

AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA



DOCUMENT COMPRENSIU

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM VIGENT REFERENT A LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ
APLICABLES DE DUES PARCEL·LES AMB FRONT A LA PLAÇA DE L'ORFEÛ RENAIXENÇA AMB
REFERENCIES CADASTRALS 3908806CG2130N0001WD / 3908807CG2130N0001AD**

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

NOVEMBRE DE 2022

**PROMOTOR:
TERRENYS I EDIFICIS IMMOBILIARIS, S.L.**

**ARQUITECTE:
Antoni Sáez i Antón, col·legiat COAC 43544-9**

DOCUMENT 0
DOCUMENT COMPRENSORIAL

1. PETICIONARI I OBJECTE

1. Peticionari

El promotor d'aquesta modificació puntual del POUM es la societat TERRENYS I EDIFICIS IMMOBILIARIS S.L, amb domicili a la Plaça de l' Esport 1, 25230 Mollerussa i CIF B25472440, propietària d' una de les dues parcel·les referenciades al punt anterior.

2. Objecte

En primer lloc, cal dir que les modificacions que es plantegen en el present document, només fan referència a dues parcel·les en concret i no a tot l'àmbit afectat per la zona 4a.3. Aquestes dues parcel·les per les que es planteja la modificació del POUM, són ubicades a la part oest de la Plaça Orfeó Renaixença del municipi de Mollerussa, amb referències cadastrals 3908806CG2130N0001WD i 3908807CG2130N0001AD.

La regulació normativa vigent predetermina la col·locació de l' edificació segons el que indiquen els plànols d' ordenació detallada. Amb aquesta rigidesa de posicionament de les edificacions, no es possible resoldre la situació de millora que es planteja, únicament amb la redacció d'un Pla especial d'ordenació de volums.

És per això, que el present document proposa modificar la regulació actual, que defineix exactament i de forma gràfica la forma de l'ocupació de l'edificació en planta, per un altra que estableix unes separacions mínimes respecte de les edificacions veïnes, dins de les quals es pot situar lliurement l'edificació.

Modificació de les separacions mínimes a edificacions veïnes de les dues parcel·les objecte d' aquest projecte.

Es pretén canviar la definició de la zona possible a edificar en les dues parcel·les identificades, passant de ser, de la marcada als plànols d' ordenació detallada, a estar definida per les separacions mínimes a veïns amb la finalitat de:

- Actualitzar un paràmetre urbanístic que tenia sentit anteriorment, però que no està prou preparat per als reptes actuals degut a la seva rigidesa.
- Permetre una definició arquitectònica que, tot i respectant distàncies correctes a veïns i garantir un bon assoliment, no estigui obligatòriament ajustada a una forma de parcel·la corba, que limita les tipologies a construir.
- Redefinir els espais edificables d'una parcel·la que, per la seva posició en la trama urbana, suposarà una fita en el territori, mitjançant la creació de dues torres aïllades que tancaran la urbanització de la plaça.
- Promoure un nou model d'edificis plurifamiliars industrialitzats que permetin donar resposta a la manca de nous edificis residencials en alçada, d'una forma més àgil i sostenible, que permetin reduir la petjada de carboni en la seva construcció i us.

Per tal que aquestes modificacions no puguin comportar de forma col·lateral un augment de la edificabilitat o ocupació de la parcel·la en relació a la normativa, aquesta es fixarà a la que és permesa i vigent en l'actualitat, de forma que no es generarà cap benefici per al particular derivat d'aquesta modificació del POUM.

2. SITUACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

a) Situació

Els terrenys objecte d'aquesta modificació són dues parcel·les que donen front a la plaça Orfeó Renaixença de Mollerussa, ubicades a la part oest de la mateixa, amb referències cadastrals 3908806CG2130N0001WD i 3908807CG2130N0001AD.

En el moment de la elaboració d'aquest document, són les dues úniques parcel·les de la plaça que resten per edificar.



