

DOCUMENT

PLA PARCIAL
SUB d 07

DOCUMENT COMPRENSIU

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

MOLLERUSSA

PLA D'URGELL

PROMOTOR

HABITAT ROMA SL

AVINGUDA DOCTOR GARCIA TEIXIDO 116

CP 25242. MIRALCAMP

PLA D'URGELL

DATA

25 01 2024

GENER 2024

VERSÍÓ 1

TECNIC REDACTOR

Toni Bosch Miquel

Arquitecte Col·legitat 23451.6 CoAC

C/ Ferrer i Busquets 3

Mollerussa, 25230

973.711841 - 608.587401

tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

--	--	--	--	--

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

ÍNDEX

1.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1	Antecedents.....	3
1.2	Objecte del Document.....	3
1.3	Promoció i Tramitació.....	4
1.4	Redactor del document.....	4
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	5
2.1	Justificació de la conveniència i oportunitat del desenvolupament del SUBd-07.....	5
2.2	Informació de l'àmbit.....	6
2.3	Estructura de la Propietat.....	10
2.6	Objectius i criteris de la ordenació.....	11
2.6.1	Qualificació urbanística vigent.....	11
2.6.2	Objectius i criteris de la ordenació i adequació al planejament urbanístic.....	16
2.6.3	Descripció general de la proposta d'ordenació.....	18
3.	NORMATIVA	21
3.1	Condicions de parcel·lació.....	21
3.2	Condicions d'edificació.....	21
3.3	Usos admesos.....	22
4.	GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL SUBd07	22
5.	ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA	22
6.	PLANOLS.....	23
6.1	Situació.....	23
6.2	Emplaçament.....	23
6.3	Zonificació.....	23

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Antecedents.

En data de 26 de febrer de 2009, la comissió territorial d'urbanisme de Lleida, va aprovar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa, i es va publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5409 en data de 29 de juny de 2009.

El POUM defineix diferents sectors urbanitzables delimitats, a l'oest de la població, al límit de terme municipal, un d'aquests sectors és el Sector Urbanitzable delimitat 07, SUBd-07, que anomena Pla parcial residencial Enllaç carretera Nacional II.

En data de 17 de març de 2016, la CTULL va aprovar una modificació de POUM de Mollerussa promoguda per l'Ajuntament de Mollerussa, *Modificació del POUM àmbits del PMU-06 i SUBd-08, classes de equipaments comercials admesos a les zones 2, 3 i 4 del sòl urbà y delimitació de la trama urbana consolidada*. Expedient 2015/058898/L. Aquesta modificació afectava els àmbits del PMU-06 i SUBd-08, definits al POUM de Mollerussa i limítrofs amb el SUBd-07, establint els límits i modificant alguns paràmetres i normatives que els determinaven.

Així mateix, en data de 15 de març de 2021, la CTULL aprovava una modificació de POUM també promoguda per l'Ajuntament de Mollerussa, *Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal relativa a l'article 55 del títol complementari, pel que fa als percentatges aplicables als usos*. Expedient 2020/071846/L. Aquesta modificació establia un percentatge d'usos compatibles amb l'ús residencial més elevat del que fixava inicialment el POUM, que, en el seu moment, l'ajuntament va considerar massa restrictiu.

1.2 Objecte del Document.

El present document es redacta per tal de desenvolupar el SUBd-07 atenent a la fitxa inicial i les modificacions que s'han anat redactant i aprovant a posteriori.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

1.3 Promoció i Tramitació.

El present Pla Parcial urbanístic es redacta per iniciativa privada de la mercantil ROMA-HABITAT SL, amb NIF B25831964, domiciliada a Miralcamp, CP 25242, Avinguda Doctor Garcia Teixidó 116.

Els legals representants de la mercantil són:

Francesc Ruiz Cortés, amb DNI 43711289L

Carlos Sancho Garcia, amb DNI 40922363G

Romà-Habitat SL disposa d'un contracte signat amb la societat propietària de la finca de major superfície inclosa en el SUBd-07, que l'autoritza a desenvolupar el planejament urbanístic derivat.

El Pla parcial es desenvoluparà en la modalitat de compensació bàsica i, a posteriori es plantejarà una reparcel·lació voluntària del sector.

1.4 Redactor del document.

Arquitecte redactor: Toni Bosch Miquel, arquitecte col·legiat 23451.6 del Col·legi oficial d'Arquitectes de Catalunya, demarcació de Lleida.

Col·laboradors: Albert Sanfeliu Ibáñez, arquitecte tècnic col·legiat número 507 del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Lleida.
Òscar Campanera Guiu, arquitecte.
Pol Bosch Llovera, arquitecte.

Adreça per a notificacions: Carrer Ferrer i Busquets 3, baixos. Mollerussa CP 25230.

Telèfons 973 711841

608 587401

Correu electronic: tonibosch@coac.net

toni@gda.cat

gda@gda.cat

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del desenvolupament del SUBd-07.

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del Sector urbanitzable delimitat 07 del POUM de Mollerussa ve donat per la mateixa definició dels objectius fixats a la fitxa del sector, inclosa en el POUM en la que es deia que els objectius eren els d'*Ordenar aquest sector en base a la transformació d'usos industrials a residencials, que permetran l'obtenció de sòl de cessió d'equipament i espai lliure.*

Així mateix la fitxa establia una previsió del pla d'etapes, que preveia que el pla parcial es desenvolupés en el sexenni 2007-2013, amb la qual cosa, el desenvolupament del pla parcial ve a corregir un endarreriment de més de deu anys.

