

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT CANVI D'EQUIPAMENTS DE PROPIETAT MUNICIPAL PER ALTRES TERRENYS D'EQUIPAMENTS I D'ESPAYS LLIURES

CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL SERVEIS TÈCNICS

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

Juliol de 2014



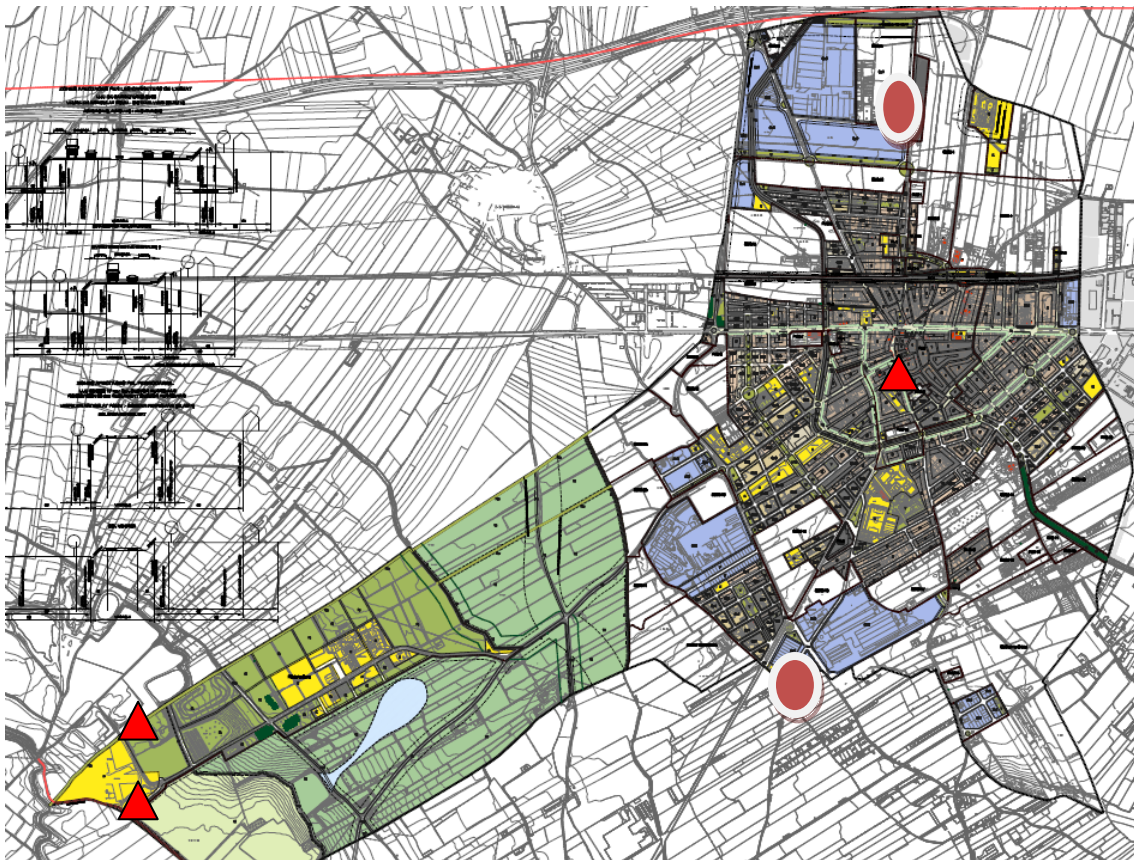
DOCUMENT COMPRESORIAL**1. PETICIONARI I OBJECTE****1.a. Peticionari**

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, correspon a la iniciativa pública la modificació de planejament que es proposa en aquest document.

1.b. Objecte

L'ajuntament de Mollerussa és titular de dos terrenys que actualment formen part del sistema d'equipaments públics i que provenen de cessions obligatòries per aquest equipament establertes per la legislació urbanística d'aplicació.

Atès que per la seva ubicació respecte del nucli urbà, en emplaçaments molt perifèrics al nord i al sud de la població, aquests equipaments no es consideren funcionals per a la seva finalitat al serveis del conjunt de la població, i si per l'aprofitament privat propi de les àrees industrials en les quals s'emplacen, l'Ajuntament de Mollerussa proposa la transformació d'ús d'equipament a sòl susceptible d'aprofitament privat amb les qualificacions urbanístiques pròpies dels sectors d'activitat dels quals provenen i que són l'equipament corresponent al Pla parcial urbanístic de la tercera ampliació de NUFRI i els terrenys d'equipament procedents del desenvolupament del Pla parcial del sector industrial B-17 Torre Pintó.



Situació dels terrenys d'equipament a transformar a sòl amb aprofitament



Situació dels terrenys que passaran a titularitat municipal



Per tal de compensar la pèrdua d'aquests equipaments, l'Ajuntament de Mollerussa obtindria per un costat la titularitat d'una edificació històrica del nucli urbà coneguda com a Cal Jaques, que es destinaria a nou equipament urbà en una situació que permetria el seu gaudi pel conjunt de la població. Per altra banda, obtindria igualment la titularitat de dos terrenys a la Serra, dins de l'àmbit del Parc territorial definit pel POUM vigent, on l'ajuntament ja ha realitzat altres actuacions similars de permuta de sòl amb l'objecte d'augmentar la propietat pública dels terrenys d'aquest àmbit que actualment ja és de més del 90% dels 613.969 m² de la seva superfície, en una part del terme municipal on es concentren gran nombre d'equipaments públics i al vell mig d'un parc territorial, formant conjuntament un parc territorial de

Per tal de fer possible la gestió de les propostes de planejament que conté aquest document, els nous sòls susceptibles d'aprofitament privat procedents de la transformació d'ús d'equipaments actuals, així com els terrenys que corresponen al nou equipament de Cal Jaques, s'inclouran dins de polígons d'actuació urbanística que faci possible les compensacions urbanístiques i les cessions del 15% d'aprofitament de nova creació que estableix la Llei d'urbanisme.