Situació de l'àmbit objecte d'aquest projecte sobre el plànol d'ordenació del POUM vigent




b) Estructura de la propietat

Informació cadastral

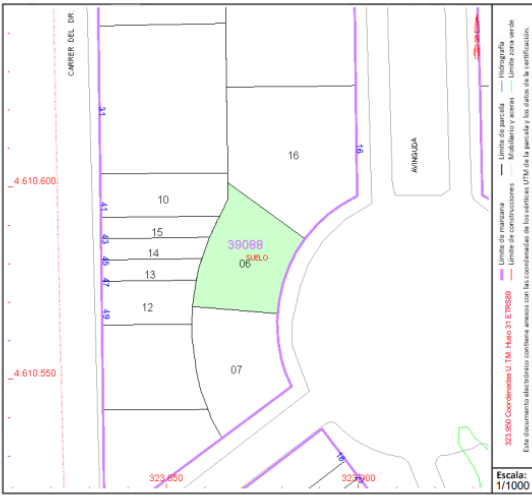


Segons les dades del cadastre, es confirma que els terrenys corresponen a dues parcel·les diferents:

 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3908806CG2130N0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: AV ERMENGOL V Suelo PARC. 1.3/14 25230 MOLLERUSSA [LLEIDA]	Superficie gráfica: 601 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:	

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3908807CG2130N0001AD

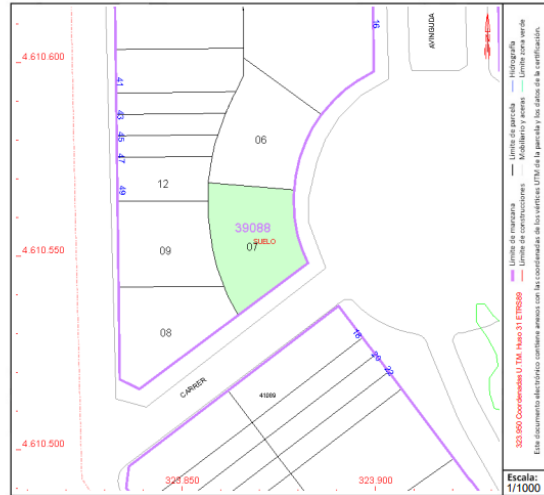
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ERMENGOL V Suelo PARC. 1.3/11
25230 MOLLERUSSA [LLEIDA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

