del present document ve determinada en raó d'ésser, el Pla Parcial Urbanístic (en endavant PPU) l'instrument urbanístic designat com a eina per al desenvolupament dels sectors en SUBLE (art. 115 POUM), per al del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD" (art.131 POUM) i en estricta legalitat per esdevenir el més escaient per a la reordenació de volums d'acord amb el que preveu l'art. 65 i concordants del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (MTRLU):

"(...) ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.(...)"

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determinen els art.66 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS¹⁵

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (...)

h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.(...)."

Aquesta determinació dimana així mateix de la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que especifica:

"(...)ARTICLE 12. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL

(...)Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110¹⁶ del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.(...)."

La documentació que integra els plans urbanístics derivats, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i més concretament en la *Subsecció segona. Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació* i detallada abastament en els articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

¹⁵ Modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

¹⁶ Cal entendre la referència com feta a l'art. 116 del DL 1/2010 de 3 d'agost

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)."

Per la seva banda, si ens atenim als Criteris interpretatius del DMAH de 29 d'abril de 2006, per a facilitar l'aplicació a Catalunya de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, **un Pla Parcial que deriva d'un POUM que ha passat per avaluació ambiental, no requereix passar el tràmit de nou.**

En base als principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals i, concretament, en l'art. 3 i 9 de la LU, on es defineixen els principis generals de l'actuació urbanística, s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

3.6. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EN EL SECTOR

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directores, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

(...) ARTICLE 18. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*
- 2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directores, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.*
- 3. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.*
- 4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.*
- 5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament (...).*"

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i en concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, els municipis que tot i no superar els 5.000 habitants executin actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 hectàrees, sempre que no suposin una implantació singular, hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

(...) ARTICLE 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següent supòsit:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar e els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de vend superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.00 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent (...)"*

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)"

Per tant, i segons estableix l'art.3 i l'art. 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **és preceptiva la redacció d'un Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada del sector, del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa**, atès que l'àmbit de referència es troba en algun dels supòsits previstos en l'art. 3 del Decret 344/2006, fins i tot en el benentès que 1) un PPU efectivament es tracta de planejament urbanístic derivat, 2) el municipi de Mollerussa a la data de redacció del present document acredita un cens de població superior a 5.000 habitants (Mollerussa: 14.545 habitants¹⁷ censats l'any 2.021 ≥ 5.000 habitants) i 3) malgrat que no suposa la implantació d'usos residencials.

S'incorpora un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada (EAMG), redactatb per la consultora MCrit.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat:

"(...) ARTICLE 13. DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR ELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA REFERENTS A LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*
- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
- f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega d'mercaderies d'acord amb l'article 6.*
- h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.*
- i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).*
- j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19(...)."*

¹⁷ Darrer padró continu de població al municipi de Torres de Segre publicat, any 2.011 / Font: IDESCAT

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

L'objecte final d'aquest estudi serà definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents les figures de planejament urbanístic derivat.

3.7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Atenent les indicacions del l'article 66.1 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons la redacció donada mitjançant el Decret Llei 1/2007, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística, els plans parcials urbanístics es componen, formalment, entre d'altres, d'un document d'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i del implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el present informe caldrà contemplar la situació econòmica del municipi i dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar en compliment del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com caldrà considerar el contingut de la Llei d'Hisendes Locals, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (...)

(...) d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.(...).

Per tant, i segons estableixen els art.65 i 66.1.d) del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, **és preceptiva la redacció d'un Informe de sostenibilitat econòmica del sector, que s'adjunta en l'annex 3 al present document com a Informe de Sostenibilitat Econòmica del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa, redactat per PAMPOLS ARQUITECTE slp (signat per David Pàmols i Camats, arquitecte, col·legiat COAC nº 30036-5)**

3.8. ESTUDI BÀSIC DE LES XARXES DE SERVEIS

No hi ha xarxes d'infraestructures que abasteixin concretament el sector. Tot i això, la proximitat a aquestes xarxes fa que la connexió sigui relativament senzilla, a banda que, i donat el fet que l'assentament existeix des de fa anys i la seva disposició al límit del sòl urbà, els seus habitants s'han procurat serveis bàsics si bé, en alguns casos, a precari. En aquest sentit, el Pla urbanístic i, específicament, les seves normes reguladores constitueixen el marc urbanístic i estableixen les condicions i paràmetres que regiran la implantació i gestió de les obres de urbanització.

En aquest sentit, el Pla urbanístic i, específicament, les seves normes reguladores constitueixen el marc urbanístic i estableixen les condicions i els paràmetres que han de regir la implantació i gestió de les obres de urbanització definides en el present pla de millora urbana.

La proposta del Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació, d'altra banda, i des d'una vessant més tècnica, determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i la seva valoració, i per últim concreta el sistema de gestió i les quotes de participació en l'obra urbanitzadora dels diferents propietaris afectats en virtut de la seva aportació.

El traçat i reserves d'instal·lacions de serveis previstos atèn als criteris següents:

- Connectar el millor possible amb les infraestructures existents.
- Afectar el mínim possible les propietats privades.
- Afectar el mínim possible el medi

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic caldrà que siguin respectats en els documents de desenvolupament del Projecte d'urbanització, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques.

Malgrat això aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques (veure plànol d'ordenació de xarxes de serveis proposats). Al moment de l'aprovació definitiva del present pla s'incorporarà el projecte d'urbanització que les concreti.

L'abast d'aquest estudi de xarxes de serveis consisteix en la representació de les escomeses i traçats necessari per acotar la viabilitat de subministrar fins als sectors afectats, cadascun dels serveis bàsics indicats a continuació:

- Xarxa viària.
- Xarxa d'aigües pluvials i bassa de laminació.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'abastament d'aigua.
- Xarxa d'abastiment d'aigua contra incendis.
- Xarxa de subministrament elèctric.
- Xarxa de enllumenat públic.
- Xarxa de telecomunicacions.

S'adjunta a **l'annex 4 al present document l'Estudi de les Xarxes bàsiques de serveis del Pla Parcial Urbanístic SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa**, amb l'estudi de les xarxes bàsiques i els plànols amb el seu traçat indicatiu, redactat per **PAMPOLS ARQUITECTE slp** (signat per David Pàmpols i Camats, arquitecte, col·legiat COAC nº 30036-5)

Les descripcions que s'hi detallen són enunciatives, serà el corresponent Projecte d'urbanització d'acord amb el Art. 72 del DL 1/2010, de 3 d'agost, que les determinarà amb precisió.

3.9. MEMÒRIA SOCIAL

S'incorpora el referent al Decret Legislatiu 1/2010 , en la Disposició Transitòria 6ª.2, on diu que als planejaments urbanístics derivats amb usos residencials , hauran d'incorporar una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatges protegit o assequible.

"(...)DT SISENA. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I INSTRUMENTS DE GESTIÓ

1. En tots aquells aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivat aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/ 2004.

3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.(...)"

Degut a que en el municipi encara no s'ha desenvolupat el Pla Local de l'habitatge i tampoc un programa d'Actuació Urbanística Municipal on es concreti la localització dels programes d'habitatges assequible.

Degut també a que els paràmetres d'aquest planejament derivat dins el territori municipal es troba molt separat del centre del poble i amb moltes dificultats de mobilitat en referència al transport públic .

Pensem que la creació d'habitatge protegit caldria preveure-la dins el marc del Pla Local d'habitatges o del Programa d'Actuació Urbanística Municipal contemplat a la llei, i en tot cas , com a proposta, el que es pot tenir en consideració en la gestió i desenvolupament d'aquest planejament que ens ocupa, seria tenir la previsió de la quantificació i valoració del 10% d'aprofitament mig per a destinar-ho a la compra de sòl destinat a la construcció d'habitatges protegits o assequibles amb una situació mes adequada i socialment més adaptada.

Cal destacar que aquest planejament derivat està bast i definit per uns condicionants anteriors amb uns paràmetres i estàndards urbanístics antics que han estat incorporats al nou POUM vigent, per lo que **podria no ser preceptiva la redacció d'una Memòria Social**, llevat de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3, referent al *Desenvolupament urbanístic sostenible* i 9, referent a les *directrius per al planejament urbanístic*, del DL 1/2010, de 3 d'agost, en tractar-se d'una figura de de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupa planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i i que no ha estat aprovat definitivament a l'entrada en vigor del DL 1/2005, de 26 de juliol, segons estableix la Disposició transitòria sisena, punt 3er del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de le llei d'urbanisme.

De tota manera, i atès que el Pla desenvolupa planejament general que no conté la memòria social que exigeix l'article 59 de la LU, caldrà incorporar-ne una tal i com estableix la disposició transitòria sisena apartat 2 de la LU, segons redactat del DL 1/2010. El contingut d'aquesta memòria social serà el resultat d'adaptar els aspectes que regula l'article 69.3 del RLU a la finalitat, contingut i abast del pla, **no és preceptiva la redacció d'una Memòria Social, atès que el planejament que es desenvolupa no preveu la implantació d'usos residencials.**

3.10. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà el pla és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, essent l'Administració actuant l'Excm. Ajuntament de Mollerussa.

Els articles 23 i 45 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableixen que l'administració actuant és receptora de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent.

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, estableix que l'administració titular de l'aprofitament urbanístic del sector no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb l'aprofitament urbanístic que rep.

L'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, i degudament urbanitzades.

En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

Si en el cas que el 100% de la propietat del present instrument, hi estigués d'acord, si l'Ajuntament ho aprova, en formulari conforme al article 32 del Reglament que desenvolupa parcialment la Llei d'Urbanisme, es presentaria un projecte de **"Reparcel·lació voluntària"** sense necessitat de constituir Junta de Compensació. El projecte de reparcel·lació voluntària contemplarà la distribució equitativa dels aprofitaments en la forma que acordin els propietaris unànimement, i sempre que els dits acords no infringeixin la legalitat, així com la cessió dels sòls afectes a l'ús i domini públic, a l'Administració actuant.

Les condicions de gestió establertes en POUM, en el seu article 131 apartat 6. Gestió determina el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió adient i atorga el sistema de **reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica** com el sistema aplicable al sector SUBD-09 "NEGRALS NORD".

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions- , de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

L'article 32 del Reglament desenvolupa els indicats requisits i criteris, i exclou la constitució de Junta de Compensació, si el instrument de gestió s'adequa a aquest.

En l'art. 32 del Reglament Parcial 287/2003 de 4 de novembre, es formula la Reparcel·lació voluntària com un dels instruments possibles per a la gestió del planejament i que en aquest cas, sembla el més adient.

El sistema d'actuació es farà per **COMPENSACIÓ BÀSICA** o per el sistema simplificat de la **REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA VOLUNTÀRIA** que preveu la legislació vigent

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que en detalla els diferents sistemes:

(...) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economico financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...)."

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Mollerussa, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

(...) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones apte per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i le compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverse en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...)."

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

1. *En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*
2. *La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
 - a) *Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
 - b) *Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*
3. *La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.*
4. *Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
5. *En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.*
6. *La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...).”*

En vista de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en l'art. 130 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i atès que la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU SUBD-09 “NEGRALS NORD”**, amb domicili (provisional) a Plaça Església, s/n amb CP 25170 al municipi de Mollerussa (EL SEGRIÀ – LLEIDA), és el propietari únic de l'àmbit que afecta la redacció del present **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 “NEGRALS NORD”** dins un sòl qualificat de sòl urbanitzable delimitat que ve delimitat, definit i concretat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa.

Tot i que d'acord amb la legislació vigent i que el sistema escollit, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, **serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat**, gaudint la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ** de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·latoris previstos en la llei.

El 15% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del PMU en determini la ponderació d'usos que estableix la LUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36 LUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 45 de la LUC.

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure.

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "NEGRALS NORD"** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT¹⁸

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. (...)"

La obligació de cessió addicional del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector no serà d'aplicació en el cas del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", atès allò que refereix la DT 3a.2) del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, dins el Annex I Preàmbul, disposicions addicionals, disposicions transitòries, disposició derogatòria i disposicions finals 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 (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012), del tenor literal:

"(...) TERCERA. ALTRES RÈGIMS TRANSITORIS APLICABLES

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. (...)"

En el sentit que el percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 de la MTRLUC només és aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei, cosa que no és el cas del POUM de Torres de Segre aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05).

Per tant, i d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD" hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en compliment de la obligació de cessió com a deure addicional dels sòls urbanitzables delimitats, que dimana de l'article 45.1. de la MTRLUC.

¹⁸ Títol i article modificats per l'art. 11 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.

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1¹⁹, els quals s'han de cedir urbanitzats.(…)”

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Mollerussa- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

La cessió de l'aprofitament mig del sector (APM) prevista en l'art. 45.1), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claredat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36, del sector per a deduir-ne sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector previst com a deure addicional en l'art. 45. La cessió del percentatge de l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 45.1 de la MTRLUC, es definirà en el corresponent projecte de reparcel·lació. Aquesta cessió, es materialitzarà en el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector, o bé en el seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl (article 45, apartat 3).

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament.

No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que **el 15% de l'aprofitament no serà necessàriament molt coincident amb la superfície equivalent al 15% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector.**

¹⁹ S'ha substituït la remissió a l'article 45.1.a per la corresponent a l'article 45.1, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.a 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.

3.11. VIGÈNCIA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

D'acord amb el que disposa l'art. 94 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, una vegada publicat l'acord d'Aprovació Definitiva, el Pla Parcial Urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, **té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.**

"(...) ARTICLE 94. VIGÈNCIA INDEFINIDA DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC


El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.(...)"

