

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



MODIFICACIÓ DE QUATRE PRESCRIPCIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM VIGENT

A. Superfície dels habitatges B. Reserva d'aparcaments segons ús
C. Declaració de ja executat el PA-Ur-06 D. Ús soció-cultural a la subzona 3a.10.

CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL SERVEIS TÈCNICS

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

Març de 2014



DOCUMENT 1

ÍNDEX GENERAL

1. Peticionari i Objecte

- 1.a. Peticionari
- 1.b. Objecte

2. Modificacions

A. Modificació de la regulació de l'ús residencial

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

B. Modificació de la regulació de la reserva d'aparcaments segons ús

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

C. Declaració de ja executat el PA-Ur-06. "Carrers Lluís Millet i de Folch i Torres

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

D. Regulació de l'ús socio-cultural a la sub-zona 3a.10

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

3. Tramitació de les modificacions

- 3.a. Tramitació urbanística
- 3.b. Tramitació ambiental

DOCUMENT 0 – DOCUMENT COMPRENSIU

DOCUMENT 1

1. PETICIONARI I OBJECTE

1.a. Peticionari

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

1.b. Objecte

En el període de vigència del POUM de Mollerussa, des de la data de la seva aprovació definitiva per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida, a la sessió del 26 de febrer de 2009, la seva aplicació ha ficat de manifest una sèrie d'aspectes que creen disfuncions en la seva gestió.

Per tal de resoldre aquesta situació, l'Ajuntament de Mollerussa ha pres la determinació d'iniciar un procés d'avaluació i d'esmenes d'aquells punts que es manifesten com a inadequats o insuficients per a l'assoliment dels objectius generals del POUM, i que en els propers temps anirà proposant a les administracions competents per a la seva aprovació.

El primer d'aquests documents és el que ara es tramita i que és limita a la modificació del redactat de les normes urbanístiques del POUM vigent en allò que afecta a tres aspectes concrets i a vincular amb el contingut del POUM la declaració de l'Ajuntament de donar com a desenvolupat el PA-Ur-06 atès que el seu objecte ja s'ha assolit.

Les tres modificacions del redactat de la normativa es refereixen a la :

- Modificació de l'ús residencial en especial en allò que afecta a limitar la superfície dels nous habitatges a una superfície de 90 m2.
- Modificació de la regulació d'alguns aspectes de la reserva d'aparcaments pel que fa a determinats usos.
- A recuperar l'ús socio-cultural a la sub-zona 3.a.10 tal com ja s'havia fet en una modificació anterior de les Normes subsidiàries de planejament.

A. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL

A. 1. Objecte

Amb motiu de l'aprovació definitiva del nou POUM i de la seva aplicació posterior, s'ha detectat que introdueix algunes determinacions que afecten a l'ús residencial que limiten de manera inapropiada el desenvolupament de l'activitat immobiliària, a l'establir uns mòduls de superfície aplicables a diverses situacions, que van més enllà de les densitats d'habitatges que el mateix POUM defineix per a cada zona.

La introducció dins de la normativa del POUM de limitacions addicionals a la construcció d'habitatges a causa d'un criteri general aplicable en tots els casos pel conjunt de les zones del sòl urbà, ultrapassa allò que amb caràcter general s'estableix al D 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En efecte, en aquest Decret, es regulen de manera suficient tant l'estàndard de superfície de l'habitatge en funció del número de persones que hi habiten (article 4t) com la superfície mínima dels nous habitatges que com a mínim haurà de ser de 36 m2 (veure article 3r de l'annex 1 del Decret).

A. 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La modificació plantejada afecta a l'ús residencial en el seu conjunt amb independència del règim urbanístic del sòl on s'apliqui, tant a les zones en sòl urbà o als sectors en sòl urbanitzable delimitat.

A.3. ORDENACIÓ VIGENT

Els estudis previs i els diferents documents que integren el vigent POUM de Mollerussa, es varen redactar al llarg del període que va de l'any 2004, en el que es varen iniciar els treballs, a l'any 2009 quan es va aprovar definitivament el POUM. Es a dir que el gruix dels treballs coincideixen amb el període de la bombolla immobiliària de la primera dècada del segle.

El desmesurat creixement dels preus dels solars que a Mollerussa i a reu del país va caracteritzar aquest període, acompanyat del increment de població novinguda a Mollerussa com a resultat de l'expansió econòmica i els moviments migratoris, es va traduir en la construcció de promocions d'ús residencial, en les que els habitatges projectats tenien una superfície cada vegada més reduïda. Els habitatges de d'una o dues habitacions ocupaven una bona part dels projectes que obtenien llicència municipal d'obra.

Era doncs comprensible la preocupació de l'ajuntament de Mollerussa al respecte d'aquesta qüestió, la qual cosa es va reflectir en diverses determinacions al respecte dins de l'articulat de les normes urbanístiques del POUM de Mollerussa, on a la regulació de les zones s'introdueix la densitat màxima d'habitatges com a paràmetre fonamental, i a la determinació i regulació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat s'estableix la densitat d'habitatges per a cada sector.

Aquesta preocupació per la regulació i la limitació de la superfície mínima dels habitatges, es va manifestar igualment a la regulació que de l'ús residencial es fa dins dels paràmetres comuns d'ordenació i ús, al Títol complementari de les normes urbanístiques del POUM, introduint una regulació que s'ha demostrat excessivament restrictiva, ja que s'arriba a limitar la superfície construïda mínima dels nous habitatges que, amb l'excepció dels habitatges protegits de règim assistencial, no poden tenir una superfície construïda inferior a vuitanta metres quadrats de sostre construït (80 m²st).

"Article 68. Superfície mínima d'habitatge, segon domini i tipus de promoció.

1. D'acord amb el tipus o domini de propietat sobre l'habitatge a construir, aquest POUM estableix com superfícies mínimes construïdes, les següents:

- *Habitatge lliure (HLL), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 90 m² de superfície construïda. A no ser que s'especifiqui altra superfície en la clau urbanística corresponent.*

- *Habitatge protegit règim general (HPG), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 80 m² de superfície construïda.*

- *Habitatge protegit règim concertat (HPC), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 90 m² de superfície construïda.*

- *Habitatge protegit règim assistencial i promoció pública (HPA), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m² de superfície construït, destinat per a lloguer a joves i gent gran, la seva iniciativa de promoció i la seva propietat serà sempre pública.*

2. En qualsevol cas, cap unitat d'habitatge nou tindrà una superfície inferior a 80 m² construïts, a excepció dels habitatges tutelats, assistits o per a joves, d'iniciativa pública i en règim de lloguer, que seran justificats en base a un estudi de programació elaborat per l'administració pública actuant i aprovat per l'ajuntament de Mollerussa.

3. La densitat neta màxima d'habitatges per parcel·la (que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la superfície de sostre edificable), en tant no es defineixin altres prescripcions per cada zona, serà d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre.

4. En les operacions d'iniciativa privada el nombre màxim d'habitatges de 80 m² de superfície construïda per a habitatge protegit règim general (HPG) no superarà el 40% de les unitats de la promoció, essent la resta de superfície més gran, amb les superfícies adients per assolir models de diversificació d'oferta i demanda i d'integració social.

5. Els habitatges protegits no poden ser superiors a 90 m² útils, equivalents a 110 m² construïts, en aplicació dels paràmetres normatius de l'article 7a del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007.”

A. 4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Les normes que a Catalunya defineixen el marc legal aplicable a l'habitatge, són :

- La **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge**, posteriorment modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, (Títol IV, Capítol II i Disposició Transitòria Quarta).
- El D 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Pel que fa a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, al seu article 3, aquesta norma defineix de manera exhaustiva els diferents tipus habitatges, i de manera especials quines són les característiques dels habitatges protegits i els dotacionals.

