

# AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



**MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT  
DEFINICIÓ DEL  
POLÍGON D'ACTUACIÓ CAL CASTELLÓ PA-07  
|  
CONVENI URBANÍSTIC**

## **DOCUMENT COMPRESIU**

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

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

**Març de 2015**



## **DOCUMENT 1**

### **ÍNDEX GENERAL**

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 de la determinació d'un àmbit d'equipament amb caràcter vinculant
  - 4.b. Justificació de l'ajust de límits entre el SUBd-1 i el SUBd-4
5. Ordenació proposada
  - 5.a. Modificació de la fitxa de característiques del SUBd-01 "Els Merlets Nord"
  - 5.b. Modificació de la fitxa de característiques del SUBd-04 "Els Merlets Sud"
  - 5.c. Modificació dels plànols d'ordenació
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.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
  - 6.e. 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

## **DOCUMENT1**

## 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.

Els actuals propietaris dels terrenys vinculats a l'edifici de Cal Castelló, al número 20 de l'Av de Catalunya, tenen la voluntat de cedir a l'Ajuntament de Mollerussa dit edifici i bona part dels jardins que l'envolten, per tal que s'integrin dins dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures, respectivament, de la població de Mollerussa.

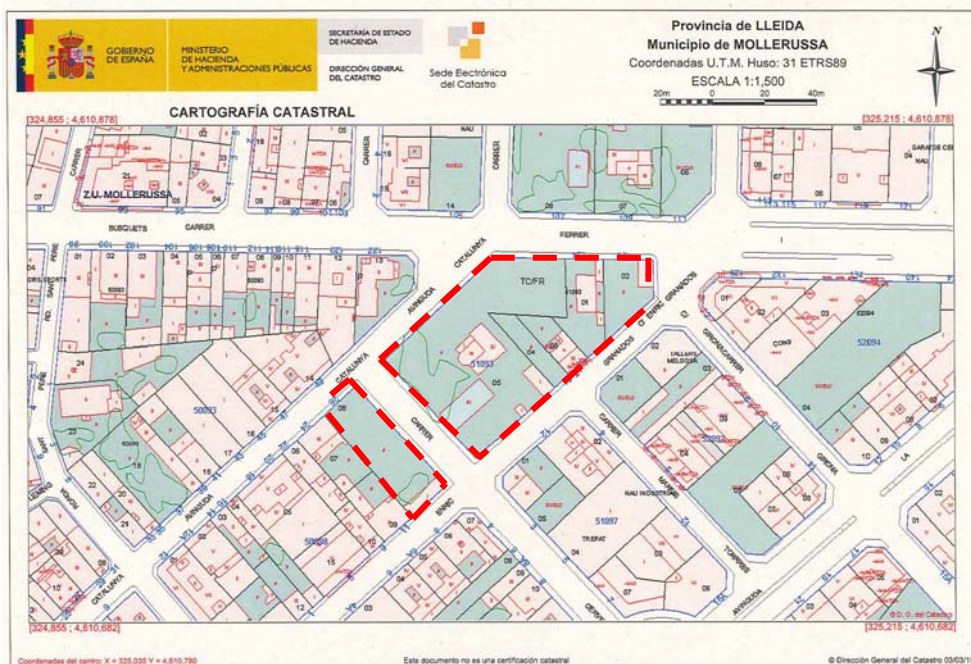
Per tal de compensar en la seva major part l'aprofitament urbanístic que correspondria als terrenys a cedir, l'Ajuntament de Mollerussa proposa redistribuir part del sostre afectat de tal manera que s'augmenti en una planta addicional l'edificabilitat dels terrenys que continuarien essent susceptibles d'aprofitament privat, tot i adaptant a la finalitat perseguida alguns dels paràmetres d'edificació que són propis de la zona urbanística a la clau pertanyen els terrenys. Al mateix temps, s'estableixen les condicions específiques aplicables a la urbanització dels carrers adjacents.

