Ajuntament d'Agramunt

SONIA PINTO GRAU (1 de 1)
Serveis tècnics
Data Signatura: 27/01/2025
HASH: 4c8089562b21b6c8d105ec59a7ec9f006
Ajuntament d'Agramunt

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA MUNICIPAL - ASSIGNACIÓ ÚS D'HABITATGE DOTACIONAL A UNA FINCA DE TITULARITAT MUNICIPAL

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

AJUNTAMENT D'AGRAMUNT

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 16

ÍNDEX

ÍNDEX **2**
MEMÒRIA **3**
1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL **3**
1.1. OBJECTIU I FINALITAT DE LA REDACCIÓ DEL DOCUMENT 3
1.2. INICIATIVA DEL PLANEJAMENT 4
1.3. JUSTIFICACIÓ LEGAL QUE HA DE COMPLIR UNA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT 4
1.4. JUSTIFICACIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT 6
1.5. MARC LEGAL 7
2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ **7**
2.1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT DE L'ÀMBIT 7
2.2. PROPIETAT 8
2.3. PLANEJAMENT VIGENT 8
3. PROPOSTA **10**
3.1. DOCUMENTACIÓ QUE INCORPORA AQUESTA MODIFICACIÓ DEL POUM 10
3.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA 12
3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA I CONCURRÈNCIA DELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS 13
3.4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVÀNCIA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE 14
4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM **14**
4.1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ 14
4.2. CONDICIONS D'ÚS 14
5. NORMES URBANÍSTIQUES **15**

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 16

MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

1.1. OBJECTIU I FINALITAT DE LA REDACCIÓ DEL DOCUMENT

El present document suposa una modificació puntual del *Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal* (POUM), que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 20 de setembre de 2023, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 31 de gener de 2024 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (Núm. 9119 - 11.3.2024).

L'objecte de la modificació puntual és assignar l'ús d'habitatge dotacional públic a l'edifici de les antigues escoles, situat al la finca situada al carrer Raval, 26 del nucli de la Donzell d'Urgell, amb referència cadastral 1733102CG4313S0001IY, atès que és interès de l'Ajuntament d'Agramunt concretar-hi una política d'habitatge destinada a atendre les necessitats col·lectives, cercant els mecanismes de col·laboració amb altres Administracions.

Per incidir damunt del mercat residencial de la comarca, el Consell Comarcal de l'Urgell va implantar la Borsa d'Habitatges de l'Urgell, signant convenis amb els Ajuntaments i amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, impulsant la posada en el mercat dels habitatges desocupats que incompleixen la seva funció social, amb contraprestacions per als propietaris d'aquests habitatges buits.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquest dret, determinant que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, entre d'altres, quan romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys.

Així mateix, la Llei 18/2007 atribueix a les administracions locals un seguit de competències per evitar que es produeixin o es mantingui aquesta situació anòmala de l'habitatge, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen al seu article 42.

El Pla Supralocal d'Habitatge Solidari de l'Urgell (PSHSU 2022-2028) determina la necessitat d'impulsar la intervenció municipal en la desocupació permanent dels habitatges que agreugen el despoblament, la degradació dels nuclis urbans i la dificultat d'accés a l'habitatge. La funció d'inspecció constitueix una eina fonamental per a salvaguardar l'interès general, per això es proposa l'elaboració de programes anuals d'inspecció com a l'instrument idoni amb l'objectiu de fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública en matèria d'habitatge.

Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part de l'Ajuntament els habitatges desocupats injustificadament, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, elaborant programes d'inspecció com a eina per detectar l'existència d'habitatges desocupats, i que la Llei 18/2007, n'estableix l'obligació en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 16

En el mateix sentit, l'Ajuntament d'Agramunt ha aprovat l'*Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits*, de data 28 de maig de 2024 publicat al Butlletí Oficial de la Província de Lleida en data 25 de juliol de 2024 (Núm. BOP 144 · Núm. edicte 6198). Aquesta ordenança s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i concreta el que es fa en cada fase que estableix la normativa, fixant uns criteris pel programa d'inspeccions que regirà l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit en funció de la demanda existent.

Paral·lelament s'ha aprovat el *Reglament regulador del registre municipal d'habitatges buits d'Agramunt*, de data 28 de maig de 2024 publicat al Butlletí Oficial de la Província de Lleida en data 26 de juliol de 2024 (Núm. BOP 145 · Núm. edicte 6228).

