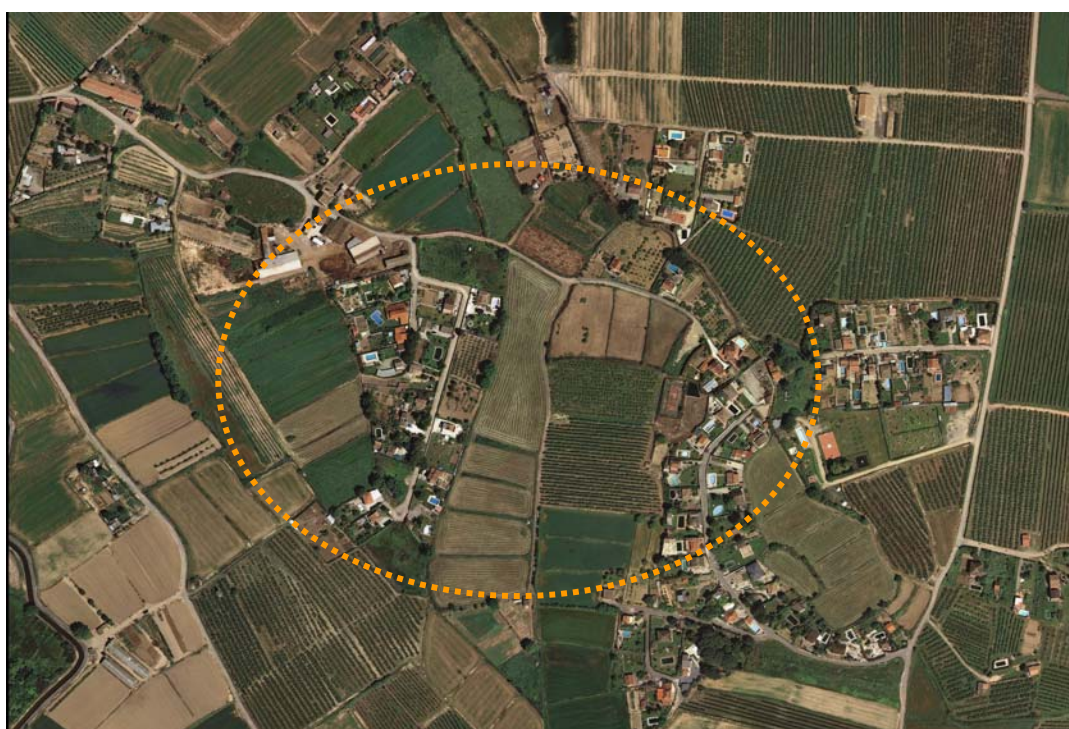


PAMPOLSARQUITECTESLP

Francesc Coit Bonet,arquitecte

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ



PROMOTOR : JUNTA DE COMPENSACIÓ PMU-3 DE ROSSELLÓ

EMPLAÇAMENT : Àmbit PMU-3 Urbanització 'La Noguera'

LOCALITAT : ROSSELLÓ – EL SEGRIÀ - LLEIDA

DOCUMENT NORMATIU

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

Lot 1: Memòria, Estudis justificatius, Normes Urbanístiques i Avaluació Econòmica

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

AVANÇ DE PLANEJAMENT:

APROVACIÓ INICIAL :

APROVACIÓ PROVISIONAL :

APROVACIÓ DEFINITIVA :

TEXT REFÓS:

Firmado digitalmente
por ROMA
PAMPOLS I SALES /
num:4498-9
Motivo: Certifico la
precisió i integritat
del present document
Fecha: 2011.07.28
20:10:25 +02'00'

DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA (Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

Els documents que integren el present **Pla de Millora Urbana** s'estructuren d'acord amb allò previst en els articles 55, 65, 66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que n'esdevenen el marc normatiu referencial i presenta el següent contingut:

TAULA DE CONTINGUT

DOCUMENT A: MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

1.- DISPOSICIONS GENERALS

- 1.1. Dades bàsiques dels diferents agents
- 1.2. Introducció
- 1.3. Antecedents urbanístics i condicionants de partida
- 1.4. Disposicions i marc legal
- 1.5. Delimitació i descripció de l'àrea d'actuació
- 1.6. Iniciativa de l'actuació
- 1.7. Justificació de la procedència i oportunitat de la formulació del document urbanístic d'acord amb planejament general que desenvolupa. *(Art. 84 i 91 del D 305/2006)*
- 1.8. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament. *(Art. 84 i 91 del D 305/2006)*
 - I. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.
 - II. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - III. De l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
 - IV. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.
 - V. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - VI. De la divisió poligonal
- 1.9. El planejament vigent i les determinacions del planejament d'àmbit superior

2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1. Encaix territorial del sector
- 2.2. Característiques naturals del territori
- 2.3. Usos, edificacions i infraestructures existents
- 2.4. Estructura de la propietat del sòl
- 2.5. Afectacions i servituds
- 2.6. Aplicació dels paràmetres de planejament al Pla de Millora Urbana
- 2.7. Càlcul de les reserves mínimes de sistemes
- 2.8. Quadre resum del càlcul de les reserves mínimes de cessions
- 2.9. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública
- 2.10. Instrumentació urbanística de la proposta
- 2.11. Condicions de gestió
- 2.12. Rapport fotogràfic del sector