## 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys objecte de la modificació, es situen a l'est de la població al costat sud de l'eix viari que conforma l'antiga carretera CN-II, actual carrer de Ferrer i Busquets.

Abasten la totalitat de l'illa delimitada pel carrer de Ferrer i Busquets, l'avinguda de Catalunya, el carrer d'Enric Granados i el carrer de Cervera, amb una superfície de 4.513 m<sup>2</sup>.

També en formen part els terrenys de l'illa situada al sud de l'anterior, i que ocupen la totalitat de la façana al carrer de Cervera, amb una superfície de 924 m<sup>2</sup>.



D'acord amb les dades registrals de les quals en disposem, les parcel·les cadastrals afectades són les següents:

Illa 1	5109303CG21500N0001RZ	263 m2s	319 m2st
	5109304CG2150N0001DZ	257 m2s	0
	5109305CG21500N0001XZ	3.036 m2s	1.102 m2st
	5109301CG2150N0001OZ	509 m2s	162 m2s
	5109302CG2150N0001KZ	462 m2s	60 m2st
Illa 2	5009808CG21500N0001IZ	933 m2s	87 m2st

### 3. ORDENACIÓ VIGENT

#### Ordenació.

En el front edificable al carrer de Ferrer i Busquets, l'illa que hi és adjacent, el POUM hi defineix una afectació de sòl per tal de destinar-lo a vialitat pública d'acord amb allò que s'especifica als plànols d'ordenació en coherència a la secció

La resta de sòl susceptible d'aprofitament privat, tant a l'illa que està totalment afectada per la modificació com la porció de l'altra illa que està afectada, està qualificat com a zona d'ordenació en illa tancada, clau 2, les condicions d'ordenació i d'edificació de les quals es regulen als articles 145 i 146 de la normativa urbanística, amb els següents paràmetres bàsics d'ordenació:

Tipus d'ordenació	Alineació de vila en illa compacta
Parcel·la mínima	Superfície 110 m2 i 7,50 m
Número de plantes i ARM	Carrer de Ferrer i Busquets 5P (amb admissió d'altells) = 18,20 m Avinguda de Catalunya 4P (amb admissió d'altells) = 16,10 m Carrer Enric Granados 4P = 14,60 m Carrer de Cervera 4P = 14,60 m
Ocupació planta baixa	Totalment edificable fins una alçada de 5,50 m
Fondària edificable	18 m (Segons plànols d'ordenació)
Densitat màx. Habitatges	1 hab/90 m2
Planta sotacoberta	Enretirada 3 m de la façana principal i posterior.
Condicions d'ús	

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	

## Cal Castelló

A l'illa amb façana al carrer de Ferrer i Busquets que resta totalment afectada per aquesta modificació, s'hi ubica un habitatge familiar voltat de jardins privats. L'edifici en qüestió és Cal Castelló, el qual està inclòs dins del catàleg de bens protegits definit pel POUM vigent.

L'edifici, amb la clau de catàleg CB 22, té adjudicat un nivell C de protecció, que és el que correspon als bens inventariats la conservació dels quals no és obligada i que són susceptibles de descatalogació per medi dels tràmits establerts a la normativa del catàleg.

## 4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Globalment considerada, la proposta representa una cessió de patrimoni privat a l'ajuntament de Mollerussa, que tot i reordenant les condicions d'edificació de l'àmbit afectat, representa una disminució notable de l'aprofitament de l'àmbit considerat que es compensa parcialment dins dels termes descrits al conveni annex.

Per tal d'alliberar l'edifici familiar de Cal Castelló i bona part dels jardins annexos, cal eliminar la major part dels fronts edificables a l'Av de Catalunya i al carrer de Cervera. Part del sostre eliminat en aquests àmbits, es re-situen a les tres altres façanes edificables, al costat sud del carrer de Cervera, a l'illa sud, i al carrer de Ferrer i Busquets i d'Enric Granados, a l'illa nord. Això es fa augmentant en una planta els fronts edificables de tal manera que l'edificació amb façana al carrer de Ferrer i Busquets passa de cinc a sis plantes (planta baixa i cinc plantes pis), mentre que els altres dos fronts edificables passen de quatre a cinc plantes (planta baixa i quatre plantes pis).