2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

2.a. Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal (antic PP B-7)

2.a.1. Terrenys d'equipament de la brigada

Segons les dades del cadastre d'urbana, els terrenys corresponen a dos parcel·les diferents:

- Parcel·la que limita amb el terme municipal de Miralcamp, amb referència cadastral número 4196622CG049N0D01YR, amb una superfície de 2.741 m². Té una valoració cadastral actualitzada a l'any 2013 de 51.579,23 €, corresponent únicament al valor del sòl ja que la parcel·la no està edificada.
- Parcel·la situada entre l'anteriorment descrita i la primera de les naus edificades, amb referència cadastral 4196621CG2049N0001BR, amb una superfície de 639 m², i una valoració cadastral referida a l'any 2014 de 17.639,46 € referida únicament al sòl ja que no està construïda.
- La superfície cadastral total és de 3.380 m².

En verd el límit de terme entre Miralcamp i Mollerussa, i en vermell discontinu l'àmbit de l'equipament.

Segons les dades que consten a l'Ajuntament, que corresponen als documents de cessió obligatòria i gratuïta, de data 15 de gener de 1991, dels terrenys de cessió obligatòria en concepte d'equipaments i del 10% d'aprofitament provinents sector del B-17, i cessió addicional d'una parcel·la privada, les superfícies dels terrenys és de :

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| • Terrenys d'equipament | 948,00 m ² |
| • 10% d'aprofitament | 1.503,00 m ² |
| • Parcel·la addicional | 639,00 m ² |
| • SUPERFÍCIE TOTAL | 3.090,00 m² |

Així doncs a partir de d'ara, als efectes dels objectius d'aquest document la superfície de l'àmbit de sòl a transformar i que avui dia estan qualificats com a equipaments, serà de 3.090 m².

2.a.2. Finca situada al Parc de la Serra

Pel que fa als terrenys pels quals es pretén compensar la transformació del sòl destinat a equipament, es tracta d'uns terrenys rústics situats a la Serra, que inclouen quatre finques cadastrals diferents amb les característiques següents :

- a) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 6, amb referència cadastral 25172A007000060000SZ, amb una superfície de 5.613 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre del 2009, de 18.808,79 €
- b) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 7, amb referència cadastral 25172A007000070000SU, amb una superfície de 2.331 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, de 7.811,02 €
- c) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 8, amb referència cadastral 25172A007000080000SH, amb una superfície de 7.570 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, de 25.366,58 €
- d) Parcel·la rústica situada al polígon 7 parcel·la 9, amb referència cadastral 25172A007000090000SW, amb una superfície de 10.890 m² i un valor cadastral referit a l'any 2014, segons modificació del cadastre de 2009, és de 36.491,70 €

Segons el resultat de les dades cadastrals, les quatre parcel·les contigües tenen una superfície total de 26.404 m², i una valoració cadastral de 88.478,09 €.

2.b. Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments situats a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI

2.b.1. Parcel·la d'equipaments 3a ampliació NUFRI

Els terrenys corresponen a la parcel·la destinada a equipaments de cessió obligatòria pel projecte de reparcel·lació del Pla parcial industrial 3a ampliació de NUFRI, en el qual s'identifica de la manera següent:

Parcel·la- Equipaments- Ajuntament de Mollerussa, amb domicili a Mollerussa, a la plaça de l'ajuntament, número 2, i CIF núm. P-2517200-H

DESCRIPCIÓ

- Parcel·la assenyalada amb zona d'equipaments al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants de 6.395,28 m² de superfície.

TÍTOL

- Adjudicació de terrenys per la reparcel·lació actual, i corresponent a part de les cessions obligatòries cap a l'Ajuntament de Mollerussa.

ADJUDICATARI I DRETS ADJUDICATS

- S'adjudica a l'Ajuntament de Mollerussa, sense aprofitament

CÀRREGUES

- Lliure de càrregues

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

- Aquella parcel·la, per la seva naturalesa, no li corresponen cap despesa d'acord amb el compte de liquidació provisional.

Atès que el projecte de reparcel·lació, que es va aprovar definitivament el 21 de juny de 2013, encara no està inscrit, no es disposa de la informació cadastral ni de la registral.

2.b.2. Cal Jaques

Les dades cadastrals que consten a l'oficina virtual del Cadastre referents a Cal Jaques, i dels quals s'adjunta la fitxa descriptiva, no estan actualitzats ja que encara consten com integrants d'una parcel·la més gran amb façana a la Plaça de Manel Bertran de 726 m2 de superfície amb règim de divisió horitzontal i referència cadastral número 4608507CG2140N000FK.

Pel que fa a la nota simple informativa de domini i càrregues que s'adjunta a l'escriptura de compra-venda de data 18 de gener de 2013 per la notari Gema Caveró Nasarre de Letosa, s'identifiquen els terrenys com a finca número 14.231 del Tom 2834, al llibre 280, foli 96 del Registre de la propietat número 3 de Lleida

Titular actual NUFRI Sociedad Agraria de Transformación , número 1596. Representant Francisco Argiles Felip

Titular anterior PLAURSA S.A. Representant Montserrat Figuerola Salvadó.

Preu de la venda 980.000,00 € (més 205.800 € en concepte d'IVA 21%)

Composició segons nota simple:

Superfície del terreny	387,87 m2
Superfície construïda PB	210,87 m2st
Superfície construïda P1a	192,72 m2st
Superfície construïda P2a	192,72 m2st

Cal dir en qualsevol cas, que tot i que la a la nota simple consta com a “edifici plurifamiliar” es tracta d'un magatzem de planta baixa, planta pis i sota-coberta, tal com consta a l'escriptura.

