

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



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

CONSELL COMARCAL DEL PLA D'URGELL SERVEIS TÈCNICS

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

Març de 2015



DOCUMENT 1

ÍNDEX GENERAL

1. Peticionari i Objecte
 - 1.a. Peticionari
 - 1.b. Objecte
2. Situació i estructura de la propietat
3. Ordenació vigent
4. Justificació de la solució adoptada
 - 4.a. Justificació de la determinació d'un àmbit d'equipament amb caràcter vinculant
 - 4.b. Justificació de l'ajust de límits entre el SUBd-1 i el SUBd-4
5. Ordenació proposada
 - 5.a. Modificació de la fitxa de característiques del SUBd-01 "Els Merlets Nord"
 - 5.b. Modificació de la fitxa de característiques del SUBd-04 "Els Merlets Sud"
 - 5.c. Modificació dels plànols d'ordenació
6. Justificació del compliment d'altres determinacions
 - 6.a. Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)
 - 6.b. Identificació de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - 6.c. Determinacions de les normes urbanístiques proposades
 - 6.d. Observança dels criteris generals aplicables a les modificacions de planejament.
 - 6.e. Memòria social
 - 6.f. Estudis de mobilitat
 - 6.g. Informe de sostenibilitat econòmica
7. Tramitació de les modificacions
 - 7.a. Tramitació urbanística
 - 7.b. Tramitació ambiental

DOCUMENT1

1. PETICIONARI I OBJECTE

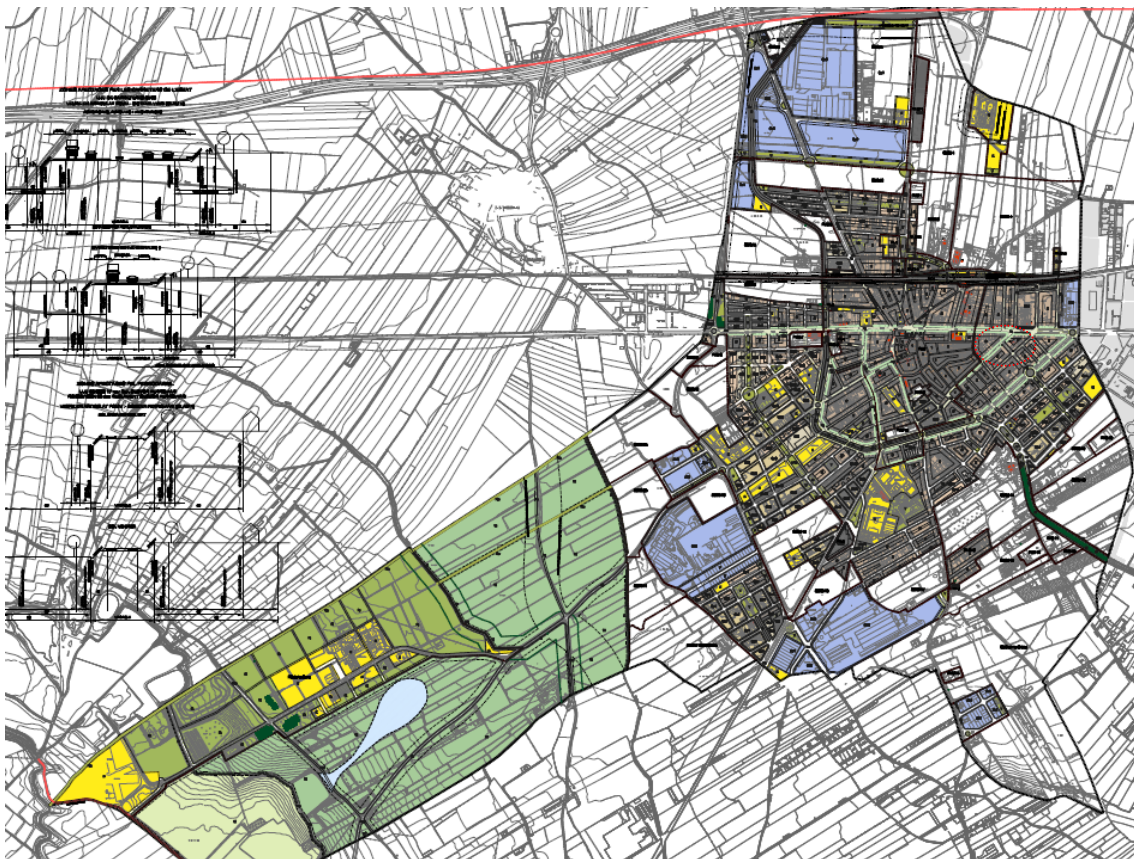
1.a. Peticionari

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

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

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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5109303CG2150N0091RZ

DATOS DEL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: CL ENRIC GRANADOS 21
 28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 USO: Residencial
 ANO CONSTRUCCIÓN: 1997
 SUPERFICIE DE PLANTILLADO: 100,000000
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 319

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: CL ENRIC GRANADOS 21
 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 319
 SUPERFICIE SUELO (m²): 263
 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escuadra	Punta	Punta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	23
APARCAMIENTO	1	00	02	183
SOPORTE AISL	1	00	02	9
VIVIENDA	1	01	01	134
VIVIENDA	1	02	01	01

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1:500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5109304CG2150N0001DZ

DATOS DEL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: CL ENRIC GRANADOS 19 Suelo
 28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 USO: Suelo sin edif.
 SUPERFICIE DE PLANTILLADO: 100,000000
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: CL ENRIC GRANADOS 19
 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0
 SUPERFICIE SUELO (m²): 257
 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1:500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5109305CG2150N0001XZ

DATOS DEL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: AV CATALUNYA 30
 28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 USO: Residencial
 ANO CONSTRUCCIÓN: 1940
 SUPERFICIE DE PLANTILLADO: 100,000000
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.102

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
 IDENTIFICACIÓN: AV CATALUNYA 30
 MOLLERUSSA (LLEIDA)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.102
 SUPERFICIE SUELO (m²): 3.036
 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escuadra	Punta	Punta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	182
VIVIENDA	1	01	01	142
VIVIENDA	1	03	02	36
ALMACEN	1	00	03	26
ALMACEN	1	00	01	25
ALMACEN	1	00	01	106
ALMACEN	1	-	-	62
APARCAMIENTO	1	00	01	79
DEPORTIVO	1	00	01	292
DEPORTIVO	1	00	01	179

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1:800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5198391CGZ150N0001OZ

DATOS DEL INMUEBLE

USUARIO: CL FERRER I BUSQUETS 124
28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)

INDICACION: Industrial
RECONSTRUCCION: 1962

PREVENCION DE INCENDIOS: 108.000000
AUTORIDAD COMPETENTE: 162

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

USUARIO: CL FERRER I BUSQUETS 124
MOLLERUSSA (LLEIDA)

NUMERO DE CONSTRUCCION: 163
AUTORIDAD COMPETENTE: 509
PREVENCION: Parcela construida sin divisi6n horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Uso	Superficie	Punto	Superficie m ²	
ALMACEN	1	00	01	115
ALMACEN	1	00	01	07

INFORMACION GRÁFICA E: 1:500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

SSS 100 Compendio I.T.M. Hoja 01 ETR6888

- Límite de Municipio
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Indiviso y común
- Límite zona verde
- Holografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5109302CGZ150N0001KZ

DATOS DEL INMUEBLE

USUARIO: CL FERRER I BUSQUETS 128
28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)

INDICACION: Industrial
RECONSTRUCCION: 1948

PREVENCION DE INCENDIOS: 108.000000
AUTORIDAD COMPETENTE: 60

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

USUARIO: CL FERRER I BUSQUETS 128
MOLLERUSSA (LLEIDA)

NUMERO DE CONSTRUCCION: 60
AUTORIDAD COMPETENTE: 463
PREVENCION: Parcela construida sin divisi6n horizontal

INFORMACION GRÁFICA E: 1:500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

SSS 100 Compendio I.T.M. Hoja 01 ETR6888

- Límite de Municipio
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Indiviso y común
- Límite zona verde
- Holografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MOLLERUSSA Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5009808CGZ150N0001IZ

DATOS DEL INMUEBLE

USUARIO: AV CATALUNYA 28
28230 MOLLERUSSA (LLEIDA)

INDICACION: Industrial
RECONSTRUCCION: 1945

PREVENCION DE INCENDIOS: 100.000000
AUTORIDAD COMPETENTE: 97

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

USUARIO: AV CATALUNYA 28
MOLLERUSSA (LLEIDA)