En tots els fronts edificables resultants, es permet la possibilitat d'altell amb la regulació específica que es fa al POUM vigent. Amb l'ordenació vigent, això es reservava al carrer de Ferrer i Busquets i a l'avinguda de Catalunya.

Amb tot, resulta impossible reubicar tota l'edificabilitat amb una sola planta addicional, per aquesta raó, admeten el dèficit de sostre que comporta la nova proposta, es regula que la planta sota-coberta pugui constituir habitatges independents. Igualment pel que fa als altells, es planteja una ordenació alternativa per tal de permetre que si la planta baixa d'un front edificable es destini totalment a altres usos diferents dels d'habitatge, es puguin situar als altells habitatges independents. En tots els casos però, l'alçada reguladora màxima s'haurà d'ajustar a la que correspon a PB+5 i PB+4 amb admissió d'altell d'acord amb els criteris i determinacions del POUM vigent.

Adjunt a aquest document, formant part de la tramitació administrativa de la modificació puntual, l'ajuntament de Mollerussa i el titular dels terrenys afectats han signat un conveni urbanístic que defineix les obligacions entre les parts signants d'acord amb el marc legal que li és d'aplicació.

## 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

En conseqüència amb tot allò dit anteriorment, la modificació proposada afecta a les determinacions dels següents documents:

- Documents escrits:
  - Redacció d'una nova fitxa que s'afegeixi a l'annex normatiu del POUM vigent, que reguli les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió del nou Polígon d'actuació número 7 – PA 07-, Cal Castelló.

- Modificació de la fitxa del catàleg de bens protegits pel POUM, descriptiva de les condicions aplicables a Cal Castelló II, codi CB22, per tal d'augmentar el nivell de protecció aplicable, passant del nivell C actual al B.

- Plànols d'ordenació:  
Plànol d'ordenació detallada del sòl urbà número 5.4 a escala 1/2000.

Pel que fa a la fitxa del POUM, els paràmetres principals, quedarien de la manera següent:

\* La superfície del polígon d'actuació és de 5.437 m<sup>2</sup> (0,54 ha). La superfície de l'illa I és de 4.513 m<sup>2</sup>, mentre que de l'illa II és de 924 m<sup>2</sup>.

\* Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	387 m <sup>2</sup>	6,95 %
	Espais Lliures	1.000 m <sup>2</sup>	18,39 %
	Equipament	564 m <sup>2</sup>	10,38 %
	SÒL PÚBLIC	1.942 m <sup>2</sup>	35,72 %
SÒL PRIVAT	D'APROFITAMENT Residencial		
	Illa I	2.571 m <sup>2</sup>	47,29%
	Illa II	924 m <sup>2</sup>	16,99%
	SÒL PRIVAT	3.495 m <sup>2</sup>	64,28%

\* L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà :

	Planta baixa	Planta altell	Plantes pis	Pl. Sota-cob.	Total
Illa I	2.571 m <sup>2</sup> st	2.005 m <sup>2</sup> st	11.212 m <sup>2</sup> st	1.561 m <sup>2</sup> st	17.349 m <sup>2</sup> st
Illa II	924 m <sup>2</sup> st	688 m <sup>2</sup> st	3.696 m <sup>2</sup> st	620 m <sup>2</sup> st	5.928 m <sup>2</sup> st
Total	3.495 m <sup>2</sup> st	2.693 m <sup>2</sup> st	14.908 m <sup>2</sup> st	2.181 m <sup>2</sup> st	23.277 m <sup>2</sup> st

\* Nombre màxim d'habitatges

Illa I	192 habitatges
Illa II	66 habitatges
Total	258 habitatges

\* El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació en illa tancada, clau (2), les condicions d'edificació, la parcel·lació i l'ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes urbanístiques del POUM, amb la salvetat que a l'espai sota-coberta de les edificacions resultants, s'hi podran ubicar habitatges independents sense que estiguin vinculats als existents a l'última planta pis.

