

# AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT  
QUE AFECTA ALS ÀMBITS DEL PMU-06 I DEL SUBd-08  
ALS EQUIPAMENTS ADMESOS A LES ZONES 2,3 I 4  
DEL SÒL URBÀ  
I A L'AJUST DE LA DELIMITACIÓ DE LA TUC**

## DOCUMENT COMPRESIU

**CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL  
SERVEIS TÈCNICS**

Carles R. Guerrero Sala, Col. 19.148  
Arquitecte i Tècnic urbanista

**Novembre de 2015**



**DOCUMENT 0**  
**DOCUMENT COMPRESORIAL**

## 1. PETICIONARI I OBJECTE

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, correspon a la iniciativa pública la modificació de planejament que es proposa en aquest document, que per altra banda recull dues peticions de particulars que es recullen en part en aquest document:

- a) Pel que fa a la modificació que afecta a l'àmbit del PMU-06 i del SUBd-08 i dels usos del PMU-06, es va presentar una sol·licitud per part de la societat ROTONDA DE PONENT SL de modificació del POUM vigent a Mollerussa, amb la finalitat de:

*"1. La modificació del POUM amb l'objectiu de redefinir l'àmbit del PMU 06, ajustant-lo a la propietat i considerant també la part de la mateixa propietat inclosa en el SUBd8.*

*2. La incorporació dels usos comercial en la fitxa de l'àmbit del PMU 06.*

*3. La modificació de la definició dels paràmetres de definició de mitjana superfície comercial que consten al POUM per ajustar-lo a allò que defineix la Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials en el seu article 6.1.a. on es fixa la superfície per als mitjans equipaments comercials entre 800 i 1.300 m2."*

Pel que fa a la petició continguda al punt tercer de la sol·licitud, aquest document no incorpora cap variació. Es cert que l'ajuntament de Mollerussa és planteja des de ja fa temps una revisió a fons de la regulació de l'ús comercial contingut a la normativa del POUM vigent, però això es plantejarà, quan es consideri oportú, com una modificació específica del POUM.

- b) Per la seva part la Sra. Lluïsa Bosch Garriga es va adreçar a l'Ajuntament de Mollerussa sol·licitant la inclusió de l'ús comercial als terrenys de l'illa sud de la zona 3a.11.

## 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### a). Modificació de l'àmbit del PMU-06 i del SUBd-08 i dels usos admesos al PMU-06

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, es situen al costat sud de l'antiga carretera CN-II, entre la Ronda Oest i el carrer del Doctor Lluch



Els terrenys objecte de la modificació formen part d'una sola finca matriu que, segons les dades de l'escriptura de compravenda número 678/14 de data 12/08/14 realitzada per la notari Gema Caveró Nasarre de Letosa i inscrita el 21 de novembre de 2014 al registre de la propietat número 3 de Lleida a favor de ROTONDA DE PONENT SL amb CIF B-25-783978 i domicili a l'Avinguda Merlet, número 8, del polígon industrial Pla d'Urgell, al municipi de Vila-sana.

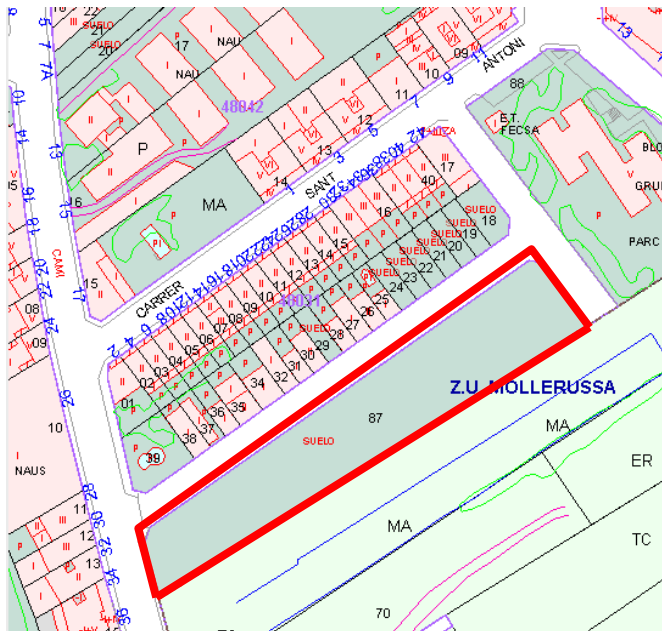
Segons l'escriptura, els terrenys es componen de:

Porció de sòl urbà	2.540,50 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 1975, llibre 116, foli 139, finca 3388 Ref. cadastre 3809501CG2130N0001RD
Edifici (en planta)	256 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 506, llibre 17, foli 158, finca 2043 Ref. cadastre 25172A005000020000SQ (part)
Finca rústica de	12.187,88 m <sup>2</sup>	Inscripció, Tomo 548, llibre 18, foli 40, finca 408 Ref. cadastre 25172A005000020000SQ (part)