3.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 3.1. Objectius i criteris de l'ordenació
 - 3.1.1. Sobre els sòls de cessió. Els sistemes d'ordenació proposada
 - 3.1.2. Sobre les xarxes bàsiques de serveis
 - 3.1.3. Sobre els sòls d'aprofitament privat. Les zones de l'ordenació proposada
 - 3.1.4. Sobre l'aprofitament urbanístic del sector
 - 3.1.5. Sobre el compliment de les previsions del planejament d'àmbit superior
- 3.2. Directrius i mesures per a l'ordenació proposada
 - 3.2.1. Directrius i mesures sobre la mobilitat sostenible i segura
 - 3.2.2. Directrius i mesures de qualitat i sostenibilitat ambiental
 - 3.2.3. Directrius i mesures de qualitat del paisatge
 - 3.2.4. Directrius i mesures per al projecte d'urbanització, la vialitat i els espais lliures
 - 3.2.5. Directrius i mesures per a la implantació dels projectes d'edificació
- 3.3. Anàlisi de les alternatives i relació amb l'entorn
 - 3.3.1. Accessibilitat i implantació de la vialitat
 - 3.3.2. Implantació de l'edificació
- 3.4. Descripció de l'ordenació
 - 3.4.1. Estructura general de l'actuació
 - 3.4.2. Sistema viari
 - 3.4.3. Sistema d'equipaments i espais lliures públics
 - 3.4.4. Serveis tècnics
 - 3.4.5. Sòl lliure susceptible d'aprofitament privat i edificació
- 3.5. Pautes procedimentals
 - 3.5.1. Aprovació inicial
 - 3.5.2. Aprovació provisional
 - 3.5.3. Aprovació definitiva
 - 3.5.4. Plans d'aprovació municipal
- 3.6. Procés d'avaluació i informació mediambiental
- 3.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el sector
- 3.8. Informe de sostenibilitat econòmica
- 3.9. Estudi bàsic de les Xarxes de serveis
- 3.10. Memòria social
- 3.11. Sistema d'actuació urbanística i administració actuant
- 3.12. Vigència

4.- CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

- 4.1. Quadre General de Superfícies del Pla de Millora Urbana
- 4.2. Quadre comparatiu del planejament vigent versus el Pla de Millora Urbana
- 4.3. Quadre de característiques dels sòls dels sistemes de cessió
- 4.4. Quadre de característiques del sòl d'Aprofitament Privat

5.- COMPLIMENT DELS DEURES DE LA LLEI D'URBANISME (DL 1/2010 i D 305/2006)

- 5.1. Càlcul del 10% de l'Aprofitament Urbanístic del Sector
(Article 37, 40, 43, 44, 45 i 46 del DL 1/2010 i article 42.d) del D 305/2006)
 - 5.1.1. Justificació del càlcul del valor urbanístic dels terrenys
 - 5.1.2. Valor dels drets teòrics
 - 5.1.3. Valor urbanístic del sòl
 - 5.1.4. Criteris de valoració de les parcel·les resultants
 - 5.1.5. Aprofitament urbanístic
- 5.2. Especificitats del Pla de Millora Urbana
 - 5.2.1. Deures dels Propietaris de Sòl Urbà No Consolidat i de Sòl Urbanitzable Delimitat
(Art. 45.1.a) del DL 1/2010 i article 42 del D 305/2006)
 - 5.2.2. Garanties per al compliment dels deures
(Art. 102 i art.107 del DL 1/2010 i art.136.2 del D 305/2006)
- 5.3. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública
(Art. 57 i DA 5a del DL 1/2010 i DT 9a del D 305/2006)
- 5.4. Cessions de sòl i obra d'urbanització
(Article 127 a) del DL 1/2010 i article 169 del D 305/2006)

DOCUMENT B:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DETALL DE LA URBANITZACIÓ

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 86, 87, 90 i 91 del D 305/2006)

6.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

6.1. Guia Documental del Contingut dels Diferents Tipus de Plànols

6.2. Relació de Plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	I.01	Encaix Territorial del Sector	1:20.000
02.-	I.02	Situació	1:10.000
03.-	I.03	Emplaçament	1:5.000
04.-	I.04	Ortofotomapa – General	1:5.000
05.-	I.05	Cartogràfic	1:500
06.-	I.06	Ortofotomapa Àmbit	1:500
07.-	I.07	Cadastral	1:2.500/1:400
08.-	I.08	Topogràfic General	1:1.500
09.-	I.08a	Topogràfic Sector 1	1:500
10.-	I.08b	Topogràfic Sector 2	1:500
11.-	I.08c	Topogràfic Sector 3	1:500
12.-	I.08d	Topogràfic Sector 4	1:500
13.-	I.09	Perfils Estat Actual 1	1:300
14.-	I.10	Perfils Estat Actual 2	1:300
15.-	I.11	Reportatge Fotogràfic	S/E
16.-	I.12	Serveis Existents i/o en Projecte – Xarxa Elèctrica, Xarxa Aigües i Xarxa de Telefonia	1:1.500
17.-	I.13	Serveis Existents – Xarxa de Clavegueram	1:1.500
18.-	I.14	Edificacions Existents	1:1.500
19.-	I.15	Inundabilitat	1:1.500
20.-	I.16	Relació de Propietaris	1:1.500
21.-	I.17	Relació de Propietaris – Afectacions	1:1.500
22.-	I.18	Estructura de la Propietat	1:1.500
23.-	I.19	Determinacions del Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPP) Model Territorial i Estratègies de Desenvolupament	S/E
24.-	I.20	Determinacions del Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPP) Espais Oberts i Estratègies d'Assentaments i Infraestructures	S/E
25.-	I.21	Determinacions del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM)	S/E