NUMERO DE CONSTRUCCION: 97
AUTORIDAD COMPETENTE: 303
PREVENCION: Parcela construida sin divisi6n horizontal

INFORMACION GRÁFICA E: 1:500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Martes, 3 de Marzo de 2015

SSS 100 Compendio I.T.M. Hoja 01 ETR6888

- Límite de Municipio
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Indiviso y común
- Límite zona verde
- Holografía

3. ORDENACIÓ VIGENT

3.1. Ordenació.

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

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

Tipus d'ordenació	Alineació de vila en illa compacta
Parcel·la mínima	Superfície 110 m ² i 7,50 m
Número de plantes i ARM	Carrer de Ferrer i Busquets 5P (amb admissió d'altells) = 18,20 m Avinguda de Catalunya 4P (amb admissió d'altells) = 16,10 m Carrer Enric Granados 4P = 14,60 m Carrer de Cervera 4P = 14,60 m
Ocupació planta baixa	Totalment edificable fins una alçada de 5,50 m
Fondària edificable	18 m (Segons plànols d'ordenació)
Densitat màx. Habitatges	1 hab/90 m ²
Planta sotacoberta	Enretirada 3 m de la façana principal i posterior.
Condicions d'ús	

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Condic. (6)	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

3.2. Cal Castelló

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

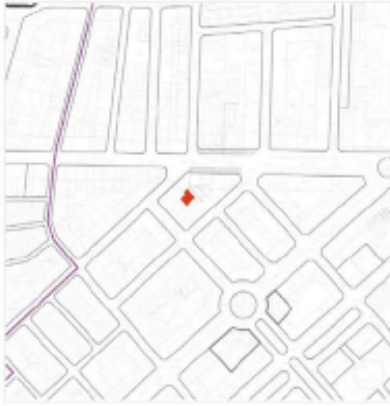

L'edifici, amb la clau de catàleg CB 22, té adjudicat un nivell C de protecció, que és el que correspon als bens inventariats la conservació dels quals no és obligada i que són susceptibles de descatalogació per medi dels tràmits establerts a la normativa del catàleg.

D'acord amb allò que es diu a l'article 6 "categories de protecció" de les normes del catàleg, el nivell C de protecció es defineix de la manera següent:

- **Nivell de protecció C. Béns culturals locals inventariats o Assimilables(BIPCC).**

Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns, prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició. Aquest Catàleg reconeix un total de 21 elements. Cadascun d'ells està tractat de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació i situat i delimitat en la cartografia corresponent.

Pel que fa a les determinacions i objectius de l'actual nivell de protecció de Cal Castelló, adjuntem la seva fitxa normativa:

Catàleg de béns protegits		
Cal Castelló II		CB22
altres denominacions:		
UTM:	altitud:	
referència a d'altres inventaris:	referència cadastre:	
adreça: Avda. Catalunya, 28		
estatut:	estatut:	
Particular		
ús original:	ús actual:	
Residencial	Residencial	
tipus d'element: Arquitectura civil habitatges		
descripció: Habitatge unifamiliar en parcel·la aïllada. Destaca per la singularitat del seu estil arquitectònic. Forma part d'una sèrie d'habitatges tipus chalet construïts en un període de temps posterior a la guerra civil del que queden poca testimoni.		
		
		
època:	època secundària:	estil:
conservació general:	forjats:	interiors:
Bo		
façanes:	cobertes:	exterior:
Bo	Bo	Bo
espais/elements (art. 8)	nivell de protecció (art. 6)	destinació:
Edifici o element arquitectònic	Bé inventariat, nivell C	
entorn de protecció (art. 22)	actuacions proposades (art. 24 / 25)	
Volum general. Afecta a tots els elements físics exteriors (façana, cobertes, patis, jardins, passos)	Conservació. Caldrà reparar les parts malmeses que comprometin la integritat del conjunt	
qualificació urbanística:	Les possibles intervencions es regulen en el Títol II de la Normativa d'aquest Catàleg	
Zona d'ordenació en il·la tancada, clau 2	consideracions d'ordenació:	

4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

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

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

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

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

Al plànol número 9 que s'adjunta a la part gràfica d'aquesta modificació, es fa un anàlisi comparatiu de les edificabilitats i cessions per a sistemes resultants de l'ordenació vigent i de l'ordenació proposada. A manera de resum cal dir que :

Pel que fa als sistemes, l'ordenació actual solament contemplava l'afectació de 387 m² de sòl per a vialitat pública, mentre que l'ordenació proposada afegeix a la vialitat 1.000 m² de sòl per a espais lliures i 546 m² de sòl per a equipaments, dels quals 200 m² corresponen al sòl ocupat per l'edifici de Cal Castelló, mentre que els altres 364 m² es situen en àmbits propers a l'edificació. Per tant hi ha un increment de 1.546 m² de sòl per a sistemes.

Respecte de l'aprofitament privat, la disminució en 1.546 m² de sòl susceptible d'aprofitament, es tradueix en una disminució de 1.706 m² de sostre edificable, ja que passa dels 24.983 m³ resultants de l'ordenació actual a 23.277 m² segons l'ordenació proposada. Això significa que el número total d'habitatges disminueix en 18, al passar de 250 segons l'ordenació vigent a 232 segons la nova proposta.

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

5. ORDENACIÓ PROPOSADA

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

- Documents escrits:
 - Redacció d'una nova fitxa que s'afegeixi a l'annex normatiu del POUM vigent, que reguli les condicions d'ordenació, d'edificació i de gestió del nou Polígon d'actuació número 7 – PA 07-, Cal Castelló.
 - Modificació de la fitxa del catàleg de bens protegits pel POUM, descriptiva de les condicions aplicables a Cal Castelló II, codi CB22, per tal d'augmentar el nivell de protecció aplicable, passant del nivell C actual al B.
- Plànols d'ordenació:
 - Plànol d'ordenació detallada del sòl urbà número 5.4 a escala 1/2000.

Tot seguit adjuntem la fitxa normativa del nou PA-07.

Fitxa. Polígon d'actuació. Cal Castelló.

Codi:PA-07

1. Àmbit:

a. Correspon a un polígon discontinu que abasta dos illes adjacents. El primer àmbit inclou els terrenys delimitats per les avingudes de Ferrer i Busquets i de Catalunya, i els carrers de Cervera i d'Enric Granados (illa I). El segon abasta el front de l'illa al carrer de Cervera situada a l'altre costat del carrer de la façana corresponent al primer àmbit (illa II). El polígon s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/2.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 5.437 m² (0,54 ha). La superfície de l'illa I és de 4.513 m², mentre que de l'illa II és de 924 m².

2. Objectius:

a. Redistribuir l'aprofitament privat atorgat pel POUM vigent, de tal manera que s'alliberin dues façanes de l'illa I, les de l'Avinguda de Catalunya i del carrer Cervera, per tal que l'edifici de cal Castelló s'integri al sistema d'equipaments urbans, i bona part dels seus jardins formin part del sistema d'espais lliures.

L'aprofitament urbanístic s'acumularia al sòl privat resultant, augment en una planta addicional aquelles establertes pel POUM vigent.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

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

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

Al tractar-se d'un àmbit inclòs dins de la delimitació de sòl urbà consolidat definida pel POUM vigent, el qual regula les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús aplicables a l'exercici del dret de propietat, el polígon d'actuació que ara es defineix PA-07, que suposa una disminució de l'aprofitament urbanístic i del nombre d'habitatges així com un augment de les cessions per a sistemes, no comporta l'assignació de cessions addicionals per a sistemes o en concepte d'aprofitament urbanístic, ni reserves per a la promoció d'habitatges de protecció oficial.

c. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà :

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

d. Nombre màxim d'habitatges

Illa I	192 habitatges
Illa II	66 habitatges
Total	258 habitatges

e. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació en illa tancada, clau (2), les condicions d'edificació, la parcel·lació i l'ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes urbanístiques del POUM, amb la salvetat que a l'espai sota-coberta de les edificacions resultants, s'hi podran ubicar habitatges independents sense que estiguin vinculats als existents a l'última planta pis.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació del sòl urbà- a escala 1/2.000.
- A les façanes de les edificacions que limitin amb els espais públics resultants de la cessió per sistemes d'espais lliures els seran d'aplicació les condicions de vols i de cossos sortints aplicables a l'ordenació de vialitat. Les plantes baixes seran igualment accessibles des d'aquests espais.

f. Ordenació alternativa:

- En el cas que en un tram de carrer que abasti la totalitat de la façana entre dos carrers transversals la planta baixa es destini en la seva totalitat a un ús diferent del d'habitatge, la planta altell es podrà destinar a l'ús d'habitatge de manera independent de la planta baixa, ocupant la totalitat de la planta baixa. El sostre addicional obtingut, s'afegirà a l'establert per a cada illa als punts 3.c. i 3.d.