#### b). Modificació de les classes d'equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà

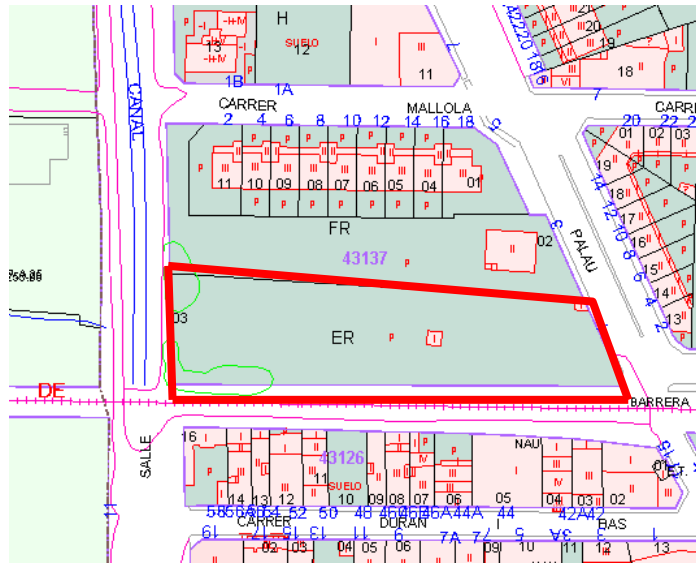
Pel que fa a la modificació que afecta als usos comercials a les zones 2 i 4 del sòl urbà, afecta a la totalitat dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat del sòl urbà definit per la delimitació del sòl urbà del POUM vigent, que tenen assignades aquestes qualificacions.

Respecte de la modificació dels usos comercials a la zona 3, es contempla que afecti únicament a dues subzones, les qualificades com a 3a.12 i a l'illa sud de la qualificació 3a.12.



Illa sud 3.a11

Tant els terrenys que conformen l'illa sud de la clau 3a.11 com els de la 3a.12 constitueixen una única finca amb un únic propietari.



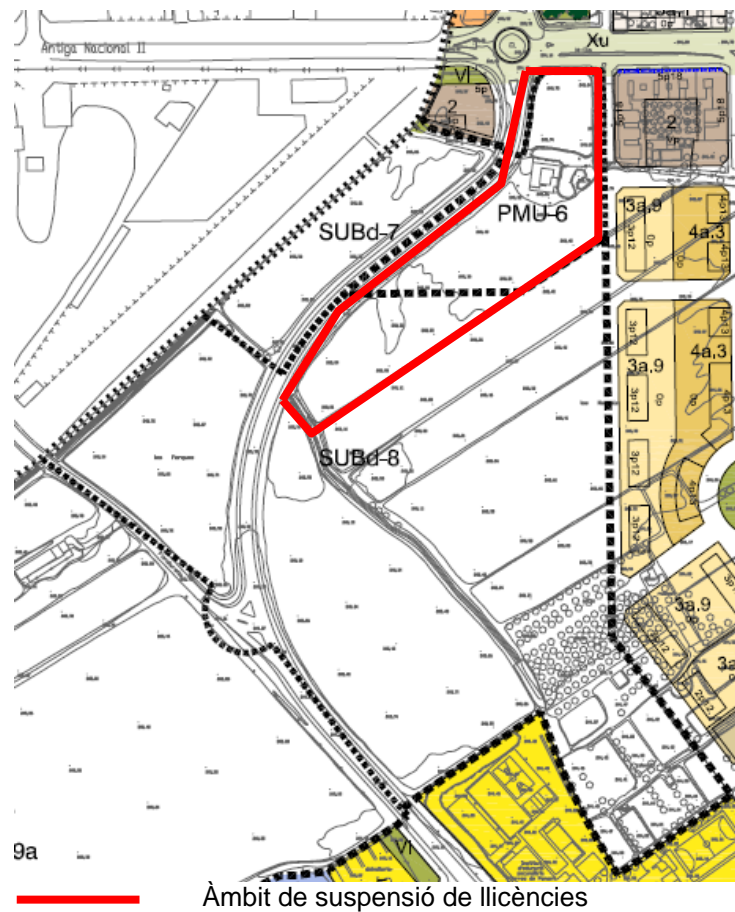
Parcel·la 3a.12

### c) Modificació de la TUC

En aquest cas es modifica la delimitació de la TUC per incorporar-hi el PMU-06 modificat i les subzones 3a.11 (illa sud) i 3a.12.

## 3. ORDENACIÓ VIGENT

### a). Modificació de l'àmbit del PMU-06 i del SUBd-08 i dels usos admesos al PMU-06



Els terrenys afectats per aquesta modificació són els que integren la totalitat de l'àmbit del PMU-06 i una porció de sòl del mateix propietari que resta inclòs dins del sector SUBd-08.