Per altra banda, la fitxa estableix que el sòl d'aprofitament privat del SUBd-07, la posició del qual es determina en plànols d'ordenació del POUM, es precisarà i ajustarà a allò establert per a la zona d'ordenació plurifamiliar, clau 4. En aquest cas caldrà considerar allò derivat de la modificació de POUM indicada a l'inici del document, aprovada en data de 15 de març de 2021, per la qual s'incrementava el percentatge d'usos compatibles fins al 50% del sostre d'edificabilitat resultant.

Aquesta possibilitat de destinar una part del sostre a altres usos, diferents del residencial, fa que la mercantil que promou aquest document plantegi el desenvolupament del SUBd-07 atès l'interès real d'una tercera empresa en instal·lar una activitat econòmica de forma immediata i atès que es planteja des de la titularitat de més del 95% de la superfície inclosa en el SUBd-07, cosa que fa del tot viable econòmicament el propi desenvolupament.

HABITAT ROMA SL

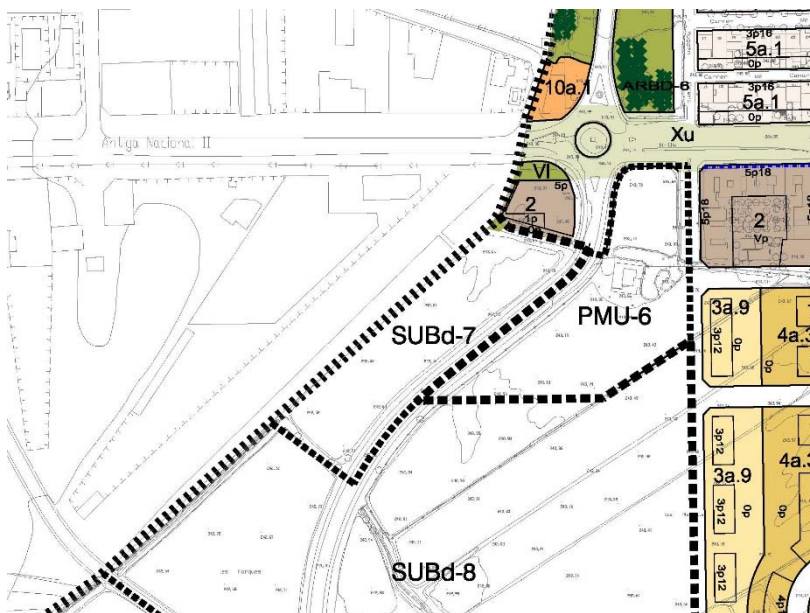
2.2 Informació de l'àmbit.

L'àmbit del SUBd-07 ve definit a la fitxa inclosa en el POUM de Mollerussa.

Al punt 1 de la Fitxa, diu:

- a. comprèn els terrenys situats entre la carretera nacional II i el camí d'Arbeca, anteriorment objecte d'una modificació puntual que va permetre el canvi de règim de sòl no urbanitzable a industrial.*
- b. la superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 – Qualificació i gestió del sòl – a escala 1.5000, és de 8763 m². (0.88 Ha).*

Es detalla a continuació un extracte del plànol 03 de la sèrie 5 d'ordenació detallada del Sòl Urbà.



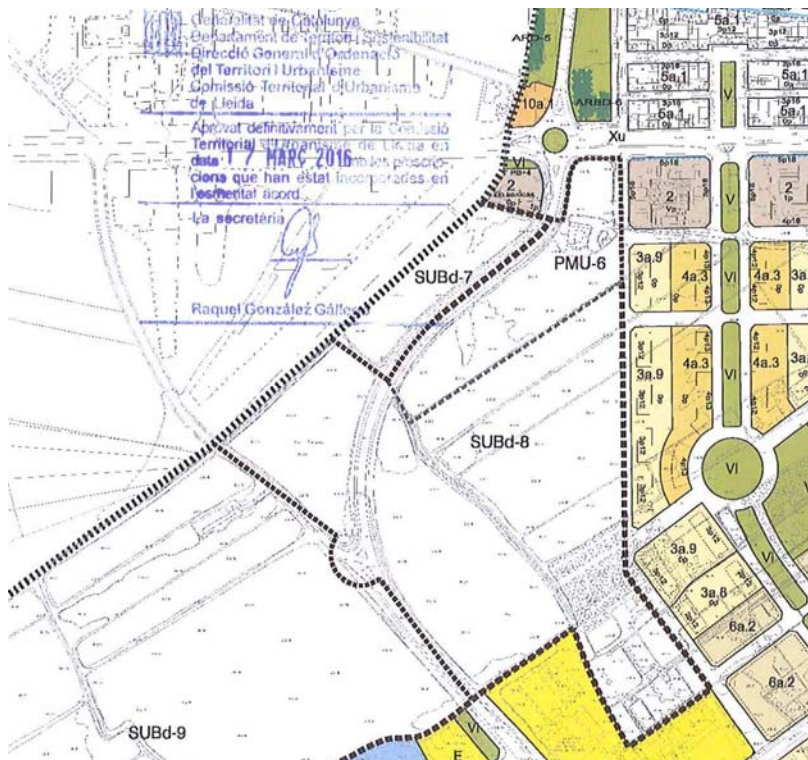
Aquest plànol, tal com s'ha dit anteriorment ja no s'ajusta al planejament vigent, atès que derivat de la modificació de POUM aprovada en data de 17 de març de 2016, de Modificació del POUM àmbits del PMU-06 i SUBd-08, l'ordenació de l'àmbit del SUBd-07, PMU-06 i SUBd-08 queden tal com es detalla a continuació.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL



Actualment, per la part est de l'àmbit del SUBd-07 discorre la Ronda de Ponent de la ciutat de Mollerussa, construïda a finals dels anys 80, ocupant una part del sòl inclòs en el sector.

