

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

REFERENT A LA REGULACIÓ DELS COSSOS
SORTINTS A LA CLAU 3a,
ZONA D'HABITATGES EN FRONT O FILERA

CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL

SERVEIS TÈCNICS

Aroa Guardiola Franci, Col. 48881
Arquitecta

Juny de 2014



1. DOCUMENT COMPRESIU

1. Finalitat del document comprensiu i objecte de la modificació puntual
 - 1.1. Finalitat del document comprensiu
 - 1.2. Objecte de la modificació puntual
2. Peticionari
3. Determinacions afectades
4. Plànol identificatiu de les determinacions

2. MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. Peticionari i Objecte
 - 1.a. Peticionari
 - 1.b. Objecte
2. Situació i estructura de la propietat
3. Ordenació vigent
4. Justificació de la solució adoptada
 - 4.a. Justificació urbanística
 - 4.b. Justificació econòmica
5. Ordenació proposada
6. Justificació del compliment d'altres determinacions
 - 6.a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)
 - 6.b. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - 6.c. Determinacions de les normes urbanístiques proposades
 - 6.e. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
 - 6.d. Memòria social
 - 6.f. Estudis de mobilitat
 - 6.g. Informe de sostenibilitat econòmica
7. Tramitació de les modificacions
 - 7.a. Tramitació urbanística
 - 7.b. Tramitació ambiental

DOCUMENT 3 – PLÀNOL INFORMATIU I DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

1. DOCUMENT COMPRESIU

Atès la poca complexitat de la modificació, el document comprensiu i la modificació s'integren en un únic document, si bé s'identifiquen en punts diferents

1. Finalitat del document comprensiu i objecte de la modificació puntual

1.1. Finalitat del document comprensiu

Es redacta aquest document d'acord amb allò que es determina a l'article 8 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

1.2. Objecte de la modificació puntual

El present document té per objecte modificar la regulació dels cossos sortints en la clau 3.a, Zona d'habitatges en front o filera. Concretament es proposa eliminar la determinació que els cossos sortints respectin la distància mínima de separació a carrer, per tal d'evitar que un gran nombre d'habitatges de recent construcció estigui en situació de volum disconforme ja que el POUM va modificar la normativa que es recollia als Plans Parciais aprovats anteriorment.

2. Peticionari

Es redacta aquesta modificació a instàncies de l'ajuntament de Mollerussa, i per tant a iniciativa pública

3. Determinacions afectades

La modificació puntual afecta a l'article 148.4.4 de la normativa urbanística del POUM que regula els paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació en front o filera, clau 3, en concret a les determinacions establertes per la regulació dels cossos sortints.

4. Plànol identificatiu de les determinacions

Als efectes del plànol identificatiu dels àmbits afectats, s'adjunta a la modificació puntual el plànol de suspensió de llicències on consten les zones afectades que les que consten grafades en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

Mollerussa, juny de 2014

2. MODIFICACIÓ PUNTUAL

Memòria

1. OBJECTE I PETICIONARI

1.a. Peticionari

Ha instat la redacció d'aquest document l'Ajuntament de Mollerussa, el qual està adscrit als Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Pla d'Urgell. Per tant, la iniciativa en les modificacions que es recullen en aquest document és pública.

1.b. Objecte

Durant la tramitació d'un expedient de llicència d'obres d'un habitatge unifamiliar en una parcel·la situada a la clau 3a.9, Zona d'habitatge en front o filera, zona pla parcial Sub-12, es va detectar una errada material en la redacció de la regulació dels cossos sortints, que deixaria en situació de volum disconforme les edificacions existents en diferents àmbits de la clau 3a.

Per tal de resoldre aquesta situació, l'Ajuntament de Mollerussa ha pres la determinació de redactar un document que es limita a la modificació del redactat de les normes urbanístiques del POUM vigent en allò que afecta als cossos sortints de la clau 3a, concretament pel que fa a la distància mínima de separació als límits de la parcel·la.

2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La modificació plantejada afecta al conjunt del sòl urbà de la zona d'habitatge en front o filera, **clau 3a**.

3. ORDENACIÓ VIGENT

Tot seguit es transcriu el redactat dels articles que es proposa modificar. Per tal de facilitar la comprensió d'aquest expedient, es **resalta amb un ombrejat gris** la part de l'article que es proposa variar.

“SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ORDENACIÓ EN FRONT O FILERA.

