

**MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE
MOLLERUSSA EN L'ÀMBIT DEL MOLÍ DE CAL CALÇONER
(SECTOR SUBd-4)**



Ajuntament de Mollerussa

Document per a l'aprovació inicial

Gener 2024

1. MEMÒRIA

- 1.1 PROMOTOR
- 1.2 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.3 PLANEJAMENT VIGENT
- 1.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
 - 1.4.1 Objecte de la proposta
 - 1.4.2 Modificacions en la ordenació gràfica
 - 1.4.3 Modificacions en la regulació normativa
 - 1.4.4 Quadre de superfícies
 - 1.4.5 Documentació cadastral
- 1.5 JUSTIFICACIÓ
 - 1.5.1 Justificació legal
 - 1.5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment de l'article 97.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme).
- 1.6 INFORME AMBIENTAL
- 1.7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- 1.8 JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SUBd-4 SEGONS LA NOVA DELIMITACIÓ PROPOSADA.
- 1.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 1.10 DOCUMENT RESUM (En compliment de l'art.8.5 Segon del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme).

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.10.1 Resum de l'abast de les determinacions d'aquesta Modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

1.10.2 Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

2. PLÀNOLS

PL 1 : SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM E : 1 / 10.000

PL 2 : PLANEJAMENT VIGENT EN L'ÀMBIT E : 1 / 2.000

PL 3 : TOPOGRÀFIC OFICIAL ACTUALITZAT (1:1000 del ICGC) E : 1 / 500

PL 4 . ORTOFOTO VIGENT (ICGC) E : 1 / 500

PL 5 : PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM E : 1 / 2.000

PL 6 : DETALL PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM E : 1 / 500

PL 7 : DETALL DE SUPERFÍCIES I CESSIÓ DE VIALITAT E : 1 / 500

3. NORMATIVA

3.1 Modificació de la Fitxa normativa corresponent al sector urbanitzable delimitat d'ús residencial SUBd-04.

3.2 Modificació de l'article 164 Zona de Serveis privats. Clau 10, de la Normativa del POUM.

3.3 Nova fitxa normativa corresponent al Polígon d'actuació urbanística Molí de cal Calçoner o Molí de cal Ferran, PA-Ur-09

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.1 PROMOTOR

El promotor d'aquesta modificació de POUM és l'Ajuntament de Mollerussa.

1.2 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit d'aquesta Modificació de POUM és el sector urbanitzable delimitat d'ús residencial SUBd-04 "Merlets Sud", i més concretament, una superfície de 3.589,91 m² inclosa en ell i situada en el seu extrem sud-oest.

Es tracta d'una superfície formada majoritàriament per la parcel·la situada en la cruïlla formada entre les carreteres locals LP-3322 a Linyola i LP-334 a Vila-sana, al nord de la població de Mollerussa, on es troba pel Molí de cal Calçoner, així com el seu entorn immediat.

La parcel·la, de titularitat privada i de 2.911,64 m² de superfície, és de propietari únic i està formada pel conjunt edificat del Molí de cal Calçoner (format per dos volums edificats separats entre ells per un espai de pati tancat per un mur d'obra) així com els espais no edificats que envolten l'esmentat conjunt fins arribar als dos vials esmentats i també fins al límit posterior de la finca (al nord).

Actualment la parcel·la està delimitada per una tanca de filat metàl·lic que la separa del dos vials als que afronta, els quals estan completament urbanitzats, tenen tots els serveis urbanístics bàsics i en el tram confrontant amb la parcel·la, disposen d'enllumenat públic i estan íntegrament pavimentats, inclosa la zona de pas per a vianants.

Topogràficament, l'àmbit és pràcticament pla.

Veure Plànol nº1 *Situació i àmbit de la Modificació de POUM* on s'assenyala el sector SUBd-04 en línia vermella i dins aquest, l'àmbit objecte de modificació gràfica, amb trama de color vermell.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

La seqüència de planejament urbanístic aprovat definitivament en l'àmbit objecte d'aquesta modificació de POUM és la següent :

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida en data 26.2.2009 i publicat en el DOGC en data 29.6.2009, a l'efecte de la seva efectivitat.
(Exp. 2008/34097/L).

El POUM inclou la parcel·la en qüestió dins un sector urbanitzable delimitat, de caràcter residencial, anomenat SUBd-4 "Merlets Sud". La seva regulació és la establerta a la Fitxa Normativa corresponent, que es transcriu a continuació :

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud. Codi: SUBd-04

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en l'antic sector SUB-3 que s'incorporen dins un sector de major dimensió que s'estén des de la via ferroviària fins la nova avinguda del Pla d'Urgell, carretera del cementiri i el terme municipal de Golmés.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 – Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 202.996 m² (20,30 ha).

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que solucionin una part de la ciutat que, històricament, no ha acabat d'assolir una estructura urbana coherent.

b. El model proposat és el d'un seguit de peces d'espais lliures i d'equipaments que han d'estructurar el teixit existent i que, alhora, reforcin el caràcter de nova centralitat de l'eix d'activitat productiva i de

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

serveis que articula el sector Nufri amb les noves unitats de planejament de la partida dels Merlets.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

<i>RESERVES SÒL PÚBLIC</i>	<i>Viari</i>	<i>18%</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>16%</i>
	<i>Equipaments</i>	<i>16%</i>
	<i>SÒL PÚBLIC mínim</i>	<i>50%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Residencial</i>	<i>50%</i>
	<i>SÒL PRIVAT màxim</i>	<i>50%</i>

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:

<i>coeficient d'edificabilitat bruta total</i>	<i>0,80 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta residencial</i>	<i>0,75 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta complementària</i>	<i>0,05 m²sostre/sòl</i>
<i>edificabilitat total</i>	<i>162.397 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat residencial</i>	<i>152.247 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat complementària</i>	<i>10.150 m²sostre (*)</i>

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

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 1.522 habitatges.

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	30.449	15.225	106.573	152.247
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	381	169	972	1.522

(*) 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

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

- La reserva d'espais lliures lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord. Per altra banda, s'optarà per la creació d'una gran peça centrals d'espai lliure que estructuri el teixit residencial, i un eix cívic - tipus rambla - que relligui el nou eix d'activitats.

- El Pla parcial ha de reservar un 6% de la cessió d'equipament, és a dir, un solar amb una dimensió aproximada de 12.000 m² i amb una edificabilitat de 0,5 m²sostre/m²sòl, per contenir un centre docent de dues línies vinculat a l'àmbit de l'edifici del Molí de l'oli. Si s'escau, una altra peça hauria de tenir la dimensió per allotjar la nova estació d'autobusos i localitzar-se pròxima a l'estació actual de tren.

- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord. Cap a l'àmbit de la via fèrria la densitat haurà de ser més baixa.

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) i
- Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)

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.

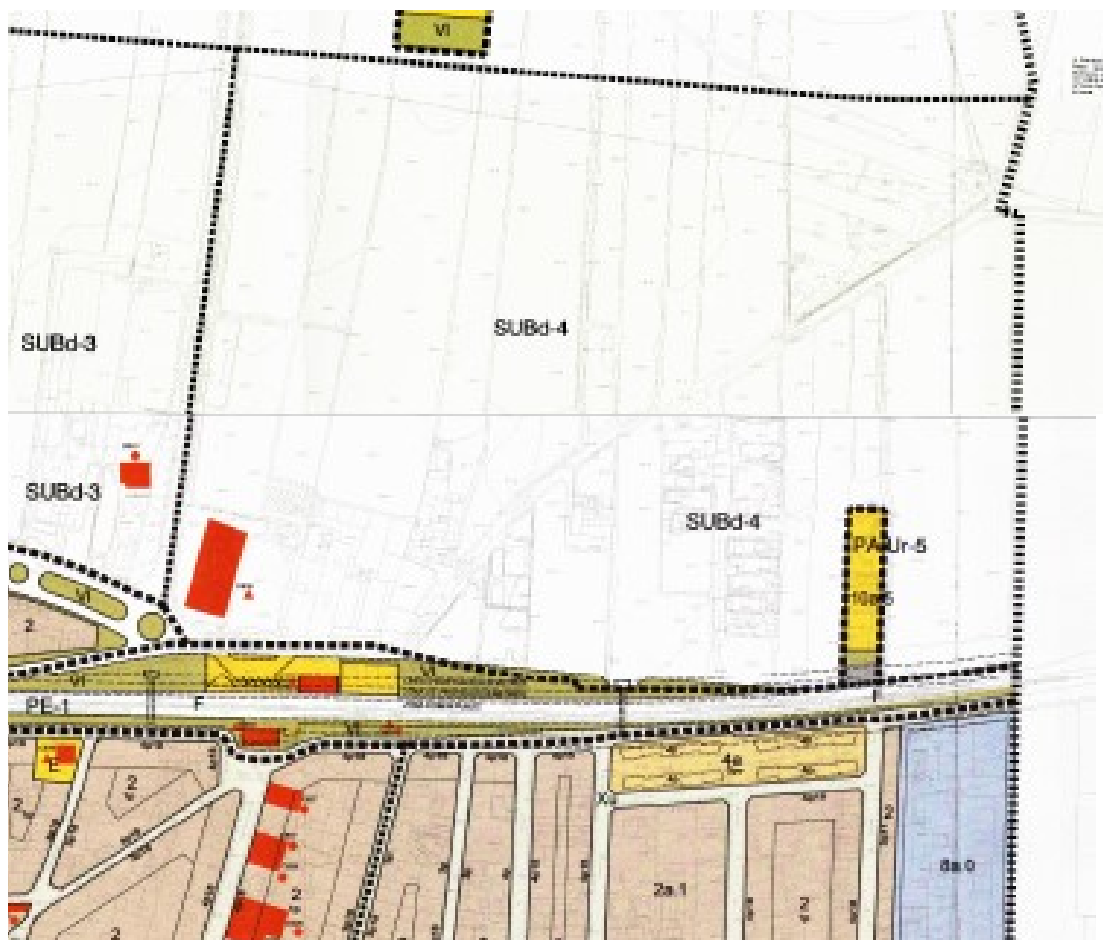
b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del

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.

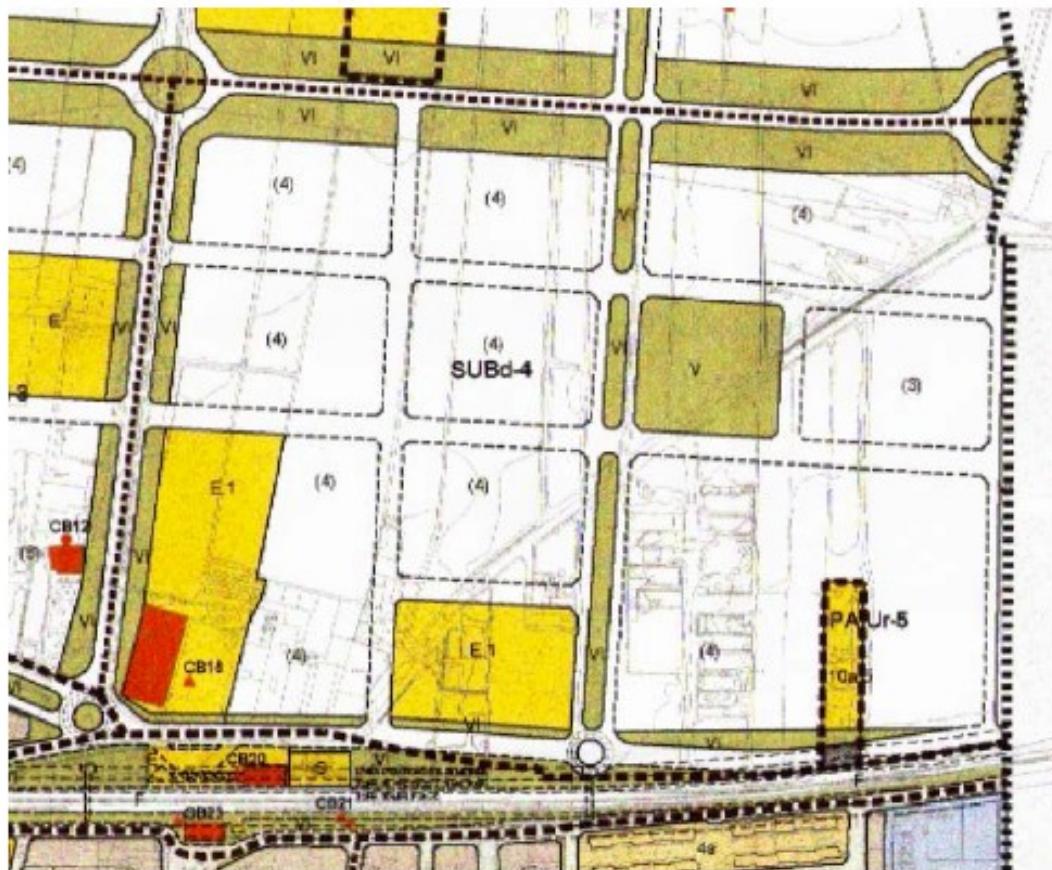
d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Plànols sèrie 05 del POUM aprovat definitivament el 26.2.2009.
ordenació detallada del sòl urbà :



Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

També, el plànol número 10 Ordenació indicativa del POUM vigent, es reflecteix la ubicació dels sòls identificats com a espais lliures i equipaments dins els nous sectors de creixement, amb caràcter indicatiu.