Per la seva part a l'annex 1 del D 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat”, on es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció, estableix al seu apartat 3 dedicat als requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges, allò referit a l'habitabilitat i l'ocupació:

“Art. 3.1. Habitabilitat i ocupació

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m². Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris”

Per tal de regular d'una manera més efectiva les superfícies dels habitatges, a més d'establir una superfície útil mínima, el decret opta al seu article 4 per establir un estàndard de superfície per persona que a la seva vegada estableix el líndar màxim d'ocupació dels habitatges.

El sector de l'habitatge, apart d'estar subjecte a les normes legals que el tenen com a objecte principal o únic, també està condicionat per altra legislació sectorial concurrent com ho pot ser el decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. En qualsevol cas, es tracta d'un àmbit sotmès a canvis normatius, que han estat especialment intensos en els darrers anys i que previsiblement ho continuaran sent en el futur immediat.

Dins d'aquest marc normatiu general, el nou POUM de Mollerussa va regular l'ús d'habitatge, establint-ne de manera detallada els diferents tipus i característiques de densitat i superfícies. Aquests darrers aspectes es varen fixar com a resposta de l'administració a les promocions immobiliàries que es feien en el període més actiu de la bombolla immobiliària, caracteritzats per una alta densitat d'habitatges per a poder absorbir els acusats increments del preu del sòl, que s'acabava concretant en habitatges de dos o menys habitacions.

El resultat ha estat que el POUM vigent incorpora disposicions referents a l'ús d'habitatge que no s'adien amb allò que s'estableix a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que al seu article 16 estableix que el planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge. Aquesta mateixa Llei, i la seva modificació a la Llei 972011, defineix els diferents tipus d'habitatges sense establir disposicions obligatòries pel que fa a la seva superfície.

Correspon a les normes d'àmbit sectorial, subjectes a modificacions i actualitzacions dins d'un marc canviant, la determinació de determinats paràmetres de superfície, com pot ser allò que fa als habitatges concertats amb protecció oficial, ja que és a l'article 1 del D 152/2008, de 29 de juliol, on es determina la superfície útil màxima de 80 m² que correspon a l'habitatge concertat amb protecció oficial.

Per altre costat cal fer notar una certa contradicció a la redacció de l'article 68 de les normes urbanístiques quan a l'habitatge lliure (HLL) se li atorga un mòdul de superfície no inferior a 90 m² de superfície construïda, quan més endavant és diu que cap unitat d'habitatge no tindrà una superfície inferior a 80 m² construïts.

Així doncs entenem que la regulació que es fa a aquest article és contradictòria i redundant, i que contempla aspectes que correspon definir a la legislació sectorial d'habitatge segons les necessitats socials i els objectius de les polítiques que s'hagin d'aplicar en cada moment. Per la qual cosa entenem que cal limitar el contingut efectiu d'aquest article a allò que pel que fa a la densitat neta màxima d'habitatges per parcel·la es fa al punt 3 de l'article 68, sotmesa en qualsevol cas a les concrecions que es puguin fer per a cada zona, afegint criteris que clarifiquin la manera de computar la superfície construïda als efectes de computar la densitat d'habitatges.

A. 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, la nova ordenació proposada consisteix en una nova redacció de l'article 68 del Títol Complementari que pel que fa a les superfícies mínimes de les diferents tipologies d'habitatge es remeti a la normativa sectorial que sigui d'aplicació. Es manté la densitat màxima neta d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre que la redacció vigent estableix al punt 3 de l'article 68, que es d'aplicació en absència de regulació específica per a cada zona.

"Article 68. Superfície mínima d'habitatge, segon domini i tipus de promoció.

1. Les diferents tipologies de d'habitatges a promoure, d'acord amb la regulació d'usos establerta a l'article 54 del Títol Complementari, s'hauran d'ajustar a les característiques que siguin d'aplicació segons allò establert en cada moment a la legislació sectorial aplicable, en especial en allò que aquesta determini referent als mòduls de superfície màxima i mínima aplicable en cada cas.

2. Pel que fa als habitatges que s'incloguin dins del sistema d'habitatge dotacional d'acord amb allò que es regula a la Secció Tercera del Títol IV del POUM, s'hauran d'ajustar a les característiques de tipològiques i de superfície que es puguin establir a la legislació urbanística, d'habitatge o altres que siguin d'aplicació.

3. La densitat neta màxima d'habitatges per parcel·la, entesa segons allò que s'estableix a l'article 26 del Títol Complementari, en tant no es defineixin altres prescripcions per cada zona, serà d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre.

4. Als efectes de determinar el número màxim d'habitatges que es poden construir en una parcel·la, el sostre computable total es calcularà d'acord amb els criteris establerts a l'article 24 del Títol Complementari.”

A. 6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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

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

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

Aquesta modificació puntual consisteix en una nova redacció de l'article 68 del Títol Complementari de les Normes urbanístiques del POUM de Mollerussa.

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

S'inclou la nova redacció proposada de l'article que es modifica

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

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

- La finalitat perseguida és una redacció alternativa de la regulació de les superfícies màximes dels habitatges, més flexible i que s'adigui amb allò que s'estableix a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que al seu article 16 estableix que el planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge. Aquesta mateixa Llei, i la seva modificació a la Llei 972011, defineix els diferents tipus d'habitatges sense establir disposicions obligatòries pel que fa a la seva superfície
- No s'afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.
- No suposen un increment del sostre edificable ni la transformació d'usos anteriorment establerts. Respecte de la densitat de la intensitat de l'ús residencial, es manté la densitat global màxima d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre construït fixat per les normes del POUM vigent.
- Les modificacions proposades no entren en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

A. 6. e. Memòria social

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

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

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

A. 6. f. Estudis de mobilitat

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

A. 6. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

B. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE LA RESERVA D'APARCAMENTS SEGONS ÚS

B. 1. Objecte

Aquesta modificació té per objecte modificar una sèrie de restriccions fixades a l'establiment de diferents activitats econòmiques en funció del seu ús, exigint unes reserves de places d'aparcament molt més exigents del que s'estableix a la legislació sectorial quan aquesta ho regula, o innecessàriament restrictius quan aquesta no existeix i no hi han raons objectives que les justifiquin.

B. 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La modificació plantejada afecta a l'ús residencial en el seu conjunt amb independència del règim urbanístic del sòl on s'apliqui, tant a les zones en sòl urbà o als sectors en sòl urbanitzable delimitat.

B. 3. ORDENACIÓ VIGENT

La reserva d'aparcaments per als diferents usos, i concretament per l'ús comercial, es regula a l'article 66 de la Secció quarta del Títol complementari de la Normativa urbanística del POUM. Aquest article defineix el número de places d'aparcament a reservar en cada zona en funció de l'ús a desenvolupar. Pel que fa als usos comercials, la quantitat d'aparcaments és determina en funció de la superfície del comerç a implantar.

Concretament l'article 66 de la normativa vigent, té el següent contingut:

“Article 66. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:

En els edificis d'habitatge s'establirà allò que resulti en funció de l'establert a la taula següent segons el nombre total d'unitats d'habitatge:

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament	Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
1 habitatge	1	11 habitatges	14
2 habitatges	2	12 habitatges	15
3 habitatges	4	13 habitatges	17
4 habitatges	5	14 habitatges	18
5 habitatges	7	15 habitatges	20
6 habitatges	8	16 habitatges	21
7 habitatges	9	17 habitatges	22
8 habitatges	10	18 habitatges	23
9 habitatges	12	19 habitatges	25
10 habitatges	13	20 habitatges	26

A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).

2. Comercial:

-Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 200 m².

-Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 400 m².

-Una plaça per a cada 25 m² o fracció de superfície construïda. Per a locals de fins a 600 m².

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.

b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.

c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.

5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

6. Recreatiu: Una plaça per a cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.

7. Industrial: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Per indústries de més de 500 m².

8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda, fins un màxim de 15 places.

9. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

10. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

B. 4. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

A la vista de les incidències que s'han ficat de manifest amb l'aplicació del nou POUM des de la seva aprovació definitiva, ara fa cinc anys, fins avui dia, els tècnics de l'Ajuntament de Mollerussa han apreciat una sèrie de disfuncions que afecten de manera especial a la regulació de les activitats a causa de :

- Diferències en el tractament de situacions similars entre la normativa aplicable del POUM i allò que es regulava a les Normes subsidiàries.
- Requeriments més estrictes que els que s'estableixen a les diferents normatives sectorials d'aplicació.