Això es pot comprovar en aquesta seqüència de fotografies extretes de la base de l'institut cartogràfic de Catalunya.

La primera fotografia correspon a l'any 1986. S'observen les propietats inicials.

La segona correspon a l'actualitat, construïda la Ronda de Ponent, consolidada la modificació de POUM que s'ha exposat anteriorment i desenvolupat el PMU-06 derivat de la modificació.

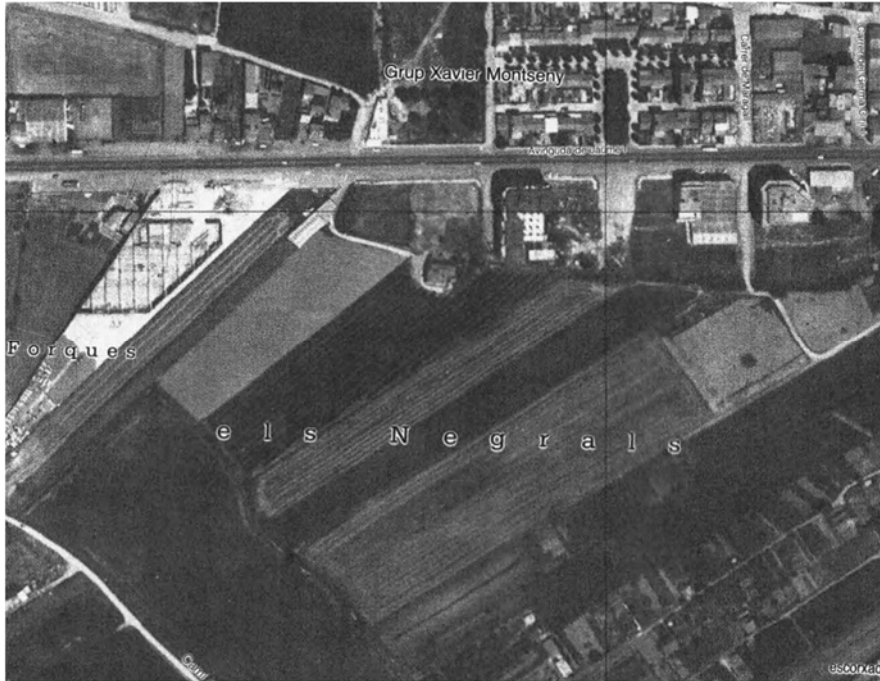
La tercera imatge, es una superposició, en transparència, de les finques inicials i el topogràfic actual.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL



Fotografia de l'any 1986



Fotografia de l'actualitat.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL



En la fotografia anterior, s'observa com el límit de propietats, que pretén ser el límit del SUBd-07, coincideix amb l'eix de la Ronda de Ponent.

Així doncs, el límits de l'àmbit, coincidint amb els de la propietat són, al nord, la traça de la sèquia de la comunitat de regants del Canal d'urgell. Al sud, la traça de la sèquia de desguàs, a l'est, l'eix de la Ronda de Ponent i a l'oest, el límit de propietat, que coincideix amb el límit de terme amb el municipi de Fondarella.

La superfície del sector SUBd-07 que consta a la fitxa del POUM és de 8.763,00 M2.

La superfície real, inclosa en el SUBd-07, derivada de l'aixecament topogràfic i ajustada a les realitats que determinen els límits de propietat, és de

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

2.3 Estructura de la Propietat.

Les finques incloses en el sector son dos, una finca majoritària, propietat de la mercantil Bongarri SL, i una segona amb un percentatge de sòl inferior al 5% del total propietat de la mercantil Rotonda de Ponent SL, societat que fou promotora del desenvolupament del PMU-06 situat a l'altra banda de la Ronda de Ponent. Aquesta segona finca, per error, no consta a nivell de cadastre però queda identificada en la documentació de la modificació de POUM que es va fer en el seu moment, prèvia a la desenvolupament del PMU-06

Tot i això, la iniciativa del desenvolupament del SUBd-07 és de Roma-Habitat SL, que disposa de l'autorització de Bongarri SL, segons es disposa en el document de contracte de compravenda.

L'estructura de la propietat es detalla en el plànol 00.00. En aquest plànol també s'hi inclou el detall de la modificació de POUM esmentada, en la que s'identifica aquesta resta de finca.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

2.6 Objectius i criteris de la ordenació.

2.6.1 Qualificació urbanística vigent.

La fitxa que fixa les directrius de desenvolupament del SUBd-07 és la que consta al POUM de Mollerussa, que es detalla a continuació.

Fitxes normatives dels plans de millora urbanística del POUM de Mollerussa

Fitxa Pla parcial residencial. Enllaç carretera Nac. II.