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

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	clau
- Habitatge en front o filera de protecció pública.		3hp
- Habitatge en front o filera de nova creació		3a
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó	- Pla parcial. Torre Pintó. (clau I)	3a.1
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó-M	- Pla parcial. Torre Pintó-ED. (illa M)	3a.2
- Habitatge en front o filera. PP-1-1.	- Pla parcial. Sub1 del S1. (clau illa 1-4)	3a.3
- Habitatge en front o filera. PP-4,5,5A.	- Pla parcial. S4,5.5A. (clau IV)	3a.4
- Habitatge en front o filera. ED-584	- ED. 98/0584	3a.5
- Habitatge en front o filera. PP-2-1.	- Pla parcial. Sub2 del S1. (clau H)	3a.6
- Habitatge en front o filera. PP-2-10.	- Pla parcial. Sub2 del S10. (clau illa H)	3a.7
- Habitatge en front o filera. PP-11	- Pla parcial. S11. (clau II)	3a.8
- Habitatge en front o filera. PP-12	- Pla parcial. S12. (clau II)	3a.9
- Habitatge en front o filera. UA-Negrals.	- Pla especial UA-Negrals. (illa b,g,d)	3a.10
- Habitatge en front o filera. PP-7	- Pla especial UA-7. (Clau A2)	3a.11
- Habitatge en front o filera. MP-019221/L	- Modificació Puntual. Parcel·la al carrer Indústria. 019221/L	3a.12

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

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

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

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

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Alineació de l'edificació	art. 14	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	3a: 2p(pb+1) 7,60 metres i 3p(pb+2) 9,50 metres. 3a.1 i 3a.2: 2p(pb+1) 7,60m. 3a.3: 3p(pb+2) 9,15m 3a.4 i 3a.5: 3p(pb+2) 9,40m. 3a.6: 3p(pb+2) 9,10m. 3a.7: 3p(pb+2) 9,00m. 3a.8: 2p(pb+1) 7,50 m. 3a.9: 3p(pb+2) 9,00m. 3a.10: 3p(pb+2) 10,50 m. 3a.11: 2p(pb+1) 6,50 m. 3a.12: 2p(pb+1) 7,60 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	3a: 3p (pb+2) màxim. Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 18	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Front principal i secundari	art. 19	3a: 6,00 metres

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 20	3a: 12,00 metres 3a.2: 20 m. Planta pis igual a 14 m a partir de 3 m de separació a vial. 3a.3: 14,25m. 3a.1, 3a.4, 3a.7, 3a.8 i 3a.9: La profunditat edificable serà en totes les plantes de 12 m amidada a partir dels 5 m de separació al carrer. 3a.5: 12 m. 3a.6: 12-14m. 3a.11: 15 m.

<i>Pati d'illa</i>	<i>art. 21</i>	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</i>
--------------------	----------------	--

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Solar</i>	<i>art. 22</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Coeficient d'edificabilitat neta</i>	<i>art. 23</i>	<i>3a.3: 1,38. 3a.6: 0,99. 3a.7: 0,83.</i>
<i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>	<i>art. 24</i>	<i>L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 3a.12: 1.810 m² de sostre.</i>
<i>Densitat màx. d'habitatges neta</i>	<i>art. 26</i>	<i>En sectors de sòl urbà consolidat l'existent i per projectes de nova creació:1 habitatge / 150 m² de sostre</i>
<i>Ocupació màxima de la parcel·la</i>	<i>art. 27</i>	<i>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</i> <i>3a: 50%</i> <i>3a.3: 50%. 3a.4: 60%.</i> <i>3a.7: 30%. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.</i> <i>3a.8: L'espai lliure privat es tracta en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter lúdic com piscines o anàlegs. L'espai lliure privat es podrà enlairar respecte de la cota dels vials fins un màxim d'1 m.</i> <i>3a.5:30,40%</i> <i>3a.12: 70%.</i>
<i>Sòl de parcel·la lliure d'edificació</i>	<i>art. 28</i>	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat i tindrà en general la consideració de verd privat. Aquest espai es situarà a nivell de planta baixa.</i> <i>3a.7, 3a.8 i 3a.9: L'espai lliure particular, correspon als espais lliures reservats, en planta baixa, per a la utilització dels habitatges als quals doni front. No és autoritzat cap tipus d'edificació en aquests espais ni es permeten enlairar aquests espais un màxim d'1m respecte la cota del vial.</i>
<i>Alçada reguladora ref. a parcel·la</i>	<i>art. 30</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>

<i>Punt d'aplicació alçada ref. a parcel·la</i>	<i>art. 31</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Nombre de plantes ref. a parcel·la</i>	<i>art. 32</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Planta baixa referida a parcel·la</i>	<i>art. 33</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús..</i>
<i>Separacions mínimes</i>	<i>art. 34</i>	<i>3a: 5,00 metres a carrer, i 8,00 metres a conjunts edificats, amb un mínim de 4,00 metres del límit a edificis. 3a.1, 3a.4: a carrer 5,00 m. i a l·lindants segons plànols d'ordenació detallada. 3a.5: a carrer 5,00 m., a veïns 3 m. i a fons de parcel·la 10 m. 3a.3: a carrer 5,00 m. i separacions secundàries 3,00 m. 3a.7: separació a carretera de Torregrossa 5,00 m, i veí 3,00 m. La separació de les edificacions entre subsectors serà de 12 m amb un mínim de 6,00 m a cada sector. 3a.8 i 3a.9: Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. La separació a carrer serà obligatòriament de cinc metres (5 m) 3a.12: a carrer: 1,00 m, a veïns: 3,00 m.</i>
<i>Tanques</i>	<i>art. 35</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Adapt. togràf. i mov de terres</i>	<i>art. 36</i>	<i>En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.</i>
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>art. 37</i>	<i>No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte</i>