Aquestes qüestions seran objecte d'un estudi específic per part dels Serveis tècnics municipals, tant pel que fa als aspectes urbanístics com als d'activitats, i en el seu moment es proposaran les modificacions d'aquells aspectes de les normes urbanístiques que es considerin oportunes. Mentre no es trametin aquestes modificacions, atès els problemes d'aplicació del contingut de la normativa vigent en la regulació de les reserves d'aparcaments segons a les activitats a implantar, es considera urgent procedir a la modificació de l'article 66 del Títol complementari de les normes urbanístiques que el regula aquesta qüestió.

La regulació vigent s'ha demostrat injustificadament restrictiva pel que fa a la seva aplicació pels usos comercials i de restauració, activitats que tenen una especial importància en la base econòmica de la població.

Pel que fa al comerç, segons allò que s'estableix a l'article 54 del Títol complementari de les normes urbanístiques del POUM, se'n determinen els tipus següents:

- | | |
|---|--|
| - Petits establiments comercials (PEC) | Fins a 600 m ² de superfície de venda |
| - Mitjans establiments comercials (MEC) | Entre 600 m ² i 1.300 m ² de superfície de venda |
| - Grans establiments comercials (GEC) | Més de 1.300 m ² de superfície de venda |

La postura de l'Ajuntament al respecte, és que pel que fa als petits establiments comercials (PEC), que constitueixen el gruix del teixit comercial de Mollerussa, és innecessària qualsevol regulació al respecte doncs al tractar-se d'un comerç de proximitat, és del tot improcedent l'exigència de reserva d'aparcaments per a cada activitat, ja que es considera que la xarxa viària que integra el sistema de vialitat existent ha d'ésser suficient per tal de garantir les necessitats d'aparcament d'aquest tipus de comerç.

Respecte del grans establiments comercials (GEC), la legislació sectorial vigent i més concretament el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, ja estableix al seu article 12 els criteris que són d'aplicació referent a la dotació d'aparcament per aquest tipus de d'establiments. Per tant cal entendre que la regulació del POUM, a més de restrictiva és redundant i innecessària, ja que en aquests moments no s'observa cap situació que sigui conflictiva vinculada a aquest tipus d'establiment.

Finalment, per allò que toca al comerç mitjà (MEC), la legislació sectorial no estableix cap tipus de regulació al respecte. Pel que fa a la situació actual, els comerços existents dins del teixit urbà amb una superfície superior a 600 m2 són tenen el caràcter d'excepcionals pel que fa al seu nombre i en estant implantats dins del teixit urbà sense crear disfuncionalitats de caràcter greu.

L'Ajuntament de Mollerussa considera d'interès general la dinamització de l'economia local, i en particular el foment de l'activitat comercial. Conseqüentment considera oportú no exigir requeriments especials referents a la reserva d'aparcaments als mitjans equipaments comercials (MEC) més enllà dels que puguin establir-se a la legislació sectorial en cada cas. Si que com a mesura de prevenció es considera convenient que dins de la documentació tècnica que s'hagi de valorar per a la tramitació i autorització d'activitats comercials vinculades amb l'alimentació, calgui aportar un document que valori i justifiqui els efectes de la ubicació d'aquest tipus d'establiments dins del teixit urbà, de manera especial pel que fa als aparcaments.

Pel que fa als usos diferents al comercial, no es considera oportuna ni necessària l'exigència de reserves de places d'aparcament per als usos de restauració i recreatius, ja que es consideren activitats que actualment no generen problemàtiques dignes de ser considerades, i que no es preveu que se'n creïn en desenvolupament de les previsions del POUM.

Finalment no es veuen raons diferents per diferenciar el tractament que al respecte d'aquesta qüestió es donen als magatzems respecte dels usos industrials, i es considera convenient exigir la mateixa reserva en un i altre cas.

B. 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació parcial del contingut de l'article 66 del Títol Complementari de les normes urbanístiques que quedarien amb el següent redactat:

Les modificacions proposades respecte de la regulació vigent, consten en negreta.

“Article 66. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona.

1. Habitatges.

En els edificis d'habitatge s'establirà allò que resulti en funció de l'establert a la taula següent segons el nombre total d'unitats d'habitatge.

Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament	Nombre d'habitatges	Nombre mínim de places d'aparcament
1 habitatge	1	11 habitatges	14
2 habitatges	2	12 habitatges	15
3 habitatges	4	13 habitatges	17
4 habitatges	5	14 habitatges	18
5 habitatges	7	15 habitatges	20
6 habitatges	8	16 habitatges	21
7 habitatges	9	17 habitatges	22
8 habitatges	10	18 habitatges	23
9 habitatges	12	19 habitatges	25
10 habitatges	13	20 habitatges	26

A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).

En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Els projectes d'habitatges unifamiliars, hauran de justificar la reserva mínima de dues (2) places d'aparcament per habitatge.

2. Comercial:

La reserva de places d'aparcament vinculades a l'ús comercial és farà d'acord amb allò que es determini a la legislació sectorial d'aplicació, que en el moment de redactar aquesta modificació és concreta a l'article 12 del *Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials*.

En el cas dels mitjans establiments comercials (MEC), d'acord amb la classificació que es determina a l'article 54.1.g.3 del Títol Complementari de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, quan la seva activitat comercial estigui destinada a l'alimentació, caldrà que en el tràmit de sol·licitud de llicència urbanística es consideri la seva incidència en l'accessibilitat i la reserva d'aparcaments dins l'àmbit afectat.

3. Oficines i serveis: -----

4. Hotels, residències i similars:

- a. Establiments de 4 i 5 estrelles. Una plaça per cada 3 habitacions
- b. Establiments de 3 estrelles. Una plaça per cada 5 habitacions
- c. Resta d'establiments. Una plaça per cada 6 habitacions

5. Restauració: -----

6. Recreatiu: -----

7. Industrial: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda, per indústries de més de 500 m². (arreglat)

8. Magatzems: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda, per a magatzems de més de 500 m². (modificat)

9. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obté del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

B. 6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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

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

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

Aquesta modificació puntual consisteix en la modificació de la redacció de l'article 66 del Títol Complementari de les Normes urbanístiques del POUM de Mollerussa.

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

S'inclou la nova redacció proposada de l'article que es modifica

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

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

- No s'afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.
- No suposen un increment del sostre edificable ni la transformació d'usos anteriorment establerts, ni afecta a la densitat global màxima d'1 habitatge per cada 100 m² de sostre construït fixat per les normes del POUM vigent.
- Les modificacions proposades no entren en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

B. 6. e. Memòria social

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

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

B. 6. f. Estudis de mobilitat

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

B. 6. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

C. DECLARACIÓ DE JA EXECUTAT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-UR-06

C. 1. Objecte

Aquesta modificació té per objecte que quedi reflectida en el planejament vigent l'acord de l'Ajuntament de Mollerussa de data 3 d'octubre de 2013 pel qual es donen com assolits els objectius de gestió establerts al POUM vigent i que afecten a la urbanització del polígon d'actuació PA-Ur-06, ja que la urbanització bàsica ja està executada.

Tot i que al tractar-se d'una mesura de gestió que correspon a l'Ajuntament de Mollerussa, s'ha considerat que per a major claredat i seguretat jurídica, es millor que es tracti com una modificació del POUM vigent.

C. 2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys afectats formen part de la delimitació de sòl urbà que es fa al POUM vigent, en terrenys que limiten per l'oest amb el camí d'Arbeca .

C. 3. ORDENACIÓ VIGENT

El POUM actualment vigent a Mollerussa, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida de data 26 de febrer de 2009. Dins dels diferents documents que integren el POUM, hi figura el document "02 Fitxes urbanístiques" entre les quals consta amb el codi PA-Ur-06 la que correspon al polígon d'urbanització dels carrers Lluís Millet i Folch i Torres.