Les condicions d'ordenació, edificació i gestió aplicables al PMU-06 segons el POUM vigent, són:

Fitxa Pla de millora urbana. Àmbit carrer Josep Lluch.

Codi: PMU-06

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre l'antiga carretera nacional II, el carrer Dr. Josep Lluch i la rotonda d'enllaç amb l'autovia.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000, és de 9.870 m<sup>2</sup>. (0,99Ha)

2. Objectius:

a. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures, per tal d'obtenir una peça de verd urbà que contribuirà a completar l'ordenació de l'àmbit.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari que permetin completar correctament la vialitat existent a la zona.

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	30%
	Equipaments	5%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

El Pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 55% 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 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. 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	0,80 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,80 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,00 m <sup>2</sup> sostre/sòl
edificabilitat total	7.896 m <sup>2</sup> sostre (*)
edificabilitat residencial	7.896 m <sup>2</sup> sostre (*)
edificabilitat complementària	0 m <sup>2</sup> sostre (*)

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

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màx.d'habitat. 74.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	1.579	790	5.527	7.896
mòdul m <sup>2</sup> /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	19	8	47	74

(\*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- L'ordenació procurarà una integració ajustada i la continuïtat dels vials entre el teixit urbà situat al nord de la carretera nacional 230.

- La reserva d'espai lliure es realitzarà amb l'objectiu de contribuir a la millora de la mobilitat de vianants.

f. 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 d'edificació plurifamiliar, clau (4)

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. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o 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. El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Pel que fa a la fitxa del SUBd-08, és la següent:

**c) Sector de sòl urbanitzable delimitat 8**

Fitxa Pla parcial residencial. Institut.

Codi: SUBd-08

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats al nord-oest del nucli urbà de Mollerussa, a la franja de l'accés a la ciutat per l'antiga carretera nacional II, entre l'IES Terres de Ponent i l'Avinguda Jaume I.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 74.823 m<sup>2</sup>. (7,48Ha)

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials, per tal de permetre la cessió de sòl per a ampliar l'institut de secundària existent, i crear un nou espai de verd urbà en el sector.

b. La resta de la cessió de verd haurà de completar la franja de verd lineal que segueix el traçat de la carretera Arbeca-Fondarella.

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	18%	
	Espais lliures	16%	
	Equipaments	16%	
	SÒL PÚBLIC mínim	50%	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial		50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%	

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% 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 10% (**actualment el 15% segons art 45 del DL 1/2010 i L 3/2012**) de l'aprofitament urbanístic del sector. 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	0,80 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m <sup>2</sup> sostre/sòl
edificabilitat total	59.858 m <sup>2</sup> sostre (*)
edificabilitat residencial	56.117 m <sup>2</sup> sostre (*)
edificabilitat complementària	3.741 m <sup>2</sup> sostre (*)

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

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màx. habitat, 561.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:



	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	
sostre d'habitatge	11.223	5.612	39.382	
mòdul m <sup>2</sup> /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	140	62	359	

(\*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. (\*)

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures s'ha de situar linealment i paral·lela a la carretera de penetració que ve des de l'antiga nacional II. Aquesta franja tindrà una amplada de dotze metres (12 m) com a mínim. La resta d'espais lliures es concentraran configurant uns espais de ròtula entre el nou sector i el sector residencial contigu, sobre la traça del carrer Dr. Josep Lluch.

- La cessió d'equipament s'ha de realitzar en continuïtat amb els solars dels centres d'educació existents, CEIP Pompeu Fabra i IES Terres de Ponent, i amb una edificabilitat de 0,8 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl per permetre la seva ampliació.

- El Pla parcial haurà de complir amb les distàncies mínimes establertes en l'informe de carreteres, emès en data 11 de juny de 1992, en el que es determina que la línia d'edificació es situarà a 20,50 metres com a mínim des de l'eix de la carretera.

f. 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 d'ordenació plurifamiliar, clau (4)

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 en el TRLU 1/2005, 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 de sanejament.
- c. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

**(\*) Nota:** Aquesta reserva addicional del 10% condicionada a "futures" determinacions legislatives, que s'especificava a la disposició addicional cinquena i l'apartat 5 de la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, així com a l'article 10.1 de la normativa del POUM, va quedar derogada per la Disposició Transitòria 1.d de la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

## b). Modificació de les classes d'equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà

El règim d'usos aplicables a les zones 2 i 4, i a les subzones 3a.11 i 3a.12, segons el POUM vigent, és el següent:

Zona 2. article 146.5 es diu al que segueix:

"5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Condic. (6)	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Zona 4a. Article 150 de la normativa

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

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

<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>Condic. (2)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible (6)</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>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>