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 39</i>	<i>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</i>
<i>Edificació principal i auxiliar</i>	<i>art. 40</i>	<i>No s'admeten. Les instal·lacions tècniques per a jardins i/o piscines en cas d'enterrar-se no poden sortir més de 0,50 metres del nivell del jardí. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·les.</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 41</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>

<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 42</i>	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p> <p><i>3a.4: S'admeten semisoterrani no habitable.</i></p> <p><i>3a.9: Amb admissió de planta semisoterrani no habitable. Es permeten els soterranis si la cota superior del paviment de la planta baixà està com a màxim 1,20 m per damunt de la rasant del carrer.</i></p> <p><i>3a.10: S'admeten la construcció de soterrani o semisoterrani no habitable.</i></p>
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 43</i>	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p> <p><i>3a.1: L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.</i></p>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 44</i>	<p><i>Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. La pendent màxim no ultrapassarà el 30%.</i></p> <p><i>3a.1 i 3a.4: Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa.</i></p> <p><i>3a.11: Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa.</i></p>
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>art. 45</i>	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p> <p><i>3a.3 i 3a.8: S'admeten els sotacoberta habitables amb pendents a dues aigües inferiors al 30% i arrancada de coberta, com a màxim, de 0,60 m per damunt de l'últim sostre.</i></p> <p><i>3a.9: Per damunt de l'alçada màxima (9 m) només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al a 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.</i></p>
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	<i>art. 46</i>	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p>
<i>Regles sobre mitgeres</i>	<i>art. 47</i>	<p>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</p>

Cossos sortints	art. 48	<p><i>Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la, i en tot cas seran oberts.</i></p> <p><i>3a.1, 3a.4, i 3a.10: Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</i></p> <p><i>3a.2: Màxim d'1,20m, i a 4,00m d'alçada.</i></p> <p><i>3a.5: Únicament s'admeten en les façanes laterals i posteriors, els cossos oberts que surtin un màxim d'1,20m i en les façanes laterals sempre que es respectin les separacions a veïns.</i></p> <p><i>3a.6 i 3a.10: Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</i></p> <p><i>3a.8 i 3a.9: Amb les condicions generals caldrà també complir el següent. No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</i></p> <p><i>3a.11: S'admeten els cossos oberts i tancats, que no sobresurtin mes d'0,40m.</i></p>
Elements sortints	art. 49	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
Patis de llum	art. 50	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
Composició de la façana	art. 51	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>

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

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

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

<i>Comerç mitjà</i>	<i>Comerç gran</i>	<i>Ofic. i serveis</i>	<i>Restauració</i>	<i>Recreatiu</i>	<i>Magatzems</i>	<i>Indústria I</i>
<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condicionat (1) (6)</i>	<i>Incompatible (7)</i>	<i>Incompatible (8)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible (9)</i>

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

<i>Administrat.</i>	<i>Serv. tècnics</i>	<i>Estac. i aparc.</i>	<i>Agrícola</i>	<i>Ramader</i>	<i>Forestal</i>	
---------------------	----------------------	------------------------	-----------------	----------------	-----------------	--

Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	
--------------	--------------	--------------------	--------------	--------------	--------------	--

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

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

nt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sociocultural.

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

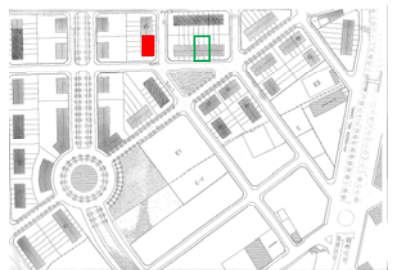
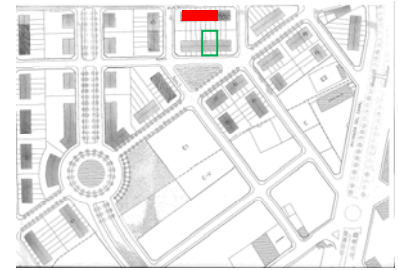
6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació en front o filera. Clau 3."

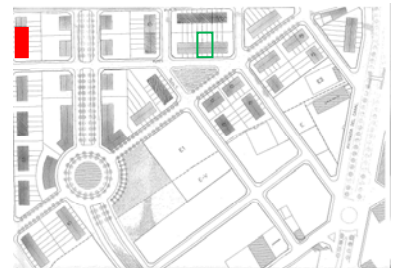
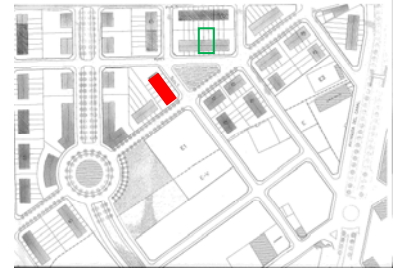
<i>Regulació particular de l'ús d'aparcament</i>	<i>D'acord amb l'art. 64 i següents del Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
--	--