POUM 2009 de Mollerussa. Plànol 10 D'Ordenació indicativa.

- **Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida)** (en endavant, PDU), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.3.2009 i publicat en el DOGC en data 16.6.2009, a l'efecte de la seva efectivitat.
(Exp. 2008/34015/L).

Aquest PDU defineix l'ARE de Mollerussa, anomenada ARE "SUB-16 Ferrocarril", segons un perímetre molt similar al del sector SUBd-4 definit pel POUM, i amb una estructura d'ordenació que obeeix als criteris

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

d'ordenació establerts en la fitxa del SUBd-4 del POUM, reproduïts en el punt anterior.

Així, l'aprovació del PDU, comporta la substitució del SUBd-4 "Merlets Sud" del POUM per l'ARE de Mollerussa "SUB-16 Ferrocarril".



Detall del plànol d'emplaçament de l'ARE



PDU ARE 2009. Plànol O.3.1 Parcel·lació

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

- **Modificació del POUM. Qualificació de sistema vinculant en l'àmbit dels sectors SUBd-01, 02 i 03**, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida en data 26.7.2012 i publicat en el DOGC en data 01.10.2012 (Exp. 2012/048245/L).

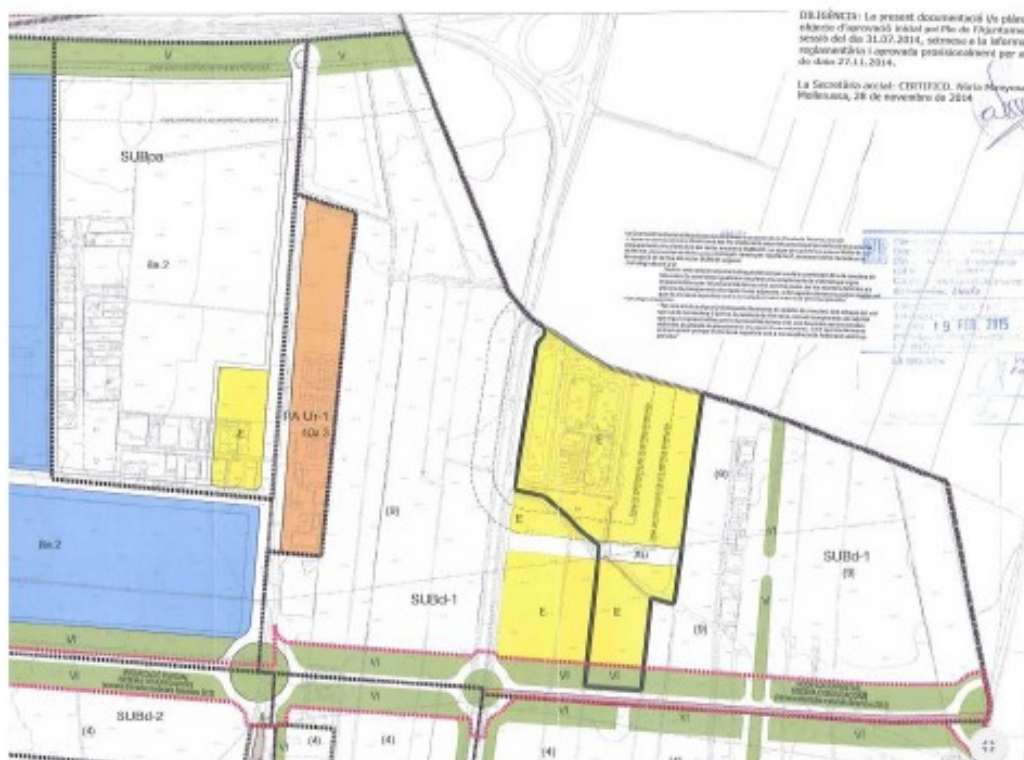
Aquesta Modificació de POUM delimita, de forma vinculant, el vial nord (vial estructurant situat en el límit entre el SUBd-01 i SUBd-04) i una part de la franja de terrenys d'espais lliures situats als dos costats del vial, per tal de possibilitar la implantació d'una infraestructura de subministrament elèctric (Pla Tramuntana).



Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

- **Modificació del POUM per definir un sistema d'equipaments vinculants dins del sector anomenat SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04**, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida en data 11.2.2015 i publicat en el DOGC en data 04.05.2015 (Exp. 2014/054907/L).

Aquesta modificació de POUM qualifica com a equipament una superfície situada al nord del vial nord, per tal de facilitar-hi l'emplaçament de les instal·lacions de la nova Àrea bàsica policial i també s'aprofita per ajustar la superfície dels sectors adjacents, de forma que s'afecta al SUBd-04, disminuint la seva superfície per tal d'excloure la totalitat de l'ample qualificat de sistema viari de l'esmentat vial nord (no així la franja d'espai lliure que l'acompanya per la banda sud, que es manté dins el SUBd-04).



Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

- **Modificació del PDU de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida)** en relació a l'ARE de Mollerussa (Exp: 2021 / 073722 / L) acordada per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió de 23 de setembre de 2021, segons el redactat següent :

1.- MODIFICAR el pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de Ponent, per deixar sense efecte l'ARE "SUB-16 Ferrocarril"

2.- DETERMINAR que el planejament urbanístic d'aplicació a l'àmbit territorial que ha deixat de ser el de les Àrees residencials estratègiques de Ponent és el que es fixa en el Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Mollerussa (POUM) publicat el 29 de juny de 2009 al DIGC 5409 i les seves modificacions puntuals de pla, en particular la "Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Qualificació de sistema vinculant en l'àmbit dels sectors SUBd-01, 02 i 03." Aprovada definitivament en data 26 de juliol de 2012 i publicada al DOGC 6223 de 1 d'octubre de 2012; i la "Modificació del pla d'ordenació urbanística municipal per definir el sistema d'equipaments vinculants dins del sector anomenat SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04", aprovada definitivament en data 11 de febrer de 2015 i publicada al DOGC 6863 de 4 de maig de 2015.

3.- NOTIFICAR el present acord als ajuntaments d'Almacelles, Balaguer, les Borges Blanques, Lleida, Mollerussa i Tàrraga, a la Subdirecció general de Coordinació i Seguiment dels programes d'habitatge i l'Institut Català del Sòl.

4.- PUBLICAR el present acord al DOGC.

La Memòria justificativa d'aquesta Modificació de PDU s'acompanya d'una Documentació Annexa, redactada en el seu dia pels Serveis tècnics municipals, que conté la justificació municipal en relació a la supressió de l'ARE de Mollerussa, i que inclou un apartat 1.4 titulat *Determinació del règim urbanístic del sòl aplicable a l'àmbit territorial resultant de la supressió de l'ARE i indicació de l'instrument de planejament urbanístic aplicable i les normes urbanístiques corresponents d'acord amb l'apartat 2 de la disposició addicional vuitena.*

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

A continuació, es reproduïx l'apartat e) *Conclusions respecte de l'ordenació vigent*, de l'apartat 1.4 esmentat :

Atès tot allò dit fins ara, entenem que l'ordenació vigent aplicable un cop anul·lat el PDU ARE seria la establerta pel SUBd-04 "Els Merlets Sud", d'acord amb allò que consta a la fitxa de la "Modificació del POUM per definir un sistema d'Equipaments vinculants dins del sector SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04. Expedient 2014/054907/L A.D. 19/02/2015". Aquestes determinacions haurien de sotmetre a una posterior modificació per tal d'incloure l'àmbit del PMU-05 de 8.068 m² a la qual caldria aplicar els mateixos paràmetres aplicats al SUBd-04, pel que fa a l'edificabilitat i usos. Pel que fa al plànol d'ordenació, es respectaria el límit del sector que consta actualment al mapa urbanístic de Catalunya MUC, si bé l'ordenació que incorpora tindria únicament el caràcter d'indicativa.

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud. Codi: SUBd-04

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en l'antic sector SUB-3 que s'incorporen dins un sector de major dimensió que s'estén des de la via ferroviària fins la nova avinguda del Pla d'Urgell, carretera del cementiri i el terme municipal de Golmés.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 – Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 199.820 m² (19,98 ha).

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que solucionin una part de la ciutat que, històricament, no ha acabat d'assolir una estructura urbana coherent.

b. El model proposat és el d'un seguit de peces d'espais lliures i d'equipaments que han d'estructurar el teixit existent i que, alhora, reforcin el caràcter de nova centralitat de l'eix d'activitat productiva i de

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

serveis que articula el sector Nufri amb les noves unitats de planejament de la partida dels Merlets.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

<i>RESERVES SÒL PÚBLIC</i>	<i>Viari</i>	<i>18%</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>16%</i>
	<i>Equipaments</i>	<i>16%</i>
	<i>SÒL PÚBLIC mínim</i>	<i>50%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Residencial</i>	<i>50%</i>
	<i>SÒL PRIVAT màxim</i>	<i>50%</i>

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:

<i>coeficient d'edificabilitat bruta total</i>	<i>0,80 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta residencial</i>	<i>0,75 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta complementària</i>	<i>0,05 m²sostre/sòl</i>
<i>edificabilitat total</i>	<i>159.856,20 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat residencial</i>	<i>149.865 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat complementària</i>	<i>9.991,20 m²sostre (*)</i>

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

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

c. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 1.522 habitatges.

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	29.973	14.986	104.906	149.865
mòdul m ² /hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	375	166	957	1.498

(*) 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 lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord. Per altra banda, s'optarà per

la creació d'una gran peça centrals d'espai lliure que estructuri el teixit residencial, i un eix cívic - tipus rambla - que relligui el nou eix d'activitats.

- El Pla parcial ha de reservar un 6% de la cessió d'equipament, és a dir, un solar amb una dimensió aproximada de 12.000 m² i amb una edificabilitat de 0,5 m²sostre/m²sòl, per contenir un centre docent de dues línies vinculat a l'àmbit de l'edifici del Molí de l'oli. Si s'escau, una altra peça hauria de tenir la dimensió per allotjar la nova estació d'autobusos i localitzar-se pròxima a l'estació actual de tren.

- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord. Cap a l'àmbit de la via fèrria la densitat haurà de ser més baixa.

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) i

- Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)

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.