Al punt 2 de la fitxa, s'estableixen els objectius que persegueix la definició del polígon, i el seu contingut íntegre és el següent:

"Fitxa. Polígon d'urbanització. Carrer Lluís Millet i Folch i Torres. Codi: PA-Ur-06

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficiente xarxa d'infraestructura de serveis i pendent de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com a objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-lo dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. ÀMBIT:

- a. Inclou el sòl situat al carrer Lluís Millet i Folch i Torres. Tal i com s'especifica en els plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000.*
- b. La superfície total del polígon d'actuació és de 23.411 m² (2,34 Ha).*

2. OBJECTIUS:

- a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistents i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.*
- b. Dotar dels serveis urbanístics, ara inexistents, inadequats o obsolets.*

3. CONDICIONS DE L'EXECUCIÓ

Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització dels vials)

Calçades

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

a- Racionalitzar la circulació rodada i incorporar zones d'aparcament.

b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.

c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.

d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.

e- Incorporar al projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ:

- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

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

C. 4. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La Junta de Govern de l'Ajuntament de Mollerussa, a la sessió del 3 d'octubre de 2013, va adoptar l'acord de declarar com a sòl urbà consolidat l'àmbit afectat per la delimitació del PA-Ur-06 “carrers Lluís Millet i Folch i Torres”. Aquest acord completava els actes administratius iniciats un altre acord previ de la JGL de data 9 de desembre de 2010.

Tot seguit reproduïm el informe tècnic que es va redactar pels SSTT de l'Ajuntament als efectes que aquest adoptés l'acord del 3 d'octubre de 2013. En aquest informe es fa una relació extensa dels antecedents que afecten a la delimitació, urbanització i actual situació de consolidació del PA-Ur-06.

“1. Antecedents

La delimitació d'un àmbit de gestió que inclou terrenys adjacents als carrers de Lluís Millet i de Folch i Torres, apareix ja a les Normes subsidiàries de planejament aprovades l'any 1987 i posteriorment s'incorpora al POUM aprovat definitivament el 2009. Tot seguit farem un breu resum històric de la seva regulació normativa de diverses circumstàncies relacionades.

a) Període 1987-2009

Amb l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament el 2 de setembre de 1987, es va delimitar la unitat d'actuació 4 “Ronda Sud”, que segons l'article 91 de la normativa urbanística

“L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la de recollir les parcel·lacions fetes en les finques del canal seguint el camí d'Arbeca i permetre la reserva i execució d'una franja de 20 m que, sobrehabilitada (sic) com a passeig en la seva meitat nord per no afectar un habitatge existent en el sòl urbanitzable núm. 6, permeti una previsió de futur com a ronda de la ciutat.”

No és fixava cap paràmetre urbanístic específic més enllà de les alineacions dels carrers i la zona urbanística corresponent al sòl susceptible d'aprofitament privat, que és la A2.

Els paràmetres principals de la zona A2 “Edificació segons alineació de vial” que es fixen als articles del 63 al 67 de la normativa i consten a la figura i quadre número 1 que s'adjunta..

Gestió de la UA-4:

Segons la legislació urbanística aplicable a la gestió de la unitat d'actuació des de la seva delimitació a les NSP/1987 fins a l'aprovació de la primera Llei d'Urbanisme de Catalunya, la normativa sectorial vigent ha estat la següent:

Legislació estatal : Ley del suelo 1975-1990, Reglamento de gestión urbanística 1978-2002

Legislació catalana: Decret legislatiu 1/90 període 1990-2003; D 305/2006 Reglament de LUC

Tan en allò que es determinava a una norma com a l'altra, un cop definida una unitat d'actuació es condició inexcusable per a poder donar llicències urbanístiques a l'àmbit afectat que s'hagi aprovat definitivament la reparcel·lació i definit el projecte d'urbanització. L'execució de les obres d'urbanització poden ésser simultànies a les obres d'edificació si així es fa constar a les condicions de la llicència d'obres.

Con que a les Normes urbanístiques no es fixava el **sistema d'actuació**, en principi era d'aplicació el de **reparcel·lació per compensació urbanística, es a dir d'iniciativa per part dels particulars.**

Cal dir que en aquest període no es varen redactar els documents tècnics necessaris per la gestió integral de la unitat d'actuació, però si que l'ajuntament de Mollerussa va encarregar a l'arquitecte Lluís Castelló i Gendre la redacció del Projecte d'urbanització del carrer Folch i Torres. Aquest projecte es va aprovar per l'ajuntament de Mollerussa el mes de juny de 1997. La seva execució és va al llarg de l'any 1999 i per a fer front al cost de les obres es va imposar un expedient de contribucions especials aprovat per l'ajuntament el mes de maig de 1998.

Tot i que la gestió de la Unitat d'actuació no es va realitzar segons a allò establert a la legislació urbanística, amb posterioritat a l'aprovació de les Normes subsidiàries de planejament de l'any 1987, l'ajuntament de Mollerussa var seguir donant llicències d'obres menors i majors tant al carrer de Folch i Torres com al de Lluís Millet

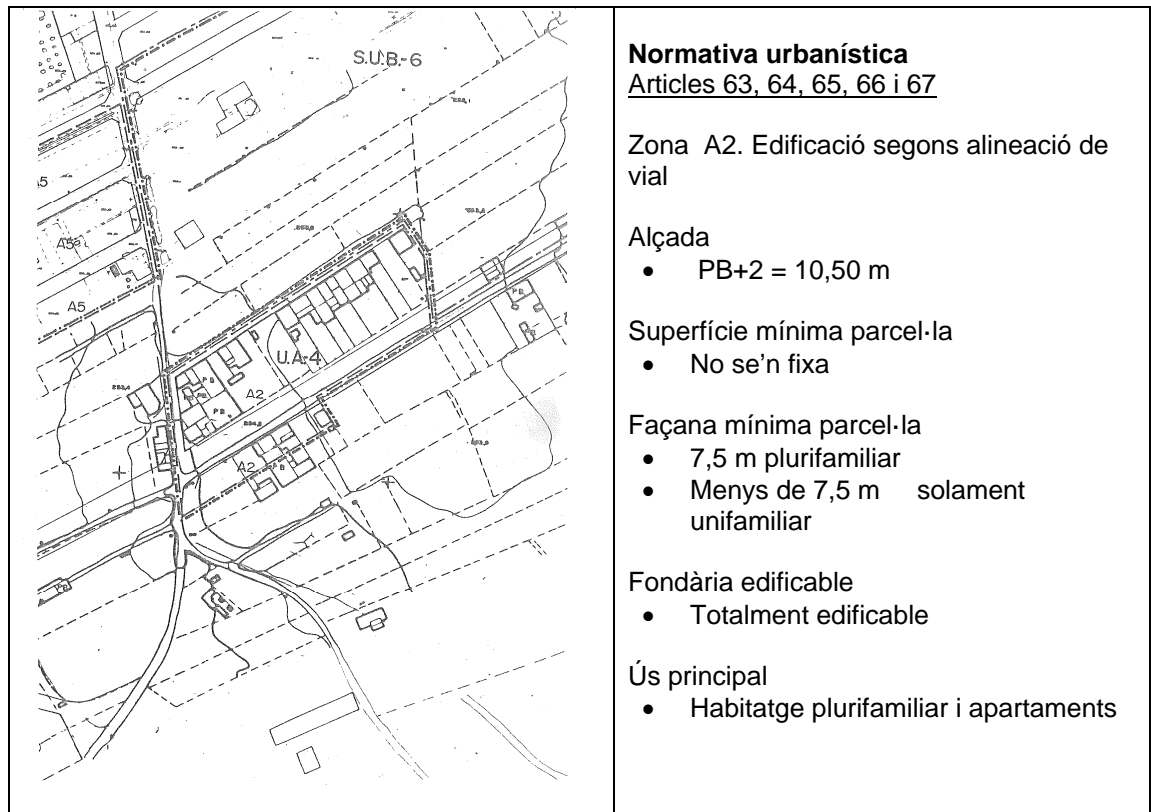


Figura i quadre 1. Delimitació normativa i principals paràmetres aplicables a la Unitat d'Actuació número 4 (UA-4) segons determinacions de les NSP 1987