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
26.-	O.01	Justificació de Cessions i Aprofitament (Art.44 i 45 del DL1/2005, art.8 del DL1/2007 i art.42 del D305/2006)	1:1.500
27.-	O.02	Zonificació de la Proposta	1:1.500
28.-	O.03	Ordenació General del Sòl	1:1.500
29.-	O.04	Paràmetres d'Ordenació de l'Edificació	1:1.500
30.-	O.05	Paràmetres d'Ordenació de Vialitat i Espai Lliure	1:1.500
31.-	O.06	Seccions Tipus Vials	1:50
32.-	O.07	Compliment sobre Determinacions d'Incendis	1:1.500

DOCUMENT C:

NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 88, 90 i 91 del D 305/2006)

7.- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

7.1. Capítol I. Naturalesa, àmbit i vigència

- 7.1.1. Article 1. Definició
- 7.1.2. Article 2. Marc legal
- 7.1.3. Article 3. Documentació.
- 7.1.4. Article 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla
- 7.1.5. Article 5. Vigència
- 7.1.6. Article 6. Modificacions
- 7.1.7. Article 7. Definició de conceptes i Interpretació
- 7.1.8. Article 8. Finalitat de les Normes Urbanístiques
- 7.1.9. Article 9. Terminologia d'utilització
- 7.1.10. Article 10. Normes Generals
- 7.1.11. Article 11. Desenvolupament del Pla
- 7.1.12. Article 12. Projectes d'urbanització
- 7.1.13. Article 13. Projecte d'urbanització bàsica
- 7.1.14. Article 14. Projectes d'urbanització complementaris
- 7.1.15. Article 15. Projecte de reparcel·lació
- 7.1.16. Article 16. Divisió poligonal i polígons d'actuació
- 7.1.17. Article 17. Actes subjectes a llicència municipal
- 7.1.18. Article 18. Precisió i ajustos de límits
- 7.1.19. Article 19. Modificacions
- 7.1.20. Article 20. Obligatorietat
- 7.1.21. Article 21. Àmbit territorial. Propietats.

7.2. Capítol II. Gestió del Planejament

- 7.2.1. Article 22. Sistema d'actuació
- 7.2.2. Article 23. Aprofitament urbanístic
- 7.2.3. Article 24. Transmissió dels sòls per a sistemes

7.3. Capítol III. Característiques de l'obra urbanitzada

- 7.3.1. Article 25. Obra en el sector
- 7.3.2. Article 26. Condicions tècniques de les obres d'urbanització
- 7.3.3. Article 27. Autoritzacions
- 7.3.4. Article 28. Accés al sector

7.4. Capítol IV. Règim urbanístic del sòl

- 7.4.1. Article 29. Règim del sòl
- 7.4.2. Article 30. Coherència en la regulació
- 7.4.3. Article 31. Qualificació urbanística del sòl
- 7.4.4. Article 32. Zones
- 7.4.5. Article 33. Sistemes

7.5. Capítol V. Definicions

- 7.5.1. Article 34. Línia de carrer
- 7.5.2. Article 35. Línia d'edificació
- 7.5.3. Article 36. Planta baixa
- 7.5.4. Article 37. Altura reguladora màxima de l'edificació
- 7.5.5. Article 38. Planta soterrani
- 7.5.6. Article 39. Computabilitat del sostre edificable
- 7.5.7. Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la
- 7.5.8. Article 41. Separacions mínimes a l'indar
- 7.5.9. Article 42. Unitats mínimes d'edificació

7.6. Capítol VI. Normes particulars per a zones i sistemes.

- 7.6.1. Article 43. Definició de conceptes
- 7.6.2. Article 44. Regulació dels sistemes

7.7. Capítol VII. Vialitat (clau A)

- 7.7.1. Article 45. Definició
- 7.7.2. Article 46. Determinacions per al sistema viari (clau A)

7.8. Capítol VIII. Espais lliures. Parcs i jardins urbans (clau L)

- 7.8.1. Article 47. Definició
- 7.8.2. Article 48. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics (clau L)
- 7.8.3. Article 49. Condicions d'ús
- 7.8.4. Article 50. Condicions d'edificació

7.9. Capítol X. Paràmetres fonamentals de la Zona Residencial

- 7.9.1. Article 51. Concepte i paràmetres característics de l'edificació
- 7.9.2. Article 52. Distribució dels volums de l'edificació
- 7.9.3. Article 53. Edificis i construccions auxiliars
- 7.9.4. Article 54. Condicions de les mitgeres
- 7.9.5. Article 55. Risc d'incendi
- 7.9.6. Article 56. Mesures d'estalvi i eficiència energètica
- 7.9.7. Article 57. Mesures d'estalvi d'aigua
- 7.9.8. Article 58. Gestió dels residus

7.10. Capítol XI. Regulació de la zona d'aprofitament privat AP (clau 3a)

- 7.10.1. Article 59. Zona d'ordenació específica d'edificació aïllada baixa densitat (Clau 3a).
- 7.10.2. Article 60. Nombre d'habitatges
- 7.10.3. Article 61. Coberta
- 7.10.4. Article 62. Condicions de volum de l'edificació
- 7.10.5. Article 63. Materials

7.11. Capítol XII. Normativa d'obligat compliment

- 7.11.1. Article 64. Normativa d'obligat compliment

7.12. Capítol XIII. Disposicions addicionals

- 7.12.1. Article 65. Disposicions addicionals

DOCUMENT D:

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

8.1. Pressupost, cost de les obres d'urbanització i gestió

- 8.1.1.1. Despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable

8.2. Inversió total prevista

8.3. Fons disponibles

8.4. Valoracions finals

DOCUMENT E:
PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

9.- PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

9.1. Pressupost de les obres d'urbanització

9.1.1. Quantificació de les despeses i del rendiment

- 9.1.1.1. Cost d'urbanització
- 9.1.1.2. Cost de les indemnitzacions
- 9.1.1.3. Despeses de gestió
- 9.1.1.4. Rendiment
- 9.1.1.5. Total de les despeses amb aplicació del rendiment
- 9.1.1.6. Despeses totals d'execució de la unitat reparcel·lable

9.2. Coeficients de repercussió

9.3. Repercussió dels costos d'urbanització

DOCUMENT F:
PLA D'ETAPES

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

10.- PLA D'ETAPES

10.1. Pla d'etapes

10.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització

DOCUMENT G:
DIVISIÓ POLIGONAL

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

11.- DIVISIÓ POLIGONAL

11.1. Divisió polygonal

DOCUMENT H:
JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DELS PLANEJAMENT
URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010, art. 84, 85, 90 i 91 del D 305/2006, art. 18 de la Llei 9/2003 i art. 3 i 13 del D 344/2006)

12.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DELS PLANEJAMENT
URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

12.1. Introducció

12.2. Àmbit del Pla

12.3. Objectius

12.4. Diagnosi

- 12.4.1. Característiques de la zona
- 12.4.2. Dades de Mobilitat
- 12.4.3. La xarxa viària i intensitats de circulació
- 12.4.4. Transport Públic

12.5. Propostes del Pla

- 12.5.1. Circulació.
- 12.5.2. Aparcament
- 12.5.3. Vianants
- 12.5.4. Senyalització
- 12.5.5. Estimació de la mobilitat generada

12.6. El Pla de Mobilitat Urbana i la mobilitat supralocal

DOCUMENT I:
DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 85, 90, 91 i 100 del D 305/2006 i Directiva 2001/42/CE)

13.- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

13.1. Presentació

- 13.1.1. Introducció
- 13.1.2. Antecedents i objecte del projecte
- 13.1.3. Objectiu de l'informe ambiental
- 13.1.4. Marc legal
- 13.1.5. Objectius ambientals generals del planejament
- 13.1.6. Objectius ambientals específics del planejament
- 13.1.7. Relació amb altres plans, programes i projectes

13.2. Descripció del projecte

- 13.2.1. Localització
- 13.2.2. Ordenació proposada
- 13.2.3. Sòl industrial d'aprofitament privat
- 13.2.4. Sòls de cessió. Sistema viari, sistema parcs i jardins i sistema equipaments
- 13.2.5. Descripció de les xarxes bàsiques de serveis
- 13.2.6. Accesos

13.3. Accions del projecte

- 13.3.1. Fase de construcció
- 13.3.2. Fase d'explotació, ús o funcionament

DOCUMENT J:
ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 90 i 91 del D 305/2006)

14.- ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

14.1. Justificació de l'adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal

DOCUMENT A:
MEMÒRIA, ESTUDIS JUSTIFICATIUS I COMPLEMENTARIS
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

Detall expedient

TREBALL: Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera', en el municipi de Rosselló.

Document per a l'APROVACIÓ INICIAL

EMPLAÇAMENT: Àmbit PMU-3 Urbanització 'La Noguera' de Rosselló
ROSSELLÓ – EL SEGRIÀ - LLEIDA

Emplaçament/s

ADREÇA	Àmbit PMU-3	NÚM. PARCEL.LA	---
ZONA / BARRI	Urbanització 'La Noguera'	REF. CADASTRAL	---
MUNICIPI	Rosselló (El Segrià – Lleida)	CÓDI POSTAL	25124
PROVÍNCIA	Lleida	COMARCA	Segrià
ENCARREC	En missió completa		

Promotor/s

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ		CIF	V-25726522
ADREÇA	Pallars	NÚM.	4 7è
ZONA / BARRI	Eixample	PARCEL.LA	---
MUNICIPI	Lleida	CÓDI POSTAL	25004
REPRESENTANT	Sr. Joan APARICIO MARSOL, President	NIF	43710328-R

Administració actuant

	EXCM. AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ	CODI OFICIAL ESTADÍSTIC	2518980001
ADREÇA	Avinguda Catalunya	NÚM.	2
ZONA / BARRI	Centre	PARCEL.LA	
MUNICIPI	Rosselló (El Segrià – Lleida)	CÓDI POSTAL	25124
TELÈFON	973730001	CIF	P-2523200J

Tècnic/s Redactor/s

PAMPOLSARQUITECTESLP		CIF	B25272188
ARQUITECTE	Romà Pampols i Sales	COL. NÚM.	4498-9
ARQUITECTE	David Pàmpols i Camats	COL. NÚM.	30036-5
ADREÇA	Alfred Perenya	NÚM	43, entresòl 1ª
MUNICIPI	Lleida	CÓDI POSTAL	25004
TELÈFON	973242431	FAX	973237366
ARQUITECTE	Francesc Coit Bonet	COL. NÚM.	28494-7
ADREÇA	Riu Besós	NÚM	20, Baixos
MUNICIPI	Lleida	CÓDI POSTAL	25001
TELÈFON	973216836	FAX	973216836