\* Ordenació alternativa:

- En el cas que en un tram de carrer que abasti la totalitat de la façana entre dos carrers transversals la planta baixa es destini en la seva totalitat a un ús diferent del d'habitatge, la planta altell es podrà destinar a l'ús d'habitatge de manera independent de la planta baixa,

ocupant la totalitat de la planta baixa. El sostre adicional obtingut, s'afegirà a l'establert per a cada illa als punts 3.c. i 3.d.

\* Condicions de gestió i execució:

- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.
- D'acord amb el contingut del conveni urbanístic subscrit per les parts afectades, les obres d'urbanització corresponents al vial lateral de l'Avinguda de Ferrer i Busquets i als espais lliures i l'equipament de Cal Castelló, en el percentatge i el import establerts respectivament al projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, seran assumits per l'ajuntament de Mollerussa.
- Els terrenys d'equipaments, actualment lliures d'edificació, adjacents a l'habitatge catalogat de Cal Castelló, situats entre aquest i l'Av de Catalunya, solament es podran ocupar en un 50% de la seva superfície, i s'hauran de separar un mínim de 5 m de l'habitatge catalogat, amb construccions de planta baixa, amb una alçada màxima de 3,50 m que inclou el punt més alt de la coberta.
- Les obres d'urbanització de l'Avinguda de Ferrer i Busquets que assumeix l'ajuntament de Mollerussa, són les següents:
  - \* Construcció de la calçada, de la vorera, així com dels complements de vialitat que es determini al projecte d'urbanització, com mitjanes, guals, etc.
  - \* Construcció i implantació de les xarxes de sanejament i d'abastament d'aigua, a excepció de les escomeses domiciliaries.
  - \* Construcció i implantació de l'enllumenat públic.
  - \* Construcció de la pre-instal·lació d'electrificació i de telecomunicacions, que inclou la implantació dels conductes d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores dels serveis, però no el cablejat que suporti el subministrament de cada servei, cosa que correspondrà als titulars dels drets d'edificació, els quals hauran d'assumir igualment la construcció i la instal·lació de les estacions transformadores que puguin ésser necessàries, en emplaçaments ubicats dins del sòl privat.
- Aquest PA es desenvoluparà en un màxim de dos anys a partir de l'aprovació definitiva de la modificació de planejament que l'empara.

\* Règim transitori d'edificació i usos:

Pel que fa als usos admesos, són d'aplicació els que s'estableix al punt 5.e de l'article 146, per tant l'ús dominant serà el d'habitatges plurifamiliars, que no podrà ser inferior al 51% del sostre resultant.

En allò no regulat pel contingut d'aquest article, els edificis i les instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran subjectes a les disposicions generals establertes en el Títol I de les Normes urbanístiques del POUM.

## 6. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### Tramitació urbanística

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



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

D'acord amb allò que es determina a l'article 8 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'ajuntament de Mollerussa haurà de garantir l'accés telemàtic a la modificació.

Annex a aquest document, s'adjunta un document de síntesi de la proposta amb els efectes previstos a l'article 8.5.a) del DL 1/2010.