La voluntat de l'Ajuntament d'Agramunht és incloure l'habitatge situat a la planta primera de les Antigues escoles de la Donzell al Programa d'inspecció d'habitatges buits a fi i efecte de rehabilitar-lo i destinar-lo a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, com a allotjament dotacional.

Actualment, la finca esmentada està qualificada com a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (Clau E), tenint assignat un doble ús: sanitari assistencial (Clau E3), i social (clau E5).

Amb la present modificació es pretén qualificar la finca esmentada, a més a més, de Sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (clau D), ja que aquesta qualificació permet destinar-la a aquest ús en virtut de l'establert al Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Aquest edifici, construït l'any 1964, va allotjar des dels seus inicis les escoles del poble a la planta baixa i l'habitatge del mestre a la planta primera. Actualment la voluntat de l'Ajuntament és rehabilitar l'habitatge per poder disposar d'un nou allotjament adreçat a satisfer les necessitats col·lectives.

Al tramitar-se com una modificació de POUM amb determinacions específiques pel que fa a les edificabilitats i usos, no serà necessària la posterior regulació amb planejament derivat mitjançant un Pla Especial per concreció dels usos.

1.2. INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

La iniciativa de la present modificació del POUM és de l'Ajuntament d'Agramunt i ha estat redactat pels serveis tècnics municipals.

En aquest sentit, adquireix especial rellevància la situació econòmica i social actual, i la necessitat essencial i urgent de garantir un dret tant bàsic com és l'habitatge, el que comporta que calgui dur a terme i materialitzar aquelles iniciatives amb la màxima diligència i rapidesa, que puguin ser culminades en el mínim temps possible.

1.3. JUSTIFICACIÓ LEGAL QUE HA DE COMPLIR UNA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

Una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha de redactar en base al que preveu l'article 96 del TRLUC i segons el que especifica l'article 6 del propi POUM, aprovat

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 16

en data 20 de setembre de 2023, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 31 de gener de 2024 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (Núm. 9119 - 11.3.2024).

L'article 6 del POUM estableix :

> *Article 6.- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal*
>
> *1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.*
>
> *2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 96 TRLU) i aquestes Normes.*
>
> *3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.*
>
> *4. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.*
>
> *5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.*
>
> *6. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajustos en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 98 del TRLU, i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ l'informe de la Comissió Jurídica Assessora.*
>
> *7. Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 99 del TRLU.*
>
> *8. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (articles 96 i 97 del TRLU).*

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'article 96.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya: *"la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".*

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per a realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic. El punt 1 d'aquest article determina: *"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents"*.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 16

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, qualsevol figura de planejament urbanístic que proposi una nova ordenació ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; en conseqüència, la proposta establerta ha de presentar una projecció adequada als interessos públics.

El document ha de justificar la necessitat de realitzar aquesta modificació i, fonamentalment, l'interès públic que aquesta comporta.

1.4. JUSTIFICACIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al que preveu l'article 93.4 del TRLUC i segons el que especifica l'article 6 del propi POUM, aprovat en data 20 de setembre de 2023 i publicat en el DOGC de data 11 de març de 2024.

Aquest document té el grau de precisió del Pla que modifica, i presenta un estudi urbanístic que justifica la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

Pel que fa a la documentació que conté aquesta modificació es subjecta a les mateixes disposicions que el document del POUM.

Seguint a l'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta modificació raona i justifica la necessitat i conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta també té en compte l'ordenació proposada, que és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en cap moment en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

L'ordenació que es proposa també comporta raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial i una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest document de Modificació puntual del POUM es planteja estrictament una adaptació de la qualificació actual de la finca com a equipament de titularitat municipal, situada al carrer Raval, 26 del nucli de la Donzell d'Urgell, per permetre l'ús com a allotjament dotacional.

Actualment està qualificada com a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (Clau E), tenint assignat un doble ús: sanitari assistencial (Clau E3), i social (clau E5) i es proposa incloure la qualificació de Sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (clau D), que ja està prevista al POUM d'Agramunt.

La modificació que es planteja no comporta cap alteració del model d'ordenació establert al POUM, només és una adaptació del Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris a la parcel·la per tal d'acollir l'habitatge dotacional que permet la legislació urbanística i d'habitatge.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 16

A més a més, la rehabilitació de l'habitatge existent a la planta primera de les antigues escoles està inclòs al Programa d'inspecció d'habitatges buits on es concreta i acredita l'interès públic de l'operació.