1.- DISPOSICIONS GENERALS

1.1. DADES BÀSIQUES DELS DIFERENTS AGENTS.

Objecte del Treball: PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ

Document per a l'Aprovació Inicial

Situació Àmbit PMU-3 Urbanització 'La Noguera'
ROSSELLÓ – EL SEGRIÀ - LLEIDA

Promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ
Pallars, 4 7è
CP 25004 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
T | 973 201 300
CIF: V-25726522
docugestio@docugestio.es

Representant:

Sr. Joan APARICIO MARSOL, President
Verge del Pilar, 7 CP 25124 Rosselló (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
T | 973 201 300
NIF: 43710328-R

Equip redactor: Romà PÀMPOLS I SALES, Arquitecte
Alfred Pereña, 43 Entl. 2na
CP 25004 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
NIF: 40786375-S
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
Col·legi.-COAC- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Lleida.
Número col·legiat: 4498-9

David PÀMPOLS I CAMATS, Arquitecte
Alfred Pereña, 43 Entl. 2na
CP 25004 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
NIF: 43723457-C
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
Col·legi.-COAC- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Lleida.
Número col·legiat: 30036-5

Estudi PÀMPOLSARQUITECTESLP

Alfred Pereña, 43 Entl. 2na
CP 25004 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
NIF: B-25272188
estudi@pampolsarq.com
www.pampolsarq.com

Francesc COIT I BONET, Arquitecte
Riu Besós, 20 Baixos
CP 25001 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
NIF: 43718273-B
Tel.: 973 216 836 Fax.: 973 216 836
Col·legi.-COAC- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Demarcació de Lleida.
Número col·legiat: 28494-7

Estudi Francesc Coit Bonet, arquitecte

Riu Besós, 20 Baixos CP 25001 Lleida
Tel.: 973 216 836 Fax.: 973 216 836
francesccoit@coac.net
www.francesccoit-anavelasco.blogspot.com

Estudi topogràfic: Autor/s de l'estudi:



Emili PASQUAL GINÉ, Enginyer Tècnic Topografia
TOP-TEN Topografia
Maria Sauret, nº 26, Altell 7è
25007 Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA)
Tel/Fax. 973 239 805
topten@svt.es

Consultors:

Medi ambient:



Desenvolupament Territorial

G3 Desenvolupament Territorial, SL
Valbona, 22
25268 Els Omells de Na Gaia (L'Urgell, Lleida)
Tel. 973 33 12 12
Fax 973 33 12 11
g3@g3dt.com
www.g3dt.com

Tamara SANTILLANA FRANCÉS, Geòloga
C/ Església, 18
CP 43449 Els Omells de Na Gaia - Lleida
Tel.: 973 33 12 12
COGC – Col·legi Oficial de Geòlegs de Catalunya
tamara@g3dt.com

Sílvia ALBADALEJO GARAU, Gerent
C/ Església, 18
CP 43449 Els Omells de Na Gaia - Lleida
Tel.: 973 33 12 12
COGC – Col·legi Oficial de Geòlegs de Catalunya
Número de col·legiat: 5251
silvia@g3dt.com

Equip de treball:

Romà PÀMPOLS SALES
David PÀMPOLS CAMATS
Susanna SIMÓ BAÑERAS
David CIVICO FLOREJACHS
Araceli DUAIGÜES TORRENTO
Francesc TORRES AIGUABELLA
Carme MURO MARTÍNEZ
Maite VILLAS CHAUBEL

Estudi PÀMPOLSARQUITECTESLP
Alfred Pereña, 43 Entl. 2na CP 25004 Lleida
Tel.: 973 242 431 Fax.: 973 237 366
estudi@pampolsarq.com
www.pampolsarq.com

Francesc COIT BONET
Anna VELASCO
Ramon ROSSINACH GARRIGA
Estudi Francesc Coit Bonet, arquitecte
Riu Besós, 20 Baixos CP 25001 Lleida
Tel.: 973 216 836 Fax.: 973 216 836
francesccoit@coac.net
www.francesccoit-anavelasco.blogspot.com

1.1. INTRODUCCIÓ

En data 14 de juliol de 2010 es rep per part del promotor, la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), l'encàrrec de la redacció del present **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ**, i en nom seu ho fa/n els seu/s representant/s, Sr. Joan Aparicio Marsol, amb NIF nº 43710328-R, domicili a Verge del Pilar, 7 CP 25124 al municipi de Rosselló (EL SEGRIÀ – LLEIDA, en la seva condició de president de l'esmentada raó social.

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** de la Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent , avui a Catalunya , es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

La procedència de la redacció ve determinada en raó d'ésser, el Pla de Millora Urbana urbanístic l'instrument urbanístic adequat per la reordenació de volums d'acord amb el que preveu l'art. 70 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

"(...) ARTICLE 68. PLANS DE MILLORA URBANA

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.(...)"

Aquest Pla de Millora Urbana referenciat al PMU-3, conté totes les determinacions i documents exigits per la Legislació Urbanística Catalana, d'acord amb la Llei del Sòl i els seus reglaments. De la mateixa manera, les dades expressades a continuació, tan a nivell de memòries i normatives com a nivell de plànols.

Ens trobem davant d'una àrea envoltada de edificacions que s'han anat desenvolupant al llarg d'aquests últims anys.