4. Condicions de gestió i execució:

- El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.
- D'acord amb el contingut del conveni urbanístic subscrit per les parts afectades, les obres d'urbanització corresponents al vial lateral de l'Avinguda de Ferrer i Busquets i als espais lliures i l'equipament de Cal Castelló, en el percentatge i el import establerts respectivament al projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, seran assumits per l'ajuntament de Mollerussa.
- Els terrenys d'equipaments, actualment lliures d'edificació, adjacents a l'habitatge catalogat de Cal Castelló, situats entre aquest i l'Av de Catalunya, solament es podran ocupar en un 50% de la seva superfície, i s'hauran de separar un mínim de 5 m de l'habitatge catalogat, amb construccions de planta baixa, amb una alçada màxima de 3,50 m que inclou el punt més alt de la coberta.

- Les obres d'urbanització de l'Avinguda de Ferrer i Busquets que assumeix l'ajuntament de Mollerussa, són les següents:

* Construcció de la calçada, de la vorera, així com dels complements de vialitat que es determini al projecte d'urbanització, com mitjanes, guals, etc.

* Construcció i implantació de les xarxes de sanejament i d'abastament d'aigua, a excepció de les escomeses domiciliaries.

* Construcció i implantació de l'enllumenat públic.

* Construcció de la pre-instal·lació d'electrificació i de telecomunicacions, que inclou la implantació dels conductes d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores dels serveis, però no el cablejat que suporti el subministrament de cada servei, cosa que correspondrà als titulars dels drets d'edificació, els quals hauran d'assumir igualment la construcció i la instal·lació de les estacions transformadores que puguin ésser necessàries, en emplaçaments ubicats dins del sòl privat.

- Aquest PA es desenvoluparà en un màxim de dos anys a partir de l'aprovació definitiva de la modificació de planejament que l'empara.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

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

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

Com a conseqüència del contingut d'aquesta modificació, es modifica el nivell de protecció de l'edifici de Cal Castelló, actualment inclòs dins del inventari que inclou els elements amb un nivell de protecció C del Catàleg de bens protegits del POUM, per tal de formar part del llistat d'elements catalogats amb el nivell de protecció B que integra els elements d'interès historicartístic i Arquitectònic o assimilables

Pel que fa a la fitxa del catàleg de bens protegits d'aplicació a Cal Castelló, únicament es modifica el nivell de protecció, que com hem dit passaria del C al nivell B, les principals característiques del qual, d'acord amb l'article 6 de les normes del Catàleg, són les següents:

Nivell de protecció B. Elements d'Interès Històrico-Artístic i Arquitectònic o Assimilables

Són aquells elements del catàleg que mantenen un valor històrico-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural. En aquest cas haurà de fer la declaració el Consell Comarcal i comunicar-la al Departament de Cultura, perquè en faci la inscripció en el Catàleg de patrimoni cultural català. Aquest Catàleg proposa un total de 20 elements amb un nivell de protecció B. Cadascun d'ells està tractat de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació i situat i delimitat en la cartografia corresponent.

Tot seguit adjuntem la nova fitxa del catàleg aplicable a Cal Castelló.

Catàleg de béns protegits

Cal Castelló II**CB22**

altres denominacions:

UTM

eivissa

referència a d'altres inventaris

referència cadastre

adreça:

Avda. Catalunya, 28

estatut:

Particular

estatut(2)

ús original:

Residencial

ús actual:

Residencial

tipus d'edifici:

**Arquitectura civil
habitatges**

descripció:

Habitatge unifamiliar en parcel·la aïllada. Destaca per la singularitat del seu estil arquitectònic. Forma part d'una sèrie d'habitatges tipus chalet construïts en un període de temps posterior a la guerra civil del que queden pocs testimonis.



època:

època secundària

estil

conservació general:

Bo

façana:

interiors:

façana:

Bo

cobertes:

Bo

exterior:

Bo

aportat (apallega) (art. 6)

Edifici o element arquitectònic

nivell de protecció (art. 6)

Bé inventariat, nivell C

declaració:

àmbit de protecció (art. 22)

Volum general. Afecta a tots els elements físics exteriors (façana, cobertes, patis, jardins, passos)

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Conservació. Caldria reparar les parts malmeses que comprometin la integritat del conjunt

qualificació urbanística:

Zona d'ordenació en illa tancada, clau 2

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

modificacions d'ordenació

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MOLLERUSSA

6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

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.

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 fitxa normativa a les que formen part del POUM vigent, que serà d'aplicació al nou PA-07, i en la modificació del plànol d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/2000 amb la referència O. 5.4.

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

Redacció d'una nova fitxa normativa reguladora del PA-07
Modificació de la fitxa del CB 22 del catàleg de bens protegits.
Modificació del plànol d'ordenació O. 5.4

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 modificació proposada disminueix en 1.706 m² el sostre edificable que permet el POUM vigent dins dels terrenys afectats pel nou PA-07.
- La modificació proposada disminueix en 18 habitatges els potencials segons les determinacions del POUM vigent.
- La modificació proposada incrementa el sòl destinat a cessions pel sistema d'equipaments públics en 546 m² de sòl.
- Igualment s'augmenta la superfície destinada al sistema d'espais lliures en 1.000 m².
- Un edifici inventariat passa a estar catalogat i es cedeix a l'ajuntament per tal d'integrar-lo dins del sistema d'equipaments públics.

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.

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.

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 necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

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, cal dir que atès el increment patrimonial i la millora de la qualitat de vida de la població que representa la modificació proposada, l'ajuntament de Mollerussa assumirà les despeses de manteniment generades pels sistemes viaris, d'espais lliures i d'equipament derivades de la modificació.

7. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

7.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.

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.

7.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 urbanístic⁴⁰

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. Per altre costat els terrenys afectats resten inclosos dins del sòl urbà consolidat que ja varen ser objecte de tramitació ambiental en el procés de redacció i aprovació del POUM vigent.