Cal destacar que el sostre d'allotjament dotacional que resulta de la modificació no computarà com a sostre residencial (article 57.5 TRLUC).

El sòl és de titularitat municipal des de l'any 1964, data de la seva construcció, i per tant no entren en joc interessos privats, limitant-se aquesta modificació, a assignar l'ús d'habitatge dotacional.

El document elaborat pretén donar resposta a les necessitats de creació d'habitatges dotacionals destinats a satisfer els requeriments que en aquest sentit, puguin sorgir. L'actual situació econòmica comporta que per part de les Administracions Públiques esdevingui necessari dur a terme polítiques públiques proactives destinades a facilitar les necessitats esmentades.

1.5. MARC LEGAL

El marc legal a tenir en compte en aquest document és el següent:

- *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana*.
- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya* (TRLUC), i posteriors modificacions parcials.
- *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme* (RLUC).
- *Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística* (RPLUC).
- *Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal* (POUM), que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 20 de setembre de 2023, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 31 de gener de 2024 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (Núm. 9119 - 11.3.2024).

2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació Puntual és limita única i exclusivament a la finca situada al carrer Raval, 26 del nucli de la Donzell d'Urgell, amb referència cadastral 1733102CG4313S0001IY,

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 16

2.2. PROPIETAT

La titularitat del sòl afectat per la present Modificació puntual del POUM d'Agramunt és segons les dades cadastrals el següent:

FINCA 1:

Localització: carrer Raval, 26 - Donzell d'Urgell (25317)

Sup. sòl: 479 m^2

Referència cadastral: 1733102CG4313S0001IY

Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

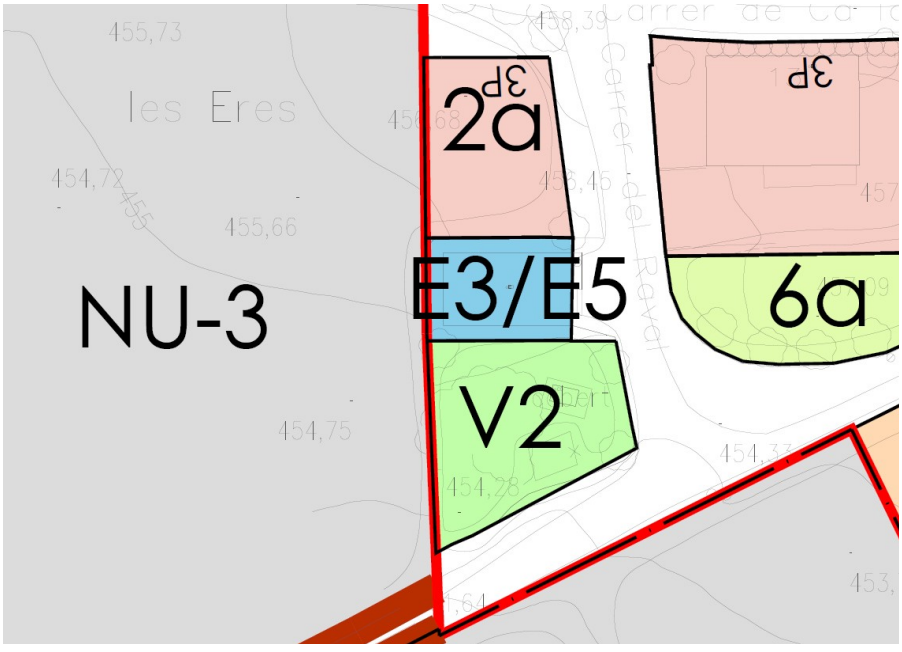
2.3. PLANEJAMENT VIGENT

És d'aplicació el *Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal* (POUM), aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2023 i publicat al DOGC en data 11 de març de 2024.

La classificació actual de la finca 1 de superfície 479 m^2 (segons les dades cadastrals) és de sòl urbà, i té dues qualificvacions urbanístiques:

- Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (Clau E): sanitari assistencial (Clau E3) i social (clau E5).
- Sistema urbanístic d'espais públics: Passeigs i rambles (Clau V2)

L'àmbit de la present Modificació del POUM és l'edifici de les antigues escoles, amb la qualificació d'equipament.