Codi: SUBd-07

1. Àmbit:

- Comprèn els terrenys situats entre la carretera nacional II i el camí d'Arbeca, anteriorment objecte d'una modificació puntual que va permetre el canvi de règim de sòl no urbanitzable a industrial.
- La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/5.000, és de 8.763 m². (0,88Ha)

2. Objectius:

- Ordenar aquest sector en base a la transformació d'usos industrials a residencials, que permetran l'obtenció del sòl de cessió d'equipament i espai lliure.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	18%
	Espais lliures	12%
	Equipaments	20%
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

El Pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 50% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta i d'aprofitament urbanístic del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,80 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,75 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementària	0,05 m ² sostre/sòl
edificabilitat total	7.010 m ² sostre (*)
edificabilitat residencial	6.572 m ² sostre (*)
edificabilitat complementària	438 m ² sostre (*)

(*) valors que el pla parcial concretarà segons un aixecament topogràfic més detallat.

- La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 75 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 66.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

Fites normatives dels plans de millora urbanística del POUM de Mollerussa

de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

	HPO general	HPO concertat	Habitatge lliure	TOTAL
sostre d'habitatge	1.314	657	4.601	6.572
mòdul m²/hbtg	80	90	(*)	
unitats d'habitatge màx.	16	7	43	66

(*) mòdul que correspondrà a la clau urbanística que determini el pla parcial.

d. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 40% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, per a habitatge protegit en règim general (HPG) o habitatge protegit en règim especial, i, el 10% del sostre, per a habitatge protegit en règim concertat. També s'haurà d'afegir la reserva per a noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial, corresponent al 10% del sostre per habitatge, en el moment que la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge, d'acord amb allò que disposa la Disposició addicional dinovena del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, afegida pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla parcial haurà de localitzar i de concretar els terrenys on s'ha de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/05.

El Pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures ha de situar-se en una franja que acompanyi la principal via d'accés a la ciutat i sobre la línia de terme municipal –amb amplada mínima de 6 m- Mollerussa-Fondarella.
- Pel que fa als equipaments, s'ordenarà una àrea compacta a la part nord del sector, pròxima a l'espai públic proposat en el PMU-6.
- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisaran situant-les en alineació al vial principal que es prolonga des de l'antiga carretera nacional II.
- El Pla parcial haurà de complir amb les distàncies mínimes establertes en l'informe de carreteres, emès en data 11 de juny de 1992, en el que es determina que la línia d'edificació es situarà a 20,50 metres com a mínim des de l'eix de la carretera.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons allò que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

Fitxes normatives dels plans de millora urbanística del POUM de Mollerussa

- Zona d'ordenació plurifamiliar, clau (4)

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

- a. El Pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dins de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.
- c. El Pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest pla parcial es desenvolupi en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

Així mateix, en data de 15 de març de 2021, la CTULL aprovava una modificació de POUM també promoguda per l'Ajuntament de Mollerussa, *Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal relativa a l'article 55 del títol complementari, pel que fa als percentatges aplicables als usos*. Expedient 2020/071846/L.

Aquesta modificació establia un percentatge d'usos compatibles amb l'ús residencial més elevat del que fixava inicialment el POUM, així a la pagina 12, que modificava l'article 150 del POUM, per a la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada, Clau 4a, establia els usos compatibles en percentatge tal que l'ús dominant, el residencial sigui no inferior al 50%.

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

...

5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació plurifamiliar aïllada. Clau 4a

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

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

El POUM de Mollerussa establia uns comentaris a peu d'aquest quadre.

*La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles es regirà pel següent criteri:
l'ús*

dominant haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquests percentatges serà necessària la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

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

- (1) Incompatible en planta baixa, per a la zona residencial amb ordenació oberta*
- (2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. S'admeten únicament en planta baixa.*
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència. S'admeten únicament en planta baixa.*
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.*
- (5) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquests tipus que es puguin realitzar en els espais lliure de parcel·la. Únicament s'admeten en planta baixa.*
- (6) Els usos hotelers, indústria del tipus I i magatzems, no s'admeten en la clau 4a.1. Veure Pla parcial S4, 5, 5A.*

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

2.6.2 Objectius i criteris de la ordenació i adequació al planejament urbanístic.

L'objectiu principal del present pla parcial és el de desenvolupar el POUM per tal de possibilitar la implantació d'uns usos comercials que han de ser compatibles amb els usos residencials dominants.

Per que això sigui factible cal que la Trama Urbana Consolidada, TUC, que habilita la possibilitat d'establir els usos comercials, es pugui estendre a tot l'àmbit del SUBd-07, i per que la TUC es pugui estendre ha de donar-se una densitat d'habitatges de com a mínim 40 habitatges per hectàrea.

Així doncs, cal habilitar sostre per a la construcció de 36 habitatges, resultants de l'aplicació del paràmetre de 40 habitatges/ha per una superfície de 0.8843 hectàrees, considerant una mitjana de 100 metres quadrats de sostre per habitatge.