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

### Zona 3. Article 138

#### "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>

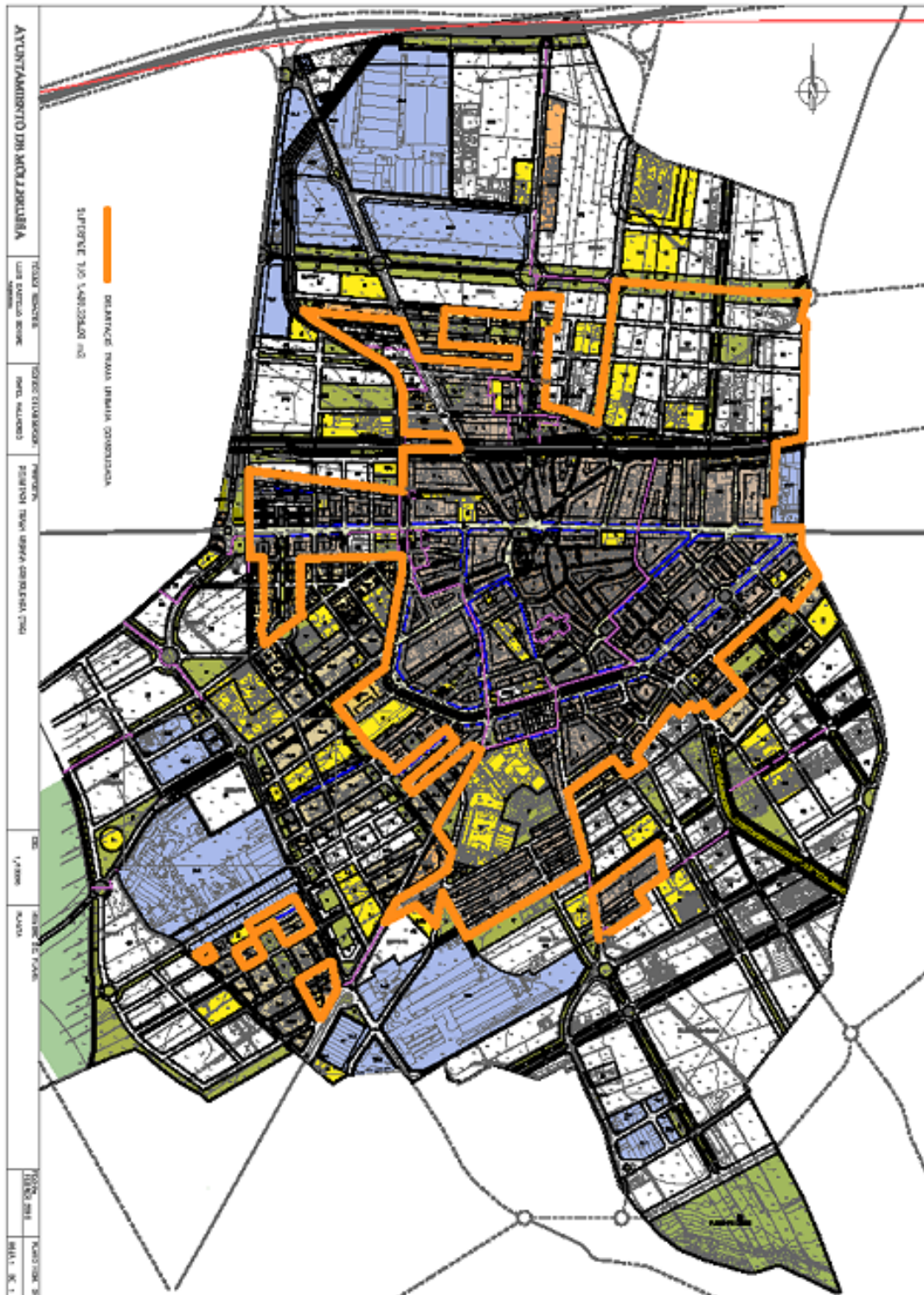
<i>Indústria II</i>	<i>Indústria III</i>	<i>Educatiu</i>	<i>Assistencial</i>	<i>Sanitari</i>	<i>Sòcio-cultural</i>	<i>Esportiu</i>
<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condicionat (1) (10)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condicionat (1) (11)</i>	<i>Incompatible (12)</i>	<i>Incompatible (13)</i>

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

### c) Modificació de la TUC.

La TUC vigent, expedient 2010 / 041336 / L, es vigent des de la seva publicació al DOGC número 5737 de 19 d'octubre de 2010.

La seva definició actual és la següent:



#### 4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

##### a). **Modificació de l'àmbit del PMU-06 i del SUBd-08 i dels usos admesos al PMU-06**

Als efectes d'allò que es regula a l'article 97 del DL 1/2010, la proposta de modificació puntual feta pels particulars justifica la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents pel fet de permetre desenvolupar les previsions del POUM vigent pel que fa al PMU 06, completant l'ordenació de l'àmbit pel que fa a la implantació dels sistemes públics en coherència amb els actualment existents.

Això permetrà l'ordenació i incorporació definitiva a la ciutat d'un àmbit rellevant per la seva situació en relació al teixit urbà, i per constituir una de les entrades més importants a la població de Mollerussa.

Finalment, es fica de manifest el fet que la major oferta de sòl per a usos comercials en aquesta situació, té efectes re-equilibradors d'aquesta oferta respecte de les ubicacions actuals, situades més al centre de la població, amb notables afectacions respecte del trànsit urbà, i les existents a l'est de Mollerussa, als dos costats del límit de terme amb el municipi de Golmés.

Respecte d'allò que s'estableix al punt 2 de l'article 97 del DL 1/2010, cal dir que:

- Els terrenys afectats, la totalitat del PMU 06 i una part del SUBd 08, han són de titularitat privada des de fa molt de temps, i la seva transmissió entre particulars a la tardor del 2014, ha estat igualment entre particulars, sense que consti cap mena d'afectació al patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
- La modificació proposada, és considera coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM vigent i no entra en consideració amb el desenvolupament urbanístic sostenible.
- No comporta cap mena d'excepcionalitat respecte de les determinacions previstes al planejament territorial.
- Tal com es justifica amb detall al punt 4.3 de justificació de paràmetres i estàndards urbanístics, la proposta es respectuosa amb els interessos públics, ja que:
  - Es mantenen la superfície i la funcionalitat dels espais lliures previstos al POUM
  - No es redueix la superfície dels sòls qualificats per sistema d'espais lliures ni d'equipaments (considerats de manera conjunta).
  - Interès municipal en que la superfície que pugui correspondre a equipaments públics, es destinin a espais lliures.
  - No s'afecta a sòls per a sistemes que actualment siguin de titularitat pública.

##### b). **Modificació de les classes d'equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà**

Pel que fa a la implantació de Grans equipaments comercials a les zones 2 i 4, tot i està previst i regulat per la normativa del POUM, es dona el cas que l'ús comercial en la seva tipologia de Gran establiment comercial, no està permès a cap de les zones susceptible d'acollir-ne l'ús d'acord amb la qualificació urbanística establerta al POUM, sense que es justifiqui aquesta opció de planejament. Es més, dins de la regulació d'usos dominants, compatibles i condicionats que la normativa del POUM estableix per a cada zona, la normativa declara l'ús de Comerç gran com a incompatible.

Cal recordar que a la normativa sectorial reguladora dels equipaments comercials aleshores vigent, la L 18/2005, al seu article 4 ja es contemplava la possibilitat de que aquesta tipologia d'equipaments comercials es pogués implantar a les trames urbanes consolidades dels municipis que són capital de comarca, com és el cas de Mollerussa.

Respecte de l'ús comercials a les subzones 3a.11 i 3a.12, si bé la major part de les subzones definides a la zona d'habitatge en front o filera provenen del desenvolupament de plans parcials, en el cas d'aquestes subzones s'identifiquen àmbits amb instruments de gestió i/o planejament vinculats amb el desenvolupament de les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 2 de setembre de 1987, i que varen ser vigents fins l'aprovació del POUM vigent l'any 2009, amb qualificacions urbanístiques amb usos comercials admesos.

Igualment, en ambdós casos es tracta de terrenys que limiten amb vies de comunicació de Mollerussa amb les poblacions properes, en el cas de la 3a.11 el camí del Palau d'Anglesola, i respecte de la 3a.12 amb el camí d'Arbeca. Es a dir, es tracta de terrenys ben comunicats amb el territori, en emplaçaments situats a la perifèria del nucli urbà amb un notable potencial de desenvolupament urbanístic i amb poca o nul·la presència d'equipaments comercials.

### c) Modificació de la TUC.

Pel que fa a la inclusió dins de la TUC dels terrenys inclosos dins del PMU-06, quan tant la present modificació com el Pla de millora que la desenvolupi estiguin aprovats definitivament, és conseqüència directa d'allò que es diu a l'article 8.3.a) de la Llei 1/2009.

Per la seva part, les subzones 3a.11 i 3a.12 es poden incloure igualment dins de la TUC, com a conseqüència de la modificació que es proposa al punt 4 d'aquest document ja que hi concorren les circumstàncies següents:

- Es tracta d'àrees unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a, b i c de l'article 7 de la L 1/2009.
- El POUM vigent hi defineix l'ordenació detallada, tot i que en el cas del 3a.11 són prèvies les obres d'urbanització al tractar-se de sòl urbà no consolidat.