Qualificació actual de la finca 1: Sistemaurbanístic equipaments comunitaris, Clau E3/E5.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 16

La secció 4 del POUM recull les prescripcions i regulació relativa al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris:

Article 117.- Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, atenent a l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), comprèn els centre públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

2. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris està integrat pels següents sistemes:

** Sistema d'equipaments, clau E*

** Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau T*

Article 118.- Sistema d'equipaments, clau E

1. Formen el sistema d'equipaments els terrenys assenyalats pel Pla amb aquesta qualificació i que es destinen a l'ús públic, col·lectiu o comunitari d'acord amb les categories següents:

E1 Cultural: Casal de cultura, museus, arxius, biblioteques, fonoteques, videoteques, ludoteques...

E2 Docent: Centres maternals i preescolars, de primària, de secundària, de batxillerat, de formació professional, universitaris, ...

E3 Sanitari-assistencial: Centres d'assistència primària, hospitals, centres extra-hospitalaris, residències i centres assistits.

E4 Religiós: Temples i centres religiosos.

E5 Social: Centres socials, casals per a la gent gran, centres d'esplai...

E6 Administratiu i seguretat: Administració pública, serveis de seguretat pública...

E7 Proveïment: Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment que es regulen per legislació sectorial..

E8 Serveis funeraris municipals i cementiri: Llei 2/1997 de serveis funeraris, Decret 209/1999 Reglament, amb caràcter supletori, dels serveis funeraris municipals, de 27 de juliol, i Decret 297/1997 pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria

E9 Esportiu: Instal·lacions, edificacions esportives i serveis annexes.

2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambiental del lloc.

3. La tipologia de l'edificació serà similar a la de l'entorn pròxim, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants.

4. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants. Per a l'E8 Cementiri, en el desenvolupament del POUM i en les seves posteriors fases que afectin de forma directa o indirecta a aquest equipament, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria de policia sanitària mortuòria".

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 16

5. Règim d'us del sistema d'equipaments en zona de flux preferent.

Estan subjectes a les determinacions establertes a l'art. 9 ter. del Reglament de domini Públic Hidràulic i d'acord amb l'establert a l'article 14.bis.1b) del RDPH s' evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials.

La secció 5 del POUM recull les prescripcions i regulació relativa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públic:

Article 120.- Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públic, clau D

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, , per raó de:

a) Dificultat d'emancipació.

b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

c) Feina o estudi.

d) Afectació per una actuació urbanística.

Els usos inicialment previstos a la parcel·la, sanitari assistencial (Clau E3) i social (clau E5), es mantindran i es podran continuar desenvolupant a la planta baixa de l'edifici.

La planta primera, que es preveu destinar a habitatge dotacional, no és imprescindible per desenvolupar els altres usos previstos en la mesura que les necessitats de la població per a aquests usos es poden considerar cobertes.

3. PROPOSTA

3.1. DOCUMENTACIÓ QUE INCORPORA AQUESTA MODIFICACIÓ DEL POUM

Una Modificació de les determinacions del POUM que no comporti la seva revisió, com és la que ens ocupa, s'hauria d'ajustar al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU, amb un grau de precisió propi del Pla que modifica, i hauria de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

En qualsevol cas, hauria de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueix.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de modificació.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 16

- Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i les que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves de sòl per a sistemes.
- Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas, i el de sostenibilitat econòmica.

Per tant, un document de Modificació hauria d'incorporar una documentació similar a la del POUM (art. 118.4 RLU), amb una documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, hauria d'incorporar l'informe ambiental corresponent, les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental, així com també, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

Documentació escrita

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i financera
- Pla d'etapes
- Justificació mediambiental
- Mobilitat
- Memòria social
- Memòria de participació ciutadana

Documentació gràfica (plànols)

- Plànols d'informació
- Plànols de proposta

No obstant, el present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Agramunt (POUM), no té cap incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats de memòria social, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, mobilitat generada, participació ciutadana i memòria ambiental; ja que el document es limita a permetre l'ús com a habitatge dotacional (el sostre del qual no computa com a residencial) en una peça de sòl prevista com a equipament comunitari.

La compatibilitat d'aquesta opció es fonamenta en la regulació expressament establerta en el Decret Llei 17/2019, que ha modificat el TRLUC en el sentit de facilitar, precisament, l'existència de unitats d'allotjament destinades a col·lectius amplis però especialment necessitats d'una política d'habitatge eficaç.