Entre les llicències d'obres majors atorgades a un dels dos carrers afectats, consten les següents:

1997/225	Josep Tomas Palau	Legalització obres	C. Folch i Torres 4-6
1999/118	Albert Claret Seris	Construcció Magatzem	C. Folch i Torres s/n
1999/134	Montse Rocamora	Construcció Magatzem	C. Folch i Torres s/n
2000/119	Gregori Montserrat	Vivenda unifamiliar	C. Lluís Millet 10
2002/175	Josep Anguera	Habitatge unifamiliar	C. Folch i Torres s/n
2002/197	Josep Argelich	Habitatge unifamiliar	C. Lluís Millet 8
2006/138	CONSPONENT SL	Plurifamiliar 11 habitatges	C. Folch i Torres 12
2006/305	Joan Parra	Habitatge unifamiliar	C. Folch i Torres 17

b) Període 2009-2013

El mes de **febrer de 2009**, la Comissió d'Urbanisme de Lleida aprova el nou POUM de Mollerussa, en el qual es delimita el Polígon d'Actuació d'Urbanització 6 "Carrer Lluís Millet i Folch i Torres", amb la finalitat i objectius que es concreten a l'annex del POUM de "Fitxes Normatives" pàgina 119, entre les quals hi consten les següents:

"El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficiente xarxa d'infraestructura de serveis i pendent de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com a objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-los dels serveis inexistents, inadequats o obsolets."

Les condicions d'edificació aplicables són les que corresponen a la zona 2 "d'Ordenació en illa tancada". Els paràmetres principals de la zona A2 "Edificació segons alineació de vial" que es fixen als articles del 63 al 67 de la normativa són les següents:

	<p>Normativa urbanística Article 146 Zona 2.</p> <p>Edificació segons alineació de vial</p> <p>Alçada</p> <ul style="list-style-type: none"> • PB+3 = 14,60 m • PB+2 = 11,80 m <p>Superfície mínima parcel·la</p> <ul style="list-style-type: none"> • 110 m² <p>Façana mínima parcel·la</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7,5 m plurifamiliar <p>Fondària edificable</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 m Plantes pis <p>Densitat habitatges</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 hab/ 90 m²st • No habitatges de menys de 90 m² amb part comunes <p>Ús principal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitatge plurifamiliar i apartaments
--	---

Figura i quadre 2. Ordenació del PA-Ur-06 i principals paràmetres normatius d'aplicació

c. Recurs d'alçada

El 24 de juliol de 2009 (registre ajuntament 2009/7375) (recepció DPTOP 29/07/2009) diversos propietaris del carrer de Folch i Torres presenten un recurs d'alçada davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques exposant que atès que aquest carrer ja era de fet sòl urbà consolidat com a resultat de:

- Diversos convenis urbanístics signats entre propietaris de parcel·les d'aquest carrer i l'Ajuntament de Mollerussa a l'any 1998
- Lles obres d'urbanització del carrer Folch i Torres realitzades els anys 1998 i 1999,

Signants del recurs: Ramona Lluch, José Bonjoch, Antonio Páez, José M Carné, Francisco Navarrete, Antonio Bertran, Juan Sánchez, Josep Anguera, Joan Ramon Parra, Ester Gázquez, Martí Claret, Maria Mercè Seris, Eduard Serís, Antonia Pujol, Josep Ros, Elvira Pujol, Josep Ros, Núria Peropadre, Maria Rosa Lluch, Maria Teresa Lluch, Francisco Ortíz, Isabel Ortíz, Baltasar Ortíz, Xavier Ortíz, Joan Oró Coral), Jaume Tomàs, Josep Tomàs.

- Amb data 9 de setembre de 2009 es redacta informe del tècnic municipal (Lluís Castelló) que conclou que:

"Els objectius pretesos del PA-Ur-06 pel carrer de Folch i Torres ja estan assolits i per tant es considera no justificada la seva inclusió dins del sector, així doncs per tal de facilitar la gestió del mateix seria convenient l'exclusió de les finques del carrer de Folch i Torres del Polígons d'actuació"

- A primers de juny de 2010 el DPTOP envia un *mail* considerant inadmissible el recurs per ser fora de temps. Es contesta de l'ajuntament (Alexandra Quadrat) que això no es correcte i que tenen malament la data i que l'ajuntament te la tarja d'avís amb el segell del DPTOP dins de termini.

- Amb data 23 de juny de 2010 (2010/5639) es rep escrit del DPTOP (Antoni Martí *Lletrat de recursos*) requerint documentació complementaria que s'envia el 10 de juliol de 2010 es tramet al DPTOP adjuntant documentació addicional (informe tècnic municipal i còpia dels projectes d'urbanització)

Lluís Castelló (IT 134/10) 20/07/2010:

"Carrer Folch i Torres:

Que els serveis de que disposa el carrer tenen les característiques adequades de suficiència i funcionalitat per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic i estan d'acord amb les determinacions i característiques bàsiques establertes a l'article 16 del POUM.

Així doncs aquestes finques reuneixen la condició de solar d'acord amb l'article 29 del DL 1/2005, Llei d'Urbanisme i tenen la consideració de sòl urbà consolidat.

Carrer Lluís Millet:

Que els serveis urbanístics dels que disposa tenen totes les consideracions i característiques establertes pel planejament urbanístic"

- Finalment la Junta de Govern de l'Ajuntament del 9/12/2010, d'acord amb el contingut del informe dels SSTT (RN 227/2010) – les conclusions del qual es transcriu al punt (*) al inici de la pàgina següent -, acorda:

Primer: Considerar a complerts els objectius del PA-Ur-06

Segon: Declarar la condició urbanística de solar dels terrenys inclosos en el seu àmbit

Tercer: Traslladar el present acord als SSTT municipals als efectes oportuns.

(*) Informe tècnic "RN 227/2010 Lluís Castelló IT 227/10

Conclusió:

Els objectius pretesos del PA-Ur-06 es poden considerar assolits i en tot cas la reurbanització necessària per l'adequació d'aquest carrer Lluís Millet en rambla quan s'executi el sector SUB-14 es pot executar pel sistema de contribucions especials. No esta justificada la inclusió dels mateixos dins d'un polígon d'actuació."

- De l'acord de la Junta de Govern Local no se'n han derivat fins a dia d'avui cap mena d'actes administratius.

- A dia d'avui no consta acord exprés del DPTOP al respecte del recurs d'alçada presentat pels propietaris dels patis amb façana al carrer de Folch i Torres. **Està desestimat per silenci administratiu**

2. Estat actual

D'acord amb allò es pot veure la documentació gràfica que s'adjunta a aquest informe, a la vista d'inspecció realitzada pel tècnic que subscriu i tal com ja es feia constar als informes tècnics anteriorment redactats, la situació que afecta a les infraestructures urbanístiques i al grau de consolidació per l'edificació dels carrers Folch i Torres i de Lluís Millet, és la següent:

Carrer de Folch i Torres:**Grau de consolidació:**

Baix amb nombrosos patis lliures a un costat i altre del carrer.

No queden pendents cessions de terrenys per a sistemes



Fotos carrer Folch i Torres



Infraestructures urbanístiques:

- Totalment urbanitzats d'acord amb el "Projecte d'urbanització del C/ Folch i Torres" redactat per l'arquitecte Lluís Castelló Gendre. (Aprovació ajuntament 26 de juny de 1997)
- Serveis existents
 - * Paviments : Calçada i voreres
 - * Sanejament (Sistema unitari)
 - * Abastament d'aigua
 - * Enllumenat
 - * Electrificació
- Expedient de contribucions especials de data 28 de maig de 1998
- Acta de recepció de les obres de data 10 de març de 1999.

Carrer de Lluís Millet:**Grau de consolidació:**

- Alta. De les 18 parcel·les cadastrals existents solament quatre no estan ocupades per l'edificació (un 22% aproximadament)
- Dels aproximadament 210 m lineals de façana, solament 49 corresponen a parcel·les no edificades (un 23% aproximadament)
- No queden pendents cessions de terrenys per a sistemes

Infraestructures urbanístiques:

- Totalment urbanitzats. No consta que les obres s'hagin realitzat en execució d'un projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament.
- Serveis existents
 - * Paviments : Calçada i voreres
 - * Sanejament (Sistema unitari). Cal reparar uns 20 m de claveguera en mal estat.
 - * Abastament d'aigua
 - * Enllumenat
 - * Electrificació

A l'annex gràfic s'adjunten fotos i plànols dels serveis i de les infraestructures urbanístiques actualment implantades al carrer de Lluís Millet.

Cal aclarir pel que fa a la xarxa de sanejament del Carrer de Lluís Millet, que atès les característiques topogràfiques d'aquest carrer, no estan dotades d'embornals ja que l'aigua de pluja va als camps de conreu situats a l'altre costat del carrer, en terrenys que queden inclosos dins del sector de sòl urbanitzable delimitat SUBd-14. Serà quan es desenvolupi aquest sector quan s'haurà de resoldre aquesta qüestió.



Fotos carrer Lluís Millet

3. Consideracions respecte de la condició de solar de terrenys inclosos al PA-Ur- 06

Respecte d'allò que figura als informes tècnics redactats anteriorment i al segon punt de l'acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament del 9/12/2010, pel qual es decideix " Declarar la condició urbanística de solar dels terrenys inclosos en el seu àmbit", cal fer les següents consideracions.

a) Carrer de Folch i Torres

Sense entrar en la materialització de la gestió de l'antiga UA-4, **el tram del carrer Folch i Torres** comprès dins de l'àmbit de gestió, actualment està dotat d'uns serveis i infraestructures urbanístiques que estableixen les alineacions i les rasants del carrer, així com de la totalitat de serveis urbanístics fixats als articles 26 i 27 de la L 1/2010, de 3 d'agost, d'urbanisme de Catalunya, així com al que s'estableix a l'article 38 de la normativa urbanística del vigent POUM de Mollerussa. Per tant és un fet constatable que els patis edificables d'aquest carrer inclosos dins del PA-Ur-06 tenen la condició de solar.

Aquesta condició de solar dels terrenys pertanyents al carrer Folch i Torres, en el tram inclòs al PA-Ur-06, era anterior a la redacció i posterior aprovació definitiva del POUM vigent, per la qual cosa la seva inclusió dins d'un àmbit de gestió va constituir al nostre parer una errada material.

b) Carrer de Lluís Millet

Pel que fa als terrenys que afronten amb el costat est del **carrer de Lluís Millet**, cal dir en primer lloc que el seu grau de consolidació per l'edificació existent és pràcticament del 80%, igualment tenen consolidades alineacions i rasants, estan dotats dels serveis i les infraestructures urbanístiques bàsiques establertes per la legislació vigent i no tenen que cedir terrenys per a sistema viari. **Es a dir es compleixen la totalitat de les condicions establertes als articles 29 i 30 de la L 1/2010, de 3 d'agost, d'urbanisme de Catalunya per a que uns terrenys siguin considerats solars i forma part del sòl urbà consolidat.**

Pel que fa al POUM de Mollerussa, a l'article 38.1 de les normes urbanístiques del POUM estableixen que:

“ Art. 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà

1. *Els terrenys situats en sòl urbà on se sol·liciti edificar, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti, com a mínim, amb els serveis de xarxa d'aigües potables, d'evacuació d'aigües residuals, d'explanació del vial, d'encintat de les voravies i de subministrament d'energia elèctrica.*
2. *En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als en què falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 40 del RGU (Reglament de gestió urbanística, RD 3288/1978, de 25 d'agost). Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos a què es refereix aquest article s'entendran a tots els carrers a què el terreny tingui façana.*
3. *Això no obstant, podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:*
 - *Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.*
 - *Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.*
 - *Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.*

Les condicions que estableixin les llicències municipals al respecte es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

4. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i de càrregues entre els propietaris del sector, executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

5. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RGU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent."

Cal dir que la referència que es fa al punt 4art de l'article 38 a la formalització de cessions obligatòries i gratuïtes no es dona en el cas del carrer Lluís Millet, ja que no hi ha.

A la vista de les condicions d'urbanització del carrer Lluís Millet, que ja es varen fer constar als anteriors informes dels tècnics municipals i que respecte dels quals no podem si no manifestar el nostre acord, entenem que en aquest cas estem davant de l'aplicació directa del punt 1r de l'article 38 de les normes urbanístiques del POUM, i que per tant constitueixen de fet sòl urbà consolidat, sense perjudici que quan es cregui necessari per a un cas concret de sol·licitud de llicència, es pugi aplicar allò que es diu als punts 2n i 3r de l'article 38.

Cas que l'ajuntament de Mollerussa considerés necessari completar la xarxa de sanejament amb la implantació d'embornals o millorar les condicions d'alguns dels serveis ja existents al carrer de Lluís Millet, d'acord amb la legislació urbanística i de règim local i tal com es reflecteix a l'article 23 de les normes urbanístiques del POUM, podrà ordenar i aprovar el pertinent projecte d'obres i decretar l'aplicació de les corresponents contribucions especials als propietaris afectats.

Cal recordar que pel que fa al carrer de Lluís Millet, no consta que hagi actualment pendent cap cessió de terrenys per a vialitat, i que segons dels determinacions del POUM la qualificació urbanística aplicable és la mateixa en tots els terrenys existents, per la qual cosa no cal establir altre mecanisme de redistribució de càrregues i beneficis que el que es pot aplicar per medi d'un expedient de contribucions especials.

Per altra part el grau de consolidació de l'edificació és tant gran que solament podria ser aplicable una reparcel·lació econòmica, amb uns objectius que es poden assolir per medi de contribucions especials.

Entenem doncs que no hi ha cap raó objectiva per tal que els terrenys amb façana al carrer de Lluís Millet s'inclouin dins d'un polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, ja que constitueixen de fet sòl urbà consolidat tal com va acordar el seu dia la Junta de Govern Local, i qualsevol obra de millora de la urbanització es pot realitzar per medi de la implantació de contribucions especials.

4. CONCLUSIONS

A la vista de tot allò dit fins ara, i exclusivament als efectes tècnics que se'n puguin derivar, el tècnic que subscriu conclou allò que segueix:

1.- El POUM vigent no hauria d'haver inclòs dins de cap àmbit de gestió els terrenys urbanitzats del carrer Folch i Torres, ja que varen ser objecte de la implantació dels serveis i infraestructures urbanístiques per medi d'un projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament i la corresponent imposició de contribucions especials, i no haver pendents cessions obligatòries per a sistemes.

2.- Els terrenys amb façana al carrer de Lluís Millet estan dotats de tots els serveis i infraestructures urbanístiques que es determina a la legislació sectorials aplicable, Llei d'urbanisme de Catalunya i POUM de Mollerussa. Igualment **tenen consolidades les alineacions i rasants i no consta que tinguin pendents cessions de terrenys per a sistemes**. En conseqüència tant poc procedeix la seva inclusió dins d'un polígon d'actuació subjecte a equidistribució.

3.- Qualsevol millora o complementació d'algun dels serveis urbanístics ja existents al carrer de Lluís Millet, és pot gestionar de manera igualment eficient i major facilitat per medi de la imposició de contribucions especials als propietaris de les finques afectades. **Per tal d'assolir els objectius de dotació de serveis inadequats o obsolets fixats a les fitxes normatives del POUM per al PA-Ur-06, és considera innecessari la delimitació d'un polígon d'actuació.**

4. Considerem com a procedents els anteriors informes redactats per tècnics de l'ajuntament en relació a la innecessarietat de la delimitació del PA-Ur-06, i de manera especial aquell al qual es refereix la Junta de Govern Local del 9 de desembre de 2010 en el seu acord de :

Primer: Considerar acomplerts els objectius del PA-Ur-06

Segon: Declarar la condició urbanística de solar dels terrenys inclosos en el seu àmbit

Tercer: Traslladar el present acord als SSTT municipals als efectes oportuns.

5. En conseqüència a tot allò dit fins ara als punts anteriors, i **per tal d'assegurar l'efectivitat de l'acord de la Junta de Govern Local de 9/12/2010** considerem que **cal procedir a:**

a) Que l'òrgan competent de l'ajuntament de Mollerussa ordeni allò que estimi oportú per tal que es procedeixi a la tramitació ordinària de les llicències d'obres i d'activitats que afectin a solars inclosos dins de l'àmbit del PA-Ur-06.

b) Que s'insti la redacció d'una modificació puntual del POUM vigent per tal de suprimir la delimitació i la fixa normativa *del "Polígon d'urbanització. Carrer Lluís Millet i Folch i Torres. PA-Ur-06"*.

c) Ordenar als SSTT de l'ajuntament que valorin la procedència de redactar un document tècnic de complementació de serveis al carrer de Lluís Millet".

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació del contingut de la fitxa del POUM corresponent al polígon d'urbanització del carrer Lluís Millet i Folch i Torres, de tal manera que consti que es dona per gestionada i que la seva delimitació als plànols d'ordenació i el manteniment del contingut de les condicions fixades pel POUM al PA-Ur-06 solament té efectes informatius de la situació anterior.

La decisió de l'Ajuntament de Mollerussa al respecte del PA-Ur 06, s'ajusta a allò establert a la legislació urbanística vigent, i més concretament a l'article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i està dins del marc de les seves competències.

C. 5. ORDENACIÓ PROPOSADA

D'acord amb tot allò dit als punts anteriors i la finalitat perseguida per aquest document, es proposa la modificació del contingut de la fitxa del POUM corresponent al polígon d'urbanització del carrer Lluís Millet i Folch i Torres, de tal manera que consti que es dona per gestionada i que la seva delimitació als plànols d'ordenació i el manteniment del contingut de les condicions fixades pel POUM al PA-Ur-06 solament té efectes informatius.

"Fitxa.

Polígon d'urbanització. Carrer Lluís Millet i Folch i Torres.

Codi: PA-Ur-06

D'acord amb el contingut de la declaració de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Mollerussa d'octubre de 2013, els terrenys que formen part del PA-Ur-06 es declaren que formen part del sòl urbà consolidat, atès que els objectius fixats pel POUM es consideren assolits.

El contingut de la fitxa i la delimitació del Polígon feta als plànols d'ordenació del POUM es consideren sense efectes i solament es conserven als efectes dels antecedents històrics com a documents informatius.

1. ÀMBIT:

a. Inclou el sòl situat al carrer Lluís Millet i Folch i Torres. Tal i com s'especifica en els plànols de la sèrie 5 –Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/2.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 23.411 m² (2,34 Ha).

2. OBJECTIUS:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistents i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics, ara inexistents, inadequats o obsolets.

3. CONDICIONS DE L'EXECUCIÓ

Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA-

(Urbanització dels vials)

Calçades

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas

4. DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL PROJECTE I L'EXECUCIÓ

- a- Racionalitzar la circulació rodada i incorporar zones d'aparcament.
- b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.
- c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e- Incorporar al projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I D'EXECUCIÓ:

- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).”

C. 6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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

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

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

El contingut de la modificació puntual s'identifica a la part escrita del POUM, al document de Fitxes, amb una nota inicial en el que es donen per assolits els objectius del Polígon i per tant com a ja gestionat i per tant s'inclou dins del sòl urbà consolidat.

Pel que fa a la part gràfica, als plànol d'ordenació números “4. Gestió i ordenació del sòl urbà.” a escala 1/5000, i “5.07. Ordenació detallada de sòl urbà” a escala 1:2000, s'inclou una nota informativa de que amb data 10 d'octubre de 2013, el polígon d'actuació es dona per gestionat.

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

S'inclou la nova redacció de la fitxa amb la proposada de l'article que es modifica, i còpies dels plànols d'ordenació afectats.

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

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

- No s'afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

- No suposen un increment del sostre edificable ni la transformació d'usos anteriorment establerts, ni afecta a la densitat global màxima d'1 habitatge per cada 100 m2 de sostre construït fixat per les normes del POUM vigent.
- Les modificacions proposades no entren en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

C. 6. e. Memòria social

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

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

C. 6. f. Estudis de mobilitat

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

C. 6. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

D. 3. ORDENACIÓ VIGENT

El POUM vigent delimita i defineix al sòl urbà la zona d'ordenació en front o filera, clau 3, i en regula les condicions d'ordenació, d'edificació i els usos admesos als articles 147 i 148 de les normes urbanístiques.

Concretament a l'article 147 de la normativa es defineix l'ordenació en filera i les zones que s'hi delimiten, de la manera següent:

“article 147. Definició i zones

1. Aquesta zona d'edificació en filera regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

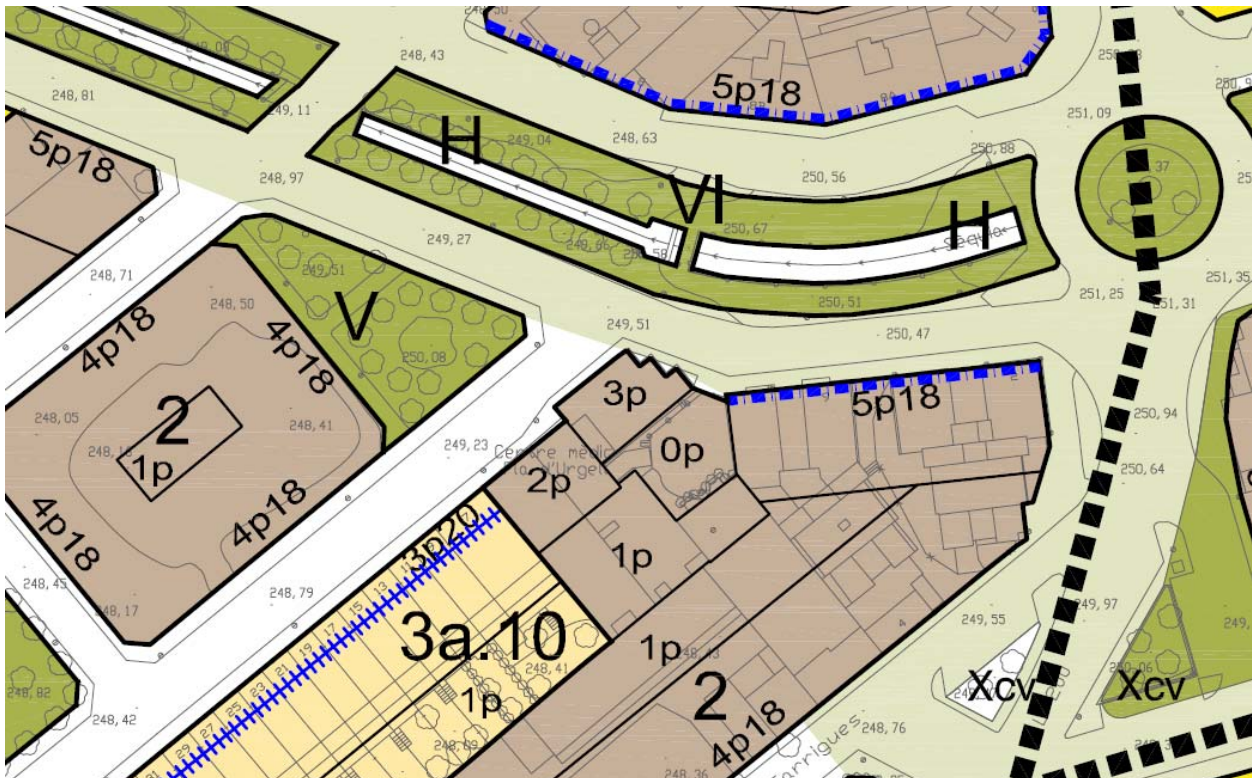
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'habitatge en front o filera de protecció pública.
- Zona d'habitatge en front o filera.