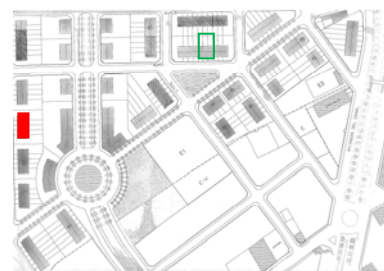
4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Durant la tramitació d'un expedient de llicència d'obres per tal de construir un habitatge unifamiliar entre mitgeres, es detecta que les construccions existents a l'àmbit de l'antic Pla Parcial Sub-12, ara clau 3a.9, quedarien en situació de volum disconforme amb l'actual POUM atès que els cossos sortints existents no compleixen la separació mínima a carrer que es fixa en la normativa vigent de 5m.

Adjuntem fotografies dels conjunts d'edificacions de l'àmbit del Pla Parcial Sub-12 que estan en aquesta situació:







Aquestes edificacions es van tramitar amb la normativa vigent en el moment de sol·licitar les pertinents llicències d'obres, que era la que constava al Pla Parcial Sector Sub-12 Eixample Ponent, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en la sessió de data 10 de novembre de 1999:

“Article 31.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Es determina en els plànols d'ordenació del present Pla Parcial a partir dels següents paràmetres específics:

a) Tipus d'ordenació:

Es fixa unívocament als plànols d'ordenació i correspon al tipus d'ordenació per edificacions segons agrupament en ciutat jardí.

b) Ample mínim de parcel·la:

** L'ample mínim de parcel·la amidada a la línia de façana serà de cinc i mig (5,50m)*

** La superfície mínima de la parcel·la serà de 135 m²*

c) Alçada màxima i nombre de plantes:

L'alçada màxima d'edificació s'estableix en 9,00 m corresponent a planta baixa més dues plantes pis (PB+2PP), amb admissió de semisoterrani no habitable

Per damunt d'aquesta alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior a 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa.

Es permeten els soterranis si la cota superior del paviment de la planta baixa està com a màxim a 1,20m per damunt de la rasant del carrer.

d) Separació a llindars:

La separació a carrer serà obligatòriament de cinc metres (5m)

e) Profunditat edificable

La profunditat edificable serà en totes les plantes de dotze metres (12m) amidada a partir dels 5m de separació de carrer

f) Cossos sortints:

Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'un metre i vint centímetres (1,20m)

g)Espai lliure particular

L'espai lliure particular, correspon als espais lliures reservats, en planta baixa, per a la utilització dels habitatges als quals doni front. No és autoritzat cap tipus d'edificació en aquests espais."

En aquest article es fixa que la separació a carrer serà obligatòriament de 5m i que els cossos sortints únicament s'admeten oberts amb un màxim d'1,20m de vol però no es determina que hagin de respectar les distàncies mínimes de separació al límit de parcel·la.

Aquest Pla Parcial delimitava en planta l'ocupació màxima permesa de l'edificació i aquesta era vinculant.

La resta d'edificacions de l'àmbit del pla parcial sub-12 complirien pel que fa a cossos sortints però moltes d'elles no complirien pel que fa als elements sortints, atès que allò que figura a l'article 49 del POUM:

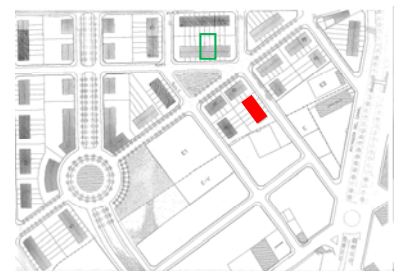
"article 49. Elements sortints

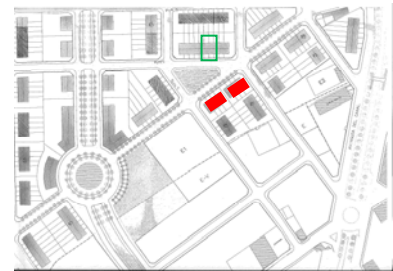
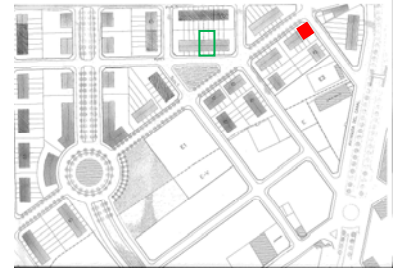
(...)