El punt 3 de la fitxa estableix uns percentatges de mínims de cessió, que podran ajustar-se en cada sistema, mantenint un percentatge de sòl públic no inferior al 50% del sòl total i respectant les condicions d'ordenació que fixa la fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

L'apartat e del punt 3 determina que:

- La reserva d'espais lliures ha de situar-se en una franja que acompanyi la principal via d'accés a la ciutat i sobre la línia de terme municipal –amb amplada mínima de 6 m Mollerussa-Fondarella.*
- Pel que fa als equipaments, s'ordenarà una àrea compacta a la part nord del sector, pròxima a l'espai públic proposat en el PMU-6.*
- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisaran situant-les en alineació al vial principal que es prolonga des de l'antiga carretera nacional II.*
- El Pla parcial haurà de complir amb les distàncies mínimes establertes en l'informe de carreteres, emès en data 11 de juny de 1992, en el que es determina que la línia d'edificació es situarà a 20,50 metres com a mínim des de l'eix de la carretera.*

Finalment, tal com estableix el punt g de l'article 65 del TRLU, el pla parcial ha de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

En aquests terrenys ha de ser possible d'ubicar el 20% del sostre resultant en habitatge de protecció pública en règim general i el 10% del sostre resultant en habitat de protecció pública en règim concertat.

Atès que el sostre deriva de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta de $0.80\text{m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl}$, aquest coeficient s'aplicarà sobre la superfície bruta real resultant del topogràfic.

Atenent al punt 4 de la fitxa del SUBd-07, el pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon i els propietaris i promotors del desenvolupament del SUBd-07 es faran càrrec de les despeses relatives al finançament de les infraestructures de sanejament necessàries per l'àmbit.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRESIU APROVACIO INICIAL

2.6.3 Descripció general de la proposta d'ordenació.

Atenent a tot allò que s'ha descrit anteriorment, la proposta d'ordenació proposa una franja de 6 metres d'amplada que es disposa al fons de l'àmbit, de forma paral·lela i adjacent al límit de terme municipal entre Mollerussa i Fondarella. Aquesta franja, es prolongarà amb una amplada superior, al sud del sector, per establir una separació de zona lliure amb el sector d'activitat situat més al sud del SUBd-070.

La fitxa establia un 12% de superfície d'espais lliures, que, per tal de donar compliment al punt 3 de l'article 65 del TRLU, s'ha d'incrementar fins arribar al 16.00%. l'article 65, punt 3, lletra a, diu:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

SOSTRE TOTAL	7.074,62	M2
RESULTANT DE COMPUTAR 20 M2SOL / 100 M2SOSTRE	1.414,92	M2

El conjunt que resulti d'aquesta reserva computarà com a espai lliure de cessió i la línia que determini actuarà com a límit de l'alineació de les edificacions que podran obrir vistes i sortides d'emergència a aquest espai, però no accessos habituals.

Per a la definició de la resta de cessions es prioritza la màxima amplada de la vialitat, del traçat de la Ronda de Ponent, tot assolint la superfície d'equipament que estableix l'article 65.3 del TRLU. En aquest sentit l'article 65.3, lletra b, del TRLU diu:

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

En aquest cas prendrem el paràmetre de 20 m2 de sòl d'equipament per a cada habitatge, essent el valor mínim, prenent com a referència la màxima densitat d'habitatges aplicada a la superfície de l'àmbit. Així, de considerar la màxima densitat de 75 habitatges per hectàrea, que determina la fitxa al total de la superfície, resultaria un total de 66 habitatges, i, en

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

conseqüència, una cessió necessària per a equipaments de 1.320,00 m² sòl, que resulta ser un 14.93% del total de l'àmbit, que és superior al mínim que estableix el mateix article.

Considerant que la superfície d'aprofitament privat no ha de superar el 50% de la superfície de l'àmbit, la resta de cessions s'ubicarà de forma paral·lela a la traça actual de la Ronda de Ponent per tal de donar la màxima amplada a la vialitat amb una configuració similar a la que es produeix a l'altra banda de la Ronda de Ponent.

Atès que pot ser considerada en la seva totalitat com a vialitat, es podria arribar a valorar que l'accés a la zona d'aprofitament privat és pot realitzar per qualsevol punt de la façana a la Ronda de Ponent. Es per això que es proposarà una definició de vorera, entesa com a vialitat, amb una configuració flexible, que permeti els diferents usos que es poden arribar a produir a la zona d'aprofitament privat en el decurs del temps.

Atès que es coneix la definició de volums que en un principi s'ha de produir, que és la que propicia el desenvolupament del sector, el document proposarà una ordenació d'accessos que respon a la necessitat que es donarà en un primer moment i que es concretarà en posterior projecte d'urbanització.

L'espai d'equipament, amb la superfície que s'ha especificat anteriorment, es situarà sobre la zona que es fixa als plànols d'ordenació del POUM, a la zona nord del sector.

Finalment, sobre l'espai d'aprofitament privat, es destinarà la zona per habitatge protegit de forma contigua a l'espai d'equipament.

Es planteja la definició d'una única parcel·la resultant, per lo que, a posteriori, es proposarà una reparcel·lació econòmica per tal d'evitar situacions de propietats en indivís, que dificultin la gestió.

Pel que fa referència a infraestructures, bàsicament de sanejament, caldrà considerar la sèquia de desguàs per tal d'abocar aigües pluvials i el col·lector que discorre per la NIIa per tal d'abocar aigües negres.