2.b.3. Finca d'equipament situada al Parc de la Serra

Els terrenys en qüestió s'identifiquen a l'ortofotoplànol que es reproduïx al punt 2.a.2 a la pàgina 8. Tot i tractar-se d'una finca registral independent les dades de la qual s'especificaran més endavant, resten inclosos en una única parcel·la cadastral identificada amb el número 12 del polígon 7, amb referència 25172A007000120000SW, a la qual s'atribueix una superfície total de 9.428 m2.

Cal dir però, que segons plànol topogràfic aportat pels propietaris dels terrenys, les superfícies reals difereixen lleugerament respecte de les que consten a l'escriptura, ja que a la resta de finca matriu se li atorga una superfície topogràfica de 5.767 m2 en lloc dels 5.853 m2 que consten a l'escriptura. **Per tant als efectes d'aquest document, es considera la superfície que consta al plànol topogràfic, es a dir 5.767 m2.**

3. ORDENACIÓ VIGENT

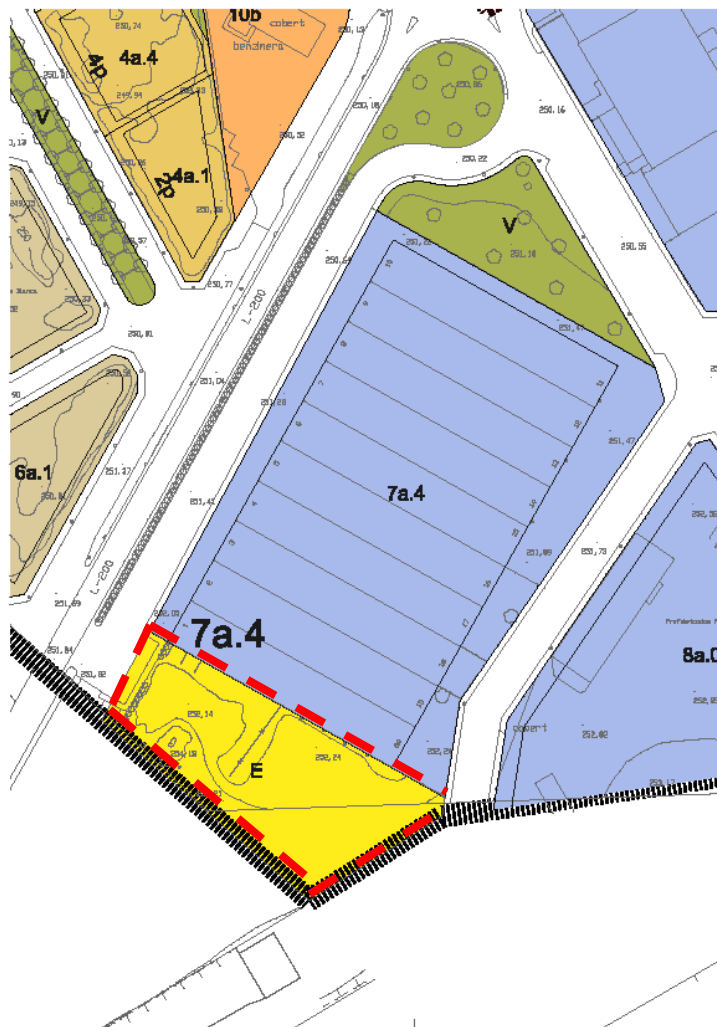
Els instruments de planejament actualment vigents que estableixen el marc urbanístic aplicable a aquesta modificació, són els següents:

- Pla territorial parcial de Ponent (Les terres de Lleida), aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007.

- Pla director urbanístic del Pla d'Urgell. En tràmit. (Aprovació inicial CTU de Lleida 21 d'octubre de 2010)
- Pla d'ordenació urbana municipal (POUM) de Mollerussa, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida del 26 de febrer de 2009 (Exp. 2008 / 034097 / L)
- Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI, aprovat definitivament el 14 de juliol de 2006.
- Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial industrial 3a ampliació de NUFRI, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Mollerussa del 29 de desembre de 2009, i la seva modificació aprovada definitivament el 20 de juny de 2010.

3.a. Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal (antic PP B-7)

3.a.1. Finca d'equipaments ocupada per les instal·lacions de la brigada municipal



— — — — — Regim urbanístic actualment aplicable als terrenys a transformar :

Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús aplicables al sistema d'equipaments públics, dins del qual es troben adscrits els terrenys a modificar, es regulen als articles del 121 al 126 de les normes urbanístiques del POUM de Mollerussa.

Pel que fa al règim aplicable un cop transformat l'ús actual d'equipament, seria el corresponent a la zona d'indústria entremitgeres, clau 7, en la seva subzona 7a.4 que correspon als terrenys desenvolupats pel Pla parcial PP-7 (a la normativa hi figura per error PP-17), que es regula dels articles 157 al 158 de les normes urbanístiques.

Segons la definició de caràcter general, la zona d'indústria entremitgeres inclou a les naus industrials de reduïdes dimensions i que tenen possibilitat d'instal·lar-se a l'interior de la ciutat o de forma separada del nucli sense ocasionar molèsties a les edificacions residencials veïnes. Per a la subzona 7a.4 s'estableixen els següents paràmetres bàsics d'aplicació:

- Parcel·la mínima 1.500 m²
- Alçada màxima 10 m
- Nombre màxim de plantes 2P (Planta baixa +1)
- Índex d'edificabilitat neta 1,1 m²st7m²s
- Ocupació màxima parcel·la 70%
- Separacions mínimes :
 - A carrer 8 m
 - A lateral 5 m
 - A fons 8 m
- Condicions específiques d'ús i aparcament segons article 158.5 i 6, constituint l'ús dominant l'ús d'Indústria del tipus I.