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entèn realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la fita procedimental de la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Conformitat:

En representació de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa

4.- CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

4.1. QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU				
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²				
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament					156.735 m ²				
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])					0,60 x 156.735 = 94.041 m ² st				
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	30.809	19,30	0,925	94.041
Indústria aïllada (clau 8)						68.740	43,04		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.549	62,34		94.041
SISTEMES DE CESSIÓ									
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30.587	19,34		
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15.968	10,26		
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70		
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,44		
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 19. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

4.2. QUADRE COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT VERSUS EL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla Parcial d'ordenació està regulat actualment per l'establert pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mollerussa, en el seu Text refòs articulat verificat pel ple de la corporació municipal en data 21 de març de 2005, i que n'incorporava les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva a proposta de la Ponència Tècnica de sessió 28 de febrer de 2005, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05), que n'és el planejament vigent de rang superior i pel seu redactat normatiu, com diuen les pròpies normes urbanístiques.

Tal com s'especifica en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el POUM de Mollerussa. A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU				
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²				
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament					156.735 m ²				
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])					0,60 x 156.735 = 94.041 m ² st				
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	30.809	19,30	0,925	94.041
Indústria aïllada (clau 8)						68.740	43,04		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.549	62,34		94.041
SISTEMES DE CESSIÓ									
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30.587	19,34		
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15.968	10,26		
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70		
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,44		
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 22. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat entre el Pla Parcial Urbanístic i les determinacions del POUM de Mollerussa

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Segons les dades del quadre anterior les superfícies destinades als diferents sistemes de sòl públic, així com l'edificabilitat total del sector, **compleixen amb les determinacions establertes a la fitxa del Pla Parcial SUBD-09 "NEGRALS NORD" del POUM de Mollerussa, atès que el percentatge de superfície de sistemes de sòl públic del sector (37,44%) és igual o superior a l'establert al POUM per al sector referència (35,00%).**

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del SUBD-09 i les que estableix la ordenació del PPU que es tramita:

	SUBd-09 POUM		PROPOSTA SUBd-09	
ORDENACIÓ SUBD-09 MOLLERUSSA	153.957,00 m ²	100,00%	159.675,00 m ²	100,00%
SÒL PÚBLIC	53.884,00 m²	35,00 % ≥	64.736,00 m²	37,44 %
X Sistema viari	30.791,40 m ²	20,00 %	30.720,00 m ²	19,34 %
ZV Sistema d'espais lliures	15.395,70 m ²	10,00 %	19.012,00 m ²	11,96 %
E Sistema d'equipaments	7.697,85 m ²	5,00 %	7.943,33 m ²	5,00%
T Sistema serveis tècnics	0,00 m ²	0,00 %	1.800 m ²	1,13 %
SÒL PRIVAT	100.072,05 m²	65,00 % ≤	99.549,00 m²	62,56 %
Zona d'ús industrial (clau 7 i clau 8)	100.072,05 m ²	65,00 %	99.549,00 m ²	62,56 %

Quadre 3. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Mollerussa per a l'àmbit del SUBd-09) versus ordenació proposada del Pla Parcial Urbanístic SUBd-09

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren o igualen els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document **milloren** o igualen els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PPU :

	Ut. / Clau	POUM Mollerussa		PPU (SUBd-09)		
Superfície àmbit	m ²	153.957,00		159.675	100%	
Edificabilitat bruta	m ² st/m ² sòl	0,60		= 0,60		
Densitat bruta	hab/Ha	0		= 0		
Cessions		35%		≤ 37 %		
Sistema viari	(XV)	30.791,40	20,00%	35,00%	37,44%	
Sistema espais lliures	(ZV)	15.395,70	10,00%			
Sistema equipament	(EC)	7.697,85	5,00%			
Sistema serveis tècnics	(ST)	0,00	0,00%			
Sòl d'aprofitament privat	(AP) (Clau 8)	100.072,05		65,00%	99.549	62,34%

Quadre 2. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Mollerussa) versus paràmetres del Pla Parcial

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

4.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SÒLS DELS SISTEMES DE CESSIÓ

En el quadre adjunt es mostra el quadre resumit dels sòls de cessió comparats amb els previstos segons el planejament vigent:

QUALIFICACIÓ	POUM				PROPOSTA PPU			
	Sòl sup. (m ²)	Percen (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	153.957 m ²				159.675 m ²			
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau XV	30.791	24,62			≤	30.587	19,34	
Sistema Espais Lliures, clau ZV	15.396	10,00			≤	15.968	10,26	
Sistema Verd Lineal, clau VL					≤	4.744	1,70	
Sistema Equipaments, clau E	7.697	5,00			≤	7.986	5,00	
Sistema Serveis Tècnics, clau T					≤	841	1,13	
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	53.884	35,00			≤	60.126	37,44	

Quadre 20. Comparativa de superfícies del sector pel que fa a sòls de cessió

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

4.4. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Aquest pla ordena un sector de sòl urbanitzable d'ús residencial segons una **zona d'ús industrial restringit**, en **clau 7** i **clau 8** que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat, ordenada en dues subzones:

- 1) Zona d'ordenació específica en **Zona d'Indústria entre mitgeres (clau 7)**, que representa el **16,89%** del total del sector (**27%** de la superfície de sòl d'aprofitament privat) i
- 2) Zona d'ordenació específica en **Zona d'Indústria aïllada (Clau 8)**, que representa el **45,67%** del total del sector (**73%** del sòl d'aprofitament privat);

el que representa el 100% del sòl d'aprofitament privat i que equival al **62,56%** del total de la superfície del sector..

Codi	Descripció	Clau	Sup.(m ²)	% AP	% Total
R1	Zona d'Indústria entre mitgeres (clau 7)	clau 7	30.809	19,30 %	32,24 %
R2	Zona d'Indústria aïllada (Clau 8)	clau 8	68.740	43,04 %	67,76 %
TOTAL			99.375	62,34%	100 %

Els objectius previstos tenen com a finalitat una proposta clara del conjunt, de forma que es pugui arribar a una localització i adequada dels elements públics i privats.

L'ordenació s'estructura a partir de la vialitat normativa que marcava el POUM complementada per dotar al conjunt d'una qualitat espacial i funcional, amb vialitats de diferents nivells i amb passatges d'usos diferents, mirant de donar valor tant als fronts com als darreres de parcel·la, i al voltant de la qual es concreten les illes en que es materialitza l'aprofitament privat i les cessions.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

QUALIFICACIÓ	POUM					PROPOSTA PPU			
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)		Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	153.957 m ²					159.675 m ²			
Superfície computable del sector a efectes d'aprofitament						156.735 m ²			
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])						0,60 x 156.735 = 94.041 m ² st			
ZONES APROFITAMENT PRIVAT									
Indústria entre mitgeres (clau 7)	100.072	65,00	0,923	92.374	≥	99.549	32,24	0,925	94.041
Indústria aïllada (clau 8)						68.740	67,76		
TOTAL ZONES	100.072	65,00		92.374	≥	99.549	100 %		94.041
TOTAL SECTOR	153.957	100,00		92.374	≤	159.675	100,00		94.041

Quadre 21. Comparativa de superfícies pel que fa a superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

5.- COMPLIMENT DELS DEURES DE LA LLEI D'URBANISME (DL 1/2010 i D 305/2006)

5.1. CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

(ARTICLE 37, 40, 43, 44, 45 I 46 DE LA L 3/2012 DE MODIFICACIÓ DEL DL 1/2010 I ARTICLE 42.D) DEL D 305/2006)

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBD-09 "NEGRALS NORD"** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT¹

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
(...)"

La obligació de cessió addicional del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector no serà d'aplicació en el cas del sector SUBD-09 "NEGRALS NORD", atès allò que refereix la DT 3a.2) del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, dins el Annex I Preàmbul, disposicions addicionals, disposicions transitòries, disposició derogatòria i disposicions finals 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 (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012), del tenor literal:

"(...) TERCERA. ALTRES RÈGIMS TRANSITORIS APLICABLES

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present.(...)"

En el sentit que el percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 de la MTRLUC només és aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei, cosa que no és el cas del POUM de Torres de Segre aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en sessió de data 30 de març de 2005 (DOGC 13/05/05).

Per tant, i d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del SUBD-09 "NEGRALS NORD" hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Mollerussa) el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en compliment de la obligació de cessió com a deure addicional dels sòls urbanitzables delimitats, que dimana de l'article 45.1. de la MTRLUC.

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del text

¹ Títol i article modificats per l'art. 11 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.

consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1², els quals s'han de cedir urbanitzats(...)"

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Mollerussa- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

La cessió de l'aprofitament mig del sector (APM) prevista en l'art. 45.1), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la MTRLUC per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claredat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36, del sector per a deduir-ne sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector previst com a deure addicional en l'art. 45. La cessió del percentatge de l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 45.1 de la MTRLUC, es definirà en el corresponent projecte de reparcel·lació. Aquesta cessió, es materialitzarà en el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector, o bé en el seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl (article 45, apartat 3).

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament.

No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el **15% de l'aprofitament no serà necessàriament molt coincident amb la superfície equivalent al 15% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector.**

² S'ha substituït la remissió a l'article 45.1.a per la corresponent a l'article 45.1, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.a 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.

5.1.1. JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS

Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen per allò disposat al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, quan tenen per objecte, entre altres, la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues, o bé altres operacions que siguin precises per l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les que la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats.

L'art. 14.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, inclou les operacions reparcel·latòries dins el concepte d'actuació de transformació urbanística, atès que comprèn entre altres, les actuacions de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística. S'inclouen doncs, dins d'aquest supòsit les operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

(...) ARTÍCULO 14. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas apta para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.(...)"

L'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, estableix com s'ha de calcular el valor del sòl quan ens trobem dins una actuació de transformació d'urbanització, quan s'hagi de materialitzar mitjançant un instrument de repartiment de beneficis i càrregues, és a dir, a través d'un projecte de reparcel·lació. Així doncs, quan s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris partícips en una actuació reparcel·latòria, i en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents.

Aquest mateix article, en el seu apartat segon, pel supòsit de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants, per insuficiència de drets aportats, especifica que el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, és a dir, utilitzant el mètode de càlcul del valor residual dinàmic.

Tot seguit transcrivim literalment l'esmentat art. 27:

(...) ARTÍCULO 27. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo(...)"

Igualment, l'art. 28 del Real Decreto Legislativo 2/2008 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, disposa que la valoració en el règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, en tot allò no disposat en aquesta, es realitzarà de conformitat amb els criteris que determinin les lleis d'ordenació territorial i urbanística, això és el Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme - en endavant Text Refós de la Llei d'urbanisme -, quan tinguin per objecte la verificació de les operacions precises per l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució de beneficis i càrregues. Així doncs, en aquest sentit, ens hem de remetre als articles 37 i 38 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, els quals estableixen el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament.

“(…) ARTÍCULO 28. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.(…)”

El mètode de càlcul parteix d'un concepte clau: l'aprofitament permès pel Pla. Als articles 37 i 38 del Text Refós de la Llei d'urbanisme s'estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament. De la lectura d'aquests articles es desprèn que l'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament.

Aprofitament urbanístic = Drets - Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció.

El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - Despeses

Els ingressos s'obtinran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins del polígon objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat del lloc on s'actua recollint així els coeficients d'homogeneïtzació establerts a l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme - en endavant, Reglament de la Llei d'urbanisme -, les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions com a una despesa més, cas que n'hi hagin. Els costos d'urbanització s'obtinran de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització de la unitat d'actuació.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Totes aquestes dades d'ingressos i despeses, d'acord amb la normativa hipotecària, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en l'esmentada normativa.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc, esmentades a l'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, necessàries per a qualsevol operador urbanístic, se'n desprèn que:

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – (Despeses + Rendiment)

essent les despeses els costos d'urbanització + indemnitzacions + gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

S'ha de tenir en compte que, d'acord amb l'art. 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, un dels deures de la promoció consisteix en lliurar a l'Administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en la que aquesta s'inclogui, lliure de càrregues d'urbanització, és a dir, lliure de despeses corresponents a la urbanització, a la gestió i a les indemnitzacions corresponents.

D'acord amb els criteris exposats, es procedirà a efectuar el càlcul del valor urbanístic pel mètode residual.

5.1.2. VALOR DELS DRETS TEORICS

L'objectivació i generalització dels criteris de valoració queda expressada en l'art. 126.1b del Decret Legislatiu 1/2005, concretant que:

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

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

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

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

Pel què fa les regles que regeixen la ponderació del dit aprofitament, venen concretades a l'art. 36 del Reglament.

En aquest cas s'escau comentar que existeix una única tipologia edificatòria que és la de zona d'edificació aïllada (clau 4a), per la qual cosa la homogeneïtzació relacionada no és necessària.

El càlcul de l'aprofitament respon al valor obtingut del preu de venda –preu de mercat-, menys el cost de construcció.

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

Les esmentades unitats són repartides entre tots i cadascun dels propietaris, en funció del dret aportat per cadascun d'ells.

Pel què fa les adjudicacions, el document reparcel·ladori concreta una adjudicació teòrica d'unitats d'aprofitament- assignada a cadascun dels propietaris, en funció del dret individual de tots ells, respecte de la totalitat de l'àmbit.

Paral·lelament es defineix l'adjudicació real, en idèntiques Unitats, per a cadascun dels propietaris, comparant-se ambdós valors - aprofitament teòric al qual tenen dret i aprofitament real que finalment se'ls adjudica-, procedint-se finalment a la compensació econòmica de les diferències d'adjudicació entre la propietat.

En aquest sentit, l'art. 126 MTRLUC preveu que les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf,

“(…) ARTICLE 36. REGLES DE PONDERACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

36.2 (...) En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.(…)”

del Reglament de la Llei d'urbanisme, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

1 ut. Aprofitament = 1 unitat de valor = 1 euro.
--

Tots el rendiments del present projecte de reparcel·lació estan referenciats a aquesta unitat.