Pel que fa referència a subministrament elèctric, en el moment de redactar projecte d'urbanització es farà la corresponent petició de subministre i d'acord a les prescripcions de la companyia es desenvoluparà el subministrament.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

Així i de l'aplicació de les consideracions anteriors en derivaria una distribució de sòl com la que es detalla en el quadre següent, especificant mínims en les superfícies de cessió i màxims en la superfície d'aprofitament privat.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		8.843,27	M2 SÒL
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUTA TOTAL			
0,80 M2STRE/M2SÒL		7.074,62	M2 STRE
NECESSITAT DE SÒL D'ESPAI LLIURE (ARTICLE 65.3 a TRLU)			
20 M2SÒL / 100M2SOSTRE		1.414,92	M2 SÒL
NECESSITAT DE SÒL D'EQUIPAMENT (ARTICLE 65.3 b TRLU)			
20 M2 PER UNITAT D'HABITATGE (66 HABITATGES)		1.320,00	M2 SÒL
SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	MÀXIM 50%	4.421,64	M2 SÒL

Que, després d'ajustar-ho a la realitat topogràfica resulten les següents magnituds.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		8.843,27	M2
VIARI	19,62%	1.735,09	M2
ESPAI LLIURE	16,00%	1.415,27	M2
EQUIPAMENT	14,93%	1.320,32	M2
TOTAL SÒL DE CESSIÓ - SÒL PUBLIC	50,55%	4.470,68	M2
SOL APROFITAMENT PRIVAT	49,45%	4.372,59	M2

La normativa tal com fixa la fitxa del POUM s'adaptarà a la normativa de zona d'ordenació plurifamiliar, Clau 4. El POUM determina la normativa d'aquesta clau amb les adaptacions a cada una de les zones on han aparegut aquest tipus d'ordenació. Així, en el cas del SUBd-07 es fixarà una normativa, ajustada als paràmetres generals del POUM i amb les especificitats que es poden produir en aquest àmbit.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

3. NORMATIVA

La base de la normativa proposada per l'àmbit del SUBd07 serà la determinada en la Clau 4a del POUM de Mollerussa, corresponent a Zona d'ordenació plurifamiliar aïllada, entenent que la mateixa tipologia d'edifici aïllat pot acollir altres usos permesos en la proporció que està establerta.

3.1 Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 900 metres quadrats.
Es respectarà la parcel·la d'ubicació habitatge protegit definida en plànol de zonificació.

Front mínim de parcel·la: 25 metres

3.2 Condicions d'edificació.

Els edificis podran alinear-se a límit de parcel·la a zones lliures i zones verdes.

En cas d'alineació a zones lliures i zones verdes no es permetran vols sobre aquestes zones ni accessos principals. Si que es permetran sortides d'emergència.

Els edificis s'hauran de separar un mínim de 5 metres de la línia de façana a vial i 3 metres a laterals de parcel·la.

El número màxim de plantes serà de 4. Planta baixa més tres plantes.

Edificabilitat màxima: Sobre la zona determinada per habitatge protegit, 2125 metres quadrats de sostre.
Sobre la resta de sòl, la edificabilitat màxima serà de 1.425 m²sostre per m²sòl net de parcel·la.

Ocupació màxima: la ocupació màxima de parcel·la serà del 60%

Densitat màxima d'habitatges. Un habitatge per cada 90 metres quadrats de sostre construït.

Planta baixa, en cas que en planta baixa es produeixin usos diferenciats del residencial, l'alçada lliure mínima serà de 4 metres.

El nivell de paviment de planta baixa podrà elevar-se fins a 1.20 respecte la rasant de carrer.

El soterrani podrà ocupar el 80% de la parcel·la.

Plantes pis. Les alçades de les plantes pis destinades a usos residencials, respectaran les directrius i normatives en matèria d'habitabilitat i edificació.

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA

DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

Coberta, la coberta podrà ser plana, inclinada o combinada. En tot cas la inclinació dels plans de coberta no superarà el 30%.

Cossos sortints, Els cossos sortints no es situaran de forma que la seva projecció vertical sigui sobre les zones lliures o zones verdes i mantindran unes distàncies de 5 metres a alineació de vial i 3 metres a límits laterals de parcel·la.

3.3 Usos admesos.

Els usos admesos seran els relacionats en la clau 4 del POUM de Mollerussa.

Us dominant: Habitatge en edifici Plurifamiliar.

Usos compatibles: Residencial especial, Hotel·ler, Comerç petit, Oficines i serveis, Restauració, Administratiu, Estacionament i Aparcament, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Socio-cultural, Esportiu.

Usos condicionats: Comerç mitjà, condicionat a allò que estableixi el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. S'admeten únicament en planta baixa.

4. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL SUBd07

El sector definit com a Sector urbanitzable delimitat 07 es desenvoluparà per la modalitat de compensació bàsica.

La posterior reparcel·lació, per donar-se la circumstància de l'acord entre els propietaris de finques afectades i coincidència d'interessos, serà justificat de no constituir junta de compensació i es proposarà a l'administració afectada, Ajuntament de Mollerussa, la reparcel·lació voluntària del sector.

Amb la voluntat de definir una única parcel·la, en una única propietat, es plantejarà una reparcel·lació econòmica, plantejament que es proposarà d'estendre fins i tot a la cessió del 10% de l'aprofitament que s'ha de fer a l'ajuntament.

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

En les peces de sòl destinades a equipaments municipals, la normativa a seguir i les condicions seran les mateixes que en la resta d'equipaments del municipi.