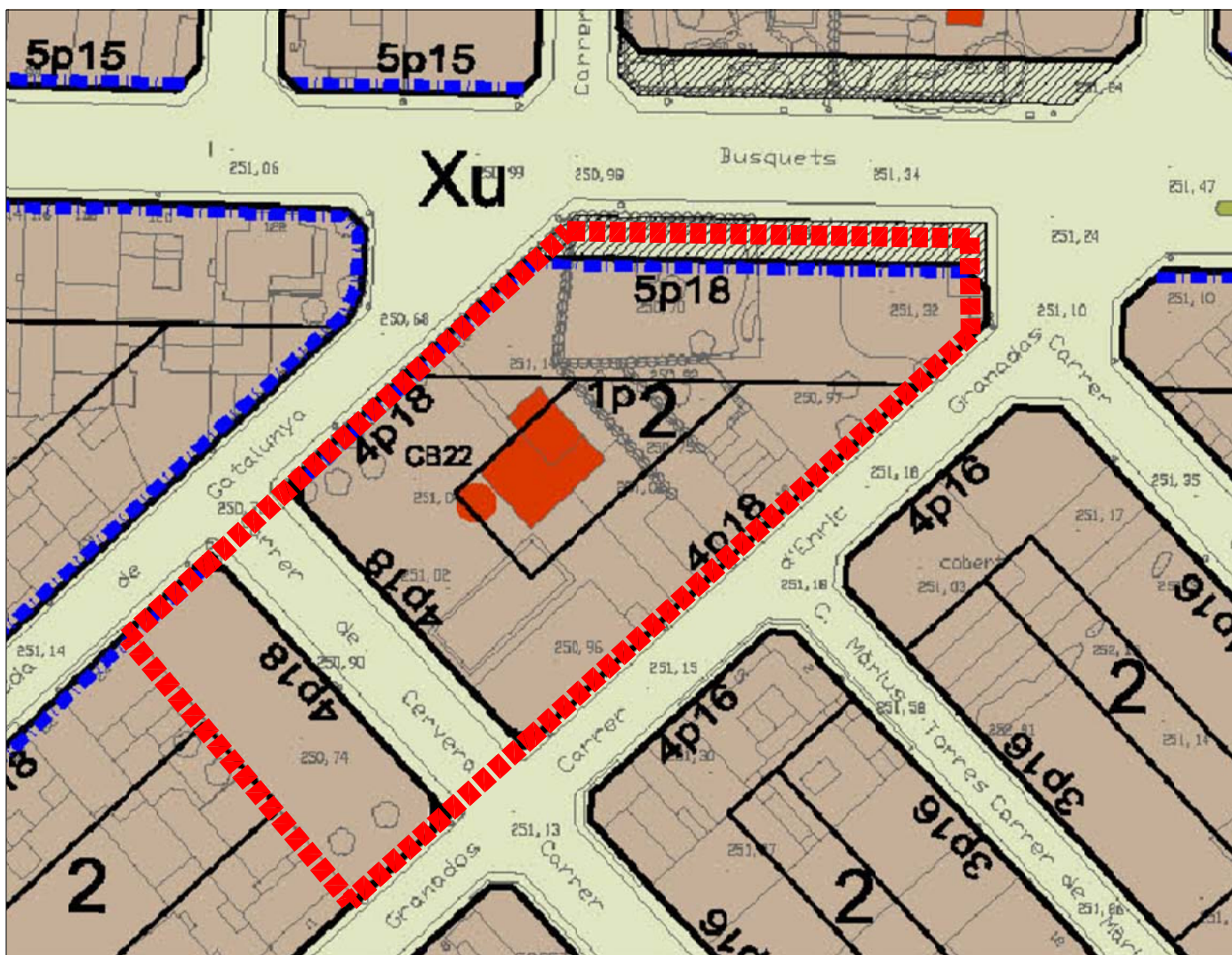
### **Tramitació ambiental**

Als efectes d'allò que determina a l'article 7.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, entenem que la modificació de la normativa del POUM que aquí es planteja té poca entitat i no pot produir efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa no procedeix el tràmit d'avaluació ambiental. Per altre costat els terrenys afectats resten inclosos dins del sòl urbà consolidat que ja varen ser objecte de tramitació ambiental en el procés de redacció i aprovació del POUM vigent.