En aquest cas la modificació proposada no comporta cap modificació substancial de les estratègies i de les directrius, i en conseqüència no comporta majors repercussions sobre el

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 16

medi ambient, i no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient pel que fa als ja previstos en l'actual document del POUM. Per tant, la proposta d'aquest planejament no té cap incidència en l'aspecte mediambiental que faci necessari un informe específic en el sentit que preveu la normativa, ni en cap cas afecta ni va en detriment de les actuals condicions mediambientals de l'àmbit d'actuació.

L'article 57.5 del TRLUC estableix que els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

A més, pel que fa al compliment de l'article 100.2 TRLUC, les característiques pròpies d'aquesta modificació fan que no comporti majors reserves d'espais lliures i equipaments.

No es tracta d'una modificació substancial de les estratègies i de les directrius de l'ordenació.

Per tant, no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre la mobilitat, pel que fa als previstos anteriorment per aquest àmbit en l'actual document del POUM. En conclusió, la proposta no té cap incidència des del punt de vista de la mobilitat que faci necessària una especial justificació, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació.

Per últim, la proposta no té cap incidència que faci necessària una especial justificació en la memòria social, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació i aquesta resulta de les previsions del Decret Llei 17/2019.

3.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta del present Modificació Puntual es limita a afegir als usos sanitari assistencial i social previstos a la parcel·la, l'ús d'habitatge dotacional, amb l'objectiu de poder rehabilitar l'habitatge existnt a la planta primera de l'edifici.

L'abast del concepte "allotjament dotacional" s'interpretarà de manera coordinada entre les previsions sobre habitatge dotacional del POUM i la normativa sobre allotjaments dotacionals continguda en el Decret Llei 17/2019, que ha modificat la legislació urbanística a efectes de facilitar la implantació d'aquest tipus d'allotjaments.

Així mateix, la present Modificació Puntual també definirà els paràmetres urbanístics d'aplicació a la parcel·la, a l'apartat de normes urbanístiques del present document.

CONDICIONS D'ÚS: L'equipament tindrà els següents usos: sanitari assistencial (Clau E3), social (clau E5) i habitatge dotacional (Clau D).

A més, la present modificació justifica que no es comprometen les reserves d'equipament del municipi, havent-se procedit a l'estudi d'incidència de la proposta en relació al balanç del sòl d'equipament previst al planejament.

Així, el planejament vigent classifica, només en sòl urbà, com a sistema d'equipaments comunitaris, un total de 91.658,15m^2 en tot el municipi d'Agramunt, i 576,57m^2 al nucli de la Donzell d'Urgell.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 16

La finca objecte de la present modificació, qualificada d'equipament, té una superfície de 142.66m^2, el que representa el 0,15% del total de sòl d'equipament del municipi i el 24,74% del total de sòl d'equipament del nucli de la Donzell d'Urgell.

Per tant, es pot concloure que els 142,66m^2 de sòl que es proposa destinar a habitatge dotacional no té cap incidència pel que fa als altres usos previstos per als equipaments ja que representa un percentatge molt petit del total (0,15%).

3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA I CONCURRÈNCIA DELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic.

El punt 1 d'aquest article ens determina: *"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents".*

La proposta raona i justifica la conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'article 97 del citat Text Refós.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, aquesta nova figura de planejament urbanístic, que proposa assignar l'ús d'habitatge dotacional per fomentar i facilitar l'accés a l'habitatge a determinats col·lectius, és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i presenta una projecció adequada als interessos públics.

El document justifica la necessitat de realitzar aquesta modificació i l'interès públic que aquesta comporta.

Segons s'ha argumentat, aquesta Modificació no comporta cap increment del sostre edificable; tampoc es realitza cap ordenació que no segueixi el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i que entri en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; no comporta una reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures o equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals o per reducció de l'àmbit d'actuació; i finalment, no comporta una projecció inadequada dels interessos públics.

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 16

3.4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVÀNCIA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

Respecte la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic, aquesta Modificació és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut a l'article 3 del TRLUC. La modificació persegueix garantir la millora de la qualitat de vida de les persones, en tant que optimitza el sòl qualificat i possibilita que es destini a la construcció d'habitatge dotacional pel conjunt de la població.