Toni Bosch Miquel
Arquitecte Col·legiat número 23451.6

Gemma d'Arquitectura SL
Carrer Ferrer i Busquets, 3. Mollerussa
Telèfons 973 711841 608587401
tonibosch@coac.net – toni@gda.cat

25 01 2024

HABITAT ROMA SL

PLA PARCIAL SUBd07
MOLLERUSSA
DOCUMENT COMPRENSIU APROVACIO INICIAL

6. PLANOLS

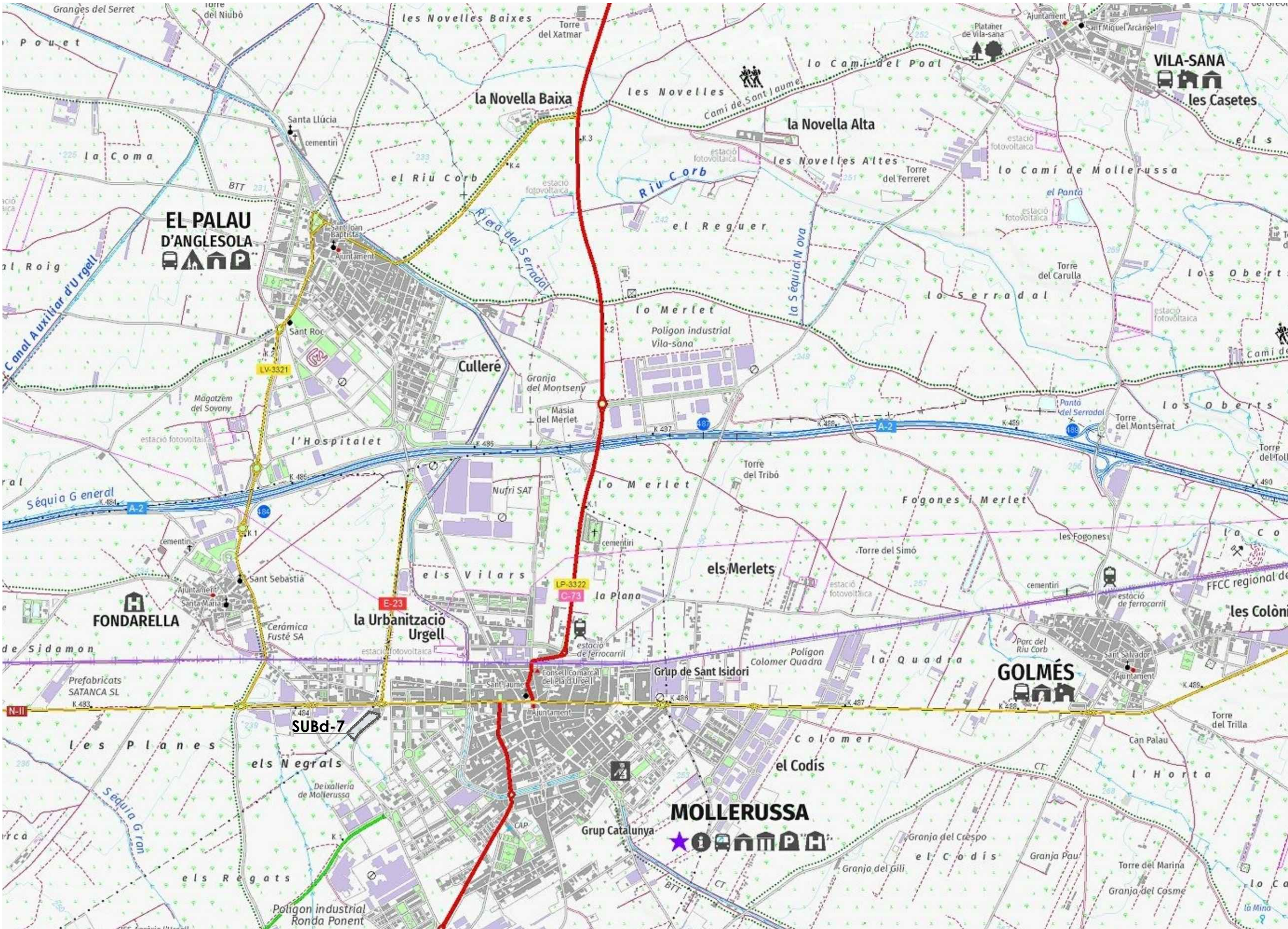
6.1 Situació.

6.2 Emplaçament.

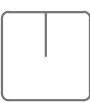
6.3 Zonificació.

Mollerussa, a 25 de gener de 2024.

Toni Bosch Miquel, arquitecte.



NORD



ESCALA

1-20.000

DOCUMENT COMPRENSIU
SITUACIÓ

HABITAT ROMA SL
AVDA. DR. GARCIA TEIXIDÓ 116
MIRALCAMP. CP 25242

TONI BOSCH MIQUEL, ARQUITECTE COL·LEGIAT 23451.6
CARRER FERRER I BUSQUETS 3, MOLLERUSSA
TEL 973 711841 - 608 887401
tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

PROJECTE
PLA PARCIAL SUBd-7
RONDA DE PONENT - 25230 MOLLERUSSA (PLA D'URGELL)

GENER 2024
25 01 2024

DC.01

SITUACIÓ PLA PARCIAL SUBd-7



EMPLAÇAMENT PLA PARCIAL SUBd-7

HABITAT ROMA SL
AVDA. DR. GARCIA TEIXIDÓ 116
MIRALCAMP. CP 25242

TONI BOSCH MIQUEL, ARQUITECTE COL·LEGIAT 23451.6
CARRER FERRER I BUSQUETS 3, MOLLERUSSA
TEL 973 711841 - 608 587401
tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