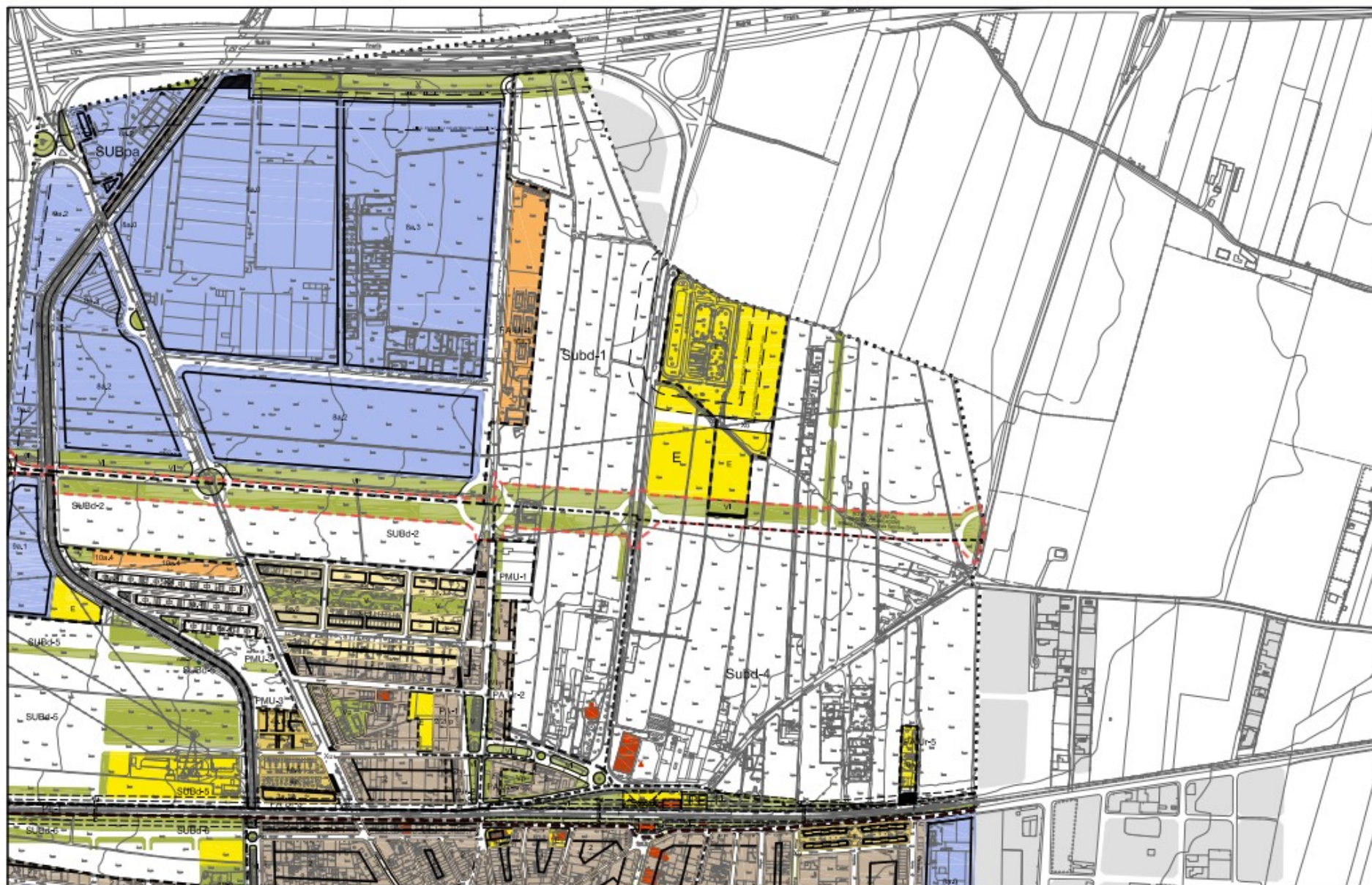
b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures . Així mateix, assumiran les

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)

També, l'esmentada Documentació Annexa de justificació municipal de la Modificació del PDU inclou el plànol titulat *POUM VIGENT. PLÀNOL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE UN COP SUPRIMIT ARE*, reproduït a continuació :



FONT: Pla d'ordenació urbanística
Plànol d'ordenació detallada del sol urbà



**POUM VIGENT . PLÀNOL ORDENACIÓ URBANÍSTICA
APLICABLE UN COP SUPRIMIT ARE**

Des
NOVEMBRE 2020
escala DIN A3
1:5.000



Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **bfa2a3795caf4685a40b0fec1992e7e3001**

Url de validació <https://valid.mollerussa.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Antic i nov. Mollerussa

Tenint en compte tot lo anterior, segons el planejament urbanístic general actualment vigent, la superfície de l'àmbit objecte d'aquesta modificació, te la classificació de sòl urbanitzable i està inclosa dins el sector urbanitzable delimitat d'ús residencial SUBd-4 "Merlets Sud", amb la regulació establerta per la *Modificació del pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida) per deixar sense efectes l' ARE de Mollerussa* (reproduïda més amunt, en l'apartat que descriu aquesta modificació de PDU)

Pel que fa concretament al conjunt d'edificis que constitueixen el Molí d'oli de cal Calçoner, també anomenat Molí de cal Ferran, el POUM de Mollerussa vigent l'inclou en el seu Catàleg de patrimoni, com a bé a protegir pel seu interès històric-artístic i arquitectònic, segons el nivell de protecció B, que és aquell que correspon als elements catalogats però que no tenen la consideració de BCIN. Igual que la resta d'elements del catàleg, el Molí de cal Calçoner està situat i delimitat en els plànols normatius d'ordenació i tractat de manera individualitzada en la seva Fitxa corresponent segons els 4 apartats següents : Identificació, Descripció, Protecció i Documentació gràfica.

L'article 23 de la Normativa del Catàleg de bens protegits estableix el següent règim general de les actuacions :

Article 23. RÈGIM GEMERAL DE LES ACTUACIONS

1. *En els elements catalogats es podran realitzar obres de conservació o de reestructuració, de consolidació, de restauració, de reforma, de realçament i d'ampliació, establerts en l'article següent, sempre i quan :*
 - a. *No s'alteri l'aspecte de les parts protegides, segons els àmbits de protecció, definits en les Fitxes.*
 - b. *S'apliquin les tècniques constructives tradicionals emprades en la construcció original de l'element, i*
 - c. *S'utilitzin materials textures i colors, d'acord amb les preexistències de l'element original.*
2. *En casos excepcionals es permetran modificacions puntuals de les parts protegides, sempre i quan es justifiquin expressament per la seva necessitat en funció de la conservació, de la rehabilitació o de la reutilització de l'edifici, o bé en funció d'anàlisis històriques o arqueològiques de l'element, que s'hauran de justificar documentalment.*

Els articles 24, 25, 26, 27 i 28 de la Normativa del Catàleg de bens protegits, estableixen el tipus d'actuacions en els elements catalogats, les propostes d'actuació, les actuacions sobre l'ús i activitats o instal·lacions, les consideracions sobre l'activitat o ús i els materials permesos en edificis de conservació obligatòria.

A continuació, es reproduïx també la fitxa de protecció corresponent al Molí d'oli de cal Calçoner o molí de cal Ferran :

Molí d'oli de cal Calçoner o molí de cal Ferran

CB18

altres denominacions:

UTM

altitud

referència a altres bases de dades:

ACCN: 14625

referència cartogràfica

adreça:

Carretera de Vilanova

estatut:

Particular

enclavament

altitud:

altitud:

Sense ús

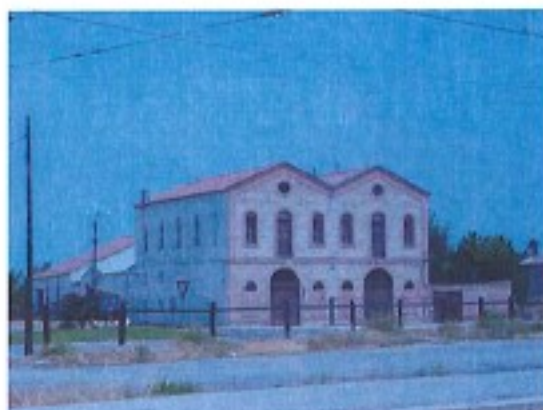
tipus d'edifici:

Arquitectura Industrial

molí

descripció:

Edifici format per dos cossos simètrics i annexes industrials; la simetria és present en tots els elements del conjunt: la teulada és formada per dos cobertes a dos aigües. Els eixos estan marcats per les portes d'entrada que es corresponen amb els vèrtex de les teulades. Els careners corren perpendiculars al frontis, el qual està dividit per línies horitzontals; al primer nivell s'hi situen les portes d'entrada amb arcs de mig punt; a banda i banda, una finestra. Al tercer nivell s'hi situen uns òculs. Els altres annexes guarden una tipologia equilibrada amb l'edifici principal. Les façanes laterals d'aquest, no estan fetes amb material de totxo, sinó d'arrebossat. Destaca la xemeneia del molí, la qual és estructurada amb la forma típica de les xemeneies d'aquesta època.



època:

S. XIX

època d'edificació:

1850

estil:

Arq. Industrial

conservació general:

Bo

estats:

Bo

referència:

Regular

seguretat:

Bo

cobertes:

Bo

estatut:

Regular

anàlisi tipològica (art 5):

Edifici o element arquitectònic

nivell de protecció (art 6):

Bé catalogat, nivell B

distància:

anàlisi de protecció (art 22):

Total. Afecta a tot el conjunt

intervencions proposades (art 24 i 25):

Conservació. Caldria reparar les parts malenques que comprometen la integritat del conjunt

qualificació urbanística:

Sòl urbanitzable, SUBd-03

Les possibles intervencions es regulen en el Títol II de la Normativa d'aquest Catàleg

conservació d'identificació:

Finalment, es fa constar també la *Modificació del POUM per dividir en dos sectors el sector residencial SUBd-4 i reduir l'àmbit del PE-1*, d'iniciativa municipal, que va iniciar el seu tràmit l'any 2020, fins arribar a l'aprovació provisional l'any 2021, sense que, fins a la data, s'hagi produït l'aprovació definitiva per part de la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida. Conseqüentment, es tracta d'un document que no és vigent i que ha esgotat els 2 anys de suspensió de llicències màxim establert legalment. A dia d'avui, i segons informació municipal, aquesta aprovació definitiva resta pendent de l'informe favorable d'ADIF.

1.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

1.4.1 Objecte de la proposta

L'objecte de la proposta es reconèixer, dins el planejament general, la condició de sòl urbà de la parcel·la ocupada pel Molí de cal Calçoner, en tant que compleix amb les condicions objectives pròpies d'aquest règim de sòl. Per tant, es proposa excloure-la del sector urbanitzable SUBd-4 del qual forma part, i incorporar-la a la resta de superfície de sòl urbà amb la que confronta a oest i a sud, sens perjudici de mantenir la condició de bé catalogat del conjunt edificat.

Així, s'incorpora aquest edifici emblemàtic a la població de Mollerussa, possibilitant la implantació dels usos i iniciatives que puguin plantejar-se en les edificacions que conformen el Molí de cal Calçoner i les actuacions que resultin necessàries, dins el compliment de les condicions de protecció del conjunt edificat, sense que aquestes constitueixin "obres i usos provisionals" ni l'edificació tingui la consideració de "fora d'ordenació", per trobar-se incloses dins el sector urbanitzable residencial SUBd-4 "Merlets sud".

S'aprofita també per aclarir la errada material numèrica continguda en la Fitxa normativa vigent del sector SUBd-04 en relació a la quantificació de la seva superfície (i consegüentment, l'edificabilitat i densitat resultants de l'aplicació dels corresponents índex bruts sobre aquesta superfície) en el sentit que aquesta no reflecteix l'anul·lació i posterior incorporació al sector dels terrenys de l'antic PMU-5 (sector previst en l'aprovació inicial del POUM, que recollia la Zona A6-Sòl urbà industrial de les Normes Subsidiàries anteriors i que en l'aprovació definitiva va desaparèixer per incorporar-se la seva superfície dins el SUBd-04) sense esmenar però les superfícies de la fitxa normativa del sector coherentment a aquesta incorporació, quantificada en 7.510,14m².