3.a.2. Parcel·les de sòl urbanitzable Parc territorial situades al Parc de la Serra

POUM de Mollerussa



— — Finca afectada

Els terrenys que es pretén obtenir a canvi de la transformació urbanística de l'equipament ocupat per la brigada municipal, es situen dins de l'àmbit de la Serra i, segons les determinacions del POUM vigent resten inclosos en el sistema d'espais lliures, dins de la categoria corresponent als Parcs territorials, als quals se'ls hi atribueix la clau Pt.

A les normes urbanístiques del POUM vigent, el règim urbanístic aplicable és defineix als article del 104 al 110. De manera especial a l'article 106 es defineixen les característiques pròpies dels terrenys inclosos dins del sistema de Parcs territorials, incidint de manera especial en la inclusió de terrenys obtinguts per cessions o altres sistemes d'adquisició establerts per la legislació urbanística.

Per altre costat, els articles 108 i 109 concreten la necessitat de redactar un Pla director que els reguli, així com les condicions d'ús principals, i aquells usos que són igualment compatibles:

Pla territorial parcial de Ponent (Les terres de Lleida)

Respecte de les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent, a la seva informació gràfica i més concretament al plànol *F amb el títol d'Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures*, s'identifica l'àmbit afectat dins del sistema d'assentaments, que no dins del sistema d'espais oberts, com a àrea especialitzada d'ús d'equipaments.

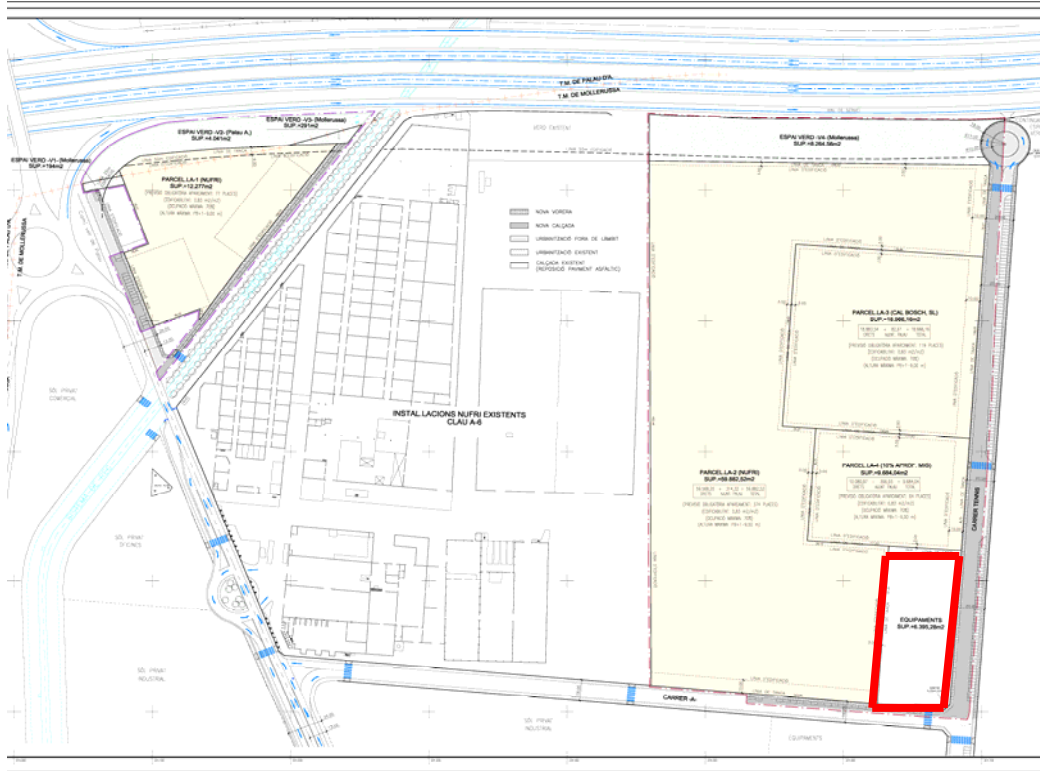
Al Títol III de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de Ponent, i més concretament a l'article 3.3 es defineixen com a àrees especialitzades les que *"constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar el funcionament del territori"*. A l'article 3.13 de les mateixes Normes, es defineixen les estratègies per a les àrees especialitzades, i de manera generalitzada s'opta per la consolidació d'aquelles que es recullen al planejament urbanístic, tot i millorant la seva integració urbana.

Pla director urbanístic del Pla d'Urgell

Tot i que actualment la tramitació d'aquest document està aturada, entenem que cal fer esment que l'àmbit de la Serra és objecte d'atenció específica per part de les determinacions del PDU, al integrar-lo dins de la xarxa de Parcs territorials de la comarca del Pla d'Urgell, juntament amb els de l'Estany d'Ivars-d'Urgell i Vila-Sana i el dels Tossals de Margalef, aquest últim a Torregrossa.