Atenent als usos admesos i a la rigidesa de la demanda en base a la dimensió i localització de les parcel·les resultants es fixen els coeficients següents:

Cu, coeficient d'ús: Coeficient que fa referència al tipus d'us i a la seva tipologia edificatòria i a la relació percentual dels diferents usos.

Pondera la permeabilitat d'usos establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit.

Ci, coeficient d'intensitat dels usos: Coeficient que fa referència a:

- la intensitat dels usos (núm. Habitatges o locals per m² de sostre)
- relació aproximada sòl/sostre
- per a ús industrial, relació ocupació/sostre

Pondera la el grau d'intensitat de les implantacions dels d'usos possibles establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit

Cr, coeficient de dimensió o de rigidesa a la demanda: Coeficient que fa referència a:

- la demanda que hi ha al mercat d'aquest tipus d'habitatge o activitat
- tipus de via que dóna accés a la parcel·la
- capacitat d'adaptar-se a diferents tipus d'habitatge o activitat (relació façana profunditat, aparcaments....)
- factors de forma i pendent parcel·la

Pondera, de fet, el gra de la parcel·la mínima establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit, per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Ci, coeficient de posició o de localització: En aplicació de l'article 140,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, coeficient que només s'aplica en:

- en cas de perjudici en adjudicació distant respecte la localització de la finca aportada.
Fa referència a parcel·les que no tenen el mateix valor si estan situades en una zona o un altre.

Pondera la posició i l'accessibilitat de cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'ús industrial restringit, per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Multiplicant aquests coeficients entre si tindrem el coeficient d'aprofitament de cada zona:

zones	Cu	Ci	Cr	Cr	Ca aprofitament
Clau 7	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m²sòl
Clau 8	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m²sòl

Aplicant aquests coeficients d'aprofitament a les superfícies de cada zona obtenim l'aprofitament urbanístic de cada zona, en unitats d'aprofitament:

zones	superfície	Ca aprofitament	aprofitament	%
Clau 7	30.809 m ² sòl	1,1075409 ua/m ² sòl	29.712 ua	32,24 %
Clau 8	68.740 m ² sòl	0,8606991 ua/m ² sòl	62.442 ua	67,76 %
TOTAL	99.549 m²sòl		92.154 ua	100,00 %

L'aprofitament urbanístic del sector es fixa doncs en **92.154 ua**. En compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, caldrà cedir el sòl on poder materialitzar el **15%** d'aquest del valor mig d'aquest aprofitament (**13.823 ua**).

5.1.3. VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic, a partir de la superfície del sòl i la seva edificabilitat. El valor del sòl calculat pel **mètode del valor residual estàtic**, d'acord amb les directrius contingudes en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i així mateix en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003); l'anomenat valor residual als efectes del present document, serà doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes, d'acord amb els criteris i la fórmula que es detallen tot seguit.

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003) estableix el mètode residual com a sistema de valoració del sòl, en els termes següents i on hi queda clara la idoneïtat del seu ús en el projecte de reparcel·lació en curs, i que detalla en el seu article 34, on estableix:

(...) ARTÍCULO 34. APLICABILIDAD DEL MÉTODO RESIDUAL

1. *El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:*
 - a) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo «dinámico»).*
 - b) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).*
2. *El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:*
 - a) *Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.*
 - b) *Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.*
3. *El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.*
4. *Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.(...)*

Donat que el projecte de reparcel·lació a que fa referència el present document es troba en el supòsit que contempla l'art. 34.3. de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, es realitzarà la valoració del l'aprofitament urbanístic atenent-se al **mètode residual estàtic**.

L'art. 35 de l'esmentada ordre estableix els requisits per a la utilització de l'esmentat mètode residual, que es compleixen en el cas de referència, en els termes següents:

(...) ARTÍCULO 35. REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL

1. *Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:*
 - a) *La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.*
 - b) *La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.*
 - c) *La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.*
 - d) *La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.*
2. *Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.(...)*

El procediment de càlcul del mètode residual estàtic queda detallat abastament en l'art. 40, on s'hi estipula clarament que:

“(…) ARTÍCULO 40. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO «ESTÁTICO»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.(…)”

Per al càlcul del valor residual, s'estarà a allò que estableix l'art.27 del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, i pel procediment de càlcul del valor del sòl es tindran en compte els passos definits a l'article 40, 41 i 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003) que són :

- estimació de les despeses de construcció, de gestió, de comercialització i financeres
- estimació del valor en venda de l'immoble per a la hipòtesi d'edifici acabat
- estimació del marge de benefici del promotor.

Efectivament, l'art. 41de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març estableix com definir el marge de benefici de la promoció:

“(…) ARTÍCULO 41. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejanza naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.(…)”

Als efectes del present document s'han estimat uns marges de benefici de promoció del **18%**, corresponents a operacions residencials. La resta de despeses s'han referit en els apartats precedents de forma fefaent.

Així doncs, si s'escau, es pot procedir al càlcul del valor, atenyent-se a la fórmula i als principis que emanen de l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, en els termes que segueixen:

“(…) ARTÍCULO 42. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL POR EL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula: $F = VM \times (1-b) - \sum Ci$

En donde: F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.(…)”

5.1.4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació de que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'article 37.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants, que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen al text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions.

Nogensmenys, s'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Ús del sol permès
- Edificabilitat permesa
- Intensitat d'usos
- Situació
- Característiques i forma de les parcel·les
- Característiques de les edificacions

La legislació vigent preveu que es puguin realitzar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, concretament l'article 122.1 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, estableix que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió dels terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació. Així mateix, l'article 130 apartat e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, disposa que la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

Per tant, tal com hem vist en el paràgraf anterior, els propietaris de les finques, poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables dins del mateix sector. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generara l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret, de no participació en els costos del sector, s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en Euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

- Aportació propietaris: Valor del sòl brut.
- Aportació òrgan urbanístic actuant: valor de les despeses que intervenen en el procés de transformació del sòl.

Essent aquestes despeses:

- Costos d'urbanització
- Despeses de gestió
- Indemnització (cas que n'hi hagi)

En tot procés productiu -el procés de transformació del sòl també ho és - ha d'existir un diferencial positiu o benefici que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. Aquest diferencial positiu o benefici que es vol obtenir és una part del rendiment de l'operació (veure l'apartat corresponent al càlcul del valor urbanístic).

El rendiment de l'operació s'ha d'entendre, per tant, com la suma del cost financer més el benefici.

El valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

$$\text{Valor de venda} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses} + \text{rendiment.}$$

Tal i com ja s'ha esmentat, els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Valor a efectes de reparcel·lació} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses.}$$

En ser el valor en venda la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat.

$$\begin{aligned} \text{Valor de les parcel·les pel propietari} &= \text{Valor del sòl brut} \\ \text{Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora} &= \text{Valor de les despeses} \end{aligned}$$

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris i a l'administració actuant mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan es realitza un pagament amb parcel·la, els propietaris, a canvi de l'import de les despeses, obtenen unes parcel·les resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació dels propietaris és el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

El percentatge de participació de l'administració actuant per aquest concepte és el següent:

$$\% \text{ Aportació empresa urbanitzadora} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

La suma de les dues aportacions ens dóna l'expressió següent

$$\frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 + \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = 100\%$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que a efectes pràctics podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta, en virtut del valor a efectes de reparcel·lació, serà equivalent al seu valor d'aportació, o sigui al valor del sòl brut.

Cal tenir en compte que s'ha de descomptar el 10% de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'administració urbanística actuant, essent l'expressió:

$$\text{Valor a efectes de reparcel.lació} \times 0,9 = \text{Valor de sol brut} + \text{Valor despeses}$$

A efectes de càlcul per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient reductor que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic, obtenir el valor a efectes de reparcel.lació.

$$\text{Valor a efectes reparcel.lació} = \frac{\text{Valor de sòl brut} + \text{despeses}}{0,9}$$

$$\text{Coeficient reductor del valor de venda} = \frac{\text{Valor a efectes de reparcel.lació}}{\text{Valor de venda}} \times 100$$

per obtenir el valor de reparcel.lació

És important manifestar que aquesta disminució dels valors en venda no suposa, per qui col.labori en la reparcel.lació, efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

Cal també fer esment que en sòl urbà (consolidat i no consolidat) no s'aplica la reducció del 0,9 als efectes de càlcul del valor de reparcel.lació.

5.1.5. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons l'article 37.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, *“s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea”*

Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent, segons l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, *“a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna. b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau la reurbanització.”*

La ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic, segons l'article 2 del Reglament de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

“1. La intensitat dels usos admesos depèn de l'ocupació màxima de parcel·la, de la tipologia edificatòria i de la situació en l'edificació o bé del nombre d'establiments per unitat de superfície, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

2. Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

- S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, que, de manera justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de la resta.

- El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona en determinarà l'aprofitament urbanístic.

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

- L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest.

3. Per a valorar l'aprofitament urbanístic poden emprar-se unitats de valor o d'aprofitament, que s'han de taxar en diners als efectes de determinar les indemnitzacions o compensacions procedents per raó de diferències d'adjudicació.”

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de la unitat reparcel·lable, i la valoració dels solars resultants de la reparcel·lació, com càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar, es fa de la forma següent:

1. Càlcul del valor total dels solars del sector, en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a la subzona residencial. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de sòl i a les superfícies de sostre edificable, els diferents valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total del conjunt de solars del sector.

2. Distribució del cost total d'execució de la urbanització entre tots els solars del sector proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars de la subzona. Així a partir del valor total del conjunt de solars es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total.

3. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització.

Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

5.2. ESPECIFICITATS DEL PLA PARCIAL

L'article 101 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina la possibilitat de formulació de plans parcials per part de la iniciativa privada:

*“(…) **ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS***

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3³. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.(…)”

L'art. 102 fixa que, a més a més de les determinacions de caràcter general, els documents promoguts per la iniciativa privada han de contenir la següent informació específica:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat
- b) La viabilitat econòmica de la promoció
- c) Els compromisos que s'adquireixen
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

En efecte:

*“(…) **ARTICLE 102. ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA***

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure le determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) *L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) *La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) *Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) *Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades aquestes garanties han d'ésser reposades.(…)”

Aquest document reflecteix l'estructura de la propietat al punt 2.4. d'aquesta memòria; la viabilitat econòmica en el **Document D.Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la viabilitat**; i les altres dues qüestions en els apartats que segueixen.

³ Apartat 3 afegit per l'art. 41 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

5.2.1. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
(Art. 45.1.a) de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i article 42 del D 305/2006)

Els compromisos que contrauen els promotors del present Pla Parcial davant l'Administració actuant són els següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals destinats a xarxa viària, zones verdes, dotacions, infraestructures i comunicacions al servei de l'àmbit en que siguin compresos els terrenys
- Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
- Costejar i, si s'escau, executar al seu càrrec la urbanització de l'àmbit del pla parcial, en el termini d'execució a convenir des de la publicació al DOGC de l'Aprovació Definitiva del projecte d'urbanització. Aquestes obres comprendran:
 - Ordenació de les zones verdes
 - Urbanització de la vialitat
 - Xarxes de serveis soterrades
- Construir i costejar, si s'escau, les necessàries connexions a l'exterior de l'actuació, amb les xarxes esmentades en l'apartat anterior. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específic d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris
- No procedir a la parcel·lació urbanística ni mitjançant un document privat ni públic translatiu de domini en l'àmbit del pla parcial fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic
- Executar, si s'escau, en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquest obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o e programa d'actuació urbanística municipal.
- Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en documents públics com en privats, translatis de domini de les parcel·les resultants, a fer constar l'existència de Junta de Conservació de la urbanització, quan s'escaigui i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts i a conservar la urbanització
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector que correspongui per manat de llei, lliure de càrregues i gravamens i exempta en la seva part proporcional dels costos d'urbanització o el seu equivalent econòmic.
- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

Així queda efectivament acotat segons les disposicions de l'art.44 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que determina els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, essent el seu contingut segons segueix:

“(…) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS DE SOL URBA NO CONSOLIDAT I DE SOL URBANITZABLE DELIMITAT ⁴

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar. (…)”

⁴ Títol i article modificats per l'art. 10 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

L'art.45 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, estableix un seguit de deures addicionals per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat, que són:

“(…) ARTICLE 45. DEURE ADDICIONAL DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.(…) »

De manera complementària, l'art. 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, refon els deures dels propietaris de sòl urbanitzable en general, fixant-los en els termes següents:

“(…) ARTICLE 42. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE

La transformació del sòl urbanitzable comportarà per als seus propietaris o propietàries els deures següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.*
- d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris*
- f) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.*
- g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.*
- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.*
- i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.(…)*”

5.2.2. GARANTIES PER AL COMPLIMENT DELS DEURES

(Art. 102 i art.107 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.136.2 del D 305/2006)

Es constituirà i s'aportará per part de la Junta de Copropietaris una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització per tal d'assegurar l'obligació d'urbanitzar (Art. 107.3 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i art. 136.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) a més aquesta garantia també ha de respondre a les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer (Art. 97.2 del text consolidat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme).