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.4.2 Modificacions en la ordenació gràfica

Es proposen les següents modificacions en la ordenació gràfica del POUM:

- Classificar la superfície de 3.589,91 m², corresponent a la parcel·la descrita del Molí de cal Calçoner i part de l'espai viari ja urbanitzat al que afronta, com a sòl urbà, excloent-la per tant, del sector urbanitzable SUBd-04.
- Establir, per a la superfície exclosa del SUBd-04, les qualificacions següents :
 - Zona de Serveis privats, Clau 10. Subzona de Serveis privats, Molí de cal Calçoner. Clau 10.a.6, per la major part de la parcel·la privada, excepte una franja amb front de la carretera de Linyola, que es proposa qualificar com a vialitat, com a ampliació de la vorera actual.
 - Sistema viari, per la part de vial ja urbanitzat com a tal, així com per la franja d'ampliació de la vorera proposada, esmentada en el punt anterior, que actualment forma part de la parcel·la privada.
- Delimitar un Polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit de la parcel·la privada actual del Molí de cal Calçoner (delimitada per la tanca de filat metàl·lic), als únics efectes de garantir la cessió i urbanització de la superfície d'ampliació de la vorera actual (Polígon d'urbanització Molí de cal Calçoner PA-Ur-09)
- Redefinir la superfície de l'àmbit del sector del SUBd-4 "Merlets sud" resultant de la exclusió de la superfície descrita.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.4.3 Modificacions en la regulació normativa.

Es proposen les següents modificacions en la regulació normativa del POUM:

- Modificar la Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud. Codi: SUBd-04, d'acord a la nova superfície del sector i conseqüentment, els nous valors resultants de sostre (residencial i complementari) i densitat (HPO general, HPO concertat i habitatge lliure) que comporta la exclusió de la parcel·la del molí.
- Coherentment, a la mateixa fitxa del SUBd-04, en les *Determinacions fonamentals d'ordenació* de l'apartat 3.e) , suprimir la referència al l'àmbit de l'edifici del Molí de l'oli, referida a la superfície exclosa.
- Modificar l'article 164 Zona de Serveis privats. Clau 10 de la Normativa del POUM, per tal d'introduir una nova subzona de serveis privats en teixits d'edificació discontinua i oberta, anomenada Molí de cal Calçoner, Clau 10.a.6 i establir la seva regulació.
- Afegir a la documentació del POUM una nova fitxa normativa corresponent al Polígon d'urbanització Molí de cal Calçoner PA-Ur-09

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.4.4 Quadre de paràmetres.

	Planejament vigent (amb errada material numèrica sense corregir)	Planejament vigent (amb errada material numèrica corregida)	Proposta de Modificació
Àmbit de la modificació (m ²)	207.330,14	207.330,14	207.330,14
Sòl urbà (m ²)	0	0	3.589,91 (+3.589,91)
Sistema viari (m ²)	0	0	814,86 (+814,86)
Zona 10.a.6 (m ²)	0	0	2.775,05 (+2.775,05)
Edificabilitat SU (m ² st)	0	0	La existent
Densitat SU (Habitatges)	0	0	0
Sòl urbanitzable SUBd-04 (m ²)	199.820	207.330,14 (*)	203.740,23 (-3.589,91)
IEB (m ² st/m ² sòl)	0,8	0,8	0,8
Edificabilitat màx SUBd-04 (m ² st)	159.856	165.864,11 (*)	162.992,18 (-2.871,93)
Densitat bruta (Hab/ha)	75 Hab/ha	75 Hab/ha	75 Hab/ha
Densitat màx SUBd-04 (Habitatges)	1.498	1.554 (*)	1.528 (-26)
Total SU + Suble	199.820 (- 7.510,14)	207.330,14	207.330,14 (+-0)
Edificabilitat total màx (m ² st)	159.856	165.864,11 (*)	162.992,18 + la Existent en el molí
Densitat total màx (Habitatges)	1.498	1.554 (*)	1.528 (-26)

(*) Valors que resulten de la mesura digital de la superfície del sector sobre plànols d'ordenació normatius, corregint per tant, l'errada material de quantificació numèrica existent en la fitxa del sector, de 7.510,14m², descrita i justificada als apartats 1.3.1 (últim paràgraf) i 1.4.2.h) d'aquest document.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.4.5 Documentació cadastral

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

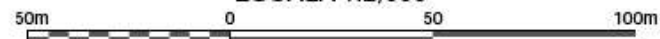
Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de LLEIDA

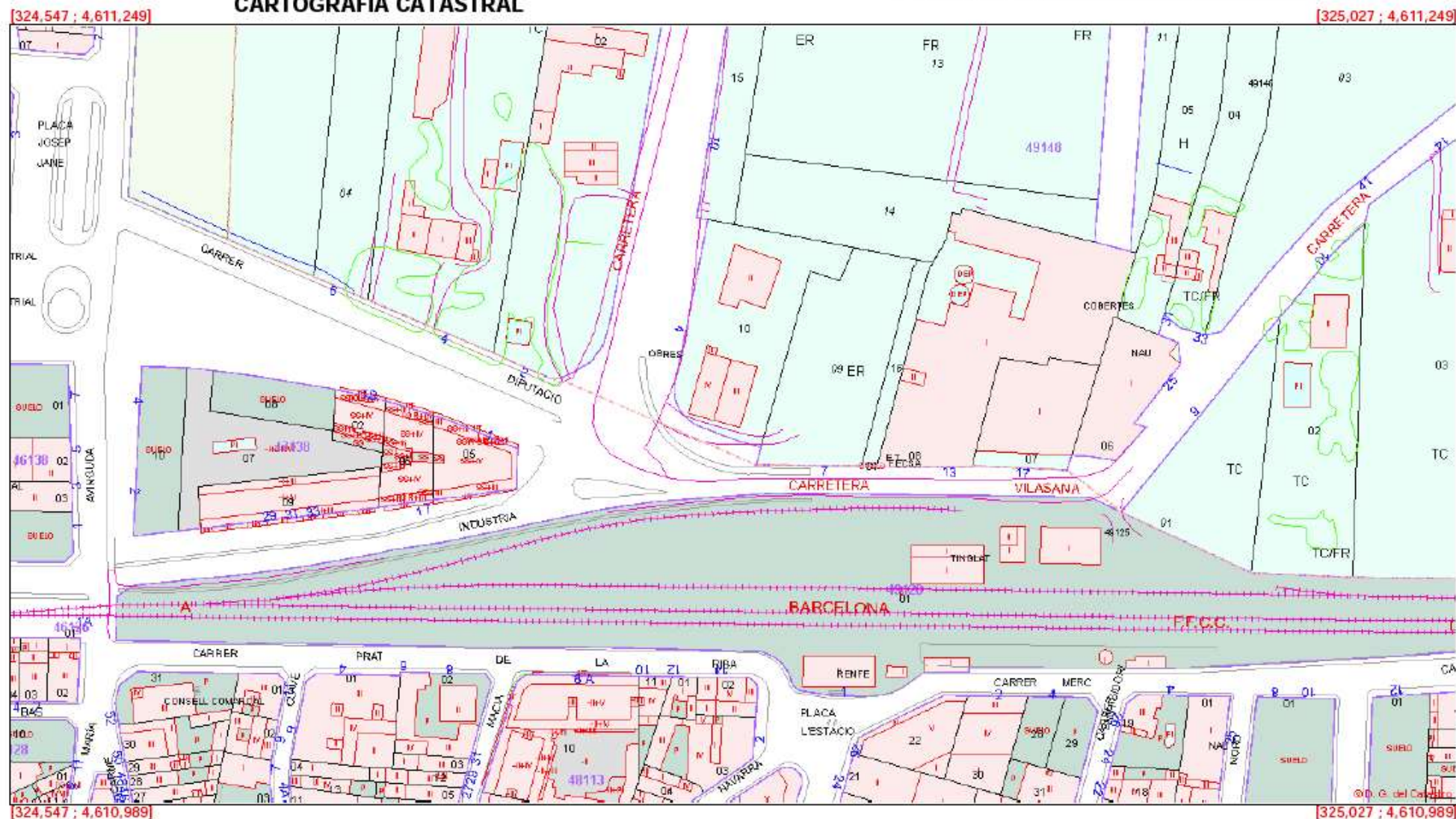
Municipio de MOLLERUSSA

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Coordenadas del centro: X = 324,787 Y = 4,611,119

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 24/05/23

Consulta y certificación de Bien Inmueble

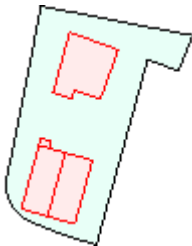
FECHA Y HORA

Fecha
24/5/2023
Hora
13:26:04

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
4914810CG2141S0001HL
Localización
CR LINYOLA 4
25230 MOLLERUSSA (LLEIDA)
Clase
Urbano
Uso principal
Industrial
Superficie construida(*)
1.116 m²
Año construcción
1950

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
CR LINYOLA 4
MOLLERUSSA (LLEIDA)
Superficie gráfica
2.528 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	670
ALMACEN	1	01	01	70
ALMACEN	1	02	01	376

Consulta y certificación de Bien Inmueble

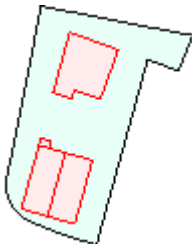
FECHA Y HORA

Fecha
24/5/2023
Hora
13:27:24

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
4914810CG2141S0000GK
Localización
CR LINYOLA 4
25230 MOLLERUSSA (LLEIDA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
CR LINYOLA 4
MOLLERUSSA (LLEIDA)
Superficie gráfica
2.528 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	1.858

1.5 JUSTIFICACIÓ LEGAL

1.5.1 Justificació legal

Les modificacions puntuals objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions posteriors.

D'acord a l'article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, la seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art.85 de la Llei d'Urbanisme, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del Títol Tercer.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment dels articles 97.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme).

- a) La proposta es justifica per la millora que comporta per a la població la recuperació, posada en ús i incorporació a la ciutat d'aquest edifici emblemàtic, per a ser destinat a serveis privats que complementin el sistema de dotacions públiques i equipaments de Mollerussa, tenint en compte la seva notòria presència en el lloc i el seu valor històric, artístic i arquitectònic reconegut, així com les característiques de la seva ubicació, en un espai d'arribada a la població (davant la estació d'autobusos i estació de tren) i de cruïlla on conflueixen les carreteres locals d'accés a la població des de Linyola i Vila-sana, així com la carretera que connecta Mollerussa amb Sidamon i Golmés, paral·lela a la N-II.
- b) La parcel·la reuneix les condicions objectives de sòl urbà, fixades a l'article 26 i 27 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, reproduïdes a continuació :

Article 26 Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

- a) *Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.*
- b) *Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.*

Article 27 Serveis urbanístics bàsics

- a) *La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.*
- b) *Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.*
- c) *El subministrament d'energia elèctrica.*

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

- c) El reconeixement per part del planejament general de la seva condició de sòl urbà facilitarà la implantació dels usos i iniciatives que puguin plantejar-se en aquest conjunt edificat, permetent les actuacions que resultin necessàries, dins el compliment de la nova regulació proposada i de les condicions de protecció patrimonial, però sense els condicionants que comporta el fet d'esta inclòs en un àmbit de gestió pendent de desenvolupament, que obliga a considerar aquestes actuacions com a "obres i usos provisionals" en un edifici en situació de "fora d'ordenació o volum disconforme".
- d) Per tant, tenint en compte les singulars característiques d'aquesta parcel·la, que la diferencien de la resta de terrenys del sector urbanitzable on s'inclou, així com el fet que en els 14 anys transcorreguts des de l'aprovació definitiva del POUM, el sector SUBd-4 esmentat no s'ha desenvolupat (havent constituït durant un temps un Àrea Residencial Estratègica, fet que posteriorment ha revertit (amb l'aprovació definitiva de la *Modificació del pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent-Terres de Lleida-per deixar sense efectes l' ARE de Mollerussa*) i vista la dificultat que comporta el desenvolupament d'un àmbit de gestió tant gran, es considera coherent reconèixer la seva condició de sòl urbà i incorporar-lo a la resta del teixit així classificat amb el que confronta.
- e) La proposta contempla la qualificació com a sistema viari de una franja de terreny adjacent a la carretera LV-3322 a Linyola, ampliant així la vorera existent i permetent la perllongació de la franja destinada a recorregut de vianants que constitueix el "camí peatonal al cementiri", amb una mateixa amplada fins arribar a la cruïlla d'accés a la població (rotonda), fet que fins ara no era possible per la posició de la tanca que delimita la parcel·la actual.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

- f) La proposta contempla l'assumpció voluntària, per part del propietari de la parcel·la susceptible d'aprofitament, de la cessió i urbanització de l'ampliació del sòl públic proposada al que afronta (descrita en l'apartat anterior) aspecte que queda garantit mitjançant la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística amb aquesta única finalitat.
- g) La proposta no comporta increment d'edificabilitat, de la intensitat d'usos ni del nombre d'habitatges en l'àmbit, ja que la nova qualificació i regulació proposada per la parcel·la del molí (subzona 10a.6 de serveis privats) es limita a la edificabilitat existent, la qual no supera la que resulta de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat brut del SUBd-4 sobre la superfície de terreny exclosa del sector, així com el fet de que l'habitatge no és un ús permès a la zona 10 de serveis privats, amb caràcter general.

Superfície exclosa del SUBd-04 : 3.589,91 m²

Edificabilitat bruta corresponent a la superfície exclosa :

$3.589,91 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl} = 2.871,93 \text{ m}^2 \text{ st}$

Edificabilitat existent : 1.976,61 m² st

(calculada segons superfícies d'ocupació en planta del topogràfic 1:1.000 ICGC i nombre de plantes que consta en Cadastre)

- h) Pel que fa a la superfície del sector SUBd-4 vigent, abans de la exclusió proposada de la part de 3.589,91 m² corresponent al Molí de cal Calçoner, és de 207.330,14m², segons mesura digital sobre els plànols d'ordenació. Es detecta per tant una important diferència quantitativa (de 7.510,14m²) de la superfície d'aquest sector respecte de la superfície quantificada numèricament per ell a la Fitxa urbanística corresponent vigent (199.820m²), segons la *Documentació Annexa* que acompanya la Modificació del PDU. Això és degut a la errada material detectada en la quantificació numèrica que consta a la Fitxa del POUM aprovat definitivament el 2009, que s'ha anat arrossegant en les successives modificacions posteriors.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

Aquesta diferència de mesura s'evidencia també en la Taula de dades dels sectors de desenvolupament, en format excel, publicada pel municipi de Mollerussa en la web del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC), on la diferència entre la superfície "normativa" (199.820 m²) i la superfície "calculada" (206.813 m²) del sector és de 6.993m². (Cal tenir en compte també que la superfície "calculada" que consta en l'excel del MUC respon a la delimitació gràfica del sector que consta al MUC, la qual no és estrictament coincident amb la del POUM vigent, especialment en la seva part sud)

En aquest sentit, es reproduïx a continuació el contingut del apartat 1.4 de la *Documentació annexa* que acompanya la modificació del PDU, titulat *Determinació del règim urbanístic del sòl aplicable a l'àmbit territorial resultant de la supressió de l'ARE i indicació de l'instrument de planejament urbanístic aplicable i les normes urbanístiques corresponents d'acord amb l'apartat 2 de la disposició addicional vuitena i*, específicament, el seu apartat e) *Conclusions respecte de l'ordenació vigent* :

*Atès tot allò dit fins ara, entenem que l'ordenació vigent aplicable un cop anul·lat el PDU ARE seria la establerta pel SUBd-04 "Els Merlets Sud", d'acord amb allò que consta a la fitxa de la "Modificació del POUM per definir un sistema d'Equipaments vinculants dins del sector SUBd-01 i un ajust de superfícies entre el SUBd-01 i el SUBd-04. Expedient 2014/054907/L A.D. 19/02/2015". **Aquestes determinacions haurien de sotmetre a una posterior modificació per tal d'incloure l'àmbit del PMU-05 de 8.068 m² a la qual caldria aplicar els mateixos paràmetres aplicats al SUBd-04, pel que fa a l'edificabilitat i usos.***

Consultats els Serveis tècnics municipals i tenint en compte que el PMU-05 era un sector previst en l'aprovació inicial del POUM (que recollia la Zona A6 de sòl urbà industrial de les Normes Subsidiàries anteriors) que en l'aprovació definitiva va desaparèixer al incorporar-se la seva superfície dins el SUBd-04, tot sembla indicar que la diferència de superfície detectada entre la mesura digital del SUBd-04 i la superfície quantificada

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

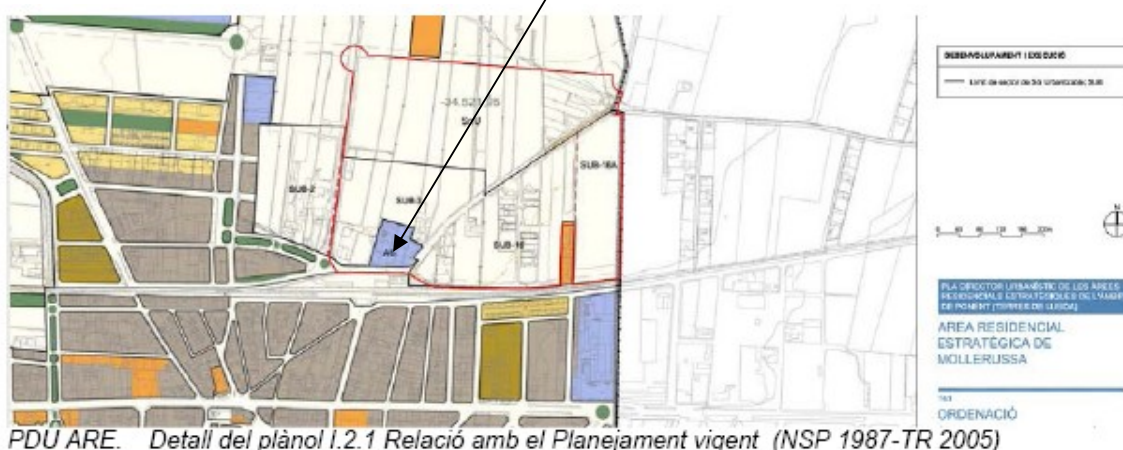
en la fitxa normativa corresponent respon a aquesta errada, consistent en que la incorporació gràfica del PMU-05 dins el SUBd-04, durant la tramitació del POUM, no es va recollir també en la superfície quantificada numèricament en la fitxa normativa corresponent al SUBd-04.

S'adjunta a continuació plànol de la delimitació de l'ARE sobre la ordenació de les NSP anteriors al POUM de 2009, on pot veure's la delimitació d'aquesta Zona A6 industrial urbana, en un àmbit que ja es trobava edificat amb naus industrials amb front a la carretera L-334, prèviament a la redacció del POUM.



NSP 1987 (TR 2005) Text refós. Detall del plànol d'estructura general i orgànica del territori.
 - - - - Àmbit del PDU ARE

Zona A6 Industrial urbana



PDU ARE. Detall del plànol 1.2.1 Relació amb el Planejament vigent (NSP 1987-TR 2005)

Tenint en compte tot lo anterior, la superfície resultant proposada pel sector SUBd-04, un cop exclosos els 3.589,91 m² corresponents al Molí de cal Calçoner, i sumada la superfície corresponent a l'antic PMU-5

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

(7.510,14 m²), és de 203.740,23m², a la qual cal aplicar els paràmetres corresponents al SUBd-04, pel que fa a l'edificabilitat i usos.

Els nous valors de sostre i densitat resultants d'aplicar els paràmetres vigents d'edificabilitat bruta (0,8 m²st/m²sòl) i densitat bruta (75hab/ha), no es consideren un increment de sostre i densitat en tant que responen únicament a la esmena de l'errada numèrica detectada en la superfície bruta del sector, sense alterar els paràmetres bruts d'aprofitament vigents atorgats pel planejament general i a més, aquesta esmena dona compliment a la indicació de l'apartat 1.4.e) de la Documentació annexa que acompanya a la modificació del PDU aprovada:

Aquestes determinacions haurien de sotmetre a una posterior modificació per tal d'incloure l'àmbit del PMU-05 de 8.068 m² a la qual caldria aplicar els mateixos paràmetres aplicats al SUBd-04, pel que fa a l'edificabilitat i usos.

1.6 INFORME AMBIENTAL

D'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària: els plans d'ordenació urbanística municipal; els plans parcials urbanístics de delimitació; el planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals; els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada: els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic; els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a, en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina; les modificacions dels plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general: el

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

planejament urbanístic derivat no inclòs en la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment; les modificacions de planejament urbanístic no incloses en la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Aquesta modificació del POUM es considera d'un abast i una especificitat que no constitueix variacions fonamentals en les seves estratègies, directrius i propostes o llur cronologia, ni tampoc produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència i en aquest sentit, s'entén que no té efectes significatius sobre el medi ambient. Cal tenir en compte també que el POUM de Mollerussa va ser avaluat ambientalment.

En qualsevol cas sí que s'haurà de sol·licitar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental 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, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

1.7 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La modificació proposada no contempla cap dels supòsits inclosos a l'article 3 del Decret 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.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.8 JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SUBd-4 SEGONS LA NOVA DELIMITACIÓ PROPOSADA.

Com a punt de partida, cal considerar que la proposta no comporta un canvi substancial en el sector delimitat pel planejament vigent que pugui afectar la seva viabilitat econòmica, la qual ha estat garantida en el seu dia, tant per l'Avaluació econòmica i financera del POUM que el va delimitar, com pel Pla director urbanístic (avui dia anul·lat) que va definir una Àrea residencial estratègica pràcticament coincident amb el seu perímetre. Ambdós documents contenen la justificació de la viabilitat econòmica del sector.

En aquest sentit, la proposta que ara es planeja manté els seus paràmetres bàsics d'aprofitament (índex d'edificabilitat brut, densitat bruta i percentatges de cessió) i únicament disminueix la seva superfície en un 1,73%, fet que, atesa la dimensió total del mateix (20 hectàrees), no pot constituir motiu suficient per desestabilitzar la seva viabilitat econòmica.

Tot i així, a continuació s'aporta la justificació de la viabilitat econòmica del sector urbanitzable SUBd-O4, un cop reduït el seu àmbit per la exclusió de la superfície de 3.589 m², mitjançant el càlcul del VAN (Valor Actual Net) del sector, es a dir, el valor actualitzat a l'origen de la inversió, que és el preu màxim que pot pagar un inversor pel sòl brut abans d'urbanitzar.

El valor obtingut, considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció del 12%, tot i resultar baix (conseqüentment als preus de venda de sòl edificat i urbanitzat en el municipi, que han d'absorbir uns costos d'edificació i urbanització molt similars als de municipis amb valors de venda molt superiors) no resulten negatius i tampoc poden equiparar-se als preus corresponents al sòl rústec del municipi.

Pel que fa als terminis de desenvolupament i execució, són els que queden reflectits en els quadres.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

1.8.1 Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

La determinació de la viabilitat econòmica del nou sector resultant d'aquesta modificació de POUM es calcula analitzant els diferents valors de cadascun dels usos del sòl previstos pel planejament (residencial i usos complementaris). L'avaluació es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció d'aquests usos.

L'objectiu del estudi és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística i, amb aquesta finalitat, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció poden compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels promotors.

En aquest sentit, entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari final poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual dinàmic, utilitzant dues fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat : Mètode residual estàtic

No existeix un mercat suficient de parcel·les ja urbanitzades en venda per a la promoció residencial i per tant, és necessari emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de sòl d'ús residencial (amb els seus usos complementaris). Per obtenir el valor de venda dels diferents usos necessari per aplicar aquest mètode, s'ha emprat el mètode de comparació de mercat, considerant que els usos complementaris previstos pel planejament general es destinaran a l'ús comercial.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar): Mètode residual dinàmic

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

1.8.2 Determinació del valor del sòl urbanitzat. Mètode residual estàtic.

El valor del sòl s'obté deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, el sumatori de totes les despeses a realitzar :

Valor de Repercussió del sòl = Valor venda - Costos construcció – Despeses promoció – Beneficis promoció

Els costos de construcció inclouran el pressupost d'execució per contracta (inclòs benefici industrial), els costos de llicències, taxes de construcció i honoraris tècnics.

Les despeses de promoció inclouran despeses administratives, publicitat, impostos, etc

A efectes de càlcul s'utilitza la fórmula definida a l'art.21 del Reglament de valoracions de la llei del sòl (Real decreto 1492/2011, de 24 d'octubre) :

$$VRS = Vv / K - Vc$$

On el coeficient K s'ha ponderat en funció de cada ús, la dinàmica immobiliària, la tipologia edificatoria i el règim de protecció.

Per a obtenir el valor de venda (Vv) d'obra nova (habitatge lliure i ús comercial) s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, a partir d'ofertes de transaccions reals homogeneïtzades i ponderades per assimilar-se el màxim possible al producte en venda sobre el que s'efectua l'estudi.

El valor de venda de l'habitatge de protecció s'obté dels preus màxims d'habitatges protegits publicats per la Generalitat de Catalunya (actualitzats el 13.3.2023).

	3a	4a	4hp	Comercial
K coef q pondera despeses grals financ, gestió, prom, benef empr	1,2	1,3	1,25	1,2
V constr de l'ús considerat: exc mat, d.grals, benef ind, tributs i honoraris (€/m2 st)	1098,42	961,12	961,12	549,21
V venda de l'ús considerant el producte acabat (€/m2 st)	1600	1650	1624,61	900

VRS de repercussió del sòl de l'ús considerat (€/m2 st)	234,92	308,12	338,57	200,79
--	--------	--------	--------	--------

1.8.3 Determinació del valor del sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. Mètode residual dinàmic.

Càlcul dels ingressos

	St (m2 st)	% sobre el st total	IEB (m2 st/m2 sòl)	VRS (€/m2 st)	Ingressos totals sector (€)	Aprofitament privat (€)
Sostre comercial	10.187,01	6,25	0,05	200,79	2.045.462,26	1.840.916,04
Sostre 3a	45.841,55	28,13	0,23	234,92	10.768.901,75	9.692.011,57
Sostre 4a	61.122,07	37,50	0,30	308,12	18.832.648,86	16.949.383,97
Sostre 4hp	45.841,55	28,13	0,23	338,57	15.520.693,36	13.968.624,03
		100,00				

Total st residencial	152.805,17	93,75	0,75
Total sostre sector	162.992,18	100,00	0,80

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

Càlcul de despeses d'urbanització

	Mb COAC 2023	Cg	Ct	Cq	Cu	Mr	Superf. a urbanitzar (m2)	Cost Urb PEM (€)	Connexions externes (€)	Obres singulars (€)	Cost total urb PEC
Vials	641	0,9	1	1	0,3	173,07	36.673,24	6.347.037,89			
Zona Verda	641	0,9	1	1	0,1	57,69	32.598,44	1.880.603,82			
								8.227.641,71	1.800.000,00	500.000	12.527.893,63

*1 per assimilació, s'han adoptat les despeses en concepte de connexions externes, obres singulars i indemnitzacions incloses en l'Estudi econòmic corresponent al ARE de Mollerussa del PDU, on s'indica que el cost d'aquestes obres s'ha determinat d'acord al projecte d'urbanització corresponent .

A continuació, s'adjunta el Quadre del càlcul del valor actual del sòl brut, abans d'urbanitzar (VAN), justificatiu de la viabilitat econòmica del sector.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

SUBd-04 Mollerussa										
OPERACIÓ PROMOCIÓ DE SÒL		INGRESSOS	DESPESES	0	1	2	3	4	5	6
COSTOS										
Compra de sòl no urbanitzat										
Total Cost d'urbanització (PEC)			12.527.893,63		3.758.368,09	5.011.157,45	3.758.368,09			
Espais lliures			1.880.603,82							
Vialitat			6.347.037,89							
Connexions externes			1.800.000,00							
Obres singulars			500.000,00							
Indemnitzacions			2.225.000,00		2.225.000,00					
Costos de gestió			1.503.347,24	751.673,62	526.171,53	225.502,09				
Comercialització			849.018,71	254.705,61	509.411,23	84.901,87				
TOTAL			17.105.259,58	1.006.379,23	7.018.950,85	5.321.561,41	3.758.368,09			
INGRESSOS										
Valor de venda del sòl urbanitzat										
Comercial	2.045.462,26	1.840.916,04				920.458,02	920.458,02			
3a Hab Unif filera lliure	10.768.901,75	9.692.011,57				1.453.801,74	2.423.002,89	3.392.204,05	2.423.002,89	
4a Hab Plurif lliure	18.832.648,86	16.949.383,97				2.542.407,60	4.237.345,99	5.932.284,39	4.237.345,99	
4hp Hab Plurif Prot pública (HPP)	15.520.693,36	13.968.624,03				2.095.293,60	3.492.156,01	4.889.018,41	3.492.156,01	
TOTAL		42.450.935,61				7.011.960,95	11.072.962,91	14.213.506,85	10.152.504,89	
		25.345.676,03								
FLUXOS DE PROJECTE		25.345.676,03		-1.006.379,23	-7.018.950,85	1.690.399,54	7.314.594,82	14.213.506,85	10.152.504,89	
VAN v.sòl abans d'urbanitzar		12.566.433,16		-898.552,89	-5.595.464,64	1.203.193,01	4.648.557,25	8.065.125,50	5.143.574,94	
TIR			12,000%							
Àmbit		m² sòl brut	€/m² sòl brut							
		203.740,23	61,68							

1.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'impacte de l'actuació prevista mitjançant aquesta modificació de planejament no té repercussions sobre la hisenda pública de l'Ajuntament de Mollerussa, en tant que la proposta no comporta increment de superfície de sistema viari ni de sistema d'espais lliures, respecte de les previsions del planejament general, que comporti un futur increment del cost del seu manteniment.

Això és així, en tant que el percentatge de superfície destinada a espais lliures i vialitat de l'àmbit que es proposa excloure del sector urbanitzable (814,86 m² de vialitat equivalents al 22,70% de la superfície exclosa) és inferior al percentatge establert sota aquests mateix concepte pel planejament general en el sector (16%+18%=34%).

En aquest sentit, dins l'àmbit incorporat al sòl urbà, la proposta reconeix com a sistema viari aquell que ja té la urbanització completament executada, així com la franja d'ampliació afegida a la vorera de la carretera de Linyola, per tal de facilitar el recorregut de vianants des de la població al Cementiri municipal, coherentment a les preexistències d'urbanització d'aquest tram.

1.10 DOCUMENT RESUM (En compliment de l'art.8.5 Segon del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme).

1.10.1 Resum de l'abast de les determinacions d'aquesta Modificació del POUM de Mollerussa

L'abast dels aspectes modificats per aquesta proposta de Modificació del POUM de Mollerussa és el següent:

- Canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà, de una superfície de 3.589,91 m², actualment inclosa en l'extrem sud-oest del SUBd-04 i constituïda per la parcel·la ocupada pel Molí de cal Calçoner així com per part de l'espai viari al que afronta, ja urbanitzat.
- Qualificació de la superfície exclosa del SUBd-04 de forma següent :
 - Zona de Serveis privats, subzona 10a.6 Molí de cal Calçoner, en la major part de la parcel·la privada (actualment delimitada per la tanca de filat metàl·lic)
 - Sistema viari, en la part de vial ja urbanitzat com a tal així com una franja d'ampliació viària afegida a la vorera de la carretera de Linyola, que actualment forma part de la parcel·la privada.
- Manteniment de la protecció patrimonial fixada pel planejament general pel conjunt del Molí de cal Calçoner.
- Delimitació d'un Polígon d'Actuació urbanística amb la única finalitat de garantir la cessió i urbanització de la nova superfície viària proposada com a ampliació de la vorera de la carretera de Linyola (tram d'accés vianal al Cementiri) a la que afronta la

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

nova Zona de Serveis privats i definició de la nova fitxa normativa corresponent (PA-Ur-09)

- Modificació de la Fitxa del Pla parcial residencial. *Els Merlets sud*. Codi: SUBd-04 inclosa en la Normativa del POUM, d'acord a la nova superfície delimitada i els valors de sostre i densitat resultants d'aplicar els paràmetres d'aprofitament vigents a aquesta nova superfície (amb correcció de l'errada material detectada en la quantificació numèrica de la superfície vigent)
- Modificació de l'article 164 de la Normativa del POUM, per tal d'introduir la nova subzona 10a.6 i establir la seva regulació, d'acord a la establerta amb caràcter general per a la Zona 10 de Serveis privats, però limitant la seva edificabilitat a la existent.
- Definició de la nova Fitxa normativa corresponent al Polígon d'actuació urbanística Molí de cal Calçoner o Molí de cal Ferran, PA-Ur-09.

1.10.2 Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

El plànol d'identificació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències s'adjunta a continuació.

L'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen s'establirà en l'acord d'aprovació inicial del document, d'acord a les determinacions de la legislació urbanística vigent i el termini de suspensió serà fins a la seva aprovació definitiva, amb una durada màxima de 2 anys (Art. 73-74 DL 1/2010),

Tanmateix, cal tenint en compte que d'acord a l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, mentre estigui suspès l'atorgament de llicències, es podran atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.



Àmbit subjecte a suspensió de llicències

[illegible]

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA EN
L'ÀMBIT DEL MOLÍ DEL CALÇONER (SECTOR SUBd-4)

Àmbit subjecte a suspensió de llicències
Promotor : Ajuntament de Mollerussa

$$E : 1/5.000$$

data : GENER 2024



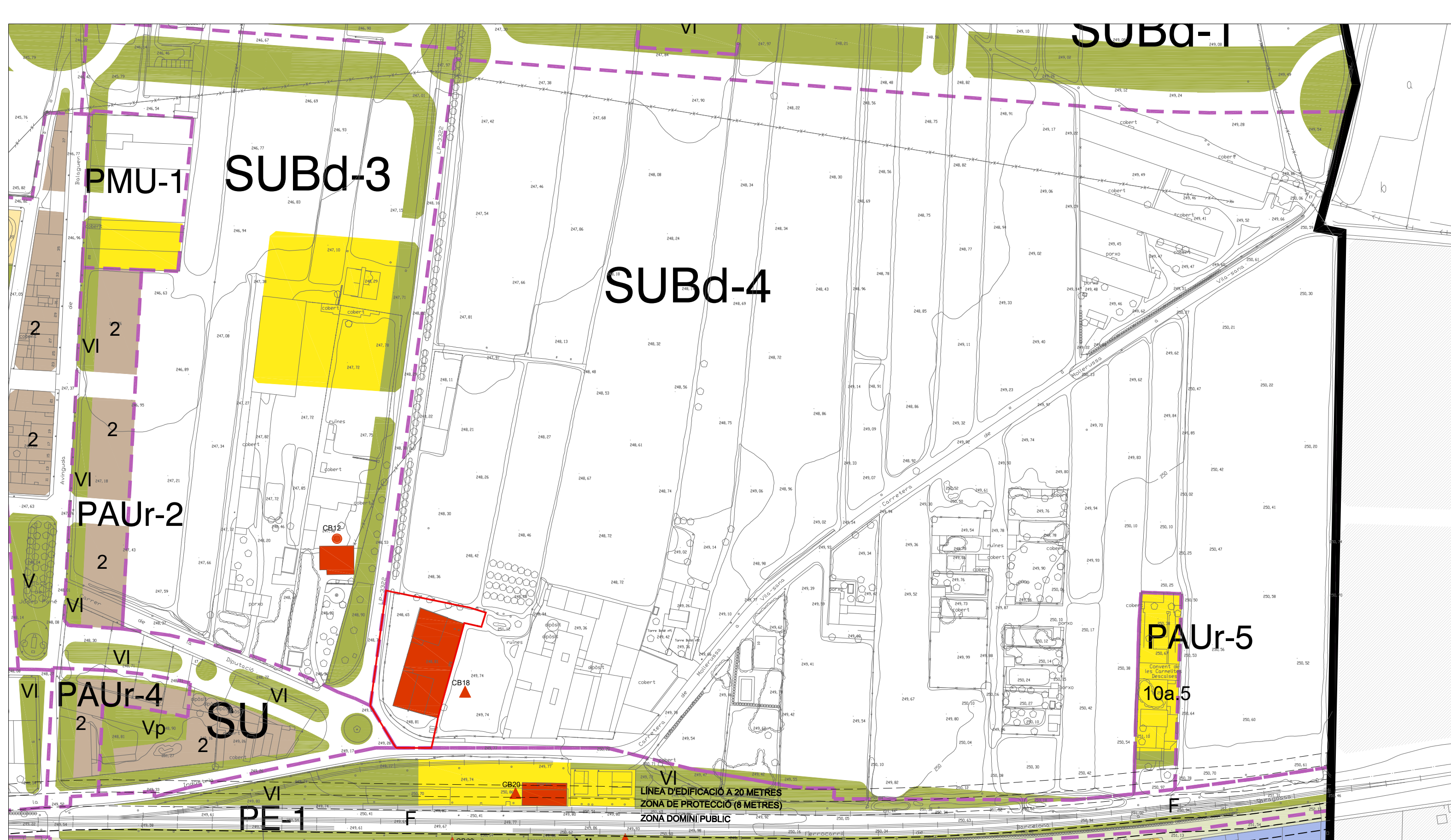
CE

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTA. C/ Lluís Companys nº 2, 4rt D 25003 LLEIDA. e-mail: claudina @coac.net Tf: 669202603

2. PLÀNOLS

PL 1 : SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	E : 1 / 10.000
PL 2 : PLANEJAMENT VIGENT EN L'ÀMBIT	E : 1/ 2.000
PL 3 : TOPOGRÀFIC OFICIAL ACTUALITZAT (1:1000 del ICGC)	E : 1 / 500
PL 4 . ORTOFOTO VIGENT (ICGC)	E : 1 / 500
PL 5 : PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM	E : 1 / 2.000
PL 6 : DETALL PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE POUM	E : 1 / 500
PL 7 : DETALL DE SUPERFÍCIES I CESSIÓ DE VIALITAT	E : 1 / 500

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)



Àmbit de la Modificació de POUM									
RÈGIM DEL SÒL		SISTEMES		ZONES DE SÒL URBÀ PREFERENTS A DETALLAR EN SÒL URBANITZABLE		CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES		CATEGORIES EN SÒL NO URBANITZABLE	
Límit de qualificació		1. SISTEMA PER LA MOBILITAT		ZONA DE NÚCLIO ANTIC		Línia de protecció de sistemes		Espais d'interès agrícola	
Límit d'edificació		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'ORDENACIÓ EN LA TANCADA		Protecció de risc d'inundació geomorfològica		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	
Límit d'edificació de qualitat		SISTEMA D'ESPACIS LIBRES		ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERES		Sòl de valor natural i de connexió (PTTP)		Espais d'interès natural i paisatgístic	



CE

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA EN L'ÀMBIT DEL MOLÍ DEL CALÇONER (SECTOR SUBd-4)

Planejament vigent en l'àmbit

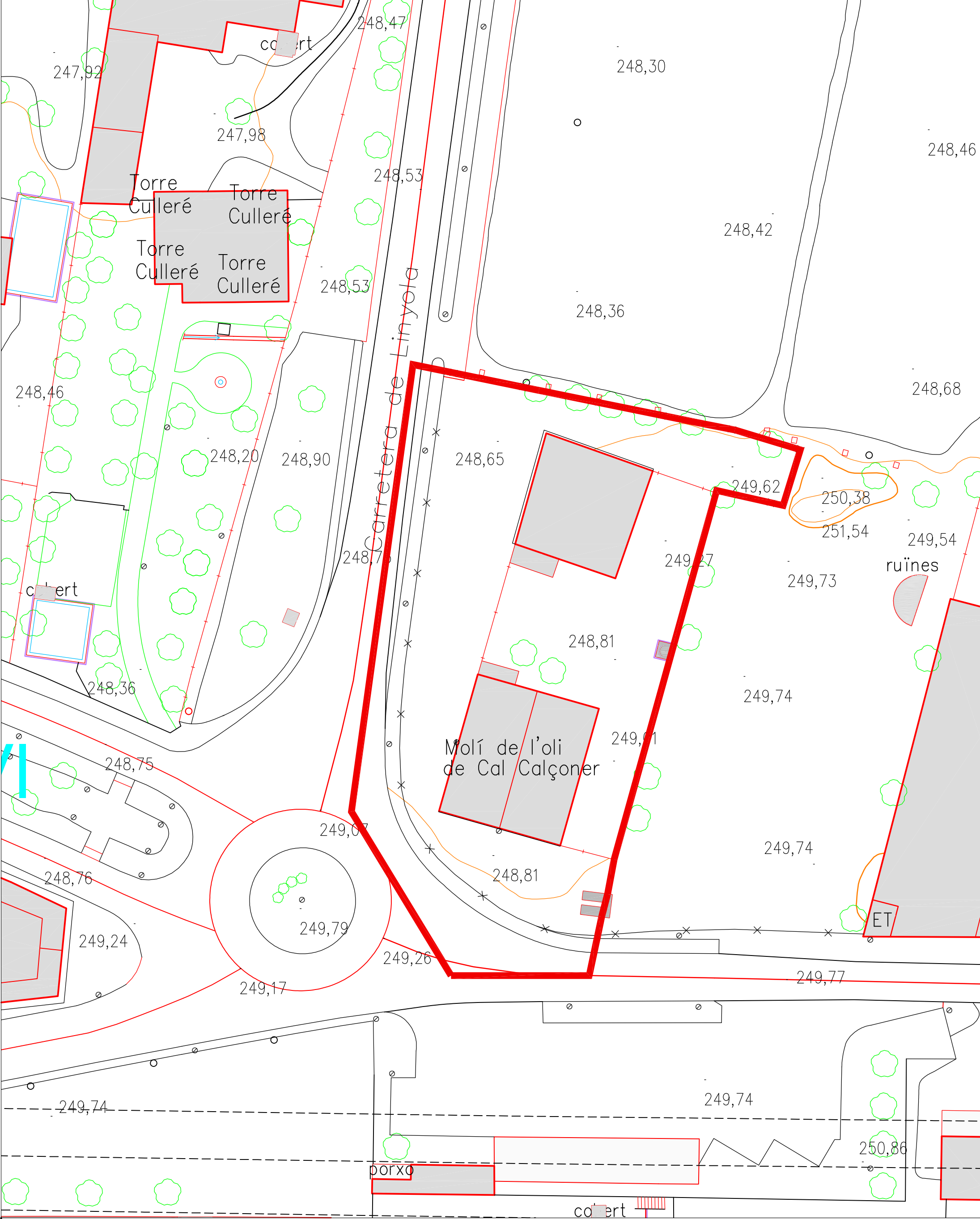
Promotor : Ajuntament de Mollerussa

PLÀNOL 2

E : 1/2.000

data : GENER 2024

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTA. C/ Lluís Companys nº 2, 4rt D 25003 LLEIDA. e-mail: claudina @coac.net Tf: 669202603

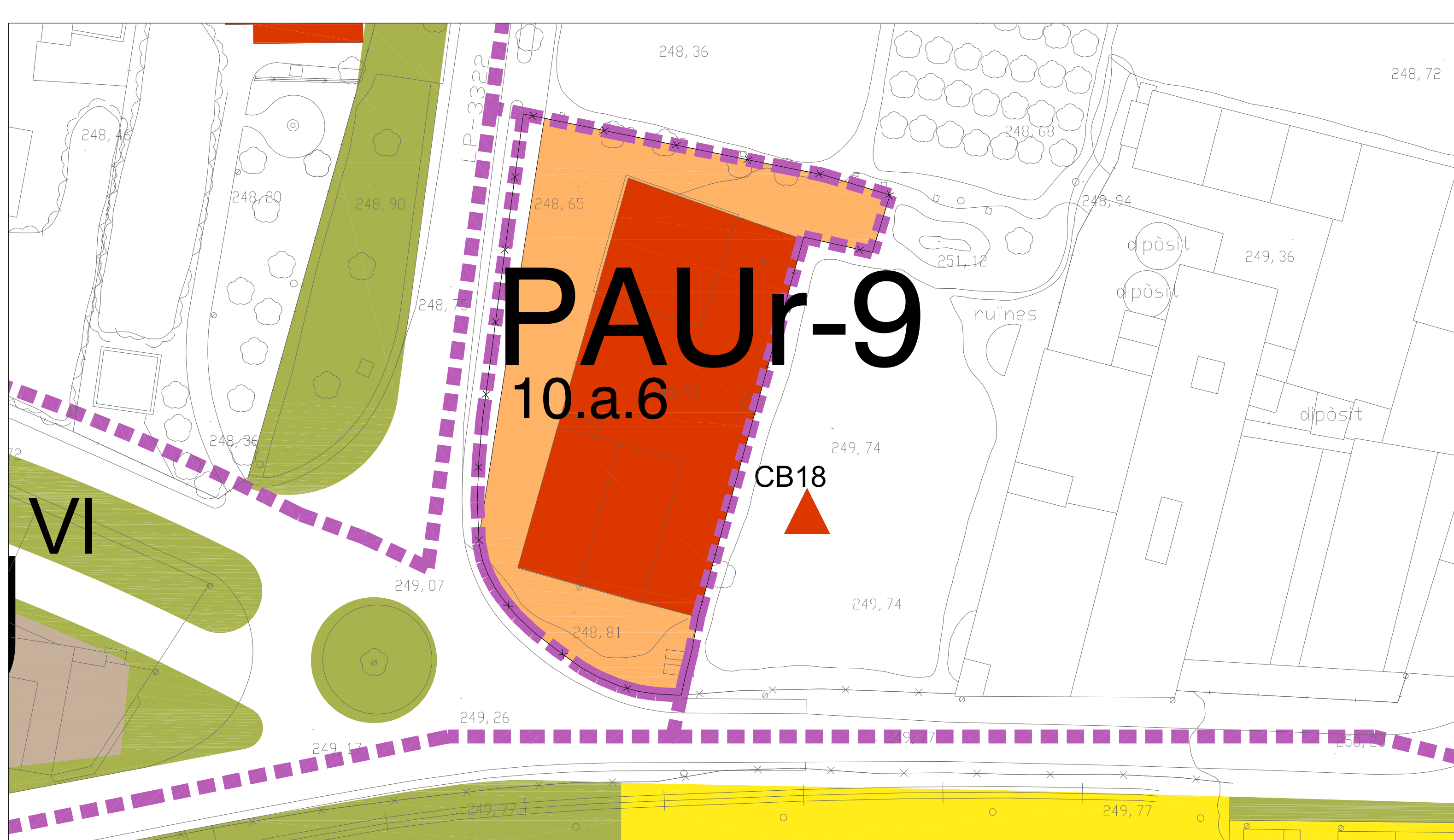


MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA EN L'ÀMBIT DEL MOLÍ DEL CALÇONER (SECTOR SUBd-4)



MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA EN L'ÀMBIT DEL MOLÍ DEL CALÇONER (SECTOR SUBd-4)

	Promotor : Ajuntament de Mollerussa	Ortofoto vigent ICGC	PLÀNOL 4
			E : 1/500
			data : GENER 2024
CE CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTA. C/ Lluís Companys nº 2, 4rt D 25003 LLEIDA. e-mail: claudina @coac.net Tf: 669202603			



MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA EN
L'ÀMBIT DEL MOLÍ DEL CALÇONER (SECTOR SUBd-4)



Detall Proposta de Modificació de POUM
Promotor : Ajuntament de Mollerussa

PLÀNOL 6

E : 1/500

data : GENER 2024

CE

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTA. C/ Lluís Companys n° 2, 4rt D 25003 LLEIDA. e-mail: claudina @coac.net Tf: 669202603

3. NORMATIVA

- 3.1 Modificació de la Fitxa normativa corresponent al sector urbanitzable delimitat d'ús residencial SUBd-04.**
- 3.2 Modificació de l'article 164 Zona de Serveis privats. Clau 10, de la Normativa del POUM.**
- 3.3 Nova fitxa normativa corresponent al Polígon d'actuació urbanística Molí de cal Calçoner o Molí de cal Ferran, PA-Ur-09**

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

3.1 Modificació de la Fitxa normativa corresponent al sector urbanitzable delimitat d'ús residencial SUBd-04 :

Fitxa Pla parcial residencial. Els Merlets sud. Codi: SUBd-04

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en l'antic sector SUB-3 que s'incorporen dins un sector de major dimensió que s'estén des de la via ferroviària fins la nova avinguda del Pla d'Urgell, carretera del cementiri i el terme municipal de Golmés.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 203.740,23m² (20,37 ha).

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que solucionin una part de la ciutat que, històricament, no ha acabat d'assolir una estructura urbana coherent.

b. El model proposat és el d'un seguit de peces d'espais lliures i d'equipaments que han d'estructurar el teixit existent i que, alhora, reforcin el caràcter de nova centralitat de l'eix d'activitat productiva i de serveis que articula el sector Nufri amb les noves unitats de planejament de la partida dels Merlets.

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%

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

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:

<i>coeficient d'edificabilitat bruta total</i>	<i>0,80 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta residencial</i>	<i>0,75 m²sostre/sòl</i>
<i>coeficient d'edificabilitat bruta complementària</i>	<i>0,05 m²sostre/sòl</i>
<i>edificabilitat total</i>	<i>162.992 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat residencial</i>	<i>152.805 m²sostre (*)</i>
<i>edificabilitat complementària</i>	<i>10.187 m²sostre (*)</i>

() 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 màxim d'habitatges, 1.528 habitatges.

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:

	<i>HPO general</i>	<i>HPO concertat</i>	<i>Habitatge lliure</i>	<i>TOTAL</i>
<i>sostre d'habitatge</i>	<i>30.561</i>	<i>15.280,5</i>	<i>106.963,5</i>	<i>152.805</i>
<i>mòdul m²/hbtg</i>	<i>80</i>	<i>90</i>	<i>(*)</i>	
<i>unitats d'habitatge màx.</i>	<i>382</i>	<i>170</i>	<i>976</i>	<i>1.528</i>

() 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

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

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 lineals, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat al nou eix d'activitats nord. Per altra banda, s'optarà per la creació d'una gran peça centrals d'espai lliure que estructuri el teixit residencial, i un eix cívic - tipus rambla - que relligui el nou eix d'activitats.*
- El Pla parcial ha de reservar un 6% de la cessió d'equipament, és a dir, un solar amb una dimensió aproximada de 12.000 m² i amb una edificabilitat de 0,5 m²sostre/m²sòl, per contenir un centre docent de dues línies. Si s'escau, una altra peça hauria de tenir la dimensió per allotjar la nova estació d'autobusos i localitzar-se pròxima a l'estació actual de tren.*
- La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitat mitja i alta. La densitat alta es localitzarà sobre el nou eix d'activitats nord. Cap a l'àmbit de la via fèrria la densitat haurà de ser més baixa.*

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) i*
- Zona d'habitatge en front o filera, clau (3)*

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-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)

3.2 Modificació de l'article 164 Zona de Serveis privats. Clau 10 de la Normativa del POUM.

article 164. Zona de serveis privats. Clau 10

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats a l'interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla Municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10.

2. Subzones. Atinent a la diferent funció dels diferents serveis, 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 en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Subzona de serveis privats	10a
Benzineres	10b

Dins la subzona 10a s'inclouen un conjunt de serveis i edificacions de diferent naturalesa que, per la seva funció anterior o per l'assignació més concreta en desenvolupament del pla anterior, tenen assignats usos i condicions concretes que aquest Pla considera oportú mantenir per la funció que fan dins el teixit consolidat. El llistat dels diferents serveis privats que el Pla qualifica són els següents:

- Serveis privats en teixits d'edificació continua i compacta :
 - Creu Roja. Clau 10a.1
 - Oficines i serveis Prefabricats Pujol. Clau 10a.2
- Serveis privats en teixits d'edificació discontinua i oberta :
 - Club de Tennis del Pla d'Urgell. Clau 10a.3
 - Equipament de l'urbanització d'Urgell. Clau 10a.4
 - Convent de les Carmelites Delcalces Clau 10a.5
 - **Molí de cal Calçoner. Clau 10a.6**

3. Condicions de parcel·lació de la zona 10

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art.2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art.3	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	art.4	Els existents.
Fons de parcel·la	art.5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària de parcel·la	art.6	Les existents.

(*) 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 10

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 10

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer o vial	art.10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer o vial	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	L'existent o justificada pel Pla de Millora
Alçada reguladora referida al carrer	art.15	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona adjacent. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art.17	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En els casos en que no es grafia s'aplicaran les condicions de la zona colindant
Planta baixa referida al carrer	art.18	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.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 10

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Fondària edificable	art.20	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació continua i compacta.
Pati d'illa	art.21	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació continua i compacta.

(*) 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 10

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art.22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coefficient d'edificabilitat neta	art.23	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons el que es detalla a continuació: 10a.1: L'existent. 10a.2: 1,00 m²/m²s (Pedent d'execució de Polígon d'Actuació qui possibilita l'increment d'edificabilitat del 0,80 a 1,00 m²/m²s). 10a.3 : 0,08 m²/m²s 10a.4: 0,05 m²/m²s. 10a.5: 0,80 m²/m²s. 10a.6 : L'existent

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.24	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.26	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.27	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta es justificarà d'acord amb la coherència del projecte i la seva integració amb l'entorn.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.28	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Alçada reguladora ref. a la parcel·la	art.30	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona colindant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer. En la subzona 10a.6 : l'alçada reguladora màxima serà la existent.
Punt d'aplí. alç. ref. a parcel·la	art.31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.32	El nombre de plantes referit a la parcel·la s'ajustarà a les condicions de la zona colindant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer. En la subzona 10a.6, el nombre de plantes serà l'existent
Planta baixa referida a parcel·la	art.33	Veure paràmetres comuns
Separacions mínimes	art.34	En els teixits en edificació discontinua, s'aplicaran les condicions de la zona colindant En la subzona 10a.6, les separacions mínimes seran les existents
Tanques	art.35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adapt. tográf. i mov de terres	art.36	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Unitat mínima de projecte	art.37	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.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 10

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.39	En els serveis privats sobre teixits en edificació continua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plaol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona colindant En la subzona 10a.6, la posició de l'edificació serà la existent

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

Edificació principal i auxiliar	art.40	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa	art.41	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta soterrani	art.42	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Plantes pis	art.43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta coberta	art.44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art.45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
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	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Elements sortints	art.49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum o celoberts	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 10

En cada cas dels serveis es considera preferent l'ús actual assenyalat anteriorment i que identifica al servei en concret. En el cas de substitució o emplaçament de nous usos es justificarà que els mateixos no comportaran distorsions al teixit edificat del seu entorn.

A la subzona 10a.6 Molí de cal Calçoner, s'hi podrà emplaçar un dels usos permesos en aquesta zona (compatibles o condicionats), el qual constituirà l'ús preferent, i únicament es requerirà la redacció de pla especial quan així ho estableix aquest apartat pels usos condicionats.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Compatible	Compatible

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

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

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. No s'estableix cap ús dominant per tal de no limitar la diversitat d'usos i de funcions que contemplen les subzones reconegudes pel POUM i les que es podran establir en el planejament derivat. L'ús dominant en cada subzona és diferent a raó de la seva naturalesa, funció i conjunt de serveis que presta a la ciutat. Per tant, cada subzona té com a ús dominant aquell que respon a la finalitat i funció urbana que desenvolupa.

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) Condicionat als actualment instal·lat i a aquells que determini el POEC (Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials de la ciutat de Mollerussa)

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

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 10

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

3.3 Nova fitxa normativa corresponent al Polígon d'actuació urbanística Molí de cal Calçoner o Molí de cal Ferran PA-Ur-09

Fitxa. Polígon d'urbanització. Molí de cal Calçoner. Codi PA-Ur-09

El sòl comprés en aquest Polígon d'actuació es el corresponent a la parcel·la privada del Molí de cal Calçoner. La seva delimitació té com a únic objectiu garantir la cessió i urbanització d'una petita porció de vialitat que inclou en la seva part oest, confrontant amb el vial de sortida de la població en direcció al cementiri (LP-3322), per tal de possibilitar l'ampliació de la vorera actual.

1. Àmbit

- a) Inclou el sòl situat a la cruïlla de la carretera de Linyola LP-3322 i la carretera de Vilasana (LP-334)
- b) La superfície del polígon d'actuació és de 2.911,64 m²

2. Objectius

Garantir la cessió i urbanització de la superfície de 136,59 m² de vialitat que inclou, que permetrà ampliar la vorera del vial de sortida en direcció al cementiri (LP-3322), mantenint l'ample del recorregut per a vianants existent actualment a l'indret.

3. Condicions de l'execució

La urbanització de la vialitat a la que afronta aquest PAU ja està completament executada, inclosos els serveis urbanístics, enllumenat públic i pavimentació, per lo que la urbanització de la superfície viària inclosa en ell (ampliació de vorera) consistirà únicament en la seva pavimentació.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)

4. Dades del desenvolupament de l'àmbit :

a) Les superfícies i percentatges de cessió destinada a sistemes i d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són les següents :

RESERVES SÒL PÚBLIC	Sistema Viari	136,59 m ²
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Zona de Serveis privats 10.a.6	2.775,05 m ²
SUPERFÍCE TOTAL PAU-Ur-09		2.911,64 m ²

No és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) L'edificabilitat màxima del sector serà la existent.

c) Condicions d'ús : les establertes per la zona 10 a l'art.164.5 de la Normativa vigent del POUM.

5. Condicions de gestió i execució

Ates que es tracta d'un polígon de propietari únic, la seva gestió podrà efectuar-se mitjançant la cessió efectiva i urbanització (aquesta última podrà esser substituïda per la garantia econòmica corresponent) de la superfície de vialitat que inclou.

Lleida, gener de 2024.

Claudina Esquerda i Baiget.
Arquitecte Urbanista.

*Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa en l'àmbit del
Molí de cal Calçoner (sector SUBd-4)*

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTE.

C / Lluís Companys 2, 4t D 25003 Telef : 669202603