3.b. Transformació i compensació dels terrenys d'equipaments situats a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI

3.b.1. Parcel·la d'equipaments 3a ampliació NUFRI



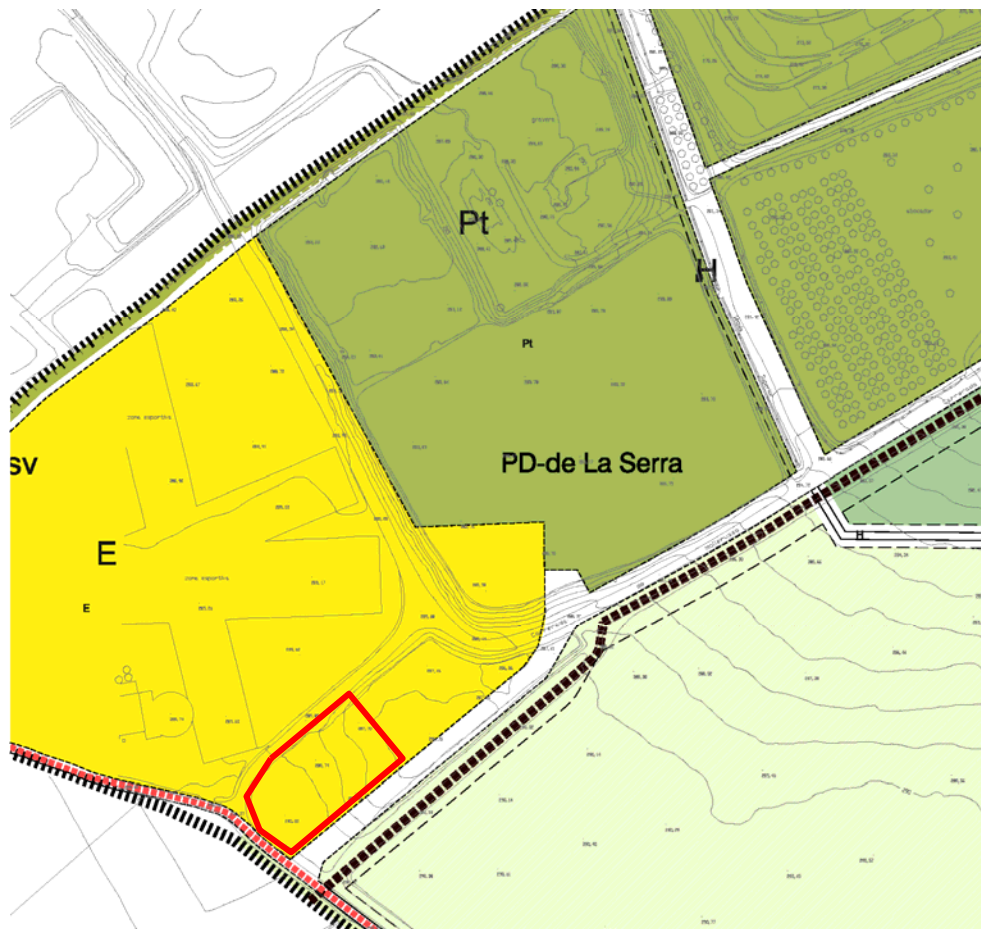
▬ Situació dels terrenys destinats a equipaments

A la sessió del 14 de juliol de 2006, la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida, va acordar aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic per l'ampliació de la cooperativa NUFRI

A la normativa urbanística del Pla parcial, al seu article número 11, es regulen els equipaments.

Al respecte d'aquest paquet d'equipaments municipals, cal dir la seva precisió i delimitació definitiva, es fa al Projecte reparcel·lació del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI aprovat definitivament per l'ajuntament de Mollerussa a la Junta de Govern Local del 29 de desembre de 2009, i a la seva modificació posterior que va ser aprovada definitivament per la JGL a la sessió del 21 de juny de 2013.

3.b.3. Finca d'equipament situada al Parc de la Serra de Mollerussa



— Àmbit dels terrenys a compensar

D'acord amb les determinacions de la normativa del POUM vigent, la regulació aplicable als terrenys d'equipament municipal consta als articles del 121 al 126 de la normativa urbanística.

4. MARC LEGAL URBANÍSTIC

Ja que, com es desenvoluparà en aquest punt i el següent, la modificació de planejament que es proposa en aquest document suposa una transformació d'usos que incrementa el sostre edificable destinat a aprofitament privat, en aquest cas d'ús industrial o d'activitat, i al mateix temps això suposa una disminució de la superfície de sòl destinada a equipament públic, caldrà justificar de manera expressa :

- La suficiència dels equipaments previstos o existents, així com el interès públic en destinar sòl a altres sistemes urbanístics de tipus públic. (Art. 97.2.d) Tercer del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la llei 3/2012)
- La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici d'aquest procediment de modificació, i els títols

en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Art. 99.1.a) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la Llei 3/2012)

- La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació. (Art. 99.1.b) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la Llei 3/2012)
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. (Art. 99.1.a) del DL 1/2010, modificat per l'article 39 de la Llei 3/2012)
- Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

El primer dels punts anteriors, es justificarà al punt 5è d'aquest document, i els altres següents a les separates que consten als annex 1 i 2.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

5.a. Justificació i transformació dels terrenys d'equipaments del Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI i de Cal Jaques

TERRENYS AFFECTATS	ORDENACIÓ ACTUAL			ORDENACIÓ PROPOSADA		
	Qualificació	Superfície m2	Equipament Total m2	Qualificació	Superfície m2	Equipament Total m2
Sòl 3a ampliació NUFRI	Equipament	6.395,28		Sòl privat Clau I (*)	6.395,28	
Cal Jaques	Sòl privat Clau 1	387,87		Equipament	387,87	
Finca de la Serra	Equipament	5.767,00		Equipament	5.767,00	
			12.162,28			6.154,87

(*) Clau segons Pla parcial 3a ampliació NUFRI

Disminució de la superfície de sòl destinat al sistema d'equipament públic - **6.007,41 m2**

Augment de la superfície de sòl privat de la zona 3a ampliació NUFRI + **6.007.41 m2**

I. Interès municipal

Per tal d'argumentar les raons d'interès municipal que justifiquen la tramitació d'aquesta modificació puntual, d'acord amb allò que es determina a l'article 97.2. d) Tercer del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, cal tindre en compte els punts següents:

- a) Ubicació inadequada dels equipaments procedents del Pla parcial de la 3a ampliació de NUFRI., allunyats de les àrees residencials de la població, sense possibilitat d'agregar-se als equipaments esportius de titularitat privada situats a les proximitats (club privat de tennis) .
- b) Adquisició de la titularitat d'un sòl qualificat d'equipament que d'altra manera caldria adquirir de manera onerosa. Cal recordar al respecte que als anys 90 es va donar un cas d'expropiació de

sòl destinat a equipament a l'àmbit de la Serra, que va resultar especialment onerosos per l'Ajuntament de Mollerussa.