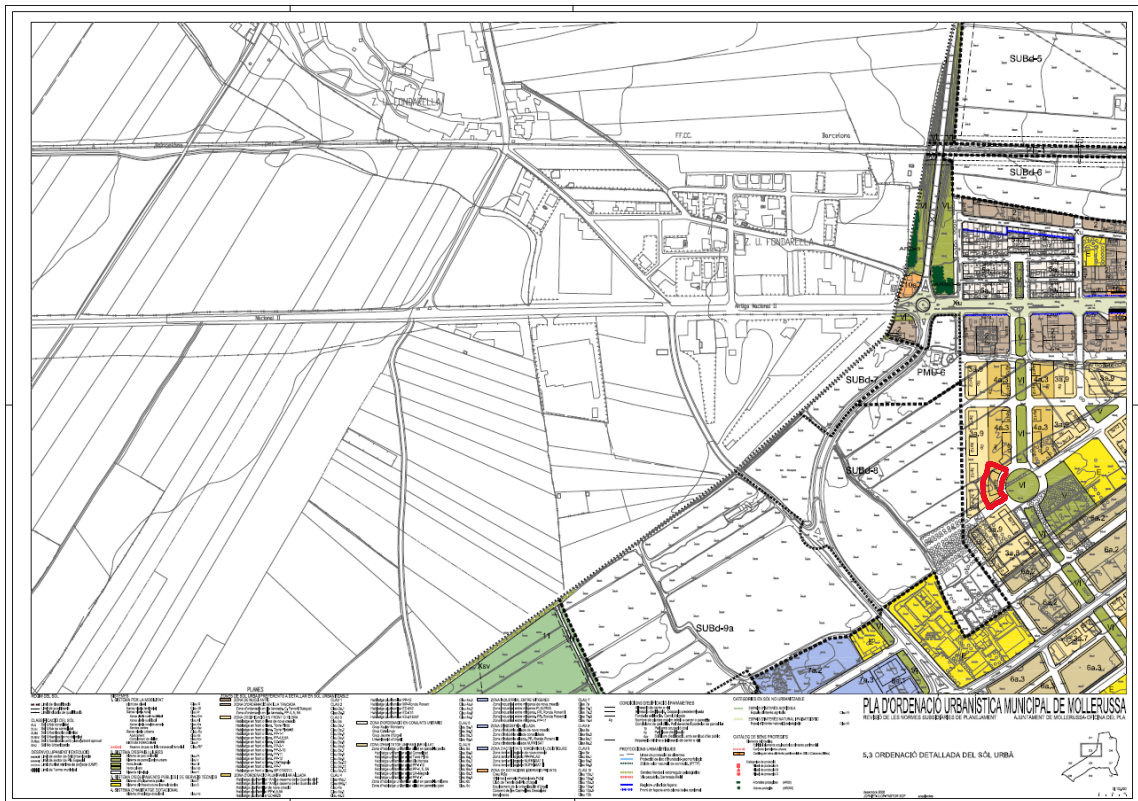
PARCELA

Superficie gráfica: 612 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

3. ORDENACIÓ VIGENT



a) Marc general

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)

Els terrenys afectats per la modificació, s'ordenen al plànol 5.3. "Ordenació detallada del sòl urbà" dels plànols d'ordenació del POUM vigent. Són dues parcel·les de sòl urbà consolidat, susceptible d'aprofitament privat i es qualifica com a pertanyent a la "zona d'edificació plurifamiliar, clau 4a.3", les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús, s'estableixen a l'article 150 de les normes urbanístiques del POUM.

Pel que fa als criteris fonamentals de l'ordenació a observar en aquesta zona són aquells que corresponen a una tipologia de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer. En la zona d'ordenació d'edificis plurifamiliars es regula doncs aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, que configura un model de ciutat oberta o discontinua. En aquest model de formació de la ciutat, l'edifici i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el POUM vigent regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per a la construcció com per al sòl lliure.

Tal i com s'indica a l'article 149, aquesta ordenació s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4, l'ús general d'aquest sector és el residencial i, en les parcel·les objecte d'aquesta modificació, es tracta de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllat Clau 4a, diferenciant-lo de la 4hp (habitatge de protecció pública)

Tal com es diu al punt 2 de l'article 150, correspondrà als diversos plans de millora que es desenvolupin a posteriori del POUM vigent, establir les subzones o que permetin establir les regulacions més precises dels paràmetres d'aplicació.

b) Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Tot seguit és reproduïen les fitxes normatives del POUM vigent aplicables a la zona 4 i que fan referència a la parcel·la i a la posició de l'edificació dins de la mateixa. Es marcarà en gris les condicions particulars a què cal fer especial atenció :

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ORDENACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA.

Article 150. Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. clau 4a.

(...) Punt 4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

(...) Apartat 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 23	4a: 1,60 m ² t/m ² s. 4a.5: 1,13m ² t/m ² s. 4a.7: 1,5 m ² t/m ² s.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 4a.4: 1.850 m ² 4a.6: (1,5)=2.772,38 m ² . 4hd.1: 1.800 m ² de sostre sobre rasant. 4hp.1: 1.700 m ² de sostre sobre rasant.
Densitat màx. d'habitatges	art. 26	En sòl urbà consolidat l'existent i per sectors de nova creació: 1habitatge / 100 m ² de sostre construït amb parts comunes. 4a.2: 83 habitatges. 4a.3: El nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 hab. Per cada 110m ² de sostre planta pis. 4a.4: 28 habitatges. 4hd.1: 28 habitatges 4hp.1: 16 habitatges.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	4a: 40% 4a.2: L'ocupació de la planta baixa serà fins el 40% del solar. 4a.4: segons plànol d'ordenació detallada de sòl urbà. 4a.5: 46.40% 4a.6: en planta baixa 891.20m ² (70%) i en planta pis 744,79 m ² . (40%) 4a.7: en planta baixa (70%) i en planta pis (40%). 4hd.1: 100% en planta baixa i sotarasant, 80% en planta pis. 4hp.1: 100% en planta baixa i sotarasant, 60% en planta pis.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	4a: 60%. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. 4a.1 i 4a.3: L'espai lliure comunitari correspon als espais al servei