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

Mollerussa, març de 2015

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



SITUACIÓ ESC 1/10.000



EMPLAÇAMENT ESC 1/1.000


 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

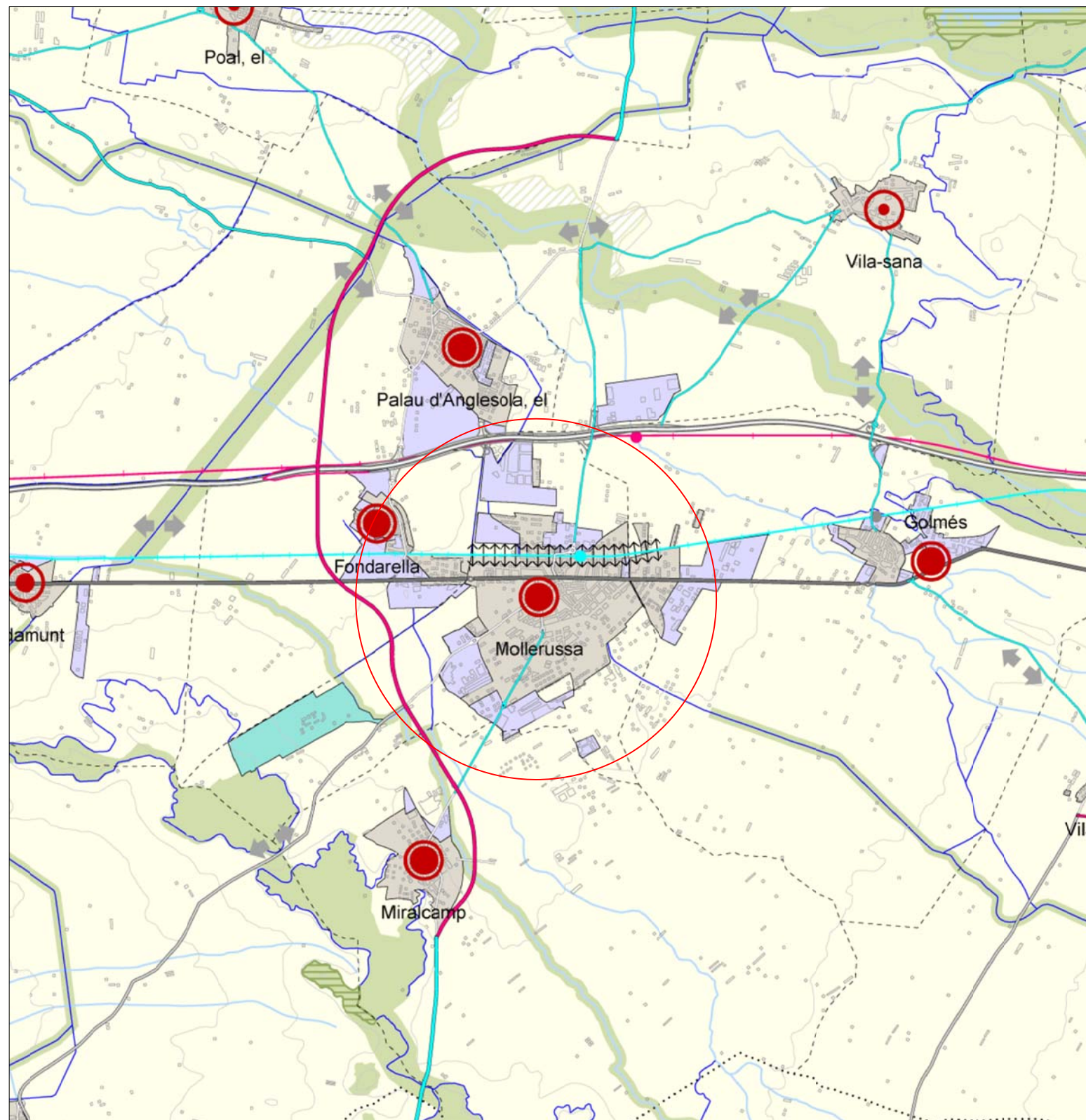


MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT DEFINICIÓ DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ CAL CASTELLÓ PA-07
I CONVENI URBANÍSTIC