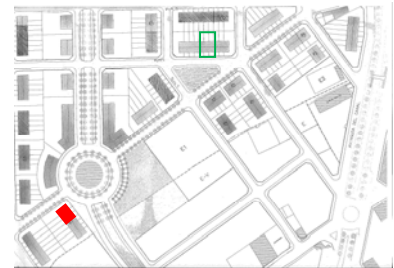
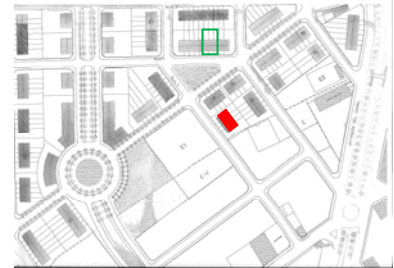
2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les **mateixes condicions de vol que els cossos sortints**, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

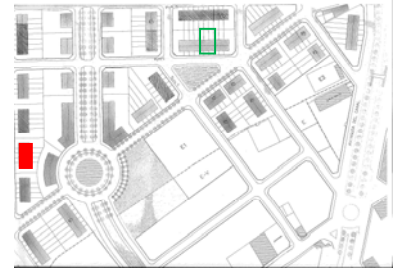
(...)"

Això deixaria pràcticament la totalitat dels habitatges construïts en aquesta situació.









S'ha efectuat també un estudi de la resta de zones classificades amb la clau 3a al municipi, i s'ha detectat que el mateix problema passa en algunes construccions de la clau 3a.1 i 3a.4, on els cossos sortints de les edificacions existents no compleixen amb les actuals determinacions del POUM i per tant també serien volums disconformes amb el planejament vigent tot i ser construccions de relativa recent construcció.

Els respectius plans parcials han estat consultats i s'ha observat que tenen el mateix redactat que el Pla Parcial Sub-12, tan pel que fa a l'ocupació màxima permesa, que es grafia en els plànols adjunts i és vinculant, com pel que fa als cossos sortints, que s'admeten si són vols oberts amb un màxim d'1,20 m. En cap de les normatives dels Plans Parcial respectius no es determina que els cossos sortints hagin de respectar la separació mínima als límits de parcel·la

Entenem que la intenció del POUM era recollir la normativa establerta en els diferents plans parcials que s'havien tramitat i aprovat, i no modificar la nova normativa ja que això deixaria en situació de volum disconforme un nombre important d'habitatges de recent construcció.

5. ORDENACIÓ PROPOSADA

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i amb la finalitat perseguida per aquest document, la nova ordenació proposada es limita a la modificació parcial del contingut de l'article 148.4.4 de la normativa urbanística del POUM vigent, amb el redactat que tot seguit es transcriu.

Per tal de facilitar la seva supervisió, el text de nova redacció que correspon a la proposta de modificació puntual es resalta en lletra negra.

“SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ORDENACIÓ EN FRONT O FILERA.

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

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	clau
- Habitatge en front o filera de protecció pública.		3hp
- Habitatge en front o filera de nova creació		3a
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó	- Pla parcial. Torre Pintó. (clau I)	3a.1
- Habitatge en front o filera. Torre Pintó-M	- Pla parcial. Torre Pintó-ED. (illa M)	3a.2
- Habitatge en front o filera. PP-1-1.	- Pla parcial. Sub1 del S1. (clau illa 1-4)	3a.3
- Habitatge en front o filera. PP-4,5,5A.	- Pla parcial. S4,5,5A. (clau IV)	3a.4
- Habitatge en front o filera. ED-584	- ED. 98/0584	3a.5
- Habitatge en front o filera. PP-2-1.	- Pla parcial. Sub2 del S1. (clau H)	3a.6
- Habitatge en front o filera. PP-2-10.	- Pla parcial. Sub2 del S10. (clau illa H)	3a.7
- Habitatge en front o filera. PP-11	- Pla parcial. S11. (clau II)	3a.8
- Habitatge en front o filera. PP-12	- Pla parcial. S12. (clau II)	3a.9
- Habitatge en front o filera. UA-Negrals.	- Pla especial UA-Negrals. (illa b,g,d)	3a.10
- Habitatge en front o filera. PP-7	- Pla especial UA-7. (Clau A2)	3a.11
- Habitatge en front o filera. MP-019221/L	- Modificació Puntual. Parcel·la al carrer Indústria. 019221/L	3a.12

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

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

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

<i>Fons de parcel·la</i>	art. 5	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Fondària mínima de parcel·la</i>	art. 6	<i>3a: 25,00 m. 3a.4, 3a.6 i 3a.8: 25,00 m. 3a.7: 12,00 m.</i>

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

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Alineació de carrer</i>	art. 10	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</i>
<i>Rasant de l'alineació de carrer</i>	art. 11	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Rasant de carrer o vial</i>	art. 12	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Amplada de carrer o vial</i>	art. 13	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Alineació de l'edificació</i>	art. 14	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà</i>
<i>Alç. reguladora referida al carrer</i>	art. 15	<i>3a: 2p(pb+1) 7,60 metres i 3p(pb+2) 9,50 metres. 3a.1 i 3a.2: 2p(pb+1) 7,60m. 3a.3: 3p(pb+2) 9,15m 3a.4 i 3a.5: 3p(pb+2) 9,40m. 3a.6: 3p(pb+2) 9,10m. 3a.7: 3p(pb+2) 9,00m. 3a.8: 2p(pb+1) 7,50 m. 3a.9: 3p(pb+2) 9,00m. 3a.10: 3p(pb+2) 10,50 m. 3a.11: 2p(pb+1) 6,50 m. 3a.12: 2p(pb+1) 7,60 m.</i>
<i>Punt aplic. A.R. referida al carrer</i>	art. 16	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Nombre de plantes referit al carrer</i>	art. 17	<i>3a: 3p (pb+2) màxim. Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</i>
<i>Planta baixa referida al carrer</i>	art. 18	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Front principal i secundari</i>	art. 19	<i>3a: 6,00 metres</i>