DOCUMENT COMPRENSIU
EMPLAÇAMENT

PROJECTE
PLA PARCIAL SUBd-7
RONDA DE PONENT - 25230 MOLLERUSSA (PLA D'URGELL)

ESCALA

1-5.000

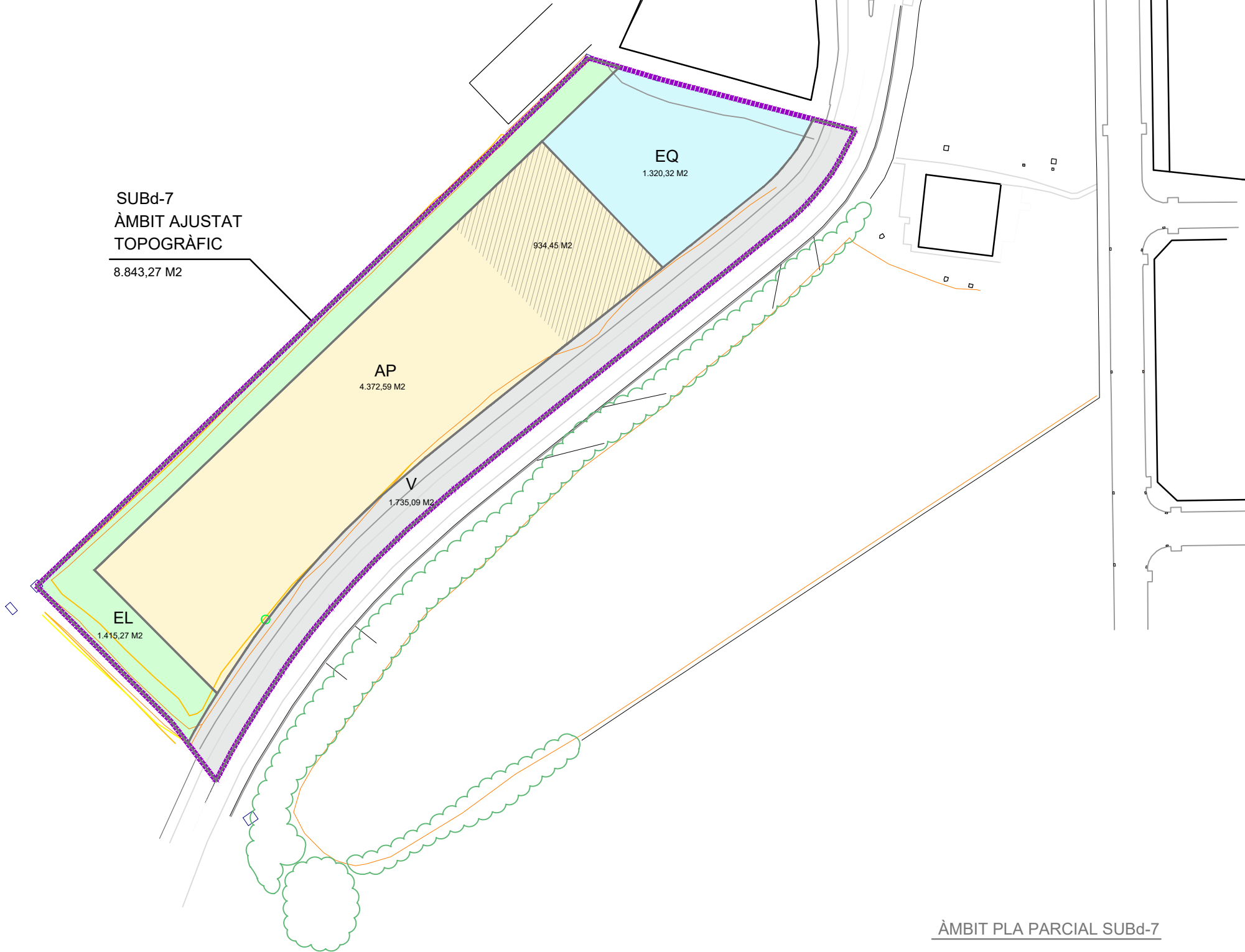
GENER 2024
25 01 2024

DC.02

LLEGENDA

- V VIALITAT
Superfície: 1.735,09 m2
- EL ESPAIS LLIURES
Superfície: 1.415,27 m2
- AP APROFITAMENT PRIVAT
Superfície: 4.372,59 m2
- UBICACIÓ HABITATGE PROTEGIT
Superfície: 934,45 m2
- EQ EQUIPAMENT
Superfície: 1.320,32 m2

SUBd-7
ÀMBIT AJUSTAT
TOPOGRÀFIC
8.843,27 M2



ÀMBIT PLA PARCIAL SUBd-7

NORD



HABITAT ROMA SL
AVDA. DR. GARCIA TEIXIDÓ 116
MIRALCAMP. CP 25242

TONI BOSCH MIQUEL, ARQUITECTE COL·LEGIAT 23451.6
CARRER FERRER I BUSQUETS 3, MOLLERUSSA
TEL 973 711841 - 608 587401
tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

DOCUMENT COMPRENSIU
ZONIFICACIÓ

PROJECTE
PLA PARCIAL SUBd-7
RONDA DE PONENT - 25230 MOLLERUSSA (PLA D'URGELL)

ESCALA

1-1.000

GENER 2024
25 01 2024

DC.03