## 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

### a). Modificació de l'àmbit del PMU-06 i del SUBd-08 i dels usos admesos al PMU-06

Les noves fitxes que es proposen pels PMU-06 i SUBd-08, són les següents:

#### a) Fitxa Pla de millora urbana. Àmbit carrer Josep Lluch.

Codi: PMU-06

##### 1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat entre l'antiga carretera nacional II, el carrer Dr. Josep Lluch, la rotonda d'enllaç amb l'autovia i **terrenys adjacents amb el SUBd-08.**
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000, **és de 14.750 m². (1,475 ha) (\*)**

##### 2. Objectius:

- a. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures, per tal d'obtenir una peça de verd urbà que contribuirà a completar l'ordenació de l'àmbit.
- b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari que permetin completar correctament la vialitat existent a la zona.

**c. Ampliar i donar continuïtat a la trama urbana consolidada (TUC) de la població en un emplaçament de gran accessibilitat comarcal.**

## 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	<b>1.132 m2</b>	<b>7,67%</b>
	Espais lliures	<b>4.070 m2</b>	<b>27,60%</b>
	Equipaments	<b>0 m2</b>	<b>0,00%</b>
	SÒL PÚBLIC mínim	<b>5.202 m2</b>	<b>35,27%</b>
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	<b>2.198 m2</b>	<b>14,90%</b>
	<b>Comercial</b>	<b>7.350 m2</b>	<b>49,83%</b>
	SÒL PRIVAT màxim	<b>9.548 m2</b>	<b>64,73%</b>
<b>TOTAL SÒL PMU-06</b>		<b>14.750 m2</b>	<b>100,00%</b>

El Pla de millora haurà de complir les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del **DL 1/2010** TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. 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	<b>0,5732 m²sostre/sòl</b>
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	<b>0,3763 m²sostre/sòl</b>
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	<b>0,1970 m²sostre/sòl</b>
edificabilitat total	<b>8.456 m²sostre (*)</b>
edificabilitat residencial	<b>5.550 m²sostre (*)</b>
<b>edificabilitat per a usos comercials</b>	<b>2.906 m²sostre (*)</b>

(\*) Segons superfícies ajustades a les cessions anteriorment efectuades d'acord un recent amidament.

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a **40 hab/ha. Nombre màxim d'habitatges 59**.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	<b>1.120</b>	<b>630</b>	<b>3.800</b>	<b>5.550</b>
mòdul m²/hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>59</b>

(\*) Mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla de millora.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar **com a mínim el percentatge de sostre establert per la legislació vigent en cada moment, que quan es va aprovar aquest POUM era el 40% del sostre residencial**. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en

règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

El Pla de millora urbana haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2.g) del **DL 1/2010 TRLU**.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

**- L'ordenació integrarà la vialitat perimetral existent procurant donar una resposta específica als accessos que puguin ésser necessaris per l'àmbit o àmbits on es localitzi el sostre comercial, per tal de minimitzar les afectacions al teixit residencial existent i de nova implantació.**

**- Les cessions a realitzar es destinaran íntegrament a la vialitat, als espais lliures i, si és el cas, als serveis tècnics que puguin ésser necessaris pel desenvolupament de l'actuació.**

**- La reserva de sòl per a espais lliures i zones verdes haurà d'observar una franja de sòl adjacent a la Ronda Sud, i un gran espai lliure al front de l'avinguda de Jaume I (antiga CN-II).**

f. 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 d'edificació plurifamiliar, clau (4)

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. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el **DL 1/2010 TRLU**.

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 **i de la millora i reparació de les voreres i dels complements de vialitat situats al perímetre de l'actuació. Igualment hauran d'assumir la instal·lació dels sistemes de senyalització i semaforització que siguin necessaris implantar per a la regulació dels accessos a l'àmbit.**

**c. L'establiment d'un Gran equipament comercial (GEC) o un Mitjà equipament comercial (MEC) dins del sòl destinat a aquest ús, s'haurà de sotmetre als preceptius informes dels organismes competents en matèria de comerç d'acord amb allò que es determini a la legislació vigent en cada moment, que actualment és DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels**



**equipaments comercials. L'aprovació definitiva de la modificació del PMU que desenvolupi aquesta normativa comportarà els efectes previstos a l'article 8.3.a) del DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.**

**d. La implantació d'equipaments comercials mitjanes o grans, requerirà de la redacció d'un estudi de mobilitat generada que estableixi les mesures complementaris d'ordenació i gestió del tràfic que s'hagin de prendre, així com les reserves de places d'equipament que hauran de complir els mínims exigits pel DL 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials.**

e. El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que les previsions d'aquest PMU pel que fa a la seva gestió i urbanització es desenvolupi en el termini de dos anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació del POUM.

## **b) Fitxa Pla parcial residencial. Institut.**

**Codi: SUBd-08**

### 1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats al nord-oest del nucli urbà de Mollerussa, a la franja de l'accés a la ciutat per l'antiga carretera nacional II, entre l'IES Terres de Ponent i l'Avinguda Jaume I.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de **69.361 m<sup>2</sup>. (6,93Ha)**

### 2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials, per tal de permetre la cessió de sòl per a ampliar l'institut de secundària existent, i crear un nou espai de verd urbà en el sector.

b. La resta de la cessió de verd haurà de completar la franja de verd lineal que segueix el traçat de la carretera Arbeca-Fondarella.