		del conjunt d'habitatges. Es tracta d'espai lliure en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter esportiu, com piscines, pistes de tennis i anàlogues i en què haurà de predominar la vegetació. L'espai lliure comunitari es podrà enlairar respecte de la cota dels vials als quals dona fins un màxim de 1,50 m.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. 4hd.1 i 4hp.1: L'alçada màxima damunt de cada punt del solar serà de 13,50 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes pis. Per aquesta alçada només s'admetrà la construcció de cobertes, badalots, ampits i elements tècnics de les instal·lacions.
Punt d'aplicació alçada referida a parcel·la	art. 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Separacions mínimes	art. 34	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. 4a: 7,00 metres a edificacions veïnes i 5,00 metres a vial. 4a.2: Quan en una illa d'aquest tipus d'ordenació coexisteixi amb l'habitatge unifamiliar en filera o aïllat, la separació mínima entre els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats serà de 12m. El límit de parcel·la es tractarà amb arbrat de gran creixement a l'efecte de mantenir les condicions de privacitat. 4a.5: 4,00 metres a tots els límits. 4a.6: en planta baixa més de 2m. Amb excepció del bloc 1, adossat a mitjanera existent. En planta pis 3 m. Amb excepció del bloc 1, per l'exposat. 4a.7: 2 metres a veïns i, alternativament, també 2 metres a carrer en planta baixa i, en planta pis, 3 metres a tots els límits.
Tanques	art. 35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adaptació topogràfica. i moviment de terres	art. 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 37	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.

Apartat 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

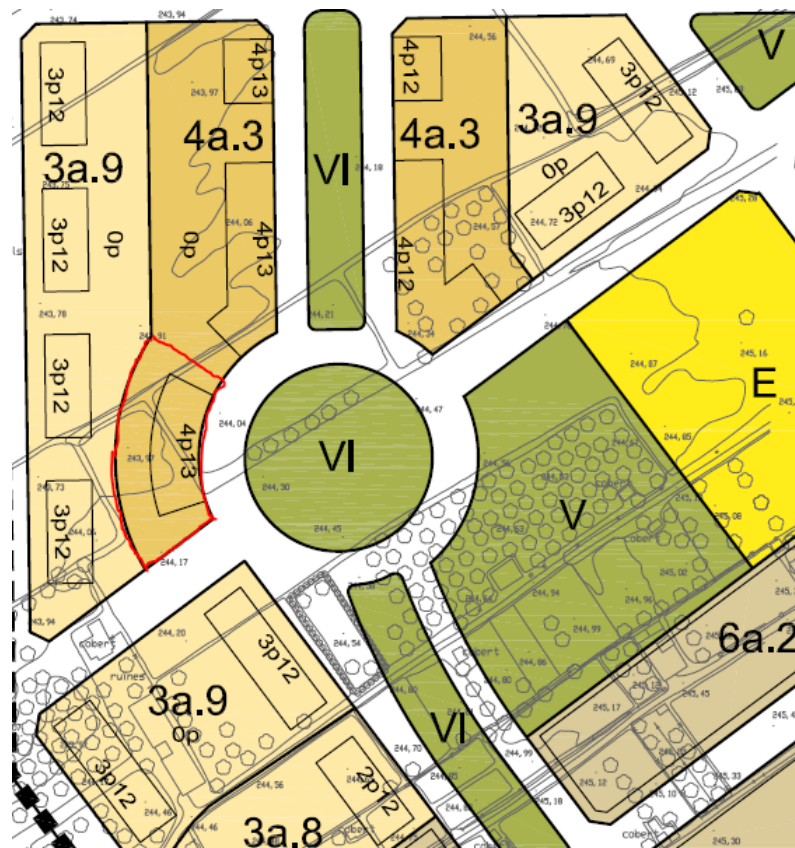
Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon aïllament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de