L'objectiu de la revisió és la consolidació de la urbanització per a cases unifamiliars aïllades en parcel·les de superfície gran, entre 800 i 1.000 m², situada a l'est del nucli de Rosselló, amb accés pel camí de la colònia d'Alkanis.

Els carrers estan ben definits per les tanques d'obra de les parcel·les i la majoria de les parcel·les estan edificades amb habitatges unifamiliars amb piscina i jardí.

Les Normes subsidiàries vigents inclouen la urbanització en el règim urbanístic del sòl urbà, però limiten el seu desenvolupament mitjançant un Pla especial.

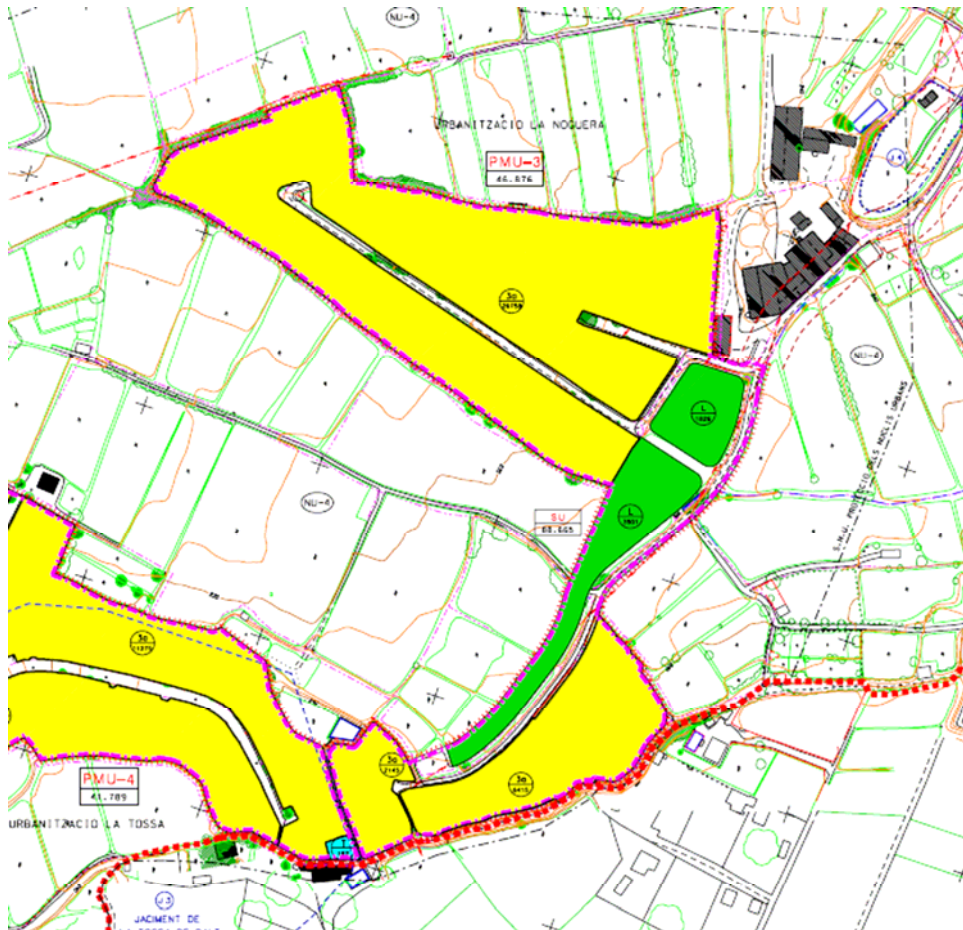
Les propostes de la revisió del planejament es concreten en:

- Fixar directament l'ordenació urbanística i traslladar el projecte d'urbanització al contingut del Pla de millora urbana.
- Limitar el seu creixement a les parcel·les existents.
- Consolidar la xarxa de carrers i completar la seva connectivitat.
- Emplaçar els terrenys destinats a espais lliures, corresponents al 10% de la superfície total a l'entrada de la urbanització, com a plaça o arbreda que millori la imatge exterior i faciliti una zona pública per al conjunt dels veïns.
- Qualificar els solars edificables de zona d'edificació aïllada en baixa densitat.
- Garantir la distribució equitativa entre tots els solars de les càrregues d'urbanització dels carrers i dels espais lliures, així com les d'adquisició de l'espai lliure, delimitant un polígon d'actuació, ha desenvolupar mitjançant una reparcel·lació econòmica, ja que els solars estan edificats en la seva majoria.

L'objectiu dels promotors és el desenvolupament d'aquest Pla amb les determinacions establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005.

El desenvolupament d'aquest Pla Especial s'emmarca dins de les previsions que es recullen en el POUM, i singularment ordena i ubica les edificacions sobre el terreny, amb total respecte a les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló.

L'àmbit objecte de planejament té figura totalment irregular, ja que recull tots els terrenys que no varen poder edificar-se del sector. Limita amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est. És situat al sector de la plana segrianenca del Nord de la ciutat de Lleida, a la banda dreta de la Noguera Ribagorçana drenada pel canal de Pinyana, que travessa el territori de Nord a Sud per la banda de llevant.



Imatge 0. Pla d'ordenació Municipal de Rosselló. 2005
Font: Ajuntament de Rosselló / www.rossello.cat

Atès que l'esmentada raó social és propietària única dels terrenys que integren l'àmbit del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló i en vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

Resulta escaient, per acometre l'abast del present document de Pla de Millora urbana de l'àmbit del PMU-3 de Rosselló promogut a instàncies de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ, fer una ressenya cronològica de les diferents modificacions i determinacions del planejament d'àmbit superior en l'àmbit de referència.