### 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	18%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	16%
SÒL PÚBLIC mínim		50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% 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 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. 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	0,80 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m <sup>2</sup> sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m <sup>2</sup> sostre/sòl
edificabilitat total	<b>54.489 m<sup>2</sup>sostre (*)</b>
edificabilitat residencial	<b>52.021 m<sup>2</sup>sostre (*)</b>
edificabilitat complementària	<b>2.468 m<sup>2</sup>sostre (*)</b>

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

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. **Nombre màx. habitat, 520.**

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	<b>10.403</b>	<b>5.202</b>	<b>36.414</b>	<b>52.021</b>
mòdul m <sup>2</sup> /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	<b>130</b>	<b>58</b>	<b>332</b>	<b>520</b>

(\*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat.

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures s'ha de situar linealment i paral·lela a la carretera de penetració que ve des de l'antiga nacional II. Aquesta franja tindrà una amplada de dotze metres (12 m) com a mínim. La resta d'espais lliures es concentraran configurant uns espais de ròtula entre el nou sector i el sector residencial contigu, sobre la traça del carrer Dr. Josep Lluch.
- La cessió d'equipament s'ha de realitzar en continuïtat amb els solars dels centres d'educació existents, CEIP Pompeu Fabra i IES Terres de Ponent, i amb una edificabilitat de 0,8 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl per permetre la seva ampliació.

- El Pla parcial haurà de complir amb les distàncies mínimes establertes en l'informe de carreteres, emès en data 11 de juny de 1992, en el que es determina que la línia d'edificació es situarà a 20,50 metres com a mínim des de l'eix de la carretera.

**- El traçat de l'estructura viària del Pla parcial haurà de considerar com opció preferent l'obertura d'un vial que vagi des de la cruïlla del carrer de Bell-lloch d'Urgell amb el carrer del Dr Lluch fins a la rotonda que es proposa a la Ronda Ponent en la seva intersecció amb el camí de Fondarella. Caldrà justificar de manera expressa qualsevol altra opció diferent de vialitat.**

f. 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 d'ordenació plurifamiliar, clau (4)

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 en el TRLU 1/2005, 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 de sanejament.

c. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el primer sexenni del POUM ( 2007-2013 inclosos )

#### **b). Modificació de les classes d'equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà**

##### **"article 146. Zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2**

...

##### 5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació en illa tancada. Clau 2

<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>Compatible</i>	<i>Dominant</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</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>Condicionat. (1)</i>	<b><i>Condicionat (1)</i></b>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condicionat. (2)</i>	<i>Condicionat. (3)</i>	<i>Condicionat. (4)</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>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condic. (2)</i>

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Condic. (6)	Condic. (5)	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 **o d'un pla de millora urbana** que ho justifiqui.

En aquesta zona són admesos els usos següents: *Habitatge plurifamiliar i apartaments*. S'obliga a *habitatge unifamiliar quan, per la disposició de la superfície del solar, no es pugui aprofitar aquest per a habitatge plurifamiliar, en particular en el supòsit d'incompliment de la façana mínima de set amb cinquanta metres (7,5 m), de profunditat inferior a vuit metres (8 m).*

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

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència. S'admet sempre que es compleixin les limitacions volumètriques establertes en aquestes normes urbanístiques i sempre que es garanteixi la bona integració al teixit urbà existent.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús de vianants.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats."

## II. Modificació de la regulació dels usos admesos a la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada

Es proposa la modificació del punt 5é de l'article 15046, en allò que fa al Comerç gran, limitat sempre a allò que s'estableixi a la normativa sectorial aplicable, que actualment és la L 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

### **"article 150. Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. clau 4a.**

....

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems*	Indústria I*
Condicionat (2)	<b>Condicionat (2)</b>	Compatible	Compatible	Condicionat. (3)	Incompatible	Incompatible (6)

<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>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>	<i>Condic. (5)</i>

<i>Administrat.</i>	<i>Serv. tècnics</i>	<i>Estac. i aparc.</i>	<i>Agrícola</i>	<i>Ramader</i>	<i>Forestal</i>	
<i>Condic.(4)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (4)</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 50% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

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

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

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

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

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

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

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

b) Regulació dels usos comercials a les subzones 3.a.11 i 3.a.12

Pel que fa a la regulació de l'ús comercial a les subzones 2.a.11 i 3.a.12, es proposa que s'admeti l'ús de Comerç mitjà (Mitjans equipaments comercials) i de Comerç petit (PEC), amb el redactat següent:

**"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.*

...