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
------------------	--------------------------------	-------------------------------

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

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Solar</i>	<i>art. 22</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Coeficient d'edificabilitat neta</i>	<i>art. 23</i>	<i>3a.3: 1,38. 3a.6: 0,99. 3a.7: 0,83.</i>
<i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>	<i>art. 24</i>	<i>L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 3a.12: 1.810 m² de sostre.</i>
<i>Densitat màx. d'habitatges neta</i>	<i>art. 26</i>	<i>En sectors de sòl urbà consolidat l'existent i per projectes de nova creació: 1 habitatge / 150 m² de sostre</i>
<i>Ocupació màxima de la parcel·la</i>	<i>art. 27</i>	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>3a: 50%</p> <p>3a.3: 50%. 3a.4: 60%.</p> <p>3a.7: 30%. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.</p> <p>3a.8: L'espai lliure privat es tracta en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter lúdic com piscines o anàlegs. L'espai lliure privat es podrà enlairar respecte de la cota dels vials fins un màxim d'1 m.</p> <p>3a.5: 30,40%</p> <p>3a.12: 70%.</p>

<i>Sòl de parcel·la lliure d'edificació</i>	<i>art. 28</i>	<i>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat i tindrà en general la consideració de verd privat. Aquest espai es situarà a nivell de planta baixa.</i> <i>3a.7, 3a.8 i 3a.9: L'espai lliure particular, correspon als espais lliures reservats, en planta baixa, per a la utilització dels habitatges als quals doni front. No és autoritzat cap tipus d'edificació en aquests espais ni es permeten enlairar aquests espais un màxim d'1m respecte la cota del vial.</i>
<i>Alçada reguladora ref. a parcel·la</i>	<i>art. 30</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Punt d'aplicació alçada ref. a parcel·la</i>	<i>art. 31</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Nombre de plantes ref. a parcel·la</i>	<i>art. 32</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Planta baixa referida a parcel·la</i>	<i>art. 33</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús..</i>
<i>Separacions mínimes</i>	<i>art. 34</i>	<i>3a: 5,00 metres a carrer, i 8,00 metres a conjunts edificats, amb un mínim de 4,00 metres del límit a edificis.</i> <i>3a.1, 3a.4: a carrer 5,00 m. i a lindants segons plànols d'ordenació detallada.</i> <i>3a.5: a carrer 5,00 m., a veïns 3 m. i a fons de parcel·la 10 m.</i> <i>3a.3: a carrer 5,00 m. i separacions secundàries 3,00 m.</i> <i>3a.7: separació a carretera de Torregrossa 5,00 m, i veí 3,00 m. La separació de les edificacions entre subsectors serà de 12 m amb un mínim de 6,00 m a cada sector.</i> <i>3a.8 i 3a.9: Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. La separació a carrer serà obligatòriament de cinc metres (5 m)</i> <i>3a.12: a carrer: 1,00 m, a veïns: 3,00 m.</i>
<i>Tanques</i>	<i>art. 35</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Adapt. togràf. i mov de terres</i>	<i>art. 36</i>	<i>En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.</i>
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>art. 37</i>	<i>No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte</i>

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

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

<i>Paràmetre</i>	<i>Condicions generals (*)</i>	<i>Condicions particulars</i>
------------------	--------------------------------	-------------------------------

<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 39</i>	<i>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</i>
<i>Edificació principal i auxiliar</i>	<i>art. 40</i>	<i>No s'admeten. Les instal·lacions tècniques per a jardins i/o piscines en cas d'enterrar-se no poden sortir més de 0,50 metres del nivell del jardí. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·les.</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 41</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 42</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 3a.4: S'admeten semisoterrani no habitable. 3a.9: Amb admissió de planta semisoterrani no habitable. Es permeten els soterranis si la cota superior del paviment de la planta baixa està com a màxim 1,20 m per damunt de la rasant del carrer. 3a.10: S'admeten la construcció de soterrani o semisoterrani no habitable.</i>
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 43</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 3a.1: L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.</i>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 44</i>	<i>Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. La pendent màxim no ultrapassarà el 30%. 3a.1 i 3a.4: Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa. 3a.11: Per damunt l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similar per damunt de la planta superior admesa.</i>
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>art. 45</i>	<i>Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 3a.3 i 3a.8: S'admeten els sotacoberta habitables amb pendents a dues aigües inferiors al 30% i arrancada de coberta, com a màxim, de 0,60 m per damunt de l'últim sostre. 3a.9: Per damunt de l'alçada màxima (9 m) només s'admet la coberta definitiva de l'edifici, d'inclinació no superior al a 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.</i>