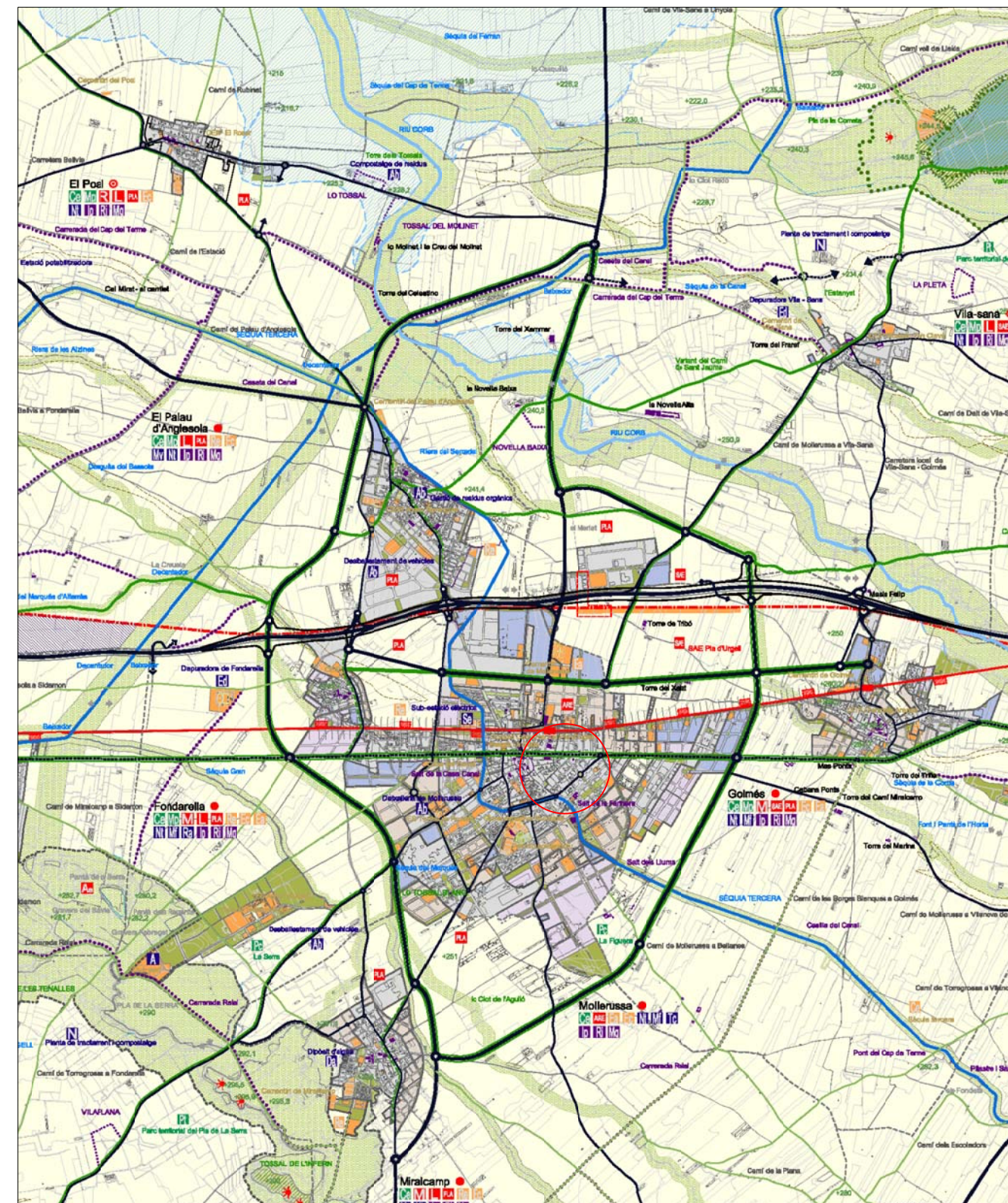
plànol
SITUACIÓ I EEMPLAÇAMENT

Data
MARÇ 2015
escala Din A-3
1:10.000
1:1.000

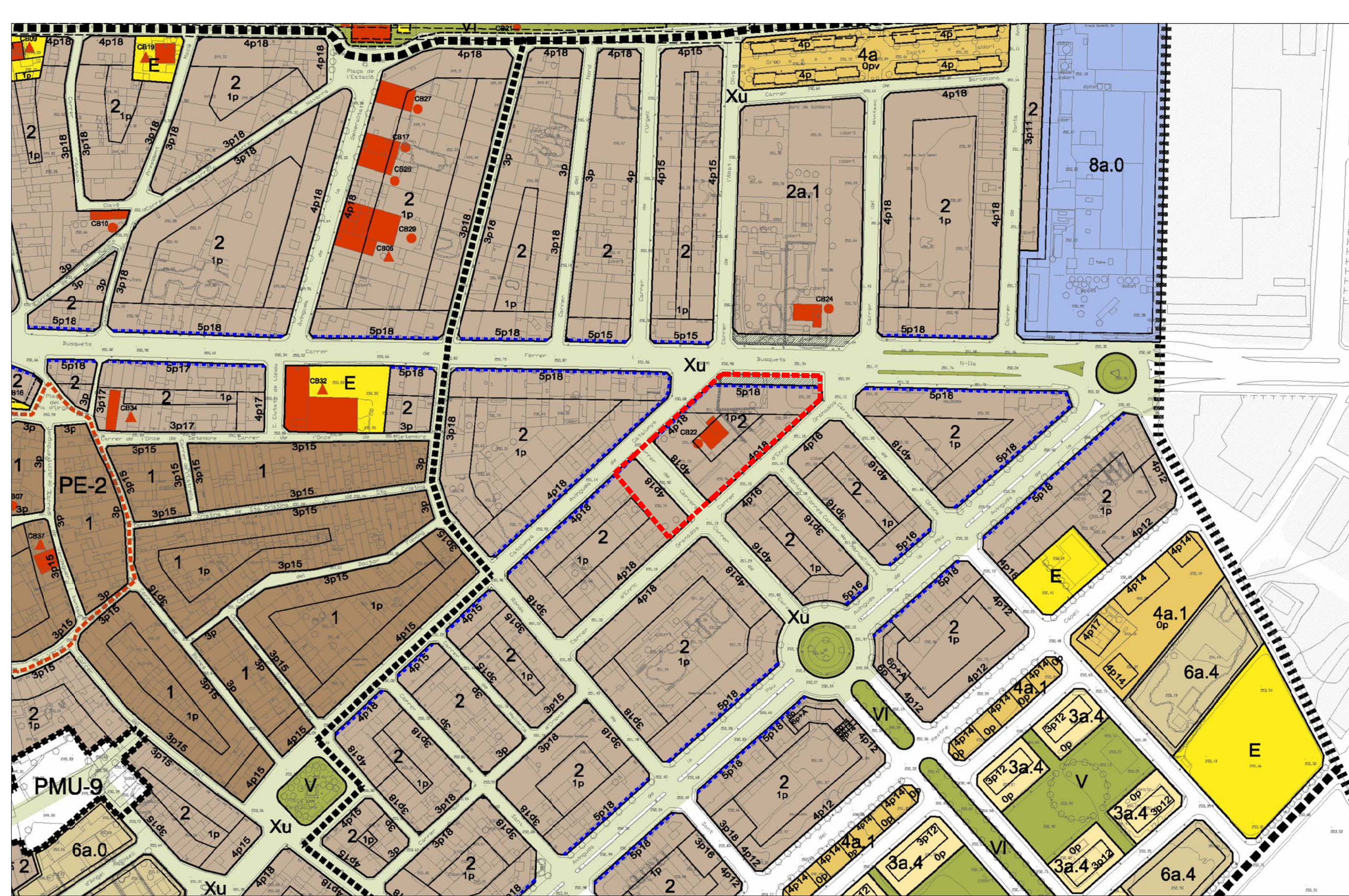
plànol
1




PLÀ NOL ORDENACIÓ TERRITORIAL
PLA TERRITORIAL(APROVACIÓ DEFINITIVA)



PLÀNOL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
PLA DIRECTOR
(APROVACIÓ INICIAL-OCTUBRE 2010)




--- ÀMBIT MODIFICACIÓ

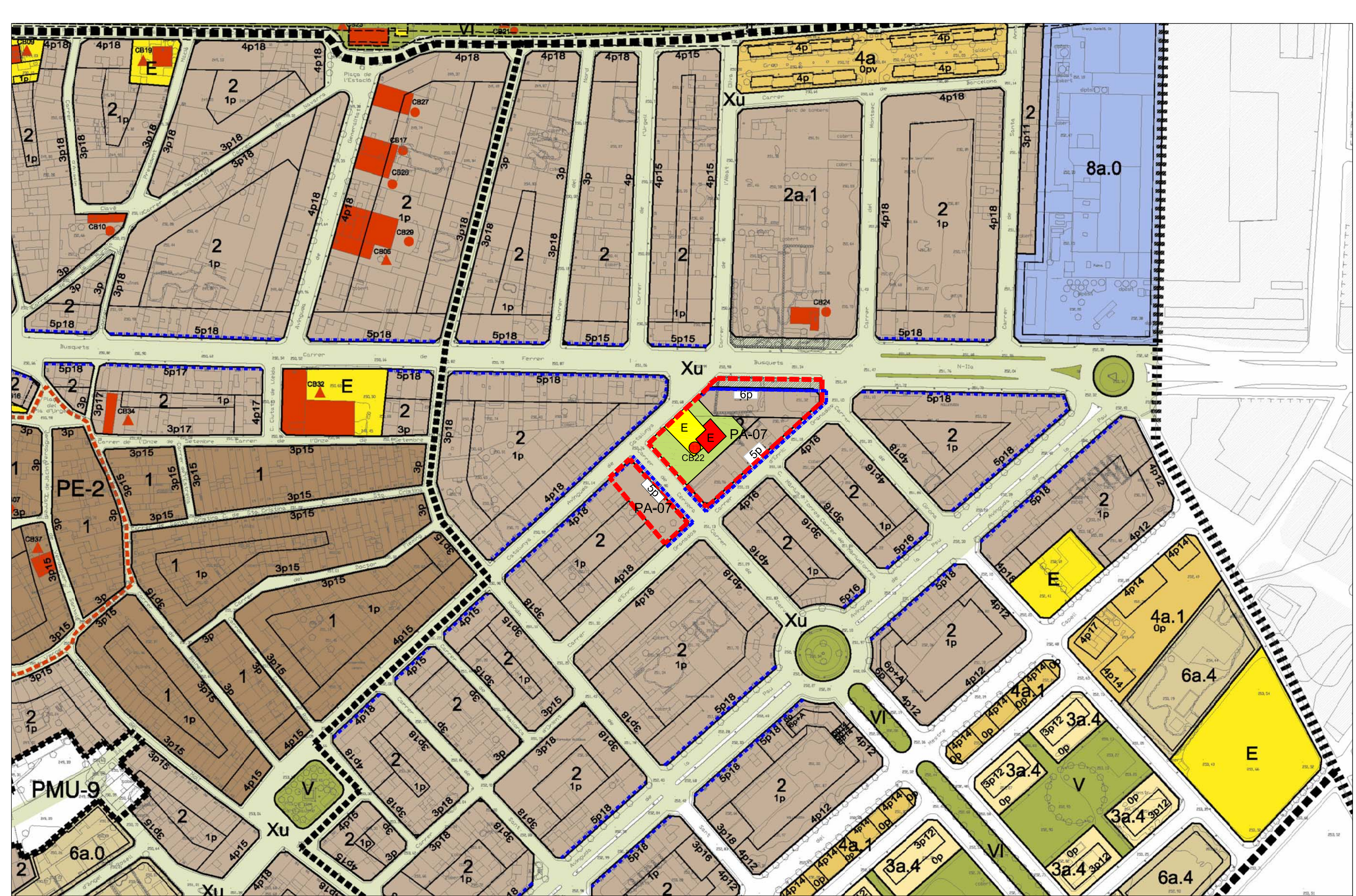


MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT DEFINICIÓ DEL
 POLÍGON D'ACTUACIÓ CAL CASTELLÓ PA-07
 I CONVENI URBANÍSTIC