- c) Situació del nou equipament a adquirir dins del Parc de la Serra, coherent amb la política històrica municipal d'adquisició de sòl en aquest àmbit de màxim interès municipal. Actualment la titularitat pública de terrenys dins de l'àmbit de La Serra, ajuntament de Mollerussa i Generalitat de Catalunya, és pràcticament el 91% dels 613.969 m² de la superfície total de l'àmbit, equivalent a un 9% del total del terme municipal

Amb data setembre de 2013, l'estructura de la propietat dels terrenys de La Serra al terme municipal de Mollerussa, és la següent (*veure plànol adjunt*):

Ajuntament de Mollerussa	236.691m ²	38,55% de l'àmbit
Francisco Argilés Felip (1) (2)	10.061 m ²	1,64%
Graus Terratzos i Paviments SL (2)	25.810 m ²	4,61%
Generalitat de Catalunya (Ensenyament)	320.236 m ²	52,16%
José Pedrós Duch	21.171 m ²	3,45%
<u>Superfície total de l'àmbit</u>	<u>613.969 m²</u>	<u>100,00%</u>

(1) La superfície és lleugerament diferent de la que es considera en aquesta modificació, però pel que fa a aquest punt no es considera significatiu.

(2) Finques afectades total o parcialment per la modificació

Cal tindre en compte que solament l'àrea del parc de la Serra, representa aproximadament el 9% de la superfície del terme municipal de Mollerussa.

- d) La disponibilitat dels terrenys d'equipament permet afrontar l'ampliació de les instal·lacions de l'aeròdrom de la Serra, que de manera insistent demana l'aeroclub que el gestiona.
- e) Adquisició de la titularitat d'un edifici al vell mig del centre de la població, amb característiques adients pel que fa a la seva situació i composició, per tal de dedicar-lo a equipament públic.
- f) El caràcter de Cal Jaques com edifici històric, un dels més antics de la població i que caldria protegir amb la seva inclusió immediata dins del catàleg de patrimoni arquitectònic del POUM, queda millor protegit amb la seva titularitat pública.
- g) Tal com es demostra a l'annex 3, la rendibilitat econòmica de l'operació es considera equilibrada.
- h) Disponibilitat immediata dels terrenys, un cop realitzada els tràmits administratius pertinents, als efectes de l'agenda d'actuacions del POUM.
- i) Sense la necessitat de comptabilitzar les reserves de sòl que en el futur en puguin obtenir per a destinar-los a equipaments públics, el municipi de Mollerussa disposa actualment de sòl destinat a equipaments públics en quantitat i tipologies que es consideren satisfactòries.

Segons es pot veure al plànol adjunt, al qual s'acompanya una relació detallada de la situació i la superfície dels terrenys destinats a equipament pel POUM vigent, sense considerar aquells sòls que es puguin generar pel desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable, la superfície total del sòl destinat a equipaments en sòl urbà, incloent l'àrea especialitzada de La Serra, és de 370.085,67 m², això representa aproximadament el 5,22% de la superfície del terme municipal.

II. Interès comarcal

En atenció als serveis públics que Mollerussa, com a centre comarcal, ha de prestar als municipis veïns es considera que l'actuació permet reforçar-los per les raons següents:

- a) Augment del sòl públic en una àrea especialitzada en la prestació de serveis públics - equipaments- reconeguda pel Pla territorial parcial de Ponent.
- b) Més sòl de titularitat pública dins de l'àmbit del Pla territorial de la Serra, definit pel Pla director urbanístic del Pla d'Urgell, i que té per horitzó la creació d'un parc comarcal d'àmbit supra-municipal amb els municipis de Sidamon, Fondarella, Miralcamp i Torregrossa.
- c) Possibilitat de la millora de les instal·lacions de l'aeròdrom de La Serra, que amb la seva escola de vol, té un abast d'equipament territorial.
- d) Recuperar com a equipament públic un edifici representatiu que susceptible d'acollir un nou equipament públic d'abast comarcal.

5.b. Justificació de la transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal

	ORDENACIO ACTUAL			ORDENACIO PROPOSADA		
	Qualificació	Superfície m2	Equipament Total m2	Qualificació	Superfície m2	Equipament Total m2
Terrenys brigada	Equipament	3.090,00	3.090,00	Sòl privat Clau 7a.4	3.090	0,00
Finques de la Serra (*)	Parc territorial	26.404,00	Sistema públic total	Parc territorial	26.404	Sistema públic total
			29.494			26.404

Disminució del sòl destinat a sistema públic (Equipament)
Augment de la superfície de sòl privat zona industrial 7a.4

- **3.090,00 m2**
+ **3.090,00 m2**

Tot seguit passen a argumentar les raons d'interès públic que justifiquen la disminució del sòl assignat al sistema d'equipaments pel planejament vigent. Com és lògic, són pràcticament les mateixes que es justifiquen en el cas anterior.