“(…) ARTICLE 107. PUBLICACIÓ DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

(…)3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ qu s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització..(…)”

“(…) ARTICLE 136. PARTICIPACIÓ DE LES PERSONES PROPIETÀRIES EN LES MODALITATS DEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ

(…)136.2 En les modalitats de compensació bàsica i compensació per concertació, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases i, en la modalitat de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació. En tots els casos, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen el articles 171.3, 178.4 i 183.6 d'aquest Reglament..(…)”

Tal i com es justifica en el '**Document D.Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la viabilitat**', el cost de les obres d'urbanització d'execució per contracta ascendeix a la quantitat de **1.953.880 €**

Per tant, la garantia del 12% que caldrà constituir ascendeix a la quantitat de:

12% sobre 1.953.880 € = **234.457 €**

5.3. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Art. 57 i DA 5a de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i DT 9a del D 305/2006)

L'article 57.3 del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que defineix els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM, en endavant) i regula el seu contingut essencial, estableix l'obligació de l'esmentada reserva en els termes següents:

"(...) ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL⁵

(...)3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb (...)"

D'aquí se'n desprenen dos conceptes essencials:

1. Correspon al **POUM (o llurs modificacions i revisions)** establir l'esmentada reserva obligatòria.
2. L'obligació de reserva establerta es restringeix exclusivament al **sostre d'ús residencial "de nova implantació"**.

A partir d'aquestes dues consideracions se'n poden derivar importants conseqüències:

1.- L'obligació de reservar sòl edificable residencial, en la proporció mínima indicada, per a habitatges protegits no emana directament de la llei, sinó que requereix ésser imposada de forma expressa pel planejament urbanístic corresponent. Però tampoc no pot imposar-la *ex novo* qualsevol instrument de planejament urbanístic, sinó que **es tracta d'una determinació pròpia i exclusiva del planejament general i, dintre d'aquest, en concret, del POUM.**

A més del POUM, s'admet que el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM, en endavant) concreti i distribueixi l'esmentada reserva prèviament determinada pel POUM, si aquest no ho ha fet, segons preveu l'art. 60 del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer:

⁵ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 es suprimeix la referència que s'efectuava a la disposició adicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició adicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

“(…) ARTICLE 60. PROGRAMES D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. Els programes d’actuació urbanística municipal són l’expressió de les polítiques municipals de sòl i d’habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d’ordenació urbanística municipal corresponents pel què fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d’activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els programes d’actuació urbanística municipal han d’avaluar i atendre les necessitats de sòl i d’habitatge dels municipis i, si escau, de sòl per a usos industrials i activitats productives, i han d’acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que els afecten. Així mateix, han de determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i poden establir, si escau una reserva per a la iniciativa pública al llarg d’un termini concret, que no pot superar els sis anys

3. Les determinacions del programa d’actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc de referència adequat per a concertar actuacions en matèria de sòl i d’habitatge entre els ajuntaments i l’Administració de la Generalitat.(…)

8. Els programes d’actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d’ordenació urbanística municipal corresponent determini e compliment del que disposa l’article 57.3 i en els termes d’aquest, si el pla d’ordenació urbanística municipal no ho fa⁶.(…)”

Únicament en el supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l’entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) i no adaptat a aquesta, s’admet què, sense esperar a la revisió de l’esmentat planejament general, l’Ajuntament pugui formular i tramitar el PAUM i incloure en aquest la referida reserva obligatòria, encara que no estigui prèviament determinada pel corresponent POUM, d’acord amb la Disposició transitòria segona, apartat 2) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’urbanisme:

“(…) DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

(..) SEGONA. RÈGIM TRANSITORI EN MATÈRIA DE RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. Els plans d’ordenació urbanística municipal vigents que, d’acord amb l’article 57.3 del text refós de la Llei d’urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, estan exempts de l’obligació de fer reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, es poden acollir, mitjançant la modificació de planejament corresponent, a la dita exempció i replantejar, si ho consideren necessari, la definició dels objectius del pla en aquesta matèria per als àmbits d’actuació que no tinguin aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent. 2. Les exempcions que en matèria de reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial estableix l’article 57.3 del text refós de la Llei d’urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, s’apliquen també als plans d’ordenació urbanística municipal en tràmit, si s’escau.(…)”

Es preceptiu destacar que, l’Ajuntament de Mollerussa no es trobava, abans de l’entrada en vigor efectiva del posterior Decret Llei 1/2007, de 16 d’octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) amparat per situació de trobar-se sota el mencionat supost transitori de vigència del planejament general anterior a l’entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) i no adaptat a aquesta per lo que **no li és potestativa reglamentàriament la capacitat de formular i tramitar el PAUM** i incloure-hi en aquest la referida reserva obligatòria, nogensmenys quan aquesta no estigués prèviament determinada pel corresponent POUM, d’acord amb lo que dicta la Disposició Transitòria segona, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’urbanisme.

⁶ Veieu als efectes escaients els arts. 57.6 i 61.1.g) del LUC i el art. 77.1.g) del RLU.

Resulta, doncs, clar, que la **única via administrativa de l'administració actuant per a fixar les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública és a través d'actualitzar el planejament a la MTRLUC – redactar o modificar el corresponent POUM – i, si aquest no fixa les esmentades reserves, llavors, en el seu defecte, tramitar un PAUM que les estableixi de forma efectiva.**

Aquest articulat, però es veu afectat per la la modificació del títol i de l'apartat 3 de la disposició transitòria segona establerta per l'art. 57.3) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en els termes següents:

“(…) ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL⁷

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4. (...)”

I que aclareix en quins supòsits, no existint pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i les seves posteriors modificacions cal que, de forma immediata i preceptiva, estableixin les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública establertes per l'art. 57.3 de la LUC

Per tant, en absència de planejament urbanístic general revisat i adaptat al nou del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, és a dir, en defecte de POUM revisat, i mentre tampoc no s'aprovi un PAUM que determini i concreti l'esmentada obligació de reservar sòl edificable residencial per a habitatges protegits, aquesta reserva no serà exigible en relació a aquells sectors de planejament derivat i els polígons d'actuació, en sòl urbà i en sòl urbanitzable, que s'hi desenvolupin. És a dir, els instruments de planejament derivat i els instruments de gestió que es tramitin, abans de l'aprovació i executivitat del corresponent POUM o, si s'escau, PAUM, no ha de preveure obligatòriament la reserva de sòl corresponent al 20% + 10% del sostre d'ús residencial de l'àmbit corresponent per a habitatges de protecció pública, sense que tampoc, per tant, la manca de previsió d'aquesta reserva pugui ser un motiu per a la suspensió o denegació de la seva aprovació.

⁷ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició adicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició adicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

Això, naturalment, sens perjudici que, potestativament, es vulgui destinar una part (el 20% o una altra) del sostre residencial de l'àmbit a la construcció d'habitatges de protecció pública.

2.- En segon lloc, es planteja què cal entendre per “ús residencial de nova implantació” als efectes de la referida reserva de l'article 57.3), sobretot en allò que faci referència als àmbits de sòl urbà no consolidat destinats a l'ús residencial ja previstos pel planejament general anterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei.

Cal ressenyar, abans que res, que, efectivament, el text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, defineix en el seu art. 57.4⁸, què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat de l'esmentat art.57 de la LUC i la inclusió de dos nous apartats 4 i 5 en els termes següents:

“(…) ARTICLE ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(…)Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

*a) **El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.***

*b) **El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.(…)***

Cal destacar en aquest punt que l'esmentada definició no venia continguda en el redactat original del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC) – si en canvi, com veurem, en redactats anteriors des de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local i fins a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (LU), curiosament- Aquest concepte s'acota amb major precisió a tenor de la publicació del DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (LMU).

Del redactat del preàmbul de l'esmentada llei, on s'hi justifiquen els motius que condueixen a la tramitació d'una modificació d'una llei aprovada recentment, es justifica que, precisament, l'esperit del redactat de la mateixa i del qual s'impregna la filosofia de tot el seu articulat, consistent en dotar a l'administració pública d'una reserva de sòl d'habitatge de promoció pública que, donades les previsions de la demanda en el moment de la seva redacció, precisa de mecanismes **urgents, addicionals, excepcionals i específics al marge de les reserves ja previstes pel planejament vigent i en curs.**

Atén, doncs, tota la càrrega del mencionat decret llei a la dotació de **recursos excepcionals** i fins i tot noves figures urbanístiques específiques (Àrees Residencials Estratègiques (ARE)) per tal d'obtenir sòl urbanitzat disponible de forma excepcional – incloent-hi la seva tramitació, més abreujada i específica – per a satisfer la mancança d'habitatges de promoció pública. En aquest context d'excepcionalitat cal entendre la referència al **sòl de nova implantació**, doncs, la simple exposició en el preàmbul del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria

⁸ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

urbanística (LMU) al fet que les figures urbanístiques “en curs” i les reserves que d’elles se’n deriven no podran atendre la excepcional demanda que mostraven les previsions de creixement de la demanda en el moment de la seva redacció. Cabia doncs la dotació de **nou sòl, de nova implantació**, com efectivament recull l’esmentat preàmbul;

“(…) PREÀMBUL

(…) Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d’urbanisme, genera l’aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l’habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d’aproximadament 200.000 habitatges requerits d’ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s’estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d’intervencions públiques per a 240.000 llars, que s’afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d’habitatge en l’esmentat horitzó de 10 anys.

L’important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l’Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d’urbanisme i d’habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l’Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d’àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s’escau, del sòl corresponent i a l’ordenació i l’establiment de les determinacions necessàries per a l’execució directa d’aquestes àrees, mitjançant les quals l’administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d’habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d’aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d’habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l’habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l’extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l’adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d’un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directors urbanístics indicats. (…)

Per tal de reforçar aquest posicionament pot resultar interessant prospectar en els orígens del legislatiu anterior a la LUC, on el concepte d’ús residencial de nova implantació hi apareix definit amb major cura.

Efectivament, aquest concepte es troba desenvolupat en l’antic art. 14.3, paràgraf 2on. del Reglament Parcial de la Llei 2/2002 (*Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s’aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d’urbanisme*), que si bé no és vigent, constitueix la matriu conceptual sobre la que s’assenta l’actual LUC, doncs en el seu títol hi incorporava “per al foment de l’habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l’autonomia local” en clara referència a la seva concepció de l’urbanisme com a generador de reserves de sòl

per a la construcció d'habitatges de protecció pública i on, efectivament, hi subjeu la gènesi de la definició del concepte de l'ús residencial de nova implantació, en els termes següents :

(...)ARTICLE 14. RESERVES DE SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Desplegament dels articles 57.3, 60.10, 120.1.h) i 156.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme)

(...)14.3(...) S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior. La confirmació que, a aquests efectes, faci el Pla d'ordenació urbanística municipal o bé, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal s'ha de referir només al sòl urbanitzable d'ús residencial quan, sent necessària la reparcel·lació, no s'hagi presentat a tràmit el corresponent projecte i, en cas que no sigui necessària la reparcel·lació, quan no s'hagi interessat la llicència d'edificació."

D'acord amb aquest precepte reglamentari, **en el sòl urbà**, per ús residencial de nova implantació s'entén exclusivament **el nou ús residencial** que s'admeti pel POUM (o per les posteriors modificacions o revisions d'aquest), és a dir, **que l'obligació de reserva del 20% + 10% del sostre residencial en sòl urbà es circumscriu al sostre destinat a l'ús residencial que no estigués ja previst pel planejament general anteriorment vigent.**

Per tant, tractant-se d'un àmbit de sòl urbanitzable previst per les Normes Subsidiàries anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, únicament li serà d'aplicació la reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC), si l'ús residencial no estava admès per aquell planejament i s'introdueix posteriorment o bé si, essent ja un ús permès pel pla anterior, s'aprova una modificació o revisió d'aquest que comporti un augment de sostre destinat a aquest ús i, donat el cas, només respecte del major sostre resultant.

Aplicant les anteriors consideracions al cas del PPU SUD-8 cal concloure que **no és exigible la reserva obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme** per les raons següents:

1. El POUM de Mollerussa **és aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i no estan adaptades a aquest** (POUM), sense que tampoc s'hagi aprovat el corresponent PAUM. Per tant, el planejament general del municipi no determina la reserva obligatòria en qüestió de sòl residencial per a habitatges protegits, la qual, en conseqüència, no és exigible al planejament derivat –ni als instruments de gestió (Projecte de Reparcel·lació)-.
2. L'ús residencial que preveu el Pla **no és un ús residencial de nova implantació**, en el sentit concretat per l'article 57.4) del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, i tampoc no preveuen cap augment de sostre edificable.
3. L'ús residencial que preveu el Pla, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4 de la MTRLUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 del text consolidat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, (concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat del mencionat art.57 de la LUC i l'afegit de dos nous apartats 4) i 5) en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir només és possible si el defineix el **pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)****

4. L'ús residencial que preveu el Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD-8 de Torres de Segre, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4 de la MTRLUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la MTRLUC**, en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir, en defecte d'allò previst en el punt anterior, **per als sectors subjectes a plans parcials que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 65, de la LUC**, supòsit que no es dona en el cas del pla, que estableix:

"(...)ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS⁹

(...)1.Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.(...)"

Aplicant, doncs, les anteriors consideracions al cas del PPU cal concloure que **no és exigible la reserva mínima obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció de d'habitatges de protecció pública que emana de l'article 57.3** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

⁹ Apartat 3 modificat per l'art. 23 de la Llei 3/2012, de 22 del febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

5.4. CESSIIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

(Article 127 a) del de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i article 169 del D 305/2006)

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Torres de Segre es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla de Millora Urbana en un termini màxim de tres (3) mesos a partir de la remissió per part de la propietat, de l'acta de cessió corresponent.

"(...) ARTICLE 169 LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funciona directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de l'urbanització.(...)"

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

El promotor del planejament s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament de Torres de Segre signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'article 127.a de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'Urbanisme, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

"(...) ARTICLE 127. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les nove parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.(...)"

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat , amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la fita procedimental de la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2022

El/s redactor/s



David Pàmols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Conformatat:

En representació de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa

**DOCUMENT B:
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DETALL DE LA
URBANITZACIÓ**

(Art.55, 65, 66 i 70 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art. 84, 86, 87, 90 i 91 del D 305/2006)

6.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

6.1. GUIA DOCUMENTAL DEL CONTINGUT DELS DIFERENTS TIPUS DE PLÀNOLS

Plànols d'Informació Urbanística:

Justificació del compliment del planejament vigent; referència a punts localitzades; referències topogràfiques, distàncies a llinars; indicació del nord geogràfic, compatibilitat geomètrica: paràmetres urbanístics, dimensions, reculades, georreferències, emmarcaments territorial, ortofotomapa, topografia, planejament vigent, serveis i infraestructures existents, etc...

Plànols temàtics:

Indicació gràfica dels paràmetres referits a la sostenibilitat energètica, àrees de risc i impactes ambientals rellevants (acústic, lumínic, contaminació atmosfèrica, etc...) mobilitat, elements de paisatge i valors

Plànols d'Ordenació urbanística:

Indicació dels paràmetres referits a la Qualificació del sòl i regulació, per a cadascuna de les qualificacions previstes, dels usos permesos i prohibits, d'entre els admesos en sòl no urbanitzable per la legislació urbanística i els seus reglaments; de les superfícies mínimes susceptibles de segregació, respectant la normativa aplicable, i dels paràmetres i condicions aplicables als usos i edificacions permesos, etc..

Plànols d'Arquitectura:

Plantes, alçats, seccions generals amb indicació d'escala i d'usos, reflectint els elements fixos i els de mobiliari si s'escau per a la comprovació de la funcionalitat dels espais, amb indicació d'escala i altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals per comprovar el compliment dels requisits urbanístics i funcionals; plànols de coberta amb definició de pendents, punts de recollida d'aigües, etc.

Plànols de Replanteig :

Plànols d'acotació i replanteig d'obra; definició de materials i sistemes de revestiment, tant interiors com exteriors; composició dels elements de divisió interior i exterior; fusteria interior i exterior; mobiliari fix i mòbil i relació de qualitats i composició de les pells i els revestiments, alçada i composició de cel rasos, etc.

Plànols d'Instal·lacions:

Plànols d'estructura general del sector/s, en els quals s'assenyalin, conjuntament o separatament les xarxes generals de serveis i abastament dels serveis d'aigua, sanejament, residus, energia, comunicació i informació, etc... Descripció gràfica i dimensional de les xarxes de cada instal·lació, plantes, seccions i detalls.

Plànols de vistes:

Imatges i simulacions virtuals: maquetes, renders, infografies, etc.

6.2. RELACIÓ DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	1.01	Situació – Emplaçament / Informació Cadastral	S/E
02.-	1.02	Topogràfic – Àmbit del Sector / Perfils Estat Actual	1:1.250 / 1:750
03.-	1.03	Edificacions – Usos i Serveis Existents	1:1.500
04.-	1.04	Rapport Fotogràfic	1:5.000
05.-	1.05	Relació de Propietats	1:1.250
06.-	1.06	Estructura de la Propietat	1:1.250
07.-	1.07	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (I) Sistemes d'Espais Oberts i Sistema d'Assentaments	1:25.000
08.-	1.08	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (II) Sistema d'Assentaments i Sistema d'infraestructures	1:25.000
09.-	1.09	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – PTPP (III) Sistema d'Assentaments : Estratègia de desenvolupament	1:25.000
10.-	1.10	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – POUM Mollerussa (planejament vigent)	1:1.500
11.-	1.11	Determinacions del Planejament d'Àmbit Superior – Modificació del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a “Negrals nord I” i SUBd-9b “Negrals nord II” en un únic sector SUBd-09 “Negrals nord”	1:1.500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
12.-	0.01	Justificació de Cessions i Aprofitament (Art.44 i 45 de la L 3/2012 de modificació del DL 1/2010 i art.42 del D305/2006)	1:1.250
13.-	0.02	Zonificació de la Proposta	1:1.250
14.-	0.03	Ordenació General del Sòl	1:1.250
16.-	0.04	Paràmetres d'Ordenació de l'Edificació	1:1.250
17.-	0.05	Ordenació de Vialitat i Espais Lliures	1:1.250
18.-	0.06	Proposta d'Ordenació indicativa	1:1.250

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Text Refós articulat que dimana de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entèn realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva **aprovació definitiva**.

Municipi de Lleida/Mollerussa, Juliol de 2021.

El/s redactor/s

David Pàmpols i Camats, arquitecte
En representació de la raó social PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Conformitat:

En representació de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUBD-09 "NEGRALS NORD" de Mollerussa

TOPOGRÀFIC e 1:1250



PLANO DE COMPARACIÓ
A COTA 240
DISTÀNCIA A L'ORIGEN
DISTÀNCIA PARCIAL
COTA DE PAVIMENT

SECCIÓ B-B e 1:750

PLANO DE COMPARACIÓ
A COTA 240
DISTÀNCIA A L'ORIGEN
DISTÀNCIA PARCIAL
COTA DE PAVIMENT

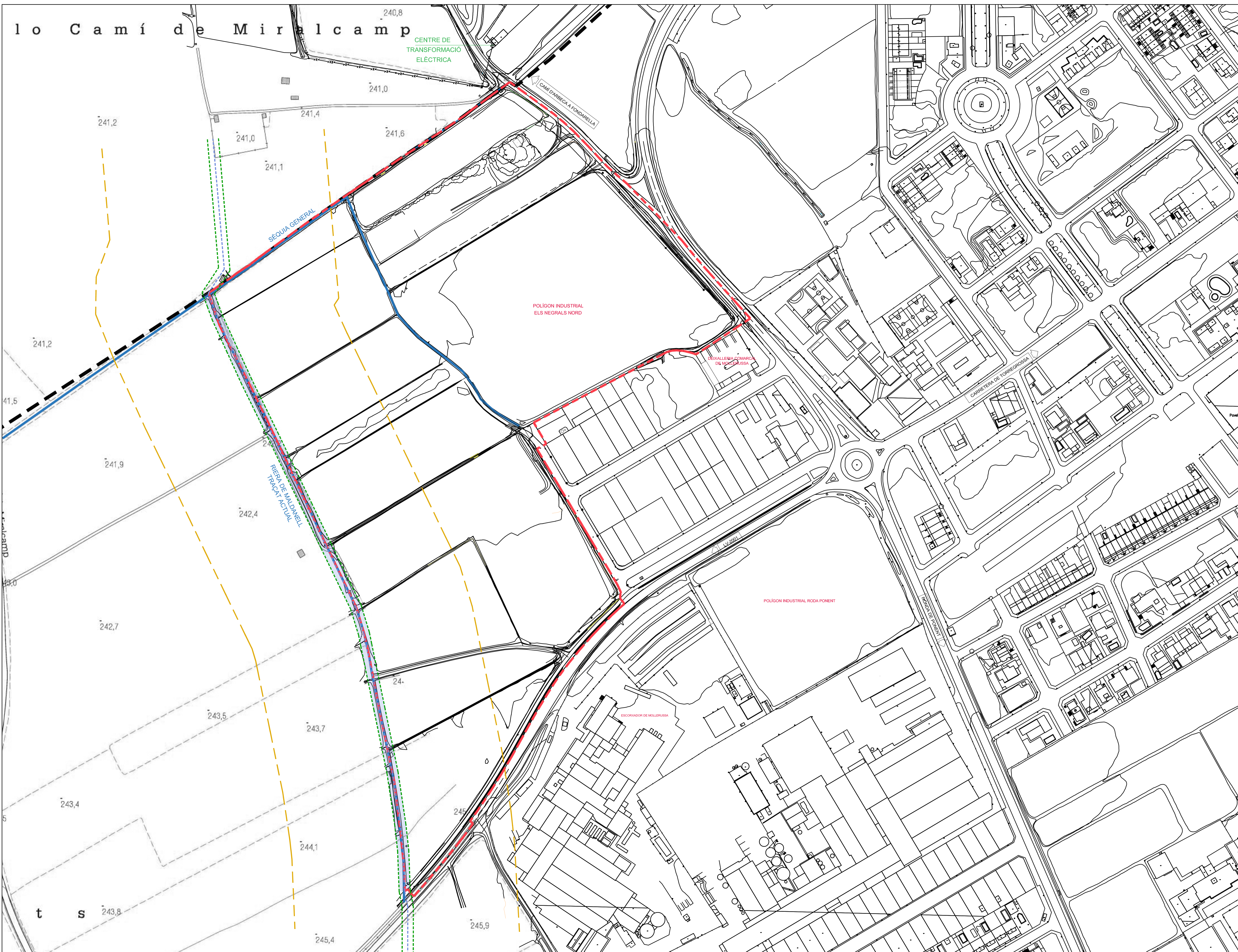
SECCIÓ C-C e 1:750

PLANO DE COMPARACIÓ
A COTA 240
DISTÀNCIA A L'ORIGEN
DISTÀNCIA PARCIAL
COTA DE PAVIMENT

SECCIÓ A-A e 1:750

PLANO DE COMPARACIÓ
A COTA 240
DISTÀNCIA A L'ORIGEN
DISTÀNCIA PARCIAL
COTA DE PAVIMENT

SECCIÓ D-D e 1:750



- 1. LÍMITS DEL ÀMBITS DEL SECTOR**
- LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
 - LÍMIT DE ZONA DEL SECTOR
- 2. SERVEIS I USOS**
- XARXA D'AIGUA
 - RIERA DEL MALDANELL
 - ZONA DE DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC
 - ZONA DE POLICIA
 - CENTRE TRANSFORMACIÓ ELÈCTRICA

PAMPOLS ARQUITECTURA

PLANO: 21384

PROYECTO: PLANIS D'INFORMACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL ELS NEGRALS NORD I RODA PONENT DE LA LOCALITAT DE MIRALCAMP (MUNICIPI D'OLIVELLA) - SERVEIS EXISTENTS

ESCALA: 1:1.000

DATA: JUNI 2022

APROVACIÓ MUNICIPAL

PROYECTE: 103 03

ANTONIO DEL POULET

103 03

PLANO: 21384

PROYECTO: PLANIS D'INFORMACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL ELS NEGRALS NORD I RODA PONENT DE LA LOCALITAT DE MIRALCAMP (MUNICIPI D'OLIVELLA) - SERVEIS EXISTENTS

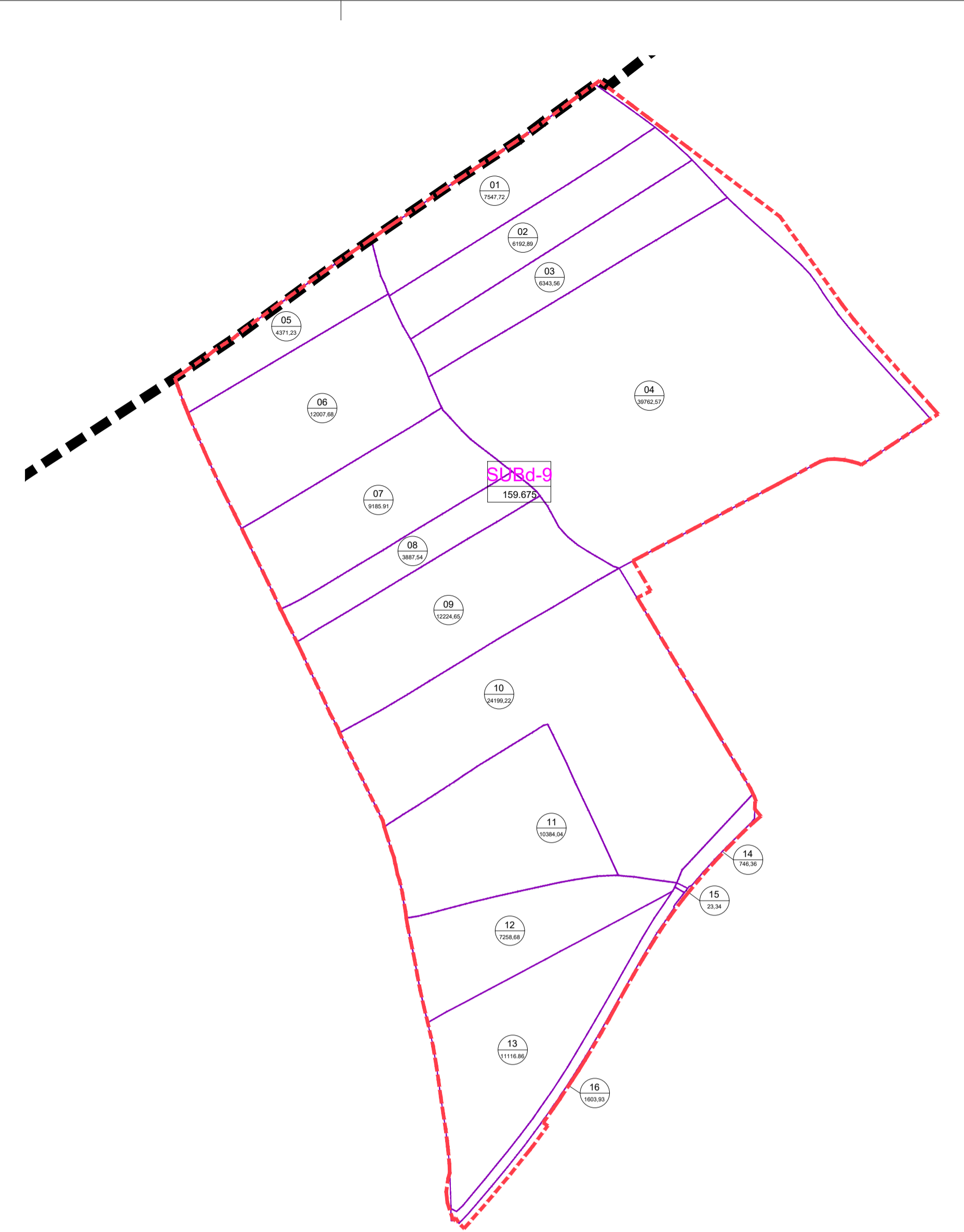
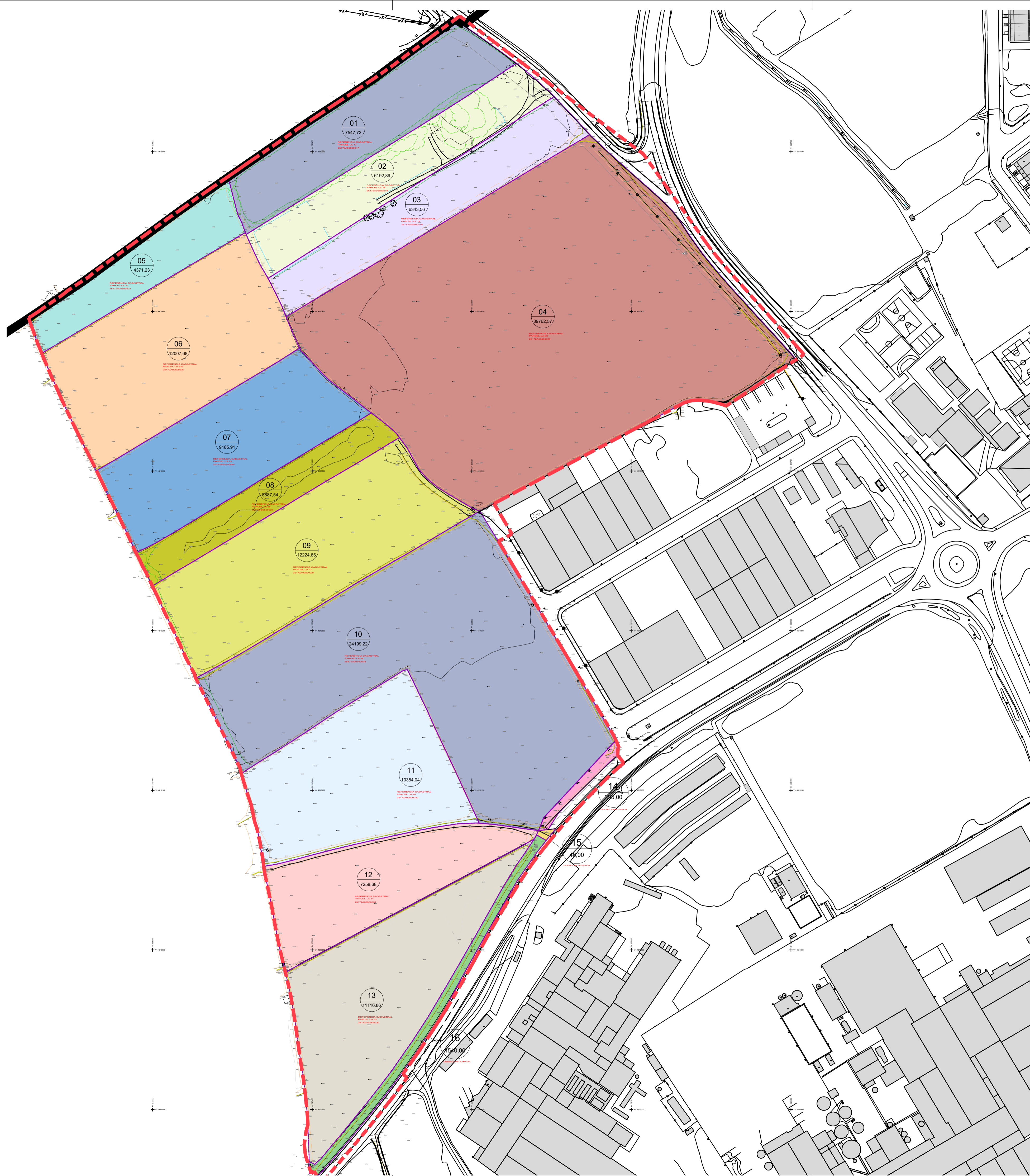
ESCALA: 1:1.000

DATA: JUNI 2022

APROVACIÓ MUNICIPAL

PROYECTE: 103 03

ANTONIO DEL POULET



A. LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

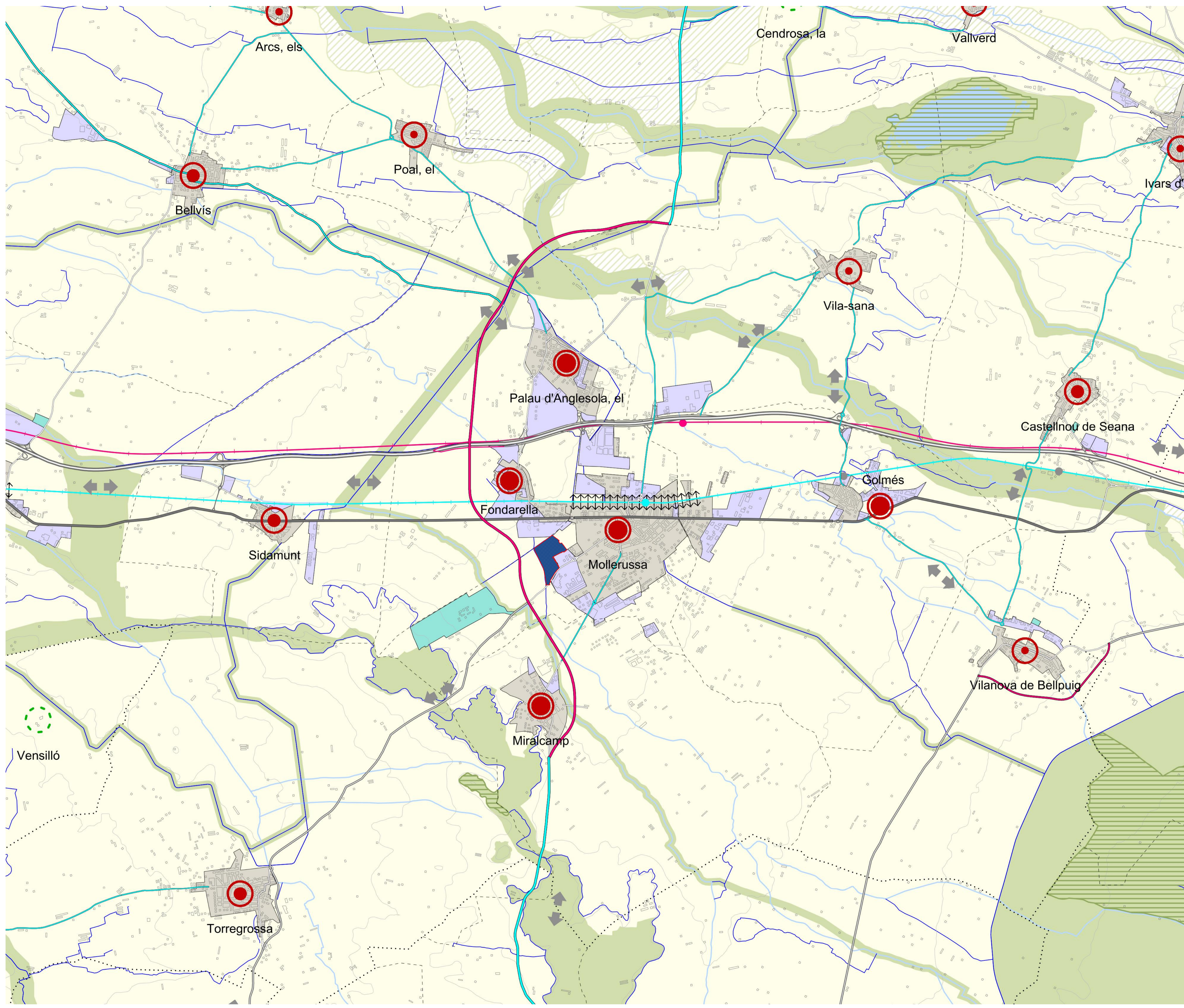
- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL SECTOR
- ▬▬▬▬ LÍMIT DE PARCEL·LA

B. PROPIETATS

P.P.	DENOMINACIÓ DEL SECTOR
159.675	SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR EN M²

QUADRE DE FINQUES APORTADES

NÚM.	FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE m²
1	17	25172A00500017	Marpla Inmobles SL	7.548
2	18	25172A00500018	Teresa Pou Oms	6.193
3	19	25172A00500019	Rosa María Garriga Miro	6.344
4	20	25172A00500020	Jorge Pork Meat SLU	39.763
5	22	25172A00500022	Francesca Brau Codony	4.371
6	532	25172A005000532	Agricola Bellpas SL	12.008
7	25	25172A00500025	Jorge Pork Meat SLU	9.186
8	26	25172A00500026	Marpla Inmobles SL	3.888
9	27	25172A00500027	Jorge Pork Meat SLU	12.225
10	28	25172A00500028	Marpla Inmobles SL	24.199
11	30	25172A00500030	Jaime Ramón Olive Salafranca	10.384
12	31	25172A00500031	Felipe Sole Maimo	7.259
13	32	25172A00500032	María Teresa Pinet Zalabardo	11.117
				154.483
14	28B	CESSIÓ ANTICIPADA	Marpla Inmobles SL	295
15	31B	CESSIÓ ANTICIPADA	Felipe Sole Maimo	46
16	32B	CESSIÓ ANTICIPADA	María Teresa Pinet Zalabardo	1.540
				156364
17		Sols de domini públic	Excm. Ajuntament de Mollerussa	3.311
			TOTAL DEL SECTOR	159.675



SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de valor natural i de connexió
- Sòl potencialment sotmès a risc natural
- Reserva estratègica
- Reserva per a possibles actuacions ferroviàries
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES

- Creixement potencial
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Estratègia específica
- Miliora i completació
- Manteniment del caràcter rural dispers

ÀREES ESPECIALITZADES

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES

ÀREES ESPECIALITZADES

El Pla assumeix totes les àrees especialitzades presentats recollides pel planejament urbanístic vigent i els assigna una estratègia de consolidació.

ALTRES DETERMINACIONS

- Separador urbà

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Autopista o autovia existent
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

- Nou traçat
- Condicionament
- Conservació

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Línia d'altres prestacions
- Línia convencional
- Estació intermodal
- Estació

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

- Nova actuació
- Condicionament
- Conservació
- Permeabilització

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES

- Nova actuació
- Conservació

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE

- Límit autonòmic
- Límit d'àmbit funcional
- Límit comarcal
- Límit municipal
- Límit de règim de sòl urbà o urbanitzable
- Llac o embassament
- Curs fluvial
- Canal o séquia
- Corba de nivell
- Tram soterrat o en túnel
- Edificació existent

A LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

- LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
- LÍMIT DEL SECTOR
- ÀMBIT DEL SECTOR

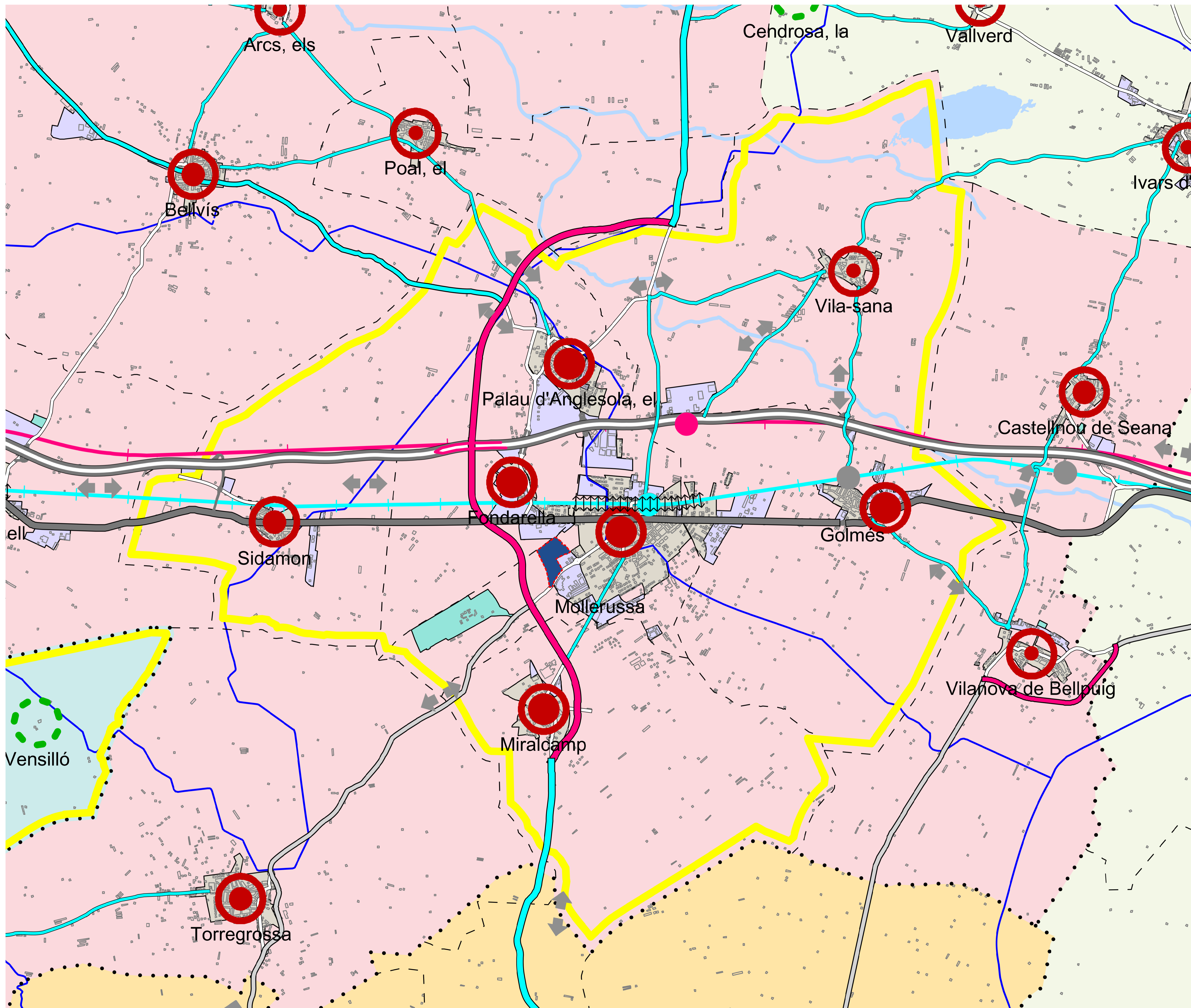
21384

PLA D'ACTIVITATS D'URBANISME

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE POBLET

108 08

PAMPOLS ARQUITECTURA



SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
	Ús residencial
	Ús industrial i/o logístic
	Ús comercial i altres terciaris
	Ús d'equipaments

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
	Creixement potenciat
	Creixement mitjà
	Creixement moderat
	Estratègia específica
	Millora i completació
	Manteniment del caràcter rural dispers

El Pla assumirà totes les àrees especialitzades presentades recollides en el planejament urbanístic vigent i els assigna una estratègia de consolidació.