plànol
 ORDENACIÓ VIGENT

Data
 MARÇ 2015
 escala Din A-3
 1:2.000


plànol
 4




--- ÀMBIT MODIFICACIÓ

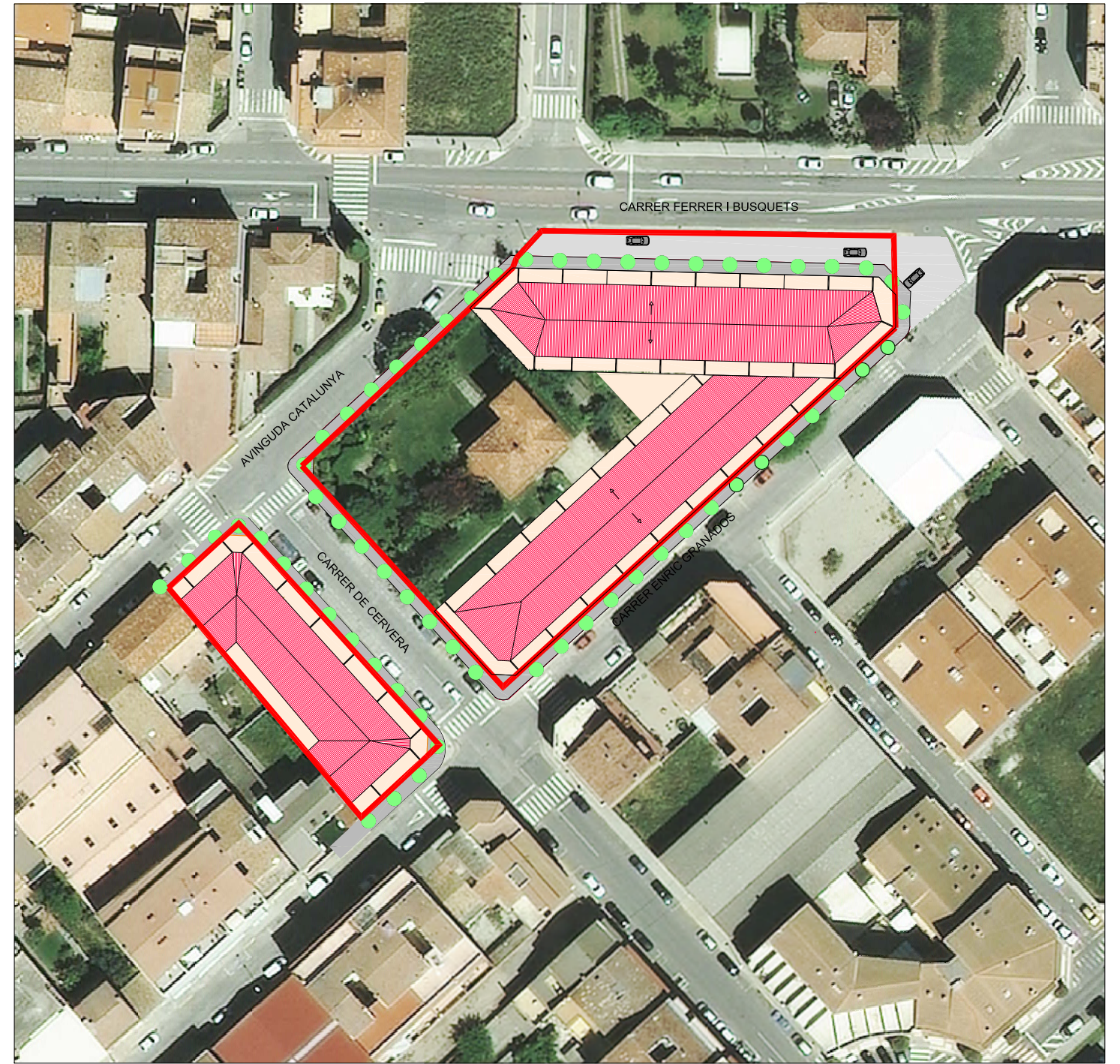


MODIFICACIÓ DEL POUM VIGENT DEFINICIÓ DEL
 POLÍGON D'ACTUACIÓ CAL CASTELLÓ PA-07
 I CONVENI URBANÍSTIC

plànol	Data	plànol
ORDENACIÓ PROPOSADA	MARÇ 2015	5
	escala Din A-3	
	1:2.000	

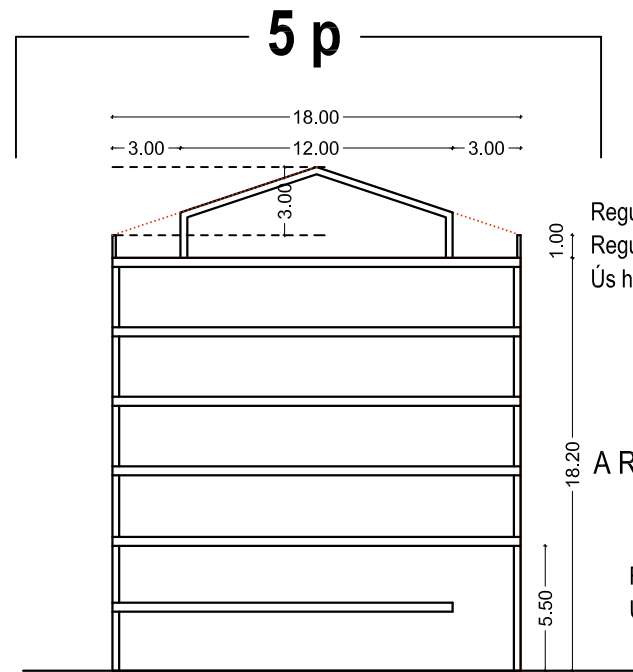


ESTAT ACTUAL



ORDENACIÓ PROPOSADA

Ordenació vigent

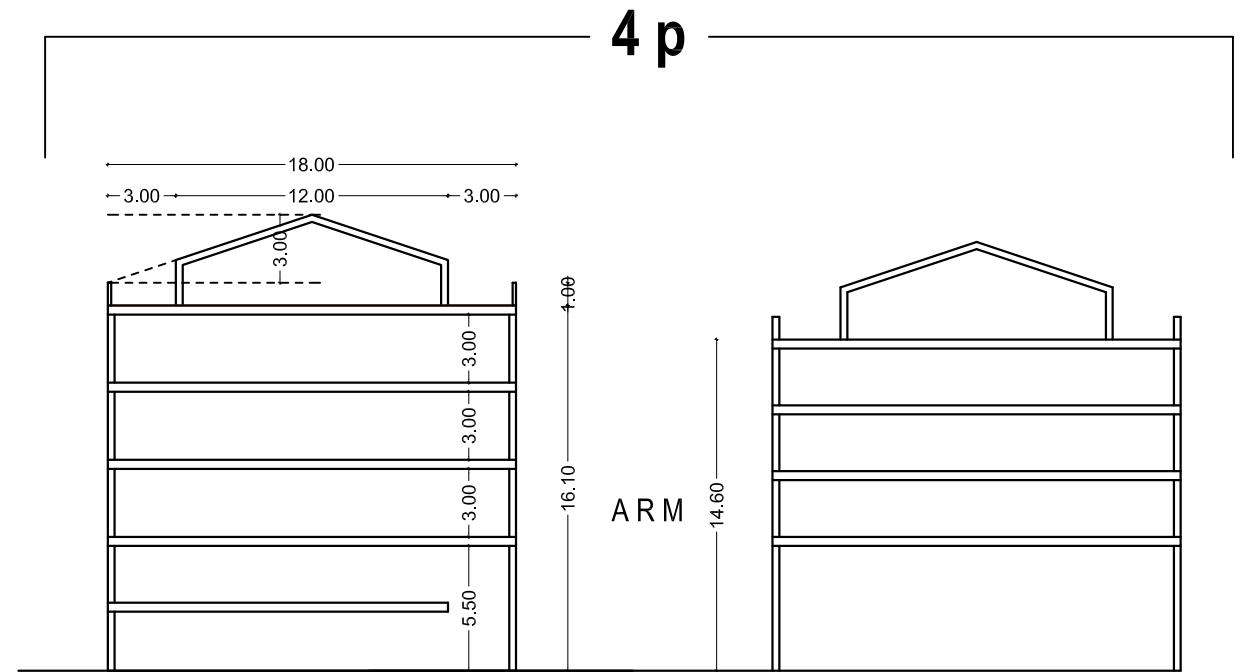


Regulació de la planta coberta a l'article 44 del títol VII
 Regulació de la sotacoberta a l'article 45 del títol VII
 Ús habitatge al sotacoberta admés article 45.4 del títol VII

Regulació de la Planta baixa i de l'altell a l'article 18 del títol VII
 Ús residencial en dúplex admés art. 18.3.b

Avinguda de Ferrer i Busquets

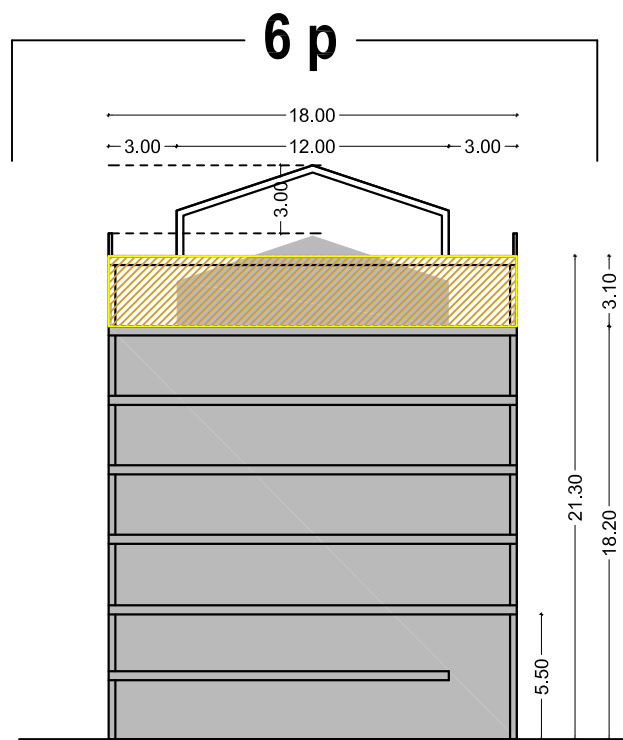
Pl. Baixa amb altell + 4 Pl. Pis + Pl. sotacoberta



Avinguda de Catalunya
 Pl. Baixa amb altell + 3 Pl. Pis + Pl. Sotacoberta

Carrer de Cervera / Carrer d'Enric Granados
 Pl. Baixa + 3 Pl. Pis + Pl. Sotacoberta