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	<p><u>Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'un metre i vint centímetres, 1,20m, excepte en la clau 3a.11 que el màxim vol permès serà de quaranta centímetres, 0,40m</u></p> <p>3a.1, 3a.4, i 3a.10: Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</p> <p>3a.2: Màxim d'1,20m, i a 4,00m d'alçada.</p> <p>3a.5: Únicament s'admeten en les façanes laterals i posteriors, els cossos oberts que surtin un màxim d'1,20m i en les façanes laterals sempre que es respectin les separacions a veïns.</p> <p>3a.6 i 3a.10: Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</p> <p>3a.8 i 3a.9: Amb les condicions generals caldrà també complir el següent. No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Únicament s'admeten els cossos sortints oberts, que surtin un màxim d'1,20m.</p> <p>3a.11: S'admeten els cossos oberts i tancats, que no sobresurtin mes d'0,40m.</p>
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
--------------	---------------	----------	--------------	----------	----------------	----------

<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condicionat</i> <i>(1) (10)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condicionat</i> <i>(1) (11)</i>	<i>Incompatible</i> <i>(12)</i>	<i>Incompatible</i> <i>(13)</i>
---------------------	---------------------	---------------------------------------	---------------------	---------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sociocultural.

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

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

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

6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

6. a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)(PTPP)

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

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

Aquesta modificació puntual consisteix en una nova redacció de l'article 148.4.4. del Capítol Quart, Secció Primera, de les Normes urbanístiques del POUM de Mollerussa, sense alterar la redacció de la resta de la normativa urbanística ni als plànols d'ordenació.

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

S'inclou la nova redacció proposada de l'article que es modifica a l'apartat 5 d'aquest document.

6.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.

Als efectes d'allò que es diu als articles 96 i 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la modificació del POUM de Mollerussa que es planteja en aquest document, reuneix les característiques següents:

- La finalitat perseguida és l'adequació a la normativa urbanística vigent de les separacions mínimes als límits de parcel·la dels cossos sortints de la Zona d'habitatges en front o filera, clau 3a, per tal que les construccions existents ens els diferents àmbits d'aquesta clau no quedin en situació de volum disconforme.
- No s'afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.
- No suposen un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat de l'ús residencial, o la transformació d'usos anteriorment establerts.
- Les modificacions proposades no entren en contradicció amb el planejament urbanístic general d'aplicació a Mollerussa i que es defineixen al POUM vigent.

6. e. Memòria social

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

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

Cal ficar especialment de manifest que el contingut d'aquesta modificació no afecta a les previsions i determinacions que respecte a la quantitat d'habitatges subjectes a algun dels tipus establerts per la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge i de planificació urbanística es fa al POUM de

Mollerussa, de manera especial a aquells que s'integren al sistema d'habitatge dotacional públic d'acord amb allò que es fixa a la memòria social del POUM.

6. f. Estudis de mobilitat

La modificació proposada no comporta cap alteració de la classificació de sòl urbà existent, ni contempla cap altre supòsit inclòs a l'article 3 del D 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, per la qual cosa no és fa necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

6. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

7. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

7.a. Tramitació urbanística

La tramitació de la present modificació puntual, està sotmesa a allò que es regula a l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i a l'article 117 del D 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'ajuntament procedirà a l'aprovació inicial de la modificació i a la suspensió de llicències urbanístiques a l'àmbit afectat (art 101 del D 305/2006), que en aquest cas entenem que es de totes les llicències d'obres que proposin fer un vol sense respectar les distàncies mínimes als límits de la parcel·la en tota la clau 3a, zona d'habitatges en front o filera.

D'acord amb allò establert a l'article 85.4 del DL 1/2010 TR Llei Urbanisme, un cop realitzada l'aprovació inicial s'iniciarà el procés d'informació pública

“Article 85³⁹ Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats³⁹”

Apartats 3 i 8 modificats, i apartat 6 derogat per l'art. 31 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

...

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.

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.

6. (Derogat)

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, s'ha de donar audiència a aquest ajuntament per un termini d'un mes, simultàniament al tràmit d'informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior. "

Un cop finalitzat el període d'exposició pública i valorades les al·legacions i els informes sectorials rebuts, es procedirà a l'aprovació provisional per part de l'ajuntament de Mollerussa i a trametre el document a la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida per tal que n'acordi l'aprovació definitiva.