En tot el procés de formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal, consistent en la revisió de les Normes subsidiàries del planejament de 1994, l'Ajuntament de Rosselló ha seguit un programa de participació ciutadana que assegura la garantia dels drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans reconeguts per l'article 8.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

La revisió del planejament aprovat l'any 1994 es va iniciar amb la redacció de les Normes subsidiàries de planejament del municipi.

La primera fase dels treballs va consistir en l'elaboració de la Informació urbanística per analitzar l'estat actual de la població, i va concloure amb la formulació de l'Avanç de planejament a on s'esbossaren les primeres idees, alternatives i propostes del que serà l'ordenació i la zonificació fixada per les Normes subsidiàries de planejament municipal.

El Ple de l'Ajuntament de data 31 de maig de 2001 va acordar exposar a informació pública tots aquests treballs, pel termini d'un mes. L'acord es va publicar al BOP núm. 88, de 24 de juliol de 2001, al DOGC núm.3435, de 20 de juliol de 2001, i al diari La Mafiana de data de juliol de 2001. Aquest avanç s'exposà al públic durant el mesos d'agost, setembre i octubre de 2001.

La participació dels ciutadans en aquesta fase d'informació pública, es produí amb la seva assistència a l'exposició dels plànols al propi Ajuntament, i fruit de les consultes realitzades es van presentar un total de 6 suggeriments, adreçats tant a corregir alguna dada de la informació urbanística com a plantejar propostes sobre el que ha d'ésser el nou planejament urbanístic del nucli i del terme municipal.

Posteriorment al període d'informació pública de l'Avanç es va produir la modificació substancial de la legislació urbanística de Catalunya amb l'aprovació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que va entrar en vigor el 21 de juny de 2002.

La disposició transitòria tercera de la Llei 2/2002 estableix el següent: "1. Els projectes de planejament general i de delimitació de sòl urbà o de llurs revisions que estiguin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present s'han d'adaptar a les determinacions d'aquesta, si encara no n'ha lliurat l'expedient complet a l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva."

Atenent a la disposició anterior, l'entrada en vigor de la nova Llei va comportar la substitució de la figura de les Normes subsidiàries de planejament per la del Pla d'ordenació urbanística municipal, i l'adaptació de la documentació a la nova normativa.

Els suggeriments i propostes van ésser valorats i considerats, consolidant els criteris i propostes plantejats en aquell moment, cristallitzat-se i formulant-se la proposta, mitjançant la profundització i verificació de les alternatives que es van valorar, i que es concretaren en el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de juliol de 2002. Aquest document desenvolupà també la regulació de les normes urbanístiques de la població atenent a la nova Llei d'Urbanisme 2/2002, i s'acompanyà d'una memòria ambiental, redactada per Jordi Palau i Puigvert, enginyer de forest.

El Ple de l'Ajuntament del 30 d'octubre de 2002 va acordar aprovar inicialment el POUM de Rosselló, consistent en la Revisió de les Normes subsidiàries del planejament aprovades definitivament el 21 de juliol de 1993. També es va acordar sotmetre el document a informació pública pel termini d'un mes. L'acord d'aprovació inicial del POUM es va exposar al públic pel termini de 30 dies al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, es va publicar al BOP núm. 145 de 3 de desembre de 2002, al DOGC núm. 3775 del 4 de desembre de 2002, i al diari La Mafiana de 3 de desembre de 2002.

Amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana l'Ajuntament va publicar el plànol del POUM en el butlletí informatiu municipal núm 6, de desembre de 2002, que es va trametre a totes les famílies del municipi convocant-les a informar-se particularment en les oficines de l'Ajuntament sobre el contingut del POUM aprovat inicialment.

Atenent a l'article 83.5 de la Llei 2/2002, el document aprovat inicialment es va trametre als organismes afectats següents per raó de llurs competències sectorials, sol·licitant el seu informe:

- Direcció General de Boscos i Biodiversitat. Departament de Medi Ambient
- Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
- Direcció General de Comerç. Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme
- Departament de Cultura
- Direcció General de Carreteres. Ministerio de Fomento
- Direcció General de Ports i Transports. Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- Secretaria de Estado de Telecomunicaciones. Ministerio de Ciencia i Tecnologia
- Agència Catalana de l'Aigua
- Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana

Els informes dels organismes afectats es varen rebre a l'Ajuntament en les següents dates:

- 11/12/2002 Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
- 23/12/2002 Direcció General de Ports i Transports. DPTOP
- 24/12/2002 Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana
- 10/01/2003 Secretaria de Estado de Telecomunicaciones
- 27/01/2003 Departament de Cultura
- 01/02/2003 Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme (desfavorable)
- 17/02/2003 Direcció General de Boscos i Biodiversitat. Departament de Medi Ambient

La participació dels ciutadans es produí amb la resposta dels veïns, que van acostar-se a les oficines de l'Ajuntament per examinar la documentació. Durant el període d'informació pública, que va concloure el 4 de gener de 2003, es van presentar 15 al·legacions.

La totalitat de les al·legacions presentades van ser analitzades juntament amb els representants municipals, i es van informar per l'equip redactor del POUM el març de 2003.

El procés de redacció del POUM va proseguir amb la valoració de les al·legacions i dels informes dels organismes afectats, que es va concretar en la proposta de modificació del document aprovat inicialment, reflexada en el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de març de 2003.