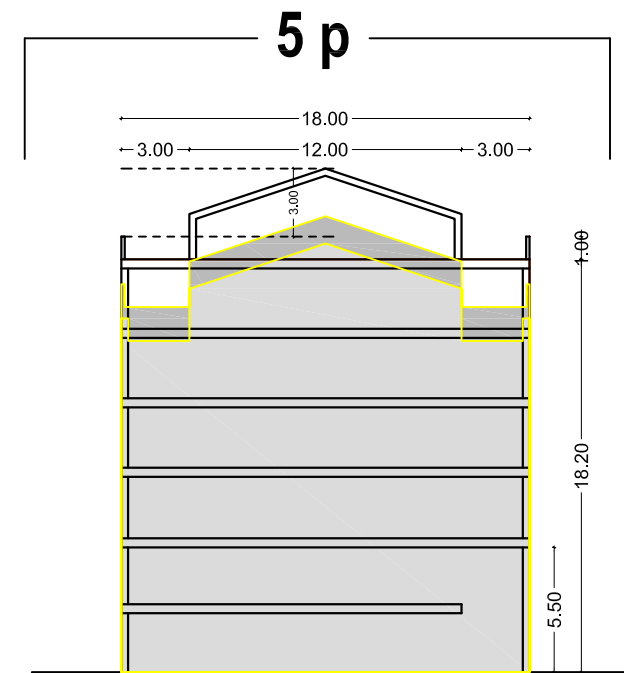
Ordenació proposada



Increment de 3,10 m corresponents a una planta addicional. Article 15.5 títol VII

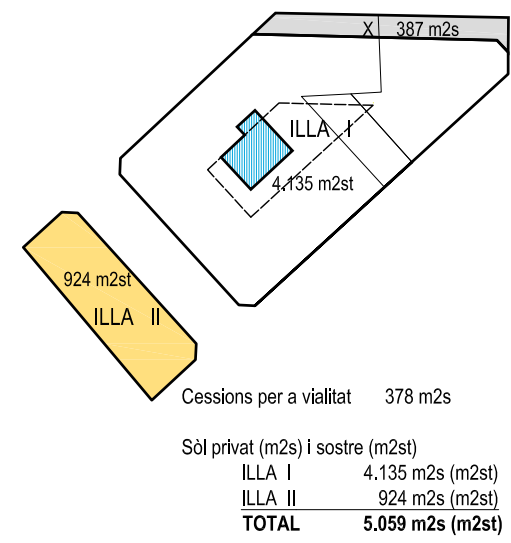
■ Ordenació vigent amb altell
 ■ Ordenació vigent sense altell

Avinguda de Ferrer i Busquets
 Pl. Baixa amb altell + 5 Pl. Pis + Pl. sotacoberta



Avinguda de Catalunya / Carrer de Cervera / Carrer d'Enric Granados
 Pl. Baixa amb altell + 4 Pl. Pis + Pl. sotacoberta

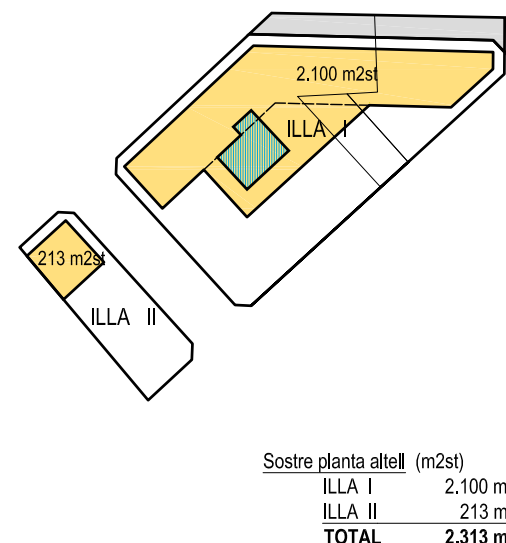
ORDENACIÓ VIGENT



Cessions per a vialitat 378 m2s 7,5%

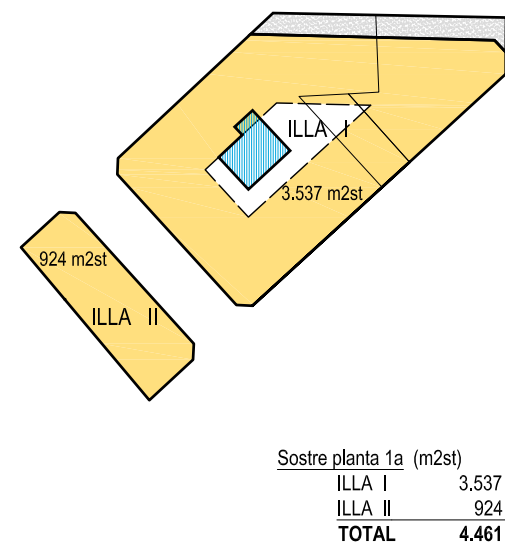
Sòl privat (m2s) i sostre (m2st)

ILLA I	4.135 m2s (m2st)
ILLA II	924 m2s (m2st)
TOTAL	5.059 m2s (m2st) 92,5%



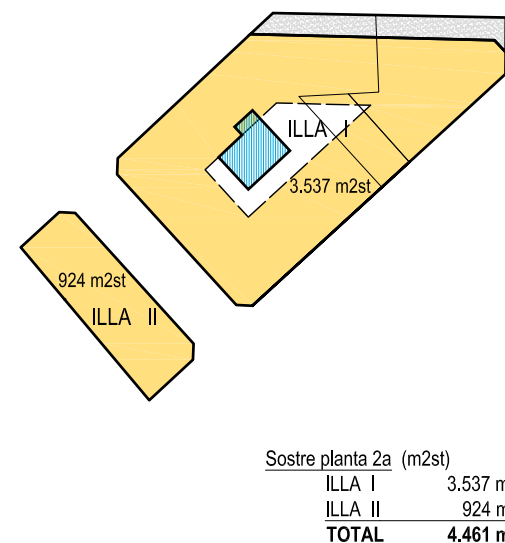
Sostre planta altell (m2st)

ILLA I	2.100 m2st
ILLA II	213 m2st
TOTAL	2.313 m2st



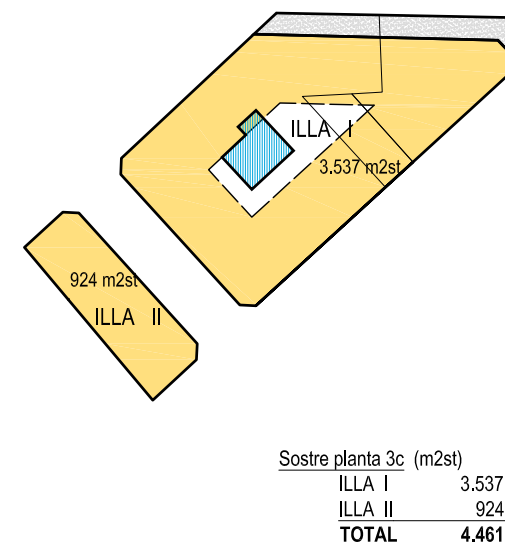
Sostre planta 1a (m2st)

ILLA I	3.537 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	4.461 m2st



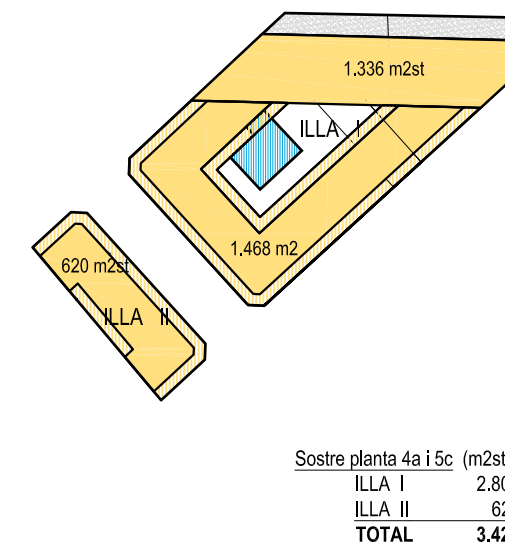
Sostre planta 2a (m2st)