La present modificació és coherent amb l'anterior enunciat, així com minimitza l'afecció de l'ocupaciò sobre nous sòls, que comporten una menor dispersió sobre el territori.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Es proposen les següents condicions d'ordenació de l'equipament objecte de la present modificació puntual:

4.1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Els paràmetres generals d'edificació a la parcel·la de l'equipament comunitari "Antigues escoles Donzell" seran els següents:

- *Tipus d'ordenació: Volumetria específica havent de mantenir el volum principal existent.*
- *Ocupació màxima: La de l'edifici existent.*
- *Nombre màxim de plantes i alçada màxima: El nombre màxim de plantes és planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima serà l'establerta a l'article 69.3 de les Normes urbanístiques del POUM.*
- *Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es permet un màxim de 2 habitatges per parcel·la.*

Les condicions d'ordenació establertes són respectuoses amb l'entorn, amb qualificació de zona d'eixample (clau 2a) en parcel·la mínima de 150 m^2, amb edificacions alineades a vial de PB+2PP.

L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

El sostre d'allotjament dotacional no computarà com a sostre residencial.

4.2. CONDICIONS D'ÚS

L'equipament comunitari "Antigues escoles Donzell" estarà destinat a l'ús públic, col·lectiu o comunitari d'acord amb les categories següents:

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 16

E3 Sanitari-assistencial: Centres d'assistència primària, hospitals, centres extra-hospitalaris, residències i centres assistits.

E5 Social: Centres socials, casals per a la gent gran, centres d'esplai...

D: Habitatge dotacional públic, d'acord amb l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, , per raó de: a) Dificultat d'emancipació. b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social. c) Feina o estudi. d) Afectació per una actuació urbanística.

5. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

L'objecte de la present Modificació Puntual és assignar l'ús d'habitatge dotacional públic a la finca situada al carrer Raval, 26 del nucli de la Donzell d'Urgell, amb referència cadastral 1733102CG4313S0001IY, atès que és interès de l'Ajuntament d'Agramunt dur a terme polítiques d'habitatge públic destinades a atendre les necessitats col·lectives, cercant els mecanismes de col·laboració amb altres Administracions.

Article 2. Iniciativa de la modificació

La iniciativa de la Modificació Puntual és de l'Ajuntament d'Agramunt i ha estat redactat pels serveis tècnics municipals.

Article 3. Àmbit de la modificació del POUM

L'àmbit de la Modificació del POUM es correspon amb la part finca situada al carrer Raval, 26 del nucli de la Donzell d'Urgell qualificada d'equipament, que té una superfície de sòl de 142,66m^2.

Article 4. Condicions d'ordenació i de l'edificació en l'àmbit de la modificacio del POUM

Els paràmetres generals d'edificació a la parcel·la de l'equipament comunitari "Antigues escoles Donzell" seran els següents:

- *Tipus d'ordenació: Volumetria específica havent de mantenir el volum principal existent.*
- *Ocupació màxima: La de l'edifici existent.*
- *Nombre màxim de plantes i alçada màxima: El nombre màxim de plantes és planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima serà l'establerta a l'article 69.3 de les Normes urbanístiques del POUM.*

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 16

- *Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: Es permet un màxim de 2 habitatges per parcel·la.*

Les condicions d'ordenació establertes són respectuoses amb l'entorn, amb qualificació de zona d'eixample (clau 2a) en parcel·la mínima de 150 m2, amb edificacions alineades a vial de PB+2PP.

L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

El sostre d'allotjament dotacional no computarà com a sostre residencial.

Article 5. Condicions d'ús en l'àmbit de la modificacio del POUM

L'equipament comunitari "Antigues escoles Donzell" estarà destinat a l'ús públic, col·lectiu o comunitari d'acord amb les categories següents:

E3 Sanitari-assistencial: Centres d'assistència primària, hospitals, centres extra-hospitalaris, residències i centres assistits.

E5 Social: Centres socials, casals per a la gent gran, centres d'esplai...

D: Habitatge dotacional públic, d'acord amb l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, , per raó de: a) Dificultat d'emancipació. b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social. c) Feina o estudi. d) Afectació per una actuació urbanística.

Agramunt, a la data de la signatura electrònica

L'arquitecta municipal,

Sònia Pintó i Grau.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 9624WQNR42ARCY7HTQDSAZ6JQ
Verificació: https://agramunt.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 16