ALTRES DETERMINACIONS

	Separador urbà
--	----------------

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ÀMBITS DE GESTIÓ SUPRAMUNICIPAL

	Sistema Agrarumunt	Sistema les Borges Blanques
	Sistema Artesa de Segre	Subsistema les Borges Blanques
	Sistema Balaguer	Subsistema Garrigues altes
	Sistema Bellpuig	Subsistema Garrigues baixes
	Sistema Cervera	Sistema Lladà
	Sistema Guissona	Sistema Lladà
	Sistema Mollerussa	Subsistema Baix Segre
	Sistema Ponts	Subsistema Sagrà garriguenc
	Sistema Tàrraga	

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ÀMBITS ESPECÍFICS DE COORDINACIÓ

	Limit d'àmbit de pla director urbanístic
--	--

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA VIÀRIA: PROPOSTES		
	Autopista o autovia existent		Nou traçat
	Via estructurant primària		Condicionament
	Via estructurant secundària		Conservació
	Via estructurant suburbana		
	Via integrada		

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES		
	Línia d'altres prestacions		Nova actuació
	Línia convencional		Condicionament
	Estació intermodal		Conservació
	Estació		Permeabilització

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES	
	Nova actuació
	Conservació

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE

	Limit autonòmic		Llac o embassament
	Limit d'àmbit funcional		Canal o aèquia
	Limit comarcal		Tram soterrani o en túnel
	Limit municipal		Edificació existent
	Limit de règim de sòl urbà o urbanitzable		

ALÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

	LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
	LÍMIT DEL SECTOR
	ÀMBIT DEL SECTOR

PAMPOLS ARQUITECTURA

PLA ANUAL D'INFORMACIÓ
 PLÀ TERITORIAL PARCIAL DE PONENT
 PLÀ TERITORIAL DE DESENVOLUPAMENT
 MOLLERUSSA (I) (PART DEL SECTOR DE MOLLERUSSA I LA PART DEL SECTOR DE MOLLERUSSA II)

PROJECCION: UTM 30N - Datum: NAD 83 - Eixos: X: 1000000, Y: 4600000
 ESCALA: 1:25.000
 APROVACIÓ: JUNY 2022

PROJECTE: 211384
 Nº: 109 09

ELABORACIÓ: M. GARCIA
 DIBUIX: M. GARCIA
 VERIFICACIÓ: M. GARCIA



A. LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL SECTOR
- ▬▬▬▬ LÍMIT DE PARCELLA

B. PROPIETATS

P.P.	DENOMINACIÓ SECTOR
159.675	SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR EN M2

FITXA PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'ACTIVITATS NEGRALS NORD I CODI SUBd-09a I NEGRALS NORD II CODI SUBd-09b

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

A. PERCENTATGES CESSIONS

PERCENTATGE MÍNIM DE SÒL PÚBLIC I MÀXIM DE SÒL PRIVAT D'AQUEST SECTOR SERAN ELS SEGÜENTS:

TOTAL ÀMBIT ZONIFICACIÓ	159.675 m ²
TOTAL ÀMBIT GESTIÓ	156.735 m ²

RESERVES SOL PÚBLIC

NORMATIVA - POUM			
RESERVES SOL PÚBLIC	35%	55.886 m ²	
VIARI *(1)	20,00%	31.935 m ²	
ESPAIS LLIBRES *(2)	10,00%	15.968 m ²	
EQUIPAMENTS *(3)	5,00%	7.984 m ²	

PROJECTE			
RESERVES SOL PÚBLIC	37,13%	59.285 m ²	
VIARI	19,16%	30.587 m ²	
ESPAIS LLIBRES	12,97%	20.712 m ²	
EQUIPAMENTS	5,00%	7.986 m ²	

SOL APROFITAMENT PRIVAT 65% MÀXIM

NORMATIVA - POUM			
SOL APROFITAMENT PRIVAT	65%	103.789 m ²	

PROJECTE			
SOL APROFITAMENT PRIVAT	62,34%	99.549 m ²	

CESSIONS MÍNIMES VIARI *(1)

Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 73.-Mínim 20% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística

CESSIONS MÍNIMES ESPAIS LLIBRES *(2)

Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 73.-Mínim 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística

CESSIONS MÍNIMES EQUIPAMENTS *(3)

Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 73.-Mínim 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística

B. COEFICIENTS D'EDIFICABILITAT BRUTA I D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

TOTAL ÀMBIT ZONIFICACIÓ	159.675 m ²
TOTAL ÀMBIT GESTIÓ	156.735 m ²
ZONA DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	2.940 m ²
EDIFICABILITAT IEB (60% ÀMBIT GESTIÓ)	94.041 m ²

NOTA: ELS TERRENYS CORRESPONENTS AL DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC PERTANYEN A DEMANI NATURAL DE L'ESTAT I NO PODEN SER INCLOSOS COM A SUPERFÍCIE PER A CALCULAR APROFITAMENTS, NI ESTAR INSCRITS A FAVOR DE PARTICULARS NI AJUNTAMENTS



A. LÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

- ▬▬▬ LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
- ▬▬▬ LÍMIT DEL SECTOR
- ▬▬▬ LÍMIT DE PARCELLA

B. PROPIETATS

- P.P.** DENOMINACIÓ SECTOR
159.675 SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR EN M2
- E2** CLAU DE SISTEMA
2.920 SUPERFÍCIE DE ZONA EN M2

1. SUPERFÍCIES DE CESSIONS [SISTEMES]

1.1 SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIONS

VIARI	SUPERFÍCIE	CESSIONS MÍNIMES
Xu	28.887 m ²	Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 7.3.-Mínim 20% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística
Xcv	1.700 m ²	
TOTAL	30.587 m²	

1.2. PARCS I JARDINS PÚBLICS (ZV)

1.2.1 SISTEMES GENERALS D'ESPAIS LLIURES, DE PARCS PÚBLICS I ZONES VERDES

ZONES VERDES	SUPERFÍCIE	CESSIONS MÍNIMES
ZV1	11.314 m ²	Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 7.3.-Mínim 20% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística
ZV2	3.614 m ²	
ZV3	630 m ²	
ZV4	450 m ²	
TOTAL	16.008 m²	15.968 m²

1.2.2 SISTEMA DE VERDS LINEALS (VL)

VERD LINEAL	SUPERFÍCIE
VL1	3.173 m ²
VL2	292 m ²
VL3	425 m ²
VL4	585 m ²
VL5	269 m ²
TOTAL	4.744 m²

1.3 SISTEMES GENERALS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I CENTRES PÚBLICS

1.3.1 EQUIPAMENT COMUNITARI E

EQUIPAMENTS	SUPERFÍCIE	CESSIONS MÍNIMES
E1	5.066 m ²	Segons Mod. Del POUM vigent per unificar els sectors SUBd-9a i SUBd-9b. Apartat 7.3.-Mínim 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística
E2	2.920 m ²	
TOTAL	7.986 m²	7.984 m²