		l'edificació.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa	art. 41	4a.3: L'alçada de la planta baixa es fixa en quatre metres (4m). 4hd.1 i 4hp.1: El nivell del paviment de planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,20 metres, respecte la rasant del carrer. L'alçada lliure mínima de la planta baixa s'estableix en 2,50 metres.
Planta soterrani	art. 42	En general, no es pot superar l'ocupació màxima de la planta baixa. 4a.2: El soterrani podrà ocupar el 50% de la parcel·la.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 4hd.1 i 4hp.1: L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50 metres.
Planta coberta	art. 44	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada seran de teula ceràmica. 4a.1 i 4a.3: Per damunt de l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.
Planta sotacoberta	art. 45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	No és d'aplicació.
Cossos sortints	art. 48	Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la. Els cossos sortints oberts situats a les façanes posteriors, es podran tancar amb elements vidriats d'entramat metàl·lic desmuntable o lames, quan es destinin a safareig o espais per estendre la roba. 4a.1 i 4a.3: Els cossos d'edificació oberts, closos o semi closos, es permetrà que surtin un màxim d'1,20 m. - La longitud dels cossos serà com a màxim el 50% de la longitud per cada una de les façanes principals i posteriors. - El vol es permetrà a una distància del pla de la mitgera mesurat en direcció de la façana igual al vol de l'edificació. - Els vols s'han de fer a una alçada de 4m. de la cota del carrer.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Als efectes d'allò que es regula a l'article 97 del DL 1/2010, la proposta de modificació puntual que es presenta, justifica la seva oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents pel fet de facilitar el desenvolupament de les previsions del POUM vigent pel que fa a dues parcel·les de la clau 4a3 que, per la seva forma, són de difícil execució en la actualitat. La construcció de dos edificis d' habitatges en aquestes parcel·les, permetria completar l'ordenació de la Plaça Orfeó Renaixença amb dos edificis plurifamiliars aïllats que podrien esdevenir fites a la plaça i referència a la ciutat.

Actualment, les dues parcel·les afectades regulen la seva edificació i ocupació mitjançant la definició gràfica del vigent POUM, i que, com es veu a continuació, forcen a la futura edificació a ser projectada en forma d'arc.



La proposta de modificació proposa modificar la definició gràfica d'aquestes dues parcel·les per a que, en lloc de ser un bloc corb de dues propietats amb mitgera entre ells, es puguin convertir en dos blocs plurifamiliars aïllats, regulats per les distàncies entre ells i amb les edificacions veïnes.

Es mantindrà, de forma clara, la ocupació i edificabilitat existent actualment per a no generar cap benefici privat derivat d'aquest canvi, sinó facilitar el desenvolupament residencial de la zona.

L'execució d'aquestes construccions permetria continuar amb la consolidació del teixit urbà de la zona oest de Mollerussa d'una forma més permeable, permetent un millor asolellament i ventilació tant de les noves edificacions com de les veïnes.

Respecte d'allò que s'estableix al punt 2 de l'article 97 del DL 1/2010, cal dir que:

- Els terrenys afectats són de titularitat privada des de fa molt de temps, sense que consti cap mena d'afectació al patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
- La modificació proposada, és considera coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM vigent i no entra en consideració amb el desenvolupament urbanístic sostenible.
- No comporta cap mena d'excepcionalitat respecte de les determinacions previstes al planejament territorial.
- En relació als paràmetres i estàndards urbanístics, la proposta es respectuosa amb els interessos públics, ja que:
 - Es mantenen la superfície i la funcionalitat dels espais lliures previstos al POUM.
 - No es redueix la superfície dels sòls qualificats per sistema d'espais lliures dins de la parcel·la.
 - No es redueix la superfície dels sòls qualificats per sistema d'equipaments de titularitat pública
 - No es compensa la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública ja que aquesta no es veu afectada.
 - No s'afecta a sòls per a sistemes que actualment siguin de titularitat pública.