ILLA I	3.537 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	4.461 m2st



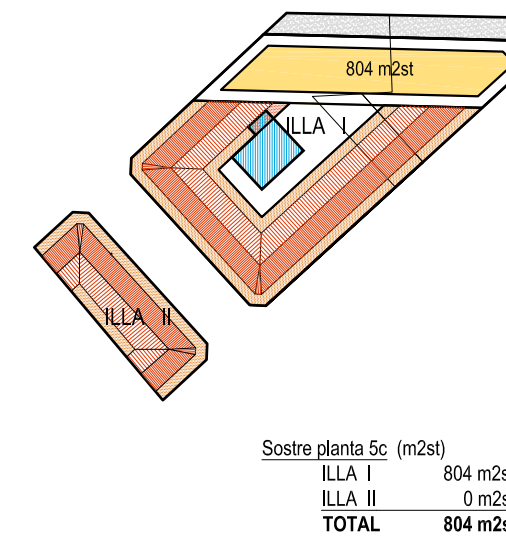
Sostre planta 3c (m2st)

ILLA I	3.537 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	4.461 m2st



Sostre planta 4a i 5c (m2st)

ILLA I	2.804 m2st
ILLA II	620 m2st
TOTAL	3.424 m2st



Sostre planta 5c (m2st)

ILLA I	804 m2st
ILLA II	0 m2st
TOTAL	804 m2st

CESSIONS PER A SISTEMES
(Solament es computa el sòl. No es té en compte el sostre actual de l'equipament)

Segons ordenació vigent	387 m2
Segons ordenació proposada	1.942 m2
Vials	387 m2s
Equipament	564 m2s
Espais lliures	1.000 m2s
Diferència de cessions	+ 1.546 m2

SOSTRE TOTAL

Segons ordenació vigent	24.983 m2st
Segons ordenació proposada	23.277 m2st
Diferència de sostre	- 1.706 m2st

NÚMERO TOTAL D'HABITATGES
(1 habitatge per cada 100 m2st)

Segons ordenació vigent	277 habitatges
Segons ordenació proposada	258 habitatges
Diferència d'habitages	- 19 habitatges

PI. BAIXA

Diferencial

Cessions	+ 1.564 m2s
Sostre privat	- 1.564 m2st

PI. ALTELL

Diferencial

Sostre privat	+ 380 m2st
---------------	------------

Pl. 1a.

Diferencial

Sostre privat	- 1.039 m2st
---------------	--------------

PL. 2a.

Diferencial

Sostre privat	- 1.039 m2st
---------------	--------------

PL. 3a.

Diferencial

Sostre privat	- 1.039 m2st
---------------	--------------

PL. 4a.

Diferencial

Sostre privat	- 2 m2st
---------------	----------

PL. 5a. + Psc

Diferencial

Sostre privat	+ 1.851 m2st
---------------	--------------

PL. Psc (Nivell 6)

Diferencial

Sostre privat	+ 746 m2st
---------------	------------

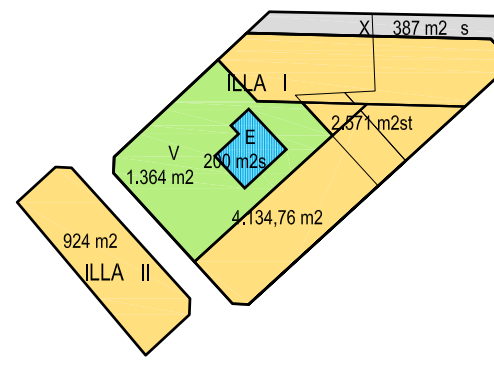
ORDENACIÓ PROPOSADA

Cessions (m2s)

Vialitat	378 m2s
Equipament	200 m2s
Espai lliure	1.364 m2s
Total	1.942 m2s 35,72%

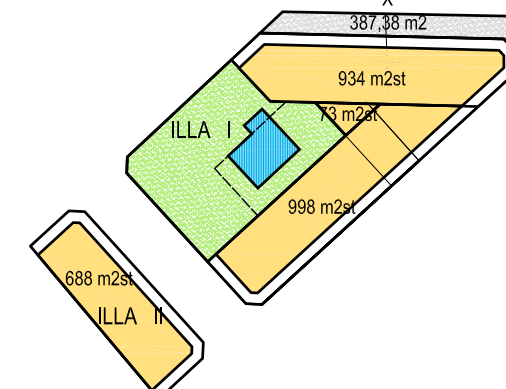
Sòl privat (m2s) i sostre (m2st)

ILLA I	2.571 m2s (m2st)
ILLA II	924 m2s (m2st)
TOTAL	3.495 m2s (m2st) 64,28%



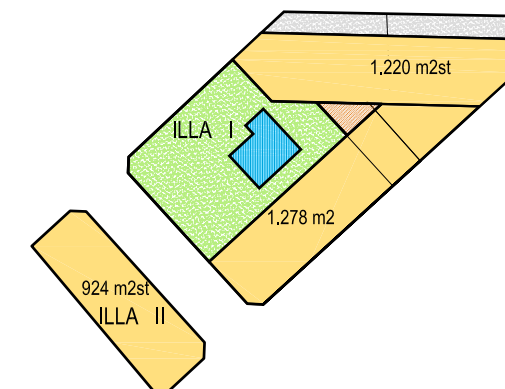
Sostre planta altell (m2st)

ILLA I	2.005 m2st
ILLA II	688 m2st
TOTAL	2.693 m2st



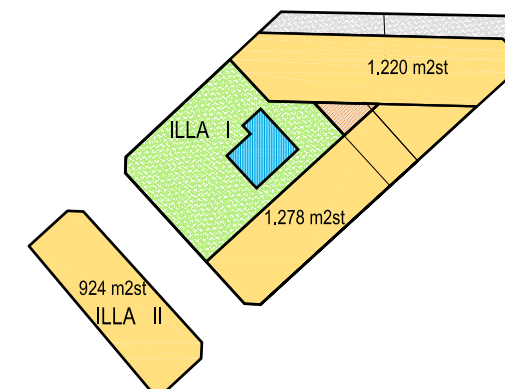
Sostre planta 1a (m2st)

ILLA I	2.498 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	3.422 m2st



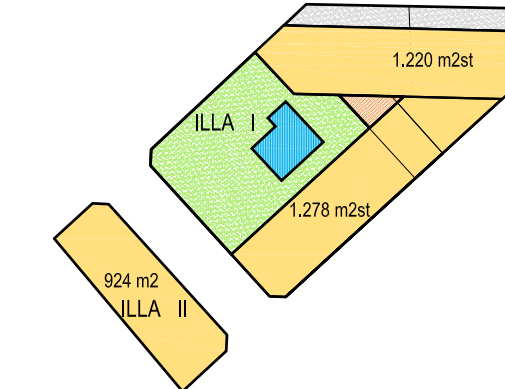
Sostre planta 2a (m2st)

ILLA I	2.498 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	3.422 m2st



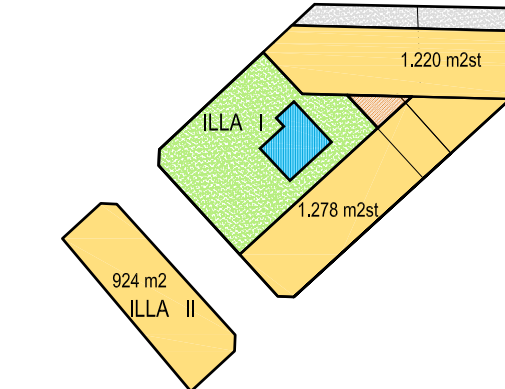
Sostre planta 3a (m2st)

ILLA I	2.498 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	3.422 m2st



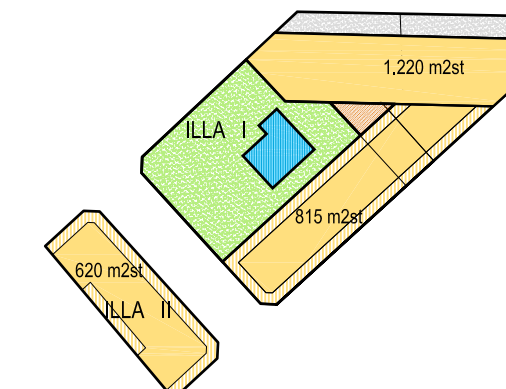
Sostre planta 4a (m2st)

ILLA I	2.498 m2st
ILLA II	924 m2st
TOTAL	3.422 m2st



Sostre planta 5a i 5c (m2st)

ILLA I	2.035 m2st
ILLA II	620 m2st
TOTAL	2.655 m2st



Sostre planta 5c (m2st)

ILLA I	746 m2st
ILLA II	0 m2st
TOTAL	746 m2st