3.b. Tramitació ambiental

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

Article 86 bis(*) Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic⁴⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

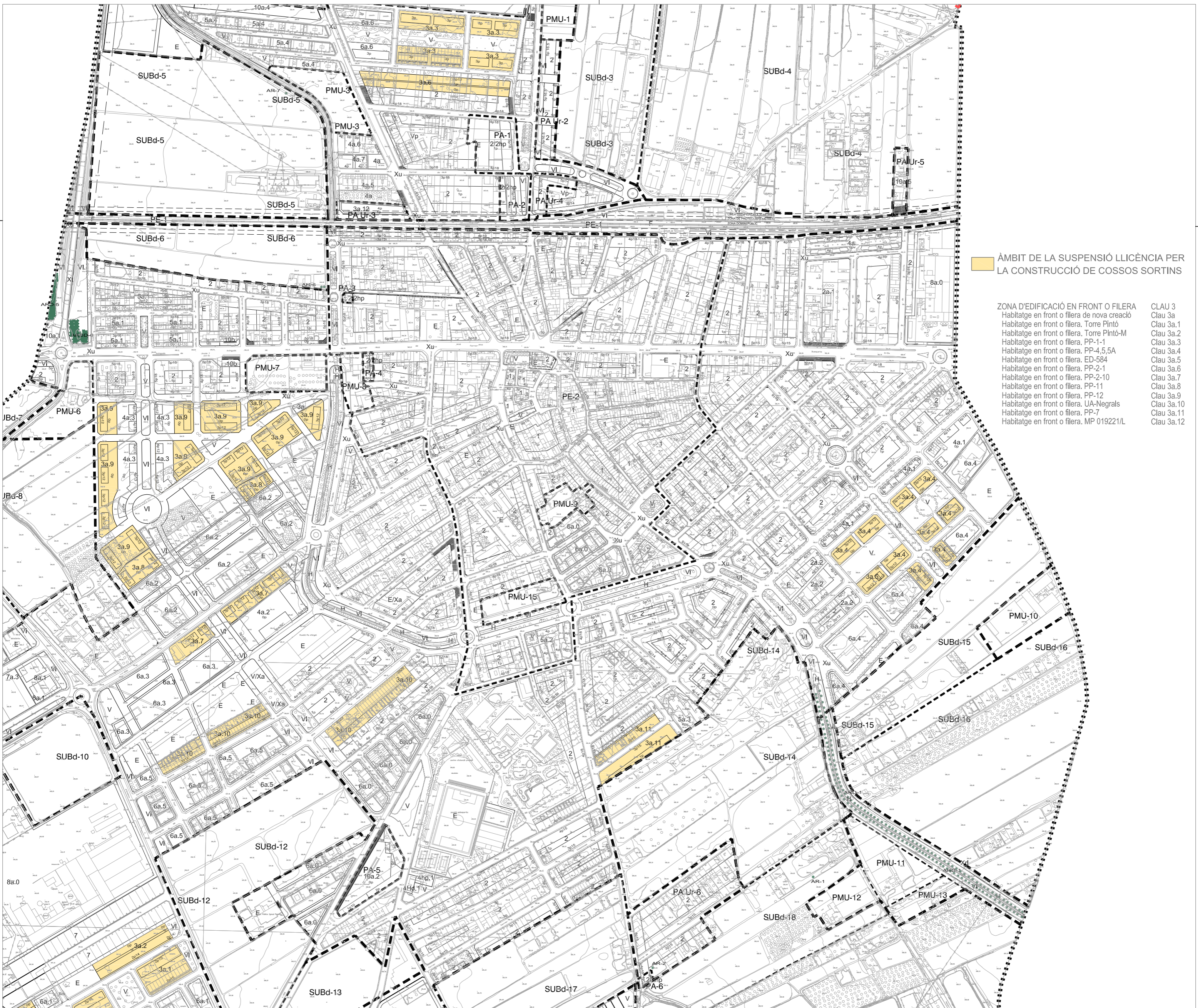
Per altre costat cal tenir en compte que d'acord amb allò que determina a l'article 7.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entenem que la modificació de la normativa del POUM que aquí es planteja té poca entitat i no pot produir efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa no procedeix el tràmit d'avaluació ambiental.

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

Mollerussa, juny de 2014

Aroa Guardiola Franci, Arquitecta
Arquitecte Col. 48881

3. PLÀNOL INFORMATIU I DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES



ÀMBIT DE LA SUSPENSIO L·LICÈNCIA PER LA CONSTRUCCIÓ DE COSSOS SORTINS

- ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONT O FILERA
- Habitatge en front o filera de nova creació
 - Habitatge en front o filera. Torre Pintó
 - Habitatge en front o filera. Torre Pintó-M
 - Habitatge en front o filera. PP-1-1
 - Habitatge en front o filera. PP-4,5,5A
 - Habitatge en front o filera. ED-584
 - Habitatge en front o filera. PP-2-10
 - Habitatge en front o filera. PP-11
 - Habitatge en front o filera. PP-12
 - Habitatge en front o filera. UA-Negrals
 - Habitatge en front o filera. PP-7
 - Habitatge en front o filera. MP 019221/L
- Clau 3
 - Clau 3a
 - Clau 3a.1
 - Clau 3a.2
 - Clau 3a.3
 - Clau 3a.4
 - Clau 3a.5
 - Clau 3a.6
 - Clau 3a.7
 - Clau 3a.8
 - Clau 3a.9
 - Clau 3a.10
 - Clau 3a.11
 - Clau 3a.12