Pel que fa al contingut de l'article 99 del DL 1/2010, la modificació proposada no s'inclou dins dels casos regulats pel punt 1r de dit article, ja que no suposa un augment de la ocupació o edificabilitat resultant, ja que aquesta es fixa en la que permet la normativa actual.

5. ORDENACIÓ PROPOSADA

En funció de tot allò exposat fins ara, tenint en compte els objectius i les determinacions que el POUM vigent estableix amb caràcter general i de manera particular per a les parcel·les esmentades, a la vista d'allò exposat a l'escrit que els particulars presenten a l'Ajuntament de Mollerussa, i d'acord amb allò que s'estableix a legislació vigent, es proposa la modificació de la definició gràfica de la ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, i de la qual es proposa la següent:

Enlloc de definir una posició fixa sobre la que cal edificar, forçant un edifici en forma d'arc, la definició gràfica on es pot edificar respongui a distàncies entre els edificis veïns i que restaria de la següent forma:

- Distància a vial públic: 0 m.
- Distància a edificacions veïnes laterals: 3 m. excepte que donin a vialitat pública.
- Distància a edificacions veïnes posteriors: ½ de l'alçada màxima edificable, aplicant un mínim de 6.5 metres.

Tot seguit és reproduïen les fitxes normatives del POUM vigent aplicables a la zona 4 amb les modificacions ja grafades i que fan referència a la parcel·la i a la posició de l'edificació dins de la mateixa. Es marcarà en gris les condicions particulars a què cal fer especial atenció :

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ORDENACIÓ PLURIFAMILIAR AÏLLADA.

Article 150. Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. clau 4a.

(...) Punt 4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

(...) Apartat 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Solar	art. 22	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 23	4a: 1,60 m ² t/m ² s. 4a.5: 1,13m ² t/m ² s. 4a.7: 1,5 m ² t/m ² s.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 24	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 4a.4: 1.850 m ² 4a.6: (1,5)=2.772,38 m ² . 4hd.1: 1.800 m ² de sostre sobre rasant. 4hp.1: 1.700 m ² de sostre sobre rasant.
Densitat màx. d'habitatges	art. 26	En sòl urbà consolidat l'existent i per sectors de nova creació: 1habitatge / 100 m ² de sostre construït amb parts comunes. 4a.2: 83 habitatges. 4a.3: El nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 hab. Per cada 110m ² de sostre planta pis. 4a.4: 28 habitatges. 4hd.1: 28 habitatges 4hp.1: 16 habitatges.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 27	4a: 40% 4a.2: L'ocupació de la planta baixa serà fins el 40% del solar. 4a.4: Segons plànol d'ordenació detallada de sòl urbà. 4a.3: Segons el plànol d'ordenació detallada de sol urbà, excepte a dues parcel·les a l'oest de la plaça Orfeo Renaixença, on es fixa una ocupació màxima de 224 m ² en planta baixa dintre del gàlib. 4a.5: 46.40% 4a.6: en planta baixa 891.20m ² (70%) i en planta pis 744,79 m ² . (40%) 4a.7: en planta baixa (70%) i en planta pis (40%). 4hd.1: 100% en planta baixa i sotarasant, 80% en planta pis. 4hp.1: 100% en planta baixa i sotarasant, 60% en planta pis.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 28	4a: 60%. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. 4a.1 i 4a.3: L'espai lliure comunitari correspon als espais al servei del conjunt d'habitatges. Es tracta d'espai lliure en planta baixa en què s'admeten instal·lacions descobertes de caràcter esportiu, com piscines, pistes de tennis i anàlogues i en què haurà de predominar la vegetació. L'espai lliure comunitari es podrà enlairar respecte de la cota dels vials als quals dona fins un màxim de 1,50 m.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 30	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. 4hd.1 i 4hp.1: L'alçada màxima damunt de cada punt del solar serà de 13,50 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes pis. Per aquesta alçada només s'admetrà la construcció de cobertes, badalots, ampits i elements tècnics de les instal·lacions.
Punt d'aplicació alçada ref. a parcel·la	art. 31	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 32	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 33	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Separacions mínimes	art. 34	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl

		<p>urbà segons la posició precisa de l'edificació.</p> <p>4a: 7,00 metres a edificacions veïnes i 5,00 metres a vial.</p> <p>4a.2: Quan en una illa d'aquest tipus d'ordenació coexisteixi amb l'habitatge unifamiliar en filera o aïllat, la separació mínima entre els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats serà de 12m.</p> <p>El límit de parcel·la es tractarà amb arbrat de gran creixement a l'efecte de mantenir les condicions de privacitat.</p> <p>4a.3: de forma general les separacions entre edificacions seran com a mínim, la meitat de la seva alçada reguladora màxima, excepte a dues parcel·les a l'oest de la plaça Orfeó Renaixença, on les separacions mínimes de les edificacions a límits edificables seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A vial públic: 0 m. - A edificacions veïnes laterals: 3 m. excepte que donin a vialitat pública. - Distància a edificacions veïnes posteriors: ½ de l'alçada màxima edificable, aplicant un mínim de 6.5 metres. <p>4a.5: 4,00 metres a tots els límits.</p> <p>4a.6: en planta baixa més de 2m. Amb excepció del bloc 1, adossat a mitjanera existent. En planta pis 3 m. Amb excepció del bloc 1, per l'exposat.</p> <p>4a.7: 2 metres a veïns i, alternativament, també 2 metres a carrer en planta baixa i, en planta pis, 3 metres a tots els límits.</p>
Tanques	art. 35	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art. 36	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 37	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

Paràmetre	Condicions generals (*)	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 39	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon assolament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.
Edificació principal i auxiliar	art. 40	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Planta baixa	art. 41	4a.3: L'alçada de la planta baixa es fixa en quatre metres

		(4m). 4hd.1 i 4hp.1: El nivell del paviment de planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,20 metres, respecte la rasant del carrer. L'alçada lliure mínima de la planta baixa s'estableix en 2,50 metres.
Planta soterrani	art. 42	En general, no es pot superar l'ocupació màxima de la planta baixa. 4a.2: El soterrani podrà ocupar el 50% de la parcel·la.
Plantes pis	art. 43	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús. 4hd.1 i 4hp.1: L'alçada lliure mínima de la planta pis s'estableix en 2,50 metres.
Planta coberta	art. 44	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada seran de teula ceràmica. 4a.1 i 4a.3: Per damunt de l'alçada màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici d'inclinació no superior al 30%. No s'admeten àtics ni obertures en mansarda o similars per damunt de la planta superior admesa.
Planta sotacoberta	art. 45	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Volum màxim d'un edifici	art. 46	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Regles sobre mitgeres	art. 47	No és d'aplicació.
Cossos sortints	art. 48	Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la. Els cossos sortints oberts situats a les façanes posteriors, es podran tancar amb elements vidriats d'entramat metàl·lic desmuntable o lames, quan es destinin a safareig o espais per estendre la roba. 4a.1 i 4a.3: Els cossos d'edificació oberts, closos o semi closos, es permetrà que surtin un màxim d'1,20 m. - La longitud dels cossos serà com a màxim el 50% de la longitud per cada una de les façanes principals i posteriors. - El vol es permetrà a una distància del pla de la mitgera mesurat en direcció de la façana igual al vol de l'edificació. - Els vols s'han de fer a una alçada de 4m. de la cota del carrer.
Elements sortints	art. 49	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Patis de llum	art. 50	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.
Composició de façana	art. 51	Veure Títol complementari. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús.

6. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

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.

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.

Barcelona, novembre de 2022

Antoni Sáez i Antón, Arquitecte
Col·legiat COAC 43544-9.