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>Hotelers</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 (5a)</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>	
<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (2) (3)</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, **3.a.11 i 3.a.12** s'admet l'ús de comerç petit.*

*(5a) En les subzones **3.a.11 i 3.a.12** s'admet l'ús de comerç mitjà. **Restarà subjecte a allò que determini la normativa sectorial aplicable en cada moment, que en moment de redactar aquest document és el DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.***

*(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.*

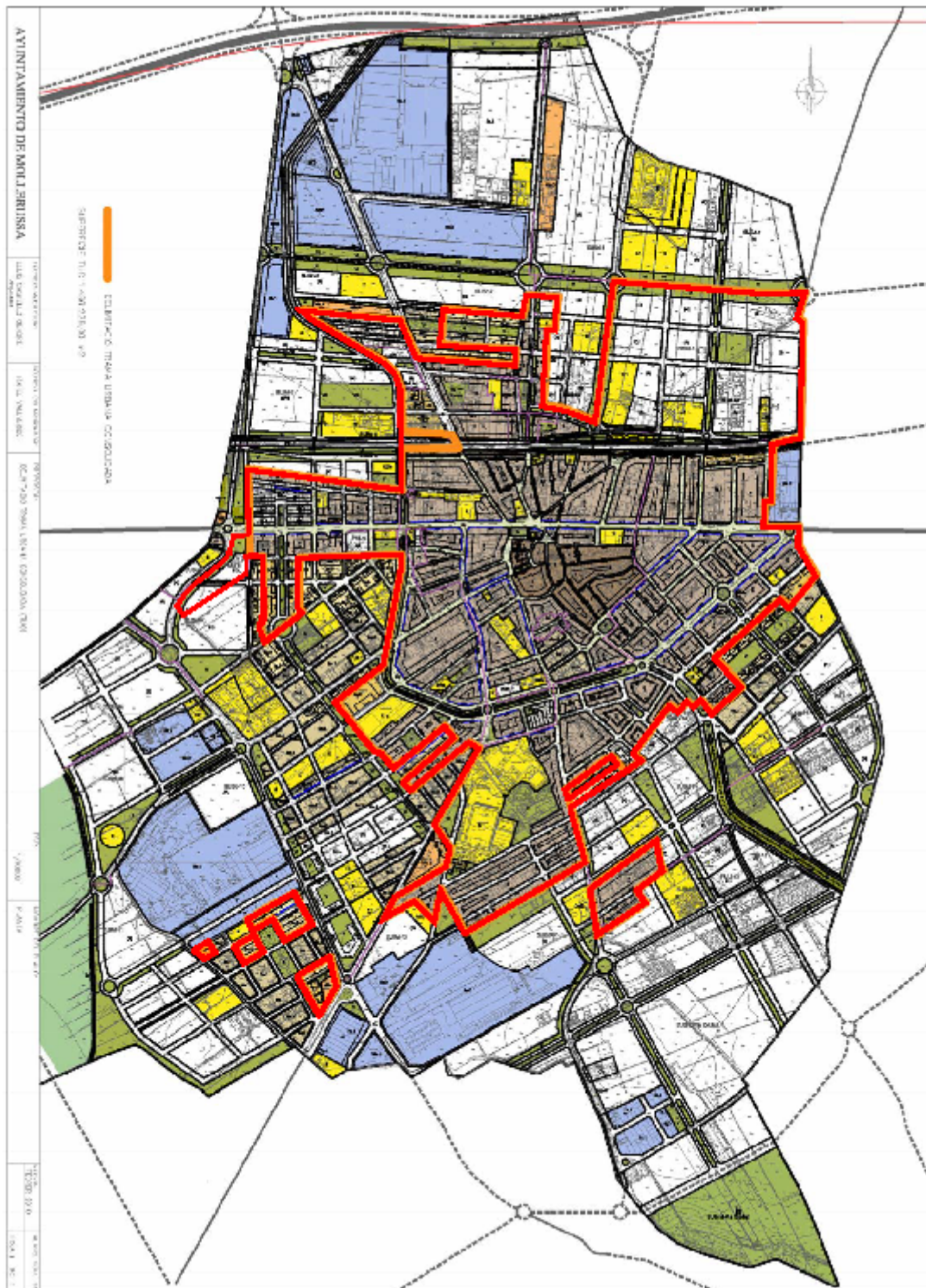
*(12) En les subzona 3a.2 s'admet l'ús sociocultural.*

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

### **c) Modificació de la TUC.**

D'acord amb tot allò anteriorment justificat en aquesta memòria, i d'acord amb el que es determina a l'article 8.2 de la L 1/2009, s'adjunta el següent plànols a escala de la proposta de la nova TUC.

— En vermell la proposta de nova delimitació



## 6. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

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

La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual hauria de comportar la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, dins de l'àmbit assenyalat al plànol que s'adjunta.

Mollerussa, novembre de 2015

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