I. Interès municipal

Per tal d'argumentar les raons d'interès municipal que justifiquen la tramitació d'aquesta modificació puntual, d'acord amb allò que es determina a l'article 97.2. d) Tercer del DL 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, cal tindre en compte els punts següents:

- a) Ubicació inadequada dels equipaments, procedents del Pla parcial de industrial del sector B-7, allunyats de les àrees residencials de la població, i que limiten amb el terme de Miralcamp, en terrenys allunyats d'aquest nucli.
- b) Cas de tindre d'adquirir aquests terrenys a títol oneros, això significaria una forta inversió per part de l'Ajuntament de Mollerussa tenint en compte la superfície considerada.
- c) Situació del nou equipament a adquirir dins del Parc de la Serra, coherent amb la política històrica municipal d'adquisició de sòl en aquest àmbit de màxim interès municipal. Són igualment aplicables les consideracions fetes a l'apartat c) del punt anterior, però en aquest cas cal considerar que la disposició per part de l'Ajuntament de Mollerussa de la titularitat d'aquestes parcel·les, fa que la propietat sigui físicament contínua, restant únicament en mans privades una petita parcel·la de caràcter residual adjacent a la que s'identifica en el punt anterior, propera als terrenys de l'aeròdrom, i una finca al nord de l'àmbit adjacent al terme de Fondarella.

- d) La disponibilitat dels terrenys d'equipament permet afrontar l'ampliació de les instal·lacions esportives i lúdiques que l'Ajuntament de Mollerussa considera ubicar en aquesta part del parc, d'acord amb allò que es permet per aquesta classe de sòl a la normativa urbanística del POUM vigent.
- e) Tot i que tal com es demostra a l'annex 3, la rendibilitat econòmica de l'operació planteja un cert desajust, no podem oblidar que cal compensar 3.090 m² de sòl urbà industrial amb terrenys inclosos dins del sòl no urbanitzable, però cal considerar en interès que suposa disposar de més de dos hectàrees i mitja de sòl formant una sola finca i la continuïtat que permet als terrenys públics de l'àmbit.
- f) Disponibilitat immediata dels terrenys, un cop realitzada els tràmits administratius pertinents, als efectes de l'agenda d'actuacions del POUM.

II. Interès comarcal

En atenció als serveis públics que Mollerussa, com a centre comarcal, ha de prestar als municipis veïns es considera que l'actuació permet reforçar-los per les raons següents:

- a) Augment del sòl públic en una àrea especialitzada en la prestació de serveis públics - equipaments- reconeguda pel Pla territorial parcial de Ponent.
- b) Més sòl de titularitat pública dins de l'àmbit del Pla territorial de la Serra, definit pel Pla director urbanístic del Pla d'Urgell, i que té per horitzó la creació d'un parc comarcal d'àmbit supra-municipal amb els municipis de Sidamon, Fondarella, Miralcamp i Torregrossa.
- c) Possibilitat d'instal·lar-hi equipaments esportius i d'esbarjo, tal com es regula a la normativa de POUM vigent, com circuits d'atletisme, etc.

6. ORDENACIÓ PROPOSADA

6.a. Ordenació proposada dels terrenys afectats per la transformació i compensació dels terrenys d'equipaments de la brigada municipal (antic PP B-7)

6.a.1. Nova ordenació dels terrenys de la brigada municipal

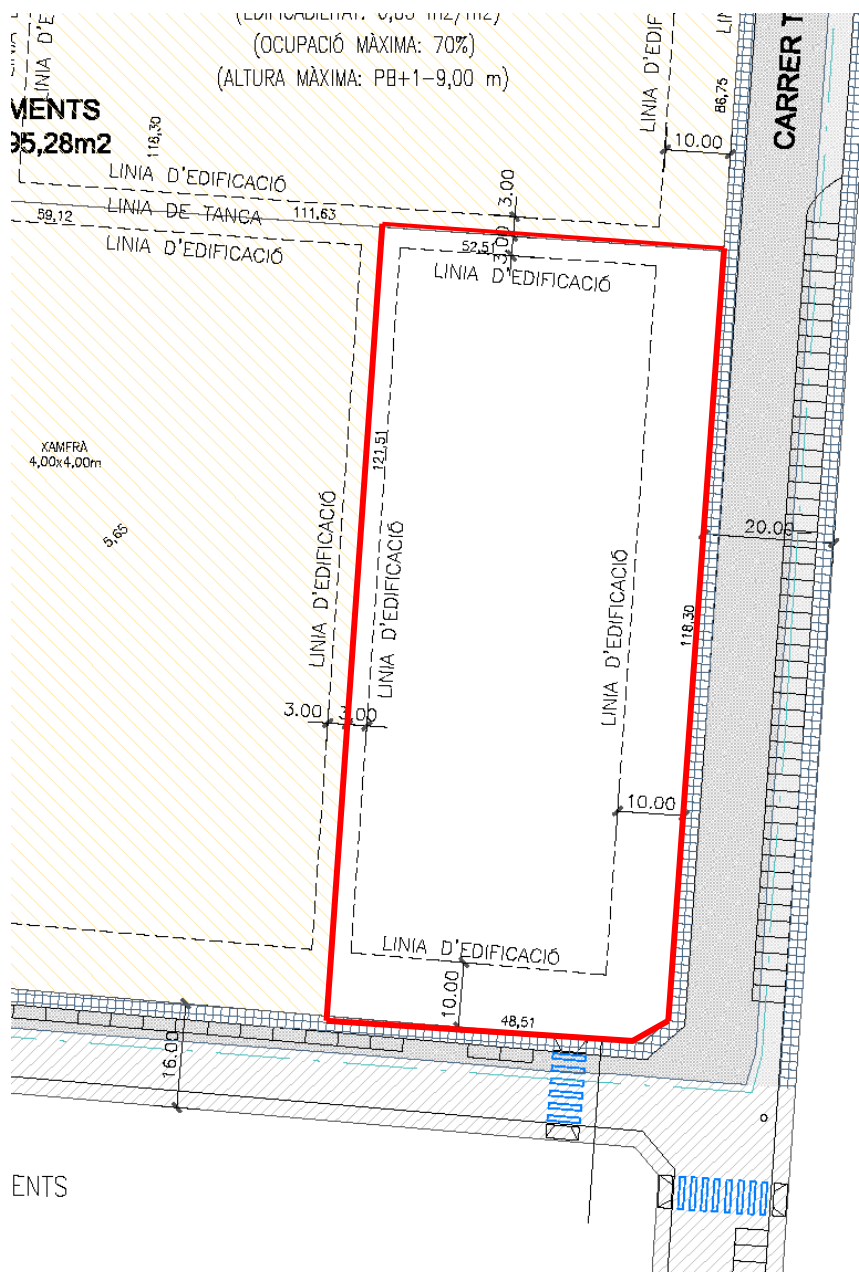
El nou règim de sòl aplicable als antics terrenys d'equipament de la brigada, és el corresponent a la zona d'indústria entremitgeres, clau 7, en la seva subzona 7a.4 que correspon als terrenys desenvolupats pel Pla parcial PP-7 (a la normativa hi figura per error PP-17), que es regula dels articles 157 al 158 de les normes urbanístiques.