1.3.2 SERVEIS TÈCNICS (S)

SERVEIS TÈCNICS	SUPERFÍCIE
S	841 m ²
TOTAL	841 m²

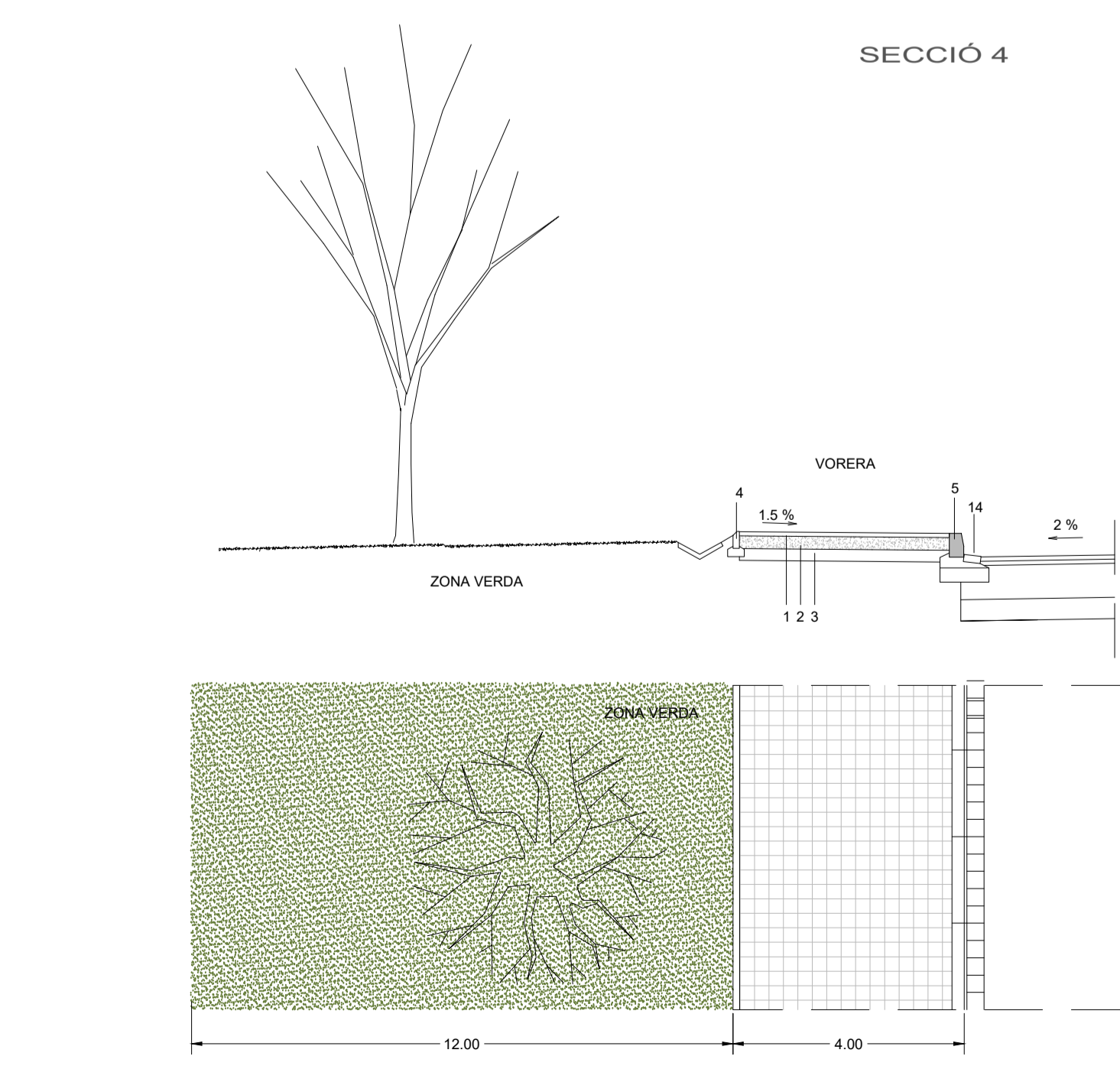
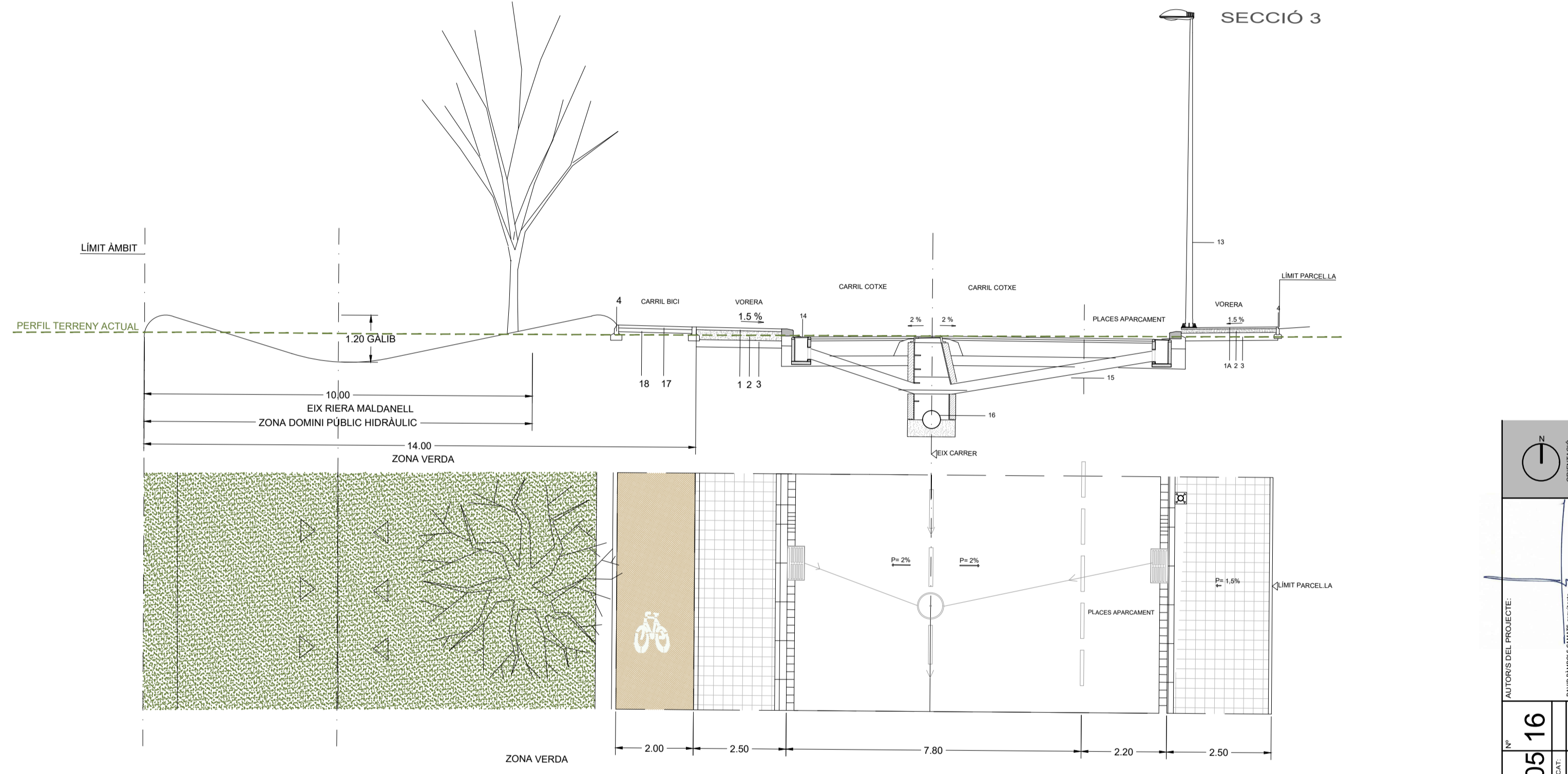
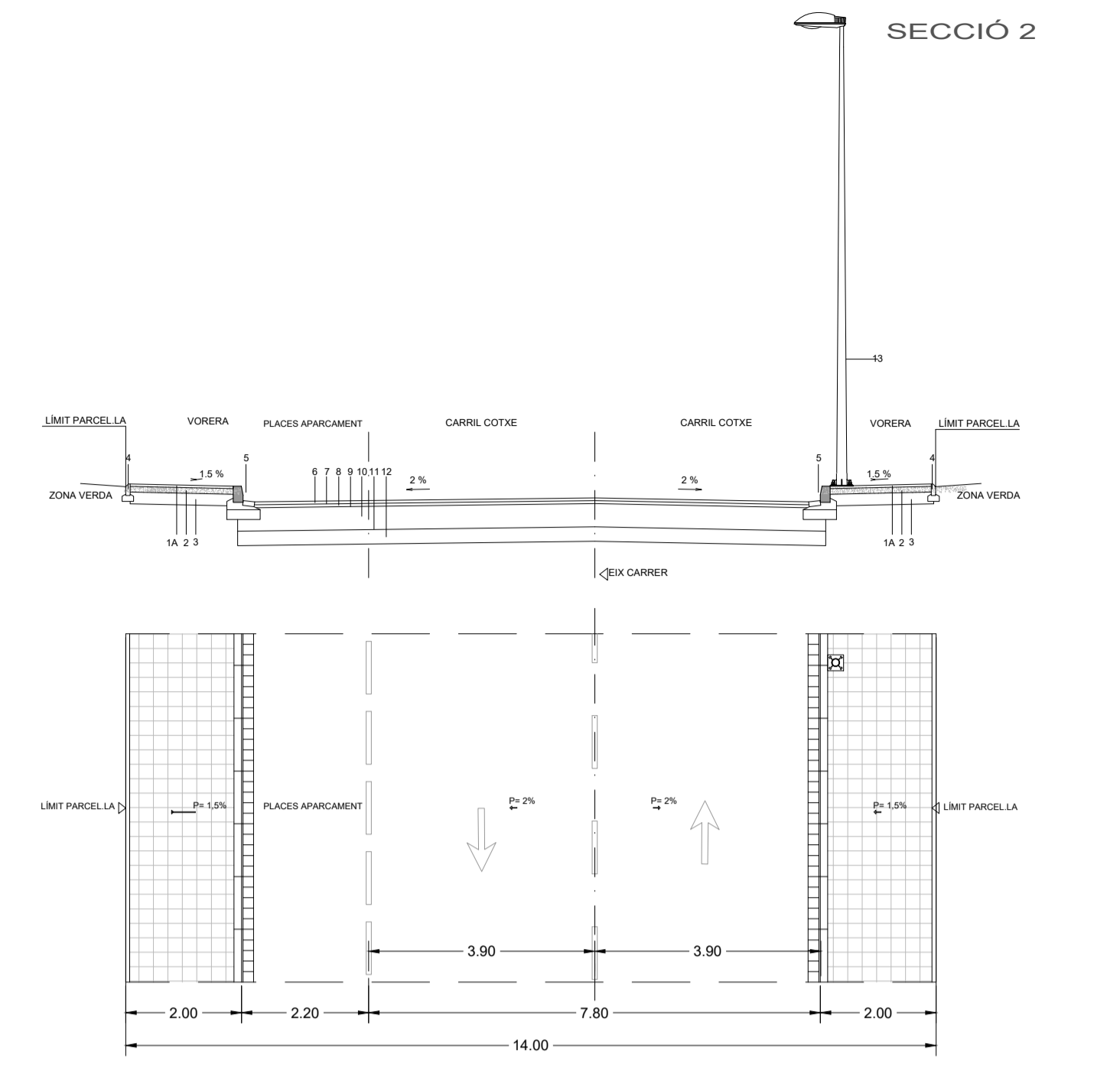
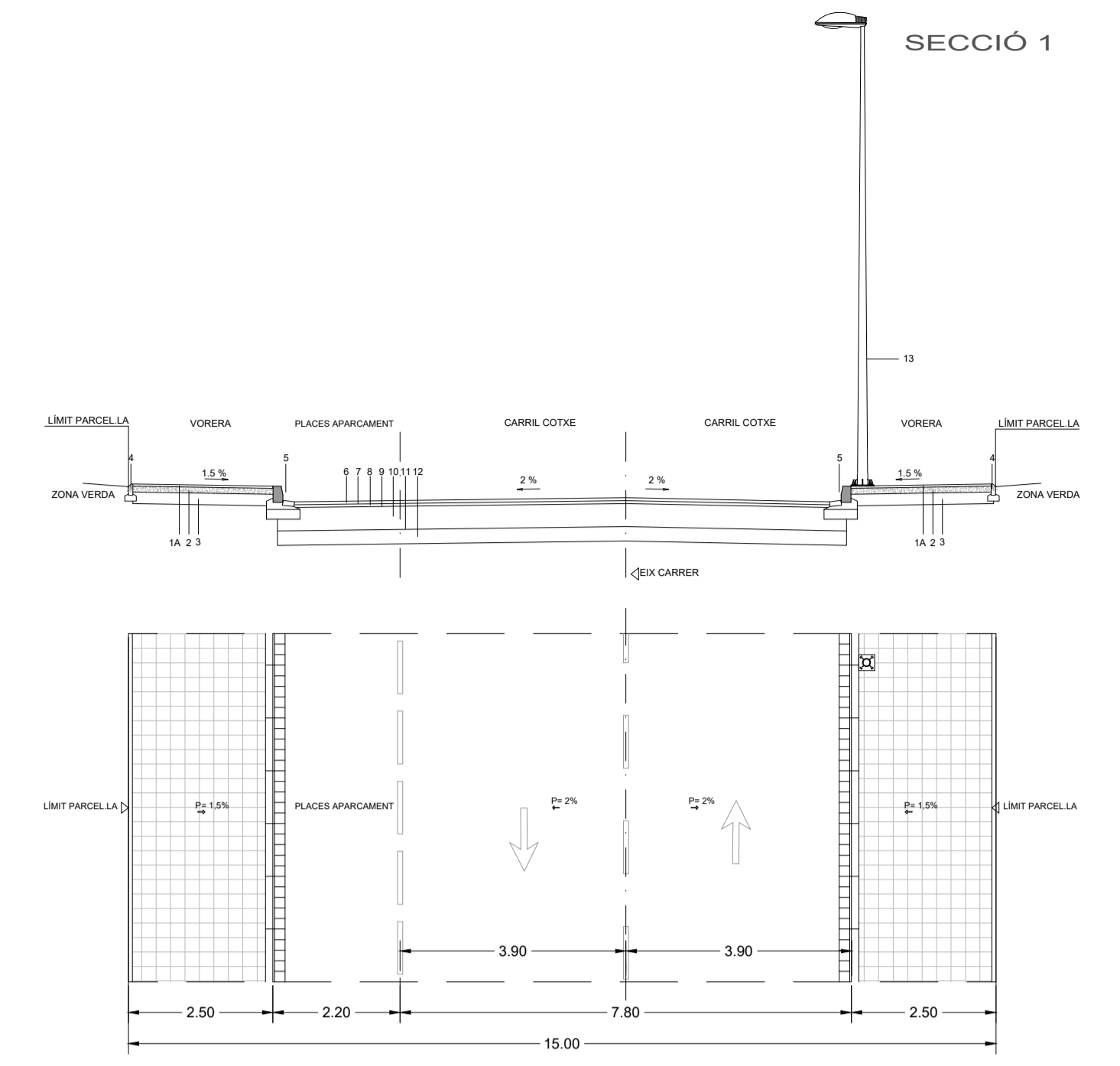
2. SUPERFÍCIES DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT [ZONES]

2.1 SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (AP)

ILLES	SUPERFÍCIE
AP1	10.375 m ²
AP2	14.119 m ²
AP3	6.315 m ²
AP4	12.172 m ²
AP5	56.568 m ²
TOTAL	99.549 m²

3. ZONIFICACIÓ BÀSICA

X	XARXA VIÀRIA	30.587 m ²	19,15%
ZV	PARCS I JARDINS PÚBLICS	16.008 m ²	10,02%
VL	VERD LINEAL	4.744 m ²	2,97%
E	EQUIPAMENT COMUNITARI	7.986 m ²	5,00%
S	SERVEIS TÈCNICS	841 m ²	0,53%
AP	APROFITAMENT PRIVAT	99.549 m ²	62,33%
	TOTAL SUPERFÍCIE PLA PARCIAL	159.715 m²	100%



- #### ESPECIFICACIONS
- 1.A. PAVIMENT DE FORMIGÓ CONTINU ACABAT RUGÓS
 - 1.B. PAUTES LINIALS DE LLAMBORDA GRANÍTICA ACABAT FLAMEJAT, 10X20X8cm
AMB BASE DE SORRA 5cm
 2. SOLERA DE FORMIGÓ H-200 e15cm
 3. TOT-Ú NATURAL e20cm
 4. VORADA DE JARDÍ
 5. VORADA NO REMUNTABLE I RIGOLA
 6. CAPA DE RODADURA S-12 GRANULAR GRANÍTICA e5cm
 7. REG D'IMPRIMACIÓ ECI-1 (1.2Kg/m2)
 8. CAPA INTERMITJA S-12 GRANULAR CALCÀRIA e5cm
 9. REG D'ADHERÈNCIA 0.6Kg/m2
 10. TOT-Ú ARTIFICIAL e40cm
 11. REG DE CURAT ECR-1 300g/m2
 12. ESPLANADA MILLORADA S-EST1 e25cm
 13. FAROLA
 14. EMBORNAL
 15. CANONADA PE Ø250
 16. POU I COLLECTOR PLUVIALS
 17. PAVIMENT CONTINU, NATURAL, TERRÓS I COMPACTE. TIPUS ARIPAQ e=8cm
 18. SUB-BASE TOT-Ú e=10cm

ALÍMITS DELS ÀMBITS DEL SECTOR

- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL
- ▬▬▬▬ LÍMIT DEL SECTOR
- ▬▬▬▬ LÍMIT DE PARCEL·LA

B. PROPIETATS

P.P. DENOMINACIÓ SECTOR
159.675 SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR EN M2

PROJECCIÓ: 21384 PLANS: PLAN DE D'ÀMBIT I D'ÀMBIT DE PROJECCIÓ

ELABORACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

REVISIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

APROBACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

ESCALA: 1:1000

NO: 005 16

PROJECCIÓ: 21384 PLANS: PLAN DE D'ÀMBIT I D'ÀMBIT DE PROJECCIÓ

ELABORACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

REVISIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

APROBACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

ESCALA: 1:1000

NO: 005 16

PROJECCIÓ: 21384 PLANS: PLAN DE D'ÀMBIT I D'ÀMBIT DE PROJECCIÓ

ELABORACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

REVISIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

APROBACIÓ: J. M. GARCIA I. GARCIA

ESCALA: 1:1000

NO: 005 16