Clau 3hp



Per altra part, a l'article 148, es defineix la zona d'ordenació en front de filera, i les subzones que la integren, dins de la qual s'identifica amb la **clau 3a.10** la subzona “d'habitatge en front o filera. UA-Negrals” que correspon a l'àmbit ordenat pel Pla especial UA-Negrals (illa b, g, d) desenvolupat dins del període de vigència de les antigues Normes subsidiàries. La definició i la identificació dels terrenys amb la clau 3a, és la següent:

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

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

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

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

.....”

Finalment, pel que fa a allò que es objecte d'aquesta modificació normativa, al punt 5e de l'article 148, és defineixen les condicions d'ús aplicables a la clau 3, i es concreten tractaments específics per algunes subzones. Les condicions d'ús vigents són les següents:

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

.....

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

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible (5)
Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (10)	Incompatible	Condicionat (1) (11)	Incompatible (12)	Incompatible (13)
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparç.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. 4. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La Comissió territorial d'Urbanisme de Lleida, a la seva sessió del 15 de novembre de 1994, va adoptar l'acord de modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament aleshores vigents i aprovar l'expedient tramés per l'ajuntament de Mollerussa (Exp. 94/378) de "Modificació puntual de les NSP a l'avinguda Negrals", l'objecte de la qual era incloure l'ús socio-cultural a l'illa B de la urbanització "Els Negrals", a la que li eren d'aplicació els usos establerts per a la zona d'ordenació de vial, clau A2.

Les raons que varen justificar aquesta modificació, va ser que en un dels habitatges en filera que s'emplacen en aquesta illa, actualment el número 7 de l'Av dels Negrals, existia un museu oceanogràfic amb accés al públic en general.


De llavors ençà i de manera continuada segons consta a quest ajuntament, a l'empara de l'ús socio-cultural s'han realitzat al mateix immoble activitats relacionades amb col·leccions de fauna diversa. Actualment s'hi radica una col·lecció de primats platirrins, amb una important representació de la subfamília dels *Callitrichinae*, altrament coneguts com a tamarins o monos tití als quals, entre altres aspectes característics, els és propi una destacat comportament social.

Amb l'aprovació del nou POUM, els terrenys inclosos a l'illa B de l'actuació "Els Negrals", es van incloure dins de la zona d'habitatge en front o en filera, clau 3a, dins de la subzona 3a.10 que recull l'ordenació establerta pel Pla especial UA-Negrals. (illa b,g,d.), però a la regulació d'usos de la clau 3a es va establir com a incompatible l'ús socio-cultural, si bé cal remarcar que aquest fet no està generalitzat per a tota la clau 3a, si no que s'admet per a la subzona 3a.2 que correspon a l'illa M del Pla parcial de Torre Pintó. Entenem que l'admissió per a la sub-zona 3a.2 de l'ús socio-cultural vol dir que l'objectiu de l'establiment d'aquest ús com a incompatible no té caràcter general per a la zona 3a, i que s'admeten excepcions justificades.

Així doncs, amb tot allò dit fins ara, l'admissió de l'ús socio-cultural per la sub-zona 3a.10, es justifica per tal de recuperar l'ús admès per la modificació de normativa de l'any 1994, atès que les causes que la varen motivar persisteixen, sense que en aquest període de temps s'hagin produït incidències al respecte.

certif. 29-XI-94

94000378.004/STLL/\$LLIURE/1994/1

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Lleida

fecho Piment

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA	
Registre d'ACTES n.º	2701
Data	6-3-1994

GENERALITAT DE CATALUNYA	
Departament de Política Territorial i Obres Públiques	
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida	
DATA RESOLUCIÓ	25-11-94
NUMERO	2701

Sr Alcalde-President
Ajuntament
25230 MOLLERUSSA

Assumpte: Exp. 94/378 Mollerussa
Modificació puntual de les NSP a l'avinguda Negrals.

La Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la seva sessió de 15 de novembre de 1994, adoptà, entre altres, l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta:

Vista la documentació tramesa per l'Ajuntament de Mollerussa sol·licitant de la Comissió d'Urbanisme de Lleida l'aprovació definitiva de la modificació de les Normes subsidiàries del planejament a l'avinguda Negrals del seu terme municipal,

Atès que l'objecte de la modificació és l'illa B de la urbanització Negrals, qualificada de zona d'edificació segons alineació de vial, clau A2,

Atès que la modificació planteja l'admissió de l'ús socio-cultural en aquest àmbit, que no consta entre els previstos per l'article 66 de les ordenances de les Normes vigents,

Atès que la proposta es justifica per l'existència d'un museu oceanogràfic d'especials característiques pel tipus de fauna que disposa,

Atesa, però, la conveniència de fer extensiva l'admissió d'aquest ús a tota la zona, per evitar la determinació de subzones diferenciades i donat que no comporta incompatibilitats amb els permisos actualment,

Atès que la tramitació de l'expedient s'ha dut a terme d'acord amb el que preveu l'article 75 del Decret legislatiu 1/90 pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística,

Atès que la competència per a la seva aprovació correspon a la Comissió d'Urbanisme de Lleida d'acord amb el que preveu l'article 50.1.c) del Decret legislatiu 1/90 esmentat,

Vistos els informes emesos pel Servei Territorial d'Urbanisme i la proposta formulada per la Ponència Tècnica,

La Comissió d'Urbanisme de Lleida, per unanimitat dels seus assistents, acorda aprovar definitivament la modificació de les Normes subsidiàries del planejament de Mollerussa a l'avinguda Negrals precisant que caldrà afegir aquest ús a l'article 66 de les Ordenances, en referència als permisos a la zona d'edificació segons alineació de vial, clau A2.

Contra l'acord anterior, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs ordinari davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes a comptar des de la data de recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que hi hagi cap resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.



Josefina Terés i Cinca
Secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Lleida.



Lleida, 23 de novembre de 1994

“Article 148. Zona d’habitatge en front o filera. Clau 3a

.....

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

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible (5)
Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (6)	Incompatible (7)	Incompatible (8)	Incompatible	Incompatible (9)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1) (10)	Incompatible	Condicionat (1) (11)	Condicionat (12)	Incompatible (13)
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparq.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Condic. (2) (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) En les subzones 3a.2 i **3a.10** s'admet l'ús sociocultural.

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

D. 6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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

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

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

Aquesta modificació puntual consisteix en una esmena en la redacció de l'article 148.5 del Títol Complementari de les Normes urbanístiques del POUM de Mollerussa.

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

S'inclou la nova redacció proposada de l'article que es modifica

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

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

- No s'afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.
- No suposen un increment del sostre edificable ni la transformació d'usos anteriorment establerts, ni afecta a la densitat global màxima d'1 habitatge per cada 100 m2 de sostre construït fixat per les normes del POUM vigent.
- Les modificacions proposades no entren en contradicció allò que es defineix a altres disposicions del POUM.

D. 6. e. Memòria social

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

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

D. 6. f. Estudis de mobilitat

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

D. 6. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

3. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

3.a. Tramitació urbanística

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

La nova aprovació inicial de la proposta de modificació puntual comporta la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Entenem però que la suspensió de llicències no hauria de ser d'aplicació a l'àmbit del PA-Ur-06, ja que l'Ajuntament de Mollerussa és competent per prendre la decisió de donar els seus objectius per assolits. En qualsevol cas, correspon al informe jurídic preceptiu pronunciar-se al respecte.

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.

3.b. Tramitació ambiental

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

Article 86 bis() Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic*⁴⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mollerussa, març de 2014

Carles R. Guerrero Sala, Tècnic urbanista
Arquitecte Col. 18.148/5