Ordenació proposada en el planol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5.6 i 5.7

6.b. Ordenació proposada pels terrenys afectats per la transformació i compensació dels terrenys d'equipaments situats a l'àmbit del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI

6.b.1. Nova ordenació proposada per l'actual parcel·la d'equipaments 3a ampliació NUFRI



——— Situació dels terrenys afectats

Atès que els terrenys passarien a ser susceptibles d'aprofitament privat, es proposa que la regulació urbanística aplicable sigui la que s'estableix a la normativa del Pla parcial vigent per als terrenys industrials als articles 19, 20 i 21

6.b.2. Nova ordenació proposada pels terrenys de Cal Jaques i vialitat adjacent



Al respecte d'aquesta modificació, es proposen dues actuacions diferents:

- Qualificar els terrenys de Cal Jaques com a equipament públic
- Reconèixer el caràcter públic dels passatges existents i integrar-los dins del sistema viari del nucli antic

Pel que fa a la regulació dels terrenys del nou equipament de Cal Jaques, li serien d'aplicació allò que s'estableix als articles del 121 al 126 pel Sistema d'equipaments públics.

La modificació, tant pel que fa al nou equipament, com a la modificació del sistema viari, suposa modificar el plànol número 5.4. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

NOTA: Paral·lelament als tràmits de modificació del POUM vigent en allò que afecta a Cal Jaques i la seva inclusió dins del sistema d'equipaments públics, aconsellem que es tramiti igualment la modificació del catàleg de patrimoni del POUM per tal d'incloure-hi aquesta edificació, amb un valor històric i patrimonial indubtable.

7. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

7. 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.

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

Les modificacions proposades modifiquen :

- El POUM vigent en allò que fa a:
 - * la inclusió de Cal Jaques en el sistema d'equipaments.
 - * la integració dels passatges adjacents a Cal Jaques dins del sistema viari públic
 - * Transformació de sòl d'equipaments de la brigada municipal en sòl susceptible d'aprofitament privat (Clau 7a.4)

- La transformació de sòl d'equipament públic en sòl susceptible d'aprofitament privat industrial, en l'àmbit del Pla parcial urbanístic de la 3a ampliació de NUFRI, implica al POUM atès que el projecte de parcel·lació està aprovat definitivament.

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

Modificació del plànol d'ordenació detallada del sòl urbà , número 5.4. del POUM vigent

- Inclusió de Cal Jaques en el sistema d'equipaments
- Integració dels passatges adjacents a Cal Jaques dins del sistema viari

Modificació dels plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, números 5.6 i 5.7. del POUM vigent

- Transformació de sòl dels terrenys d'equipament de la brigada en sòl susceptible d'aprofitament privat.

Modificació dels plànols números 3, 4 i 5 del Pla parcial urbanístic d'ordenació del sòl industrial (3a ampliació NUFRI)

- Transformació de sòl dels terrenys d'equipament de que es definien en el pla parcial en terrenys susceptibles d'aprofitament privat.

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

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

7. 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.

7. f. Estudis de mobilitat

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

7. g. Informe de sostenibilitat econòmica

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

- Pel que fa a la transformació de sòl que es proposa pels equipaments públics, es donen dos situacions diferents, que cap d'elles implica una major despesa o inversió pública en les infraestructures públiques ja que:
 - Pel que fa als terrenys actuals de la brigada, es situen en una zona ja consolidada del sòl urbà, i per tant dotada de serveis urbanístics.
 - Respecte als terrenys situats dins de l'àmbit de la 3a ampliació de NUFRI, el projecte d'urbanització no s'ha de modificar ja que preveia les infraestructures necessàries a construir a càrrec de la Junta de Compensació de l'àmbit.
- Respecte de Cal Jaques, cal dir que tant la seva inclusió dins del sistema d'equipaments públics, com la integració dels passatges existents dins del sistema viari, si que tindran la contrapartida de les despeses que puguin correspondre en concepte de millores respecte del seu estat actual. Cal dir però, que:
 - La valoració de Cal Jaques que a títol orientatiu s'acompanya a l'annex corresponent d'aquest document, ja inclou criteris de depreciació que contemplen l'antiguitat de la construcció.
 - Que un dels passatges, la travessia del carrer de Jacint Verdager, ja està urbanitzat. No així l'altre.
 - Qualsevol actuació a realitzar en aquets casos, és susceptible d'incorporar-se dins del programa del Pla de Barris, que compte amb vies de finançament pròpies.

8. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

8.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 hauria de comportar la declaració expressa per part de l'ajuntament de Mollerussa de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. A aquests efectes s'adjunta el plànol dels àmbits afectats per la suspensió de llicències (plànol número 11)

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.

87.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

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.

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, juliol de 2014

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