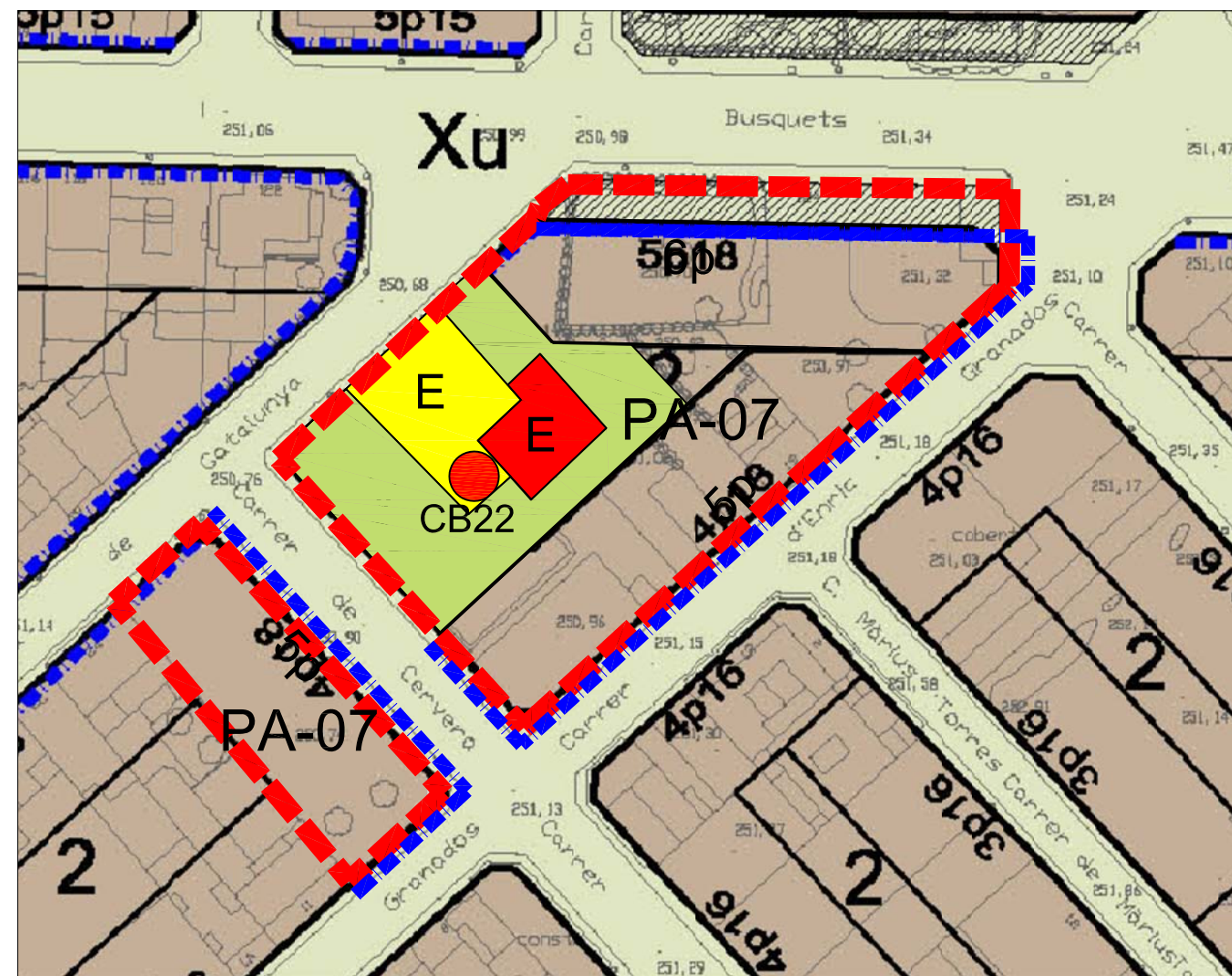
En qualsevol cas si que s'haurà de sol·licitar a l'òrgan pertinent del Departament de TES la resolució motivada que declari la no subjecció de la modificació puntual a avaluació ambiental en el termini d'un mes a partir de la seva recepció.

Mollerussa, març de 2015

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



ORDENACIÓ VIGENT



ORDENACIÓ PROPOSADA

— — — — — ÀMBIT PA-07 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES