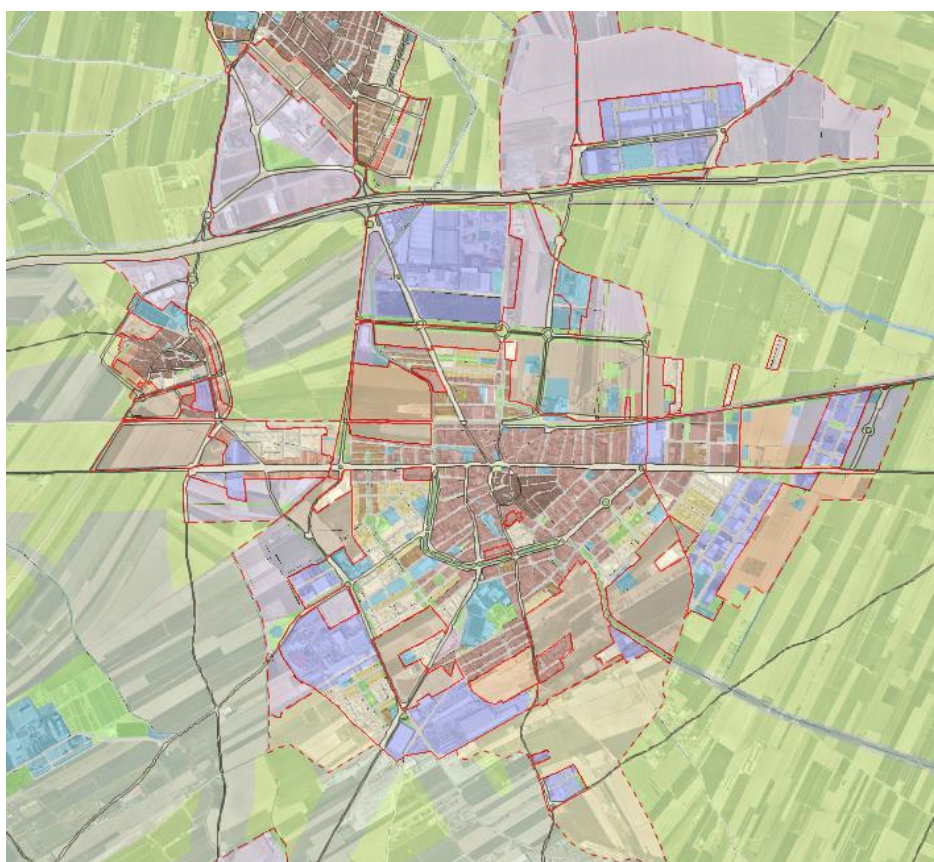




DOCUMENT 1

MODIFICACIÓ DEL POUM DE MOLLERUSSA EN RELACIÓ A L'ART.158 QUE REGULA LA ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES (CLAU 7)

Document per a l'**Aprovació Inicial**

Febrer 2026

DOCUMENT 1

ÍNDEX GENERAL

1. Peticionari i Iniciativa de la modificació

2. Objecte de la modificació

3. Marc legal urbanístic aplicable a la modificació

4. Justificació de l'interès públic de la modificació

5. Situació i estructura de la propietat

6. Ordenació vigent

7. Ordenació proposada

8. Justificació del compliment d'altres determinacions normatives

- 8.a. Pla Territorial Parcial de Ponent
- 8.b. Identificació de les determinacions i de les normes urbanístiques objecte de modificació
- 8.c. Determinació de les normes urbanístiques proposades
- 8.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament
- 8.e. Memòria social
- 8.f. Estudis de mobilitat
- 8.g. Informe de sostenibilitat econòmica
- 8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques

9. Tramitació de la modificació puntual

- 9.a. Tramitació urbanística
- 9.b. Tramitació ambiental

DOCUMENT 1

1. PETICIONARI I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

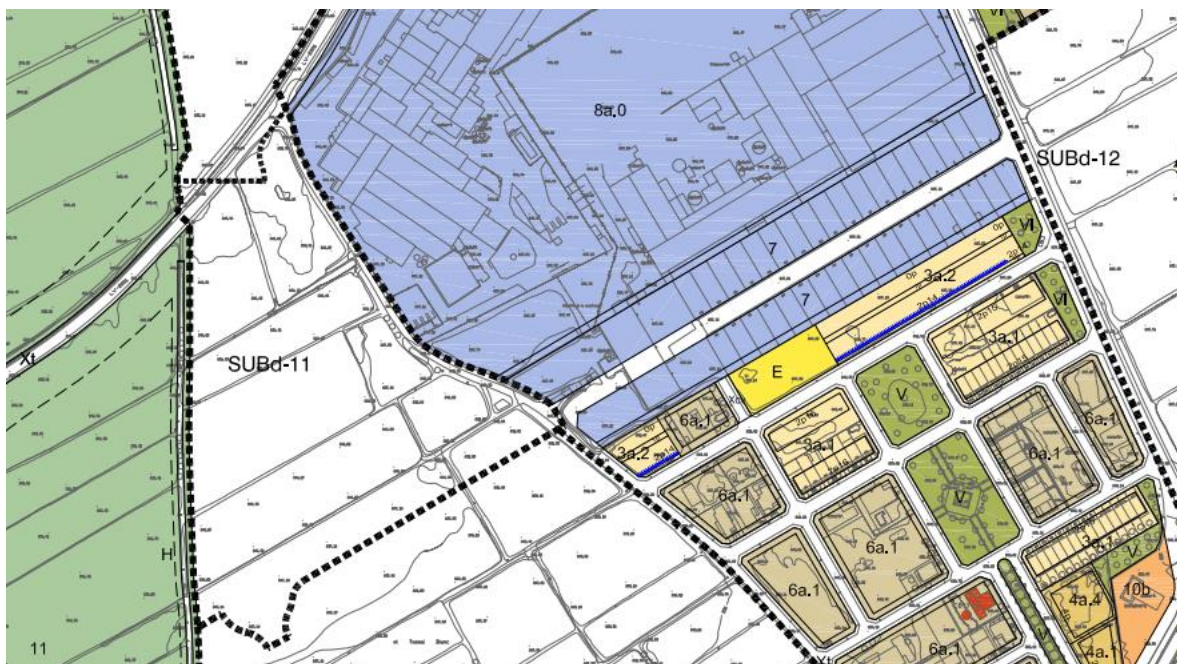
Ha instat la redacció d'aquest document la raó social GUALTOSAL SL, amb CIF B25401381, que ha estat assumida per l'Ajuntament de Mollerussa, com a administració actuant. El redactor de la mateixa és David Pàmpols Camats, arquitecte col·legiat COAC 30.036-5, a petició de l'esmentada raó social.

Així es fa en virtut d'allò que determina l'art. 101¹ del TRLUC determina que si bé la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, tanmateix, l'ajuntament pot assumir-ne expressament la iniciativa pública per a formular-les. Per tant, la redacció d'aquest document correspon a la iniciativa privada, assumint-ne l'Excm. Ajuntament de Mollerussa la seva tramitació.

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació és homogeneïtzar i fixar de forma clara els paràmetres per a la Clau 7, que es determinen a l'article 158 de les Normes urbanístiques del POUM vigent per a la zona d'indústria entre mitgeres CLAU 7, de la mateixa manera que el POUM ha anat fent per a les sub-claus 7 (7a, 7a.1, 7a.2, 7a.3 i 7a.4) però no per a la clau 7 estricta prevista en les àrees de sòl urbà consolidat del POUM.

La finalitat d'aquest document és. Doncs, la modificació del vigent art. 158² del POUM³, per tal d'aconseguir la homogeneïtzació dels paràmetres per a totes les zones i sub-zones en Clau 7, en el sentit d'harmonitzar-ne l'aplicació en coherència amb les claus 7a.4, 7a.3, 7a.2, 7a.1 i 7a a les condicions vigents per a la clau 7 genèrica, i especialment la zona del polígon TUMSA i les edificacions consolidades en sòl urbà en clau 7, que actualment queden sense regulació específica en cap de les sub-claus de zona, com si s'ha regulat de forma detallada per als àmbits o subzones de planejament derivat.



Plànol 5.06. Ordenació Detallada del Sòl Urbà del vigent POUM de Mollerussa (extracte)

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

² Modificat en el redactat que resulta de la 'Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per canvi d'equipaments de propietat municipal per altres terrenys d'equipaments i d'espais lliures' (Aprovació Definitiva 15/03/2019; Publicació 12/09/2019 (Vigència DOGC 12/09/2019))

³ Pla d'ordenació urbanística municipal. POUM (Aprovació Definitiva 26/02/2009; Publicació 29/06/2009 (Vigència DOGC 5409 29/06/2019))

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

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres de nova creació		7a
- Indústria entre mitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entre mitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entre mitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entre mitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

Actual redactat de l'art.160 en lo relatiu al paràmetre de l'alçada reguladora referida a parcel·la

Es tracta d'una modificació purament instrumental, que es fa als efectes urbanístics a l'empara dels preceptes continguts en el punt III del preàmbul del Text consolidat del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, de modificació del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a que la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics la funció social de la propietat, la definició del contingut normal d'aquesta, la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis, la participació pública, els programes de participació ciutadana, els consells assessors urbanístics, el requisit del compliment dels deures per a l'exercici dels drets, les directrius sobre l'hermenèutica de les normes urbanístiques, la nul·litat de les reserves de dispensació, l'acció pública per a exigir el compliment de l'ordenament urbanístic i la jerarquia normativa acaben de configurar el conjunt dels esmentats principis, que constitueixen el portal d'accés a la resta dels preceptes legals en matèria d'urbanisme.

L'art. 4 de l'esmentat text (*Cap.III. Principis Generals de l'actuació urbanística*) regula, en relació a la participació en les plusvàlues que "La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels i de les particulars es produeix en els termes establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl."

Per tant, per remissió als preceptes anteriors, qualsevol actuació urbanística (o llurs modificacions) cal que avaluïn i es tramitin en estricta subjecció als esmentats principis, que és el que es busca valorar en aquest document.

3. MARC LEGAL URBANÍSTIC APLICABLE A LA MODIFICACIÓ

La CTU de Lleida, en sessió de data 26 de febrer de 2009 (a efectes de la seva vigència DOGC 29/06/2009) el *'Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa'* que, entre d'altres incorporava l'art.1158 del POUM, que resultava redactat com segueix;

"(...) SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

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

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entremitgeres de nova creació		7a
- Indústria entremitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entremitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entremitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entremitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art. 3	7a: 400 m². 7a.3: 450 m² 7a.4: 1.500 m².
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 m.

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

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	7a: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a.1: 1,15 m²sostre/m²sòl. 7a.3: 1,30 m²sostre/m²sòl. 7a.4: 1,1 m²sostre/m²sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m³volum/m²sòl.	
Densitat màx.d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.
Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adap. togràf. i mov. terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.	
Unitat mínima de projecte	art. 37	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremetgeres urbana. Clau 7 A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

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

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

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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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

Amb caràcter general, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats determinades en la llei, per bé que la modificació que es planteja no es troba en cap supòsit dels previstos per l'art. 96⁴ del TRLUC.

⁴ Modificat per l'art. 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

De tota manera, la modificació que es planteja, de caire merament instrumental, **no incorre en cap dels supòsits que l'art.97⁵** del TRLUC determina dels que s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb allò que es determina a l'article 97.1 de la Llei d'Urbanisme:

“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”

Es tracta d'una modificació purament instrumental per tal d'homogeneïtzar els paràmetres reguladors entre les diferents sub-claus del sector, un cop s'han materialitzat els deures urbanístics de cessió i urbanització.

La modificació es justifica en la necessitat d'harmonitzar els criteris per a les diferents sub-claus de la clau 7, que s'han anat incorporant amb les successives modificacions i ampliacions del planejament en el sòl industrial. El que busca la present modificació és aclarir els criteris divergents, harmonitzar-los i permetre un millor seguiment des de l'exercici del control administratiu a través de les llicències.

La zona d'indústria en parcel·la aïllada, afecta fonamentalment a activitats industrials assentades en parcel·les de grans dimensions. La relació de les activitats afectades amb la qualificació urbanística assignada i superfície aproximada, és la següent:

Les subzones en clau 7 que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres de nova creació		7a
- Indústria entre mitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entre mitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entre mitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entre mitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

Faci's notar que no es fa referència a les edificacions ordenades en clau 7 en sòl urbà i que no refereixen a cap subzona.

De l'anàlisi de la regulació vigent, es desprèn que el criteri d'ordenació seguit a la normativa del POUM, és la de tractar de manera uniforme aquelles instal·lacions industrials “històriques” de Mollerussa, amb les diferents titularitats que han tingut. Totes aquestes activitats es qualificaven de zona **7**.

La qualificació en clau 7 correspon a uns terrenys molt concrets, consolidats i resultants del desenvolupament del POUM en sòl urbà

⁵ Apartat 2.a modificat, i apartats 3 i 4 afegits per l'art. 39 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; i apartat 2.d modificat, i apartat 2 bis afegit per l'art. 167.2 i 3 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

Per l'altre costat, les qualificacions de 7a, 7a.1, 7a.2, 7a.3 i 7a.4, corresponen a desenvolupaments que els últims anys s'han realitzat, que es corresponen als creixement de la indústria de mig format a Mollerussa, sense característiques específiques que justifiquin ordenacions diferents, si més no regulacions que discriminin els paràmetres permesos respecte d'aquelles que històricament s'hi havien emplaçat.

Entenem que la nova redacció proposada unifica les condicions d'ordenació aplicables dins de l'àmbit en clau 7, sense afectar a la resta d'activitats consolidades a la zona d'indústria aïllada, Clau 7, la qual cosa facilita la gestió dels àmbits industrials que hauria de plantejar-se la necessitat d'una ordenació única aplicable al seu estat actual, que adaptés els paràmetres utilitzats en els seus desenvolupaments successius. Des d'aquest aspecte és on s'entén que es pot justificar l'interès públic de l'actuació.

La modificació, es fa d'acord amb les finalitats establertes a l'article 3 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, així com als article 2 i 3 del D/305, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, tot afavorint:

- El model de desenvolupament sostenible que el POUM fixa pel municipi de Mollerussa, transformant el sòl urbanitzable de tal manera que es consolida un model eficient i s'evita la dispersió d'usos d'acord amb els criteris fixats pels instruments d'ordenació territorial.
- El principi de compactació urbana amb un creixement de manera coherent amb la trama urbana existent.
- La protecció i gestió adequada del medi ambient tot garantint la utilització racional dels recursos naturals i l'eficiència de les actuacions de desenvolupament urbanístic.
- Facilitar que els polígons qualificats en clau 7 puguin materialitzar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament, així com els seus creixements potencials futurs dins els sectors que existeixen a Mollerussa, evitant una deslocalització i la consegüent pèrdua de llocs de treball.

Pel que fa al compliment del POUM vigent, la modificació proposada segueix essent conseqüència directa de les seves determinacions i del compliment d'allò definit en aquest, d'acord amb el principi d'executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic als que queden obligats tant els particulars com l'Administració pública segons allò establert a l'article 106.2 del DL 1/2010 TRLUC i allò establert als articles 8 i 20 de les normes urbanístiques del POUM.

5. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En tractar-se d'una modificació d'instruments de planejament general que no comporta un increment del sòl edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, **no cal incloure** cap de les justificacions incloses en l'apartat 1 de l'art.99 del TRLUC;

- a) Ni la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.
- b) Ni la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució
- c) Ni una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

6. ORDENACIÓ VIGENT

Els instruments de planejament actualment vigents que estableixen el marc urbanístic aplicable a aquesta modificació, són els següents:

- Pla territorial parcial de Ponent (Les terres de Lleida), aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007.
- Pla director urbanístic del Pla d'Urgell. En tràmit. (Aprovació inicial CTU de Lleida 21 d'octubre de 2010)
- Pla d'ordenació urbana municipal (POUM) de Mollerussa, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida del 26 de febrer de 2009 (Exp. 2008 / 034097 / L

Les zones a que afecta aquesta modificació es troben en diversos sectors de sòl industrial del municipi, classificades com a **Sòl Urbà Consolidat**, i amb diverses qualificacions segons l'àmbit on operi:

Les subzones en clau 7 que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres de nova creació		7a
- Indústria entre mitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entre mitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entre mitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entre mitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

Regulació urbanística al POUM vigent que afecta a la Zona d'indústria aïllada, clau 7

La CTU de Lleida, en sessió de data 26 de febrer de 2009 (a efectes de la seva vigència DOGC 29/06/2009) el 'Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa' que, entre d'altres incorporava l'art.1158 del POUM, que resultava redactat com segueix, destacant-se en color **vermell** el redactat objecte de la present modificació;

“(…) SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

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

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres en Sòl Urbà		7
- Indústria entremitgeres de nova creació		7a
- Indústria entremitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entremitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entremitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entremitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art. 3	7: 400 m² 7a: 400 m ² . 7a.3: 450 m ² 7a.4: 1.500 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 m.

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

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7: 12 m 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7: 2p (pb+1pp) 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	7: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a.1: 1,15 m²sostre/m²sòl. 7a.3: 1,30 m²sostre/m²sòl. 7a.4: 1,1 m²sostre/m²sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m³volum/m²sòl.	
Densitat màx.d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.
Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adap topògraf. i mov. de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.	
Unitat mínima de projecte	art. 37	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremetgeres urbana. Clau 7 A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

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

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

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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ORDENACIÓ PROPOSADA

La CTU de Lleida, en sessió de data 26 de febrer de 2009 (a efectes de la seva vigència DOGC 29/06/2009) el *'Pla d'ordenació urbanística municipal de Mollerussa'* que, entre d'altres incorporava l'art.1158 del POUM. Tenint en compte tot allò dit anteriorment, la proposta de nova redacció de l'article 158 de les Normes urbanístiques del POUM, quedaria com segueix:⁶

"(...) article 158. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres en Sòl Urbà		7
- Indústria entremitgeres de nova creació		7a
- Indústria entremitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entremitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entremitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entremitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art. 3	7: 400 m ² 7a: 400 m ² . 7a.3: 450 m ² 7a.4: 1.500 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 m.

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

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7: 12 m 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7: 2p (pb+1pp) 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

⁶ Text que es modifica, en color verd. Text que es suprimeix, en color vermell. Text que es conserva, en color blau.

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	7: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a.1: 1,15 m²sostre/m²sòl. 7a.3: 1,30 m²sostre/m²sòl. 7a.4: 1,1 m²sostre/m²sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m³volum/m²sòl.	
Densitat màx.d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.
Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adap topògraf. i mov. de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.	
Unitat mínima de projecte	art. 37	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremetgeres urbana. Clau 7 A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

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

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

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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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

8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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

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

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

Les modificacions proposades modifiquen l'article 158 de les Normes urbanístiques del POUM.

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

Modificació de l'article 158 de les Normes urbanístiques del POUM.

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

Als efectes d'allò que es diu als articles 96 i 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, les modificacions del POUM de Mollerussa que es plantegen en aquest document, incorporen els documents i justificacions específiques d'acord amb la finalitat perseguida.

8. e. Memòria social

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

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

Cal ficar especialment de manifest que el contingut d'aquesta modificació no afecta a les previsions i determinacions que respecte a la quantitat d'habitatges subjectes a algun dels tipus establerts per la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge i de planificació urbanística es fa al POUM de Mollerussa, de manera especial a aquells que s'integren al sistema d'habitatge dotacional públic d'acord amb allò que es fixa a la memòria social del POUM.

8. f. Estudi de mobilitat

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

8. g. Informe de sostenibilitat econòmica

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.3.d) del DL text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i les possibles afectacions que les modificacions proposades puguin suposar pels sistemes d'infraestructures públiques de tal manera que es tradueixin en l'augment de la prestació efectiva dels serveis necessaris per part de l'administració, cal considerar que:

- La proposta de modificació no altera de manera substancial el sòl productiu establert pel POUM vigent.
- Respecte de la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, cal dir que la modificació no varia cap de les determinacions del planejament vigent aplicable referent a les infraestructures planificades. No afecta als sistemes viari, hidrològic, ferroviari, etc. per lo que té un impacte nul en les finances públiques.

8.h. Justificació de no incorporar restriccions a l'accés o l'exercici d'activitats econòmiques

El contingut d'aquest document no suposa cap restricció a l'exercici d'activitats econòmiques d'acord amb allò establert a l'article 22 de la DF 3a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls a l'activitat econòmica.

9. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

9.a. Tramitació urbanística

Aquest document requereix d'un tràmit d'aprovació inicial i d'exposició pública (article 85.4 del DL 1/2010 TRLUC), així com l'aplicació dels actes administracions que hi puguin estar vinculats (suspensió de llicències).

Pel que fa a la sol·licitud d'informes sectorials d'acord amb allò expressat a l'article 85.5 del DL 1/2010 TRLUC, atès la finalitat i el contingut de la modificació, entenem que podrien ser vàlids aquells que ja es varen emetre amb motiu de la 1a aprovació inicial. La pertinència o no de sol·licitar-los, resta a la consideració del informe jurídic de Secretaria.

La institució de la suspensió de llicències té com a finalitat impedir que es produeixin, a l'empara d'ordenacions urbanístiques preexistents, situacions d'aprofitament de sòl que dificultin en el futur l'execució de planejaments en estudi o en tramitació. Es tracta doncs d'una mesura cautelar que ha de ser interpretada restrictivament. La normativa reguladora es troba actualment en els articles 73 i 74 del TRLUC i 101 a 104 del RLUC i es distingeix entre suspensió potestativa i suspensió preceptiva.

La suspensió potestativa té com a finalitat estudiar la formació o reforma dels plans urbanístics i la preceptiva es produeix en aprovar-se inicialment el Pla Urbanístic quan hi ha modificació del règim urbanístic.

Els efectes de la suspensió potestativa no poden durar més d'un any o de dos en cas d'acumulació dels dos supòsits. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió preceptiva pot tenir una durada màxima de dos anys.

La aprovació inicial de la proposta de modificació puntual no obliga a la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació, atès que les noves determinacions no comporten una modificació del règim urbanístic d'acord amb allò que es determina a l'article 73.2 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

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

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

9.b. Tramitació ambiental

Als efectes d'allò establert a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (Text consolidat a data març de 2018), aquesta modificació té les característiques següents:

- Es tracta de la modificació d'un instrument de planejament urbanístic, per bé que no resta sotmesa a avaluació ambiental perquè no pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient (art. 6.2 L 6/2009)
- No es tracta d'una modificació a que fa referència l'art.6 L 6/2009 ni s'adscriu en cap dels supòsits previstos en l'art 7 c,d de la L 6/2009.
- Es tracta d'una modificació que afecta a sòl urbà (urbanitzable amb urbanització executada), i per les seves característiques té poca entitat i no produeix efectes significatius en el medi ambient.(art. 7.2 L 6/2009)

Atès que el present document és una modificació i que llur aprovació no implica efectes significatius sobre el medi ambient, entenem que no estaria subjecta a cap tràmit ambiental previ d'acord amb allò establert a l'article 86 bis del DL 1/2010 TRULUC, a la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de Plans i programes, i a la Disposició addicional 8 de Llei 16/2015, de 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.

En qualsevol cas, és el pertinent informe jurídic d'aquest document el que haurà de considerar la procedència o no de sol·licitar a l'òrgan pertinent del Departament de TES la resolució motivada que declari la no subjecció de la modificació puntual a avaluació ambiental.

Mollerussa, dijous, 19 febrer de 2026

David Pàmpols Camats
Arquitecte Col. 30.036-5 i Tècnic urbanista

ANNEXES

ANNEX 1

NOU REDACTAT PROPOSAT PER A L'ART. 160 DEL POUM

“(…) article 158. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzones del POUM	(*)	Clau
- Indústria entre mitgeres en Sòl Urbà		7
- Indústria entre mitgeres de nova creació		7a
- Indústria entre mitgeres PLAURSA	- Pla parcial 18. PLAURSA. Clau M	7a.1
- Indústria entre mitgeres Ronda Ponent I	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau I	7a.2
- Indústria entre mitgeres PP. Ronda Ponent	- Pla parcial 14. Ronda Ponent. Clau II	7a.3
- Indústria entre mitgeres PP-17	- Pla parcial 17.	7a.4

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

7. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 1	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la	art. 2	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Parcel·la mínima	art. 3	7: 400 m ² 7a: 400 m ² . 7a.3: 450 m ² 7a.4: 1.500 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 4	7a: 10 m. 7a.2: 13 m. 7a.3: 13 m.
Fons de parcel·la	art. 5	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Fondària mínima de parcel·la	art. 6	7a: 40 m.

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

8. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

8.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 10	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 11	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Rasant de carrer o vial	art. 12	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Amplada de carrer o vial	art. 13	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alineació de l'edificació	art. 14	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 15	L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 m d'alçada. 7: 12 m 7a.1: 9 m. 7a.2, 7a.3 i 7a.4: 10,00 m. Aquesta alçada podrà rebassar-se per elements d'instal·lacions o bé en el cas de justificar-se suficientment degut a la pròpia activitat i sempre que aquest escreix es faci a 4m de distància dels veïns.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 16	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 17	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7: 2p (pb+1pp) 7a, 7a.1 i 7a.4: 2p (pb+1pp) 7a.2 i 7a.3: 1p (pb)
Planta baixa referida al carrer	art. 18	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. 7a.2: Entre sòl màxim 30% de la planta baixa.

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars	
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	7: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a: 1,20 m²sostre/m²sòl. 7a.1: 1,15 m²sostre/m²sòl. 7a.3: 1,30 m²sostre/m²sòl. 7a.4: 1,1 m²sostre/m²sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Coef. de volum edificable net	art. 25	12 m³volum/m²sòl.	
Densitat màx.d'habitatges neta	art. 26	No es permet.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la. 7a: 75%. 7a.1: 100%. 7a.4: 70%.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, carrega, emmagatzematge es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la.	
Punt d'apli. alç. ref. parcel·la	article 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	article 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Planta baixa referida parcel·la	article 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.	
Separacions mínimes	art. 34	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 10,00 m. 7a.4: 8,00 m.
		lateral	7a.4: 5,00 m.
		fons	7a.4: 8,00 m.
Tanques	art. 35	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adap topògraf. i mov. de terres	art. 36	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora.	
Unitat mínima de projecte	art. 37	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

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

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

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes
Fondària edificable		7a.2: 43 m. fondària màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art. 41	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 42	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 43	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 44	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta sotacoberta	art. 45	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Cossos sortints	art. 48	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de la façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

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

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremetgeres urbana. Clau 7 A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

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

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

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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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