El Ple de la Corporació del 25 de març de 2003 va acordar aprovar provisionalment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

L'Ajuntament de Rosselló va trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida per a la seva aprovació definitiva.

Posteriorment a l'aprovació provisional s'han rebut fora de termini els informes següents:

- 10/04/2003 Direcció General de Carreteres. Ministerio de Fomento (desfavorable)
- 09/05/2003 Agència Catalana de l'Aigua

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió del 4 de juny de 2003, va acordar suspendre l'aprovació definitiva del POUM fins que l'Ajuntament aportés un text refós en el que s'incorporin les condicions assenyalades en l'acord.

En el nou document del Pla d'ordenació urbanística municipal d'octubre de 2004, s'inclou la documentació requerida d'acord amb l'article 59 de la Llei 2/2002, amb els plànols de traçat de les xarxes de serveis, el catàleg dels elements de protecció del patrimoni, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera i les mesures per facilitar una mobilitat sostenible.

També s'incorporen les determinacions assenyalades en l'acord de la Comissió Teritorial d'Urbanisme de Lleida en relació a l'ordenació, a les determinacions que ha de contenir el POUM, i a les esmenes del text normatiu. Tot aquest procediment és el que acabava configurant la realitat jurídica dels àmbits afectats per la redacció del present document.

Es va valorar, doncs, la possibilitat estratègica de comunicar ambdues zones referenciades, incorporant-les mitjançant el planejament i respectant l'esmentada franja com a zona verda que actuaria de xarrel·la paisatgística amb els terrenys d'ús i domini públic lindants amb el límit del sòl urbanitzable de Rosselló, iniciant-se els tràmits i procediments legals d'acord amb les determinacions d'allò que estableix l'art. 66 i 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya i de l'art. 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24.7.2006, p.33090), amb la tramitació del present PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ

D'acord amb l'article 70 de la Llei d'urbanisme i sens perjudici dels que puguin aprovar-se per la legislació sectorial, es poden redactar Plans de Millora Urbana urbanístics, entre d'altres en el supòsit de determinació d'alineacions de vials, d'ordenació del subsòl i de recuperació d'espais de protecció.

En el cas del present Pla de Millora Urbana es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada a la complexa orografia del terreny, la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accés a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- ❑ Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- ❑ Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PMU-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Nord Oest 41°42'11.36" N i 0°36'30.02" E; Sud est 41°42'11.19" N i 0°36'37.16" E; Nord 41°42'13.78" N i 0°36'41.95" E, Est 41°42'9.49" N i 0°36'47.44" E, Sud 41°42'1.76" N i 0°36'34.57" E i Sud Oest 41°42'4.24" N i 0°36'30.50" E pertanyent al terme municipal de Rosselló.

El terreny ha estat dedicat tradicionalment a pastura. No existeixen edificacions d'especial interès a conservar (com podrien ser cabanes de pedra seca, de tàpia, ...), ni tampoc altres elements d'especial interès a protegir.

La vegetació espontània és abundosa en tot l'àmbit, amb important presència d'una certa massa forestal. Fins ara els terrenys vénen dedicant-se a pastura i lleure i tan sols trobem espècies de teròfits, anuals i ruderals als marges. Les coordenades UTM del sector a desenvolupar són les següents:

Les coordenades UTM del sector a desenvolupar són les següents:

Aresta	UTM X	UTM Y	Alçada
Nord Oest	300994.62	4619664.49	1.555,80
Nord	301272.63	4619731.44	1.594,80
Sud Est	301159.65	4619654.46	1.596,00
Sud Oest	300999.66	4619444.44	1.561,60
Sud	301091.66	4619365.43	1.552,70
Est	301395.69	4619595.46	1.593,90

Datum ED50 / Projectió: UTM –Fus 31 / Ortofotomapa 1:5000 Any 2008

Quadre 0. Coordenades UTM (El·lipsoide de halford / Datum Europeu) del nou sector a desenvolupar
Font: Ortofotomapa 1:5000 Any 2008 Institut Cartogràfic de Catalunya – PAMPOLS ARQUITECTE SLP

1.3. DISPOSICIONS I MARC LEGAL

Abans de qualsevulla consideració, és procedent delimitar que la legislació bàsica de referència vigent en matèria urbanística i que refereix al present instrument la constitueix el següent corpus normatiu:

I. Marc constitucional i estatutari

- 1) Constitució espanyola, de 27 de setembre de 1978 (en endavant **CE**)
- 2) Carta Europea d'Autonomia Local (en endavant **CEAL**)
- 3) Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol (en endavant **EAC**)

II. Normativa estatal i autonòmica

- 4) Codi Civil de Catalunya (en endavant **CC**)
- 5) Codi Penal, aprovat per la Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre (en endavant **CP**)
- 6) Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (en endavant **LCSP**)
- 7) Llei d'expropiació forçosa. Llei de 16 de desembre de 1954 (en endavant **LEF**)
- 8) Llei hipotecària. Decret de 8 de febrer de 1946
- 9) Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (en endavant **LOE**)
- 10) Reial Decret 314/2006, de 17 de març, que aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant **CTE**)
- 11) Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del poder judicial (en endavant **LOPJ**)
- 12) Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant **LPAP**)
- 13) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de las bases de règim local (en endavant **LRBRL**)
- 14) Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú (en endavant **LRJAP-PAC**)
- 15) Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa (en endavant **LRJCA**)
- 16) Decret de 14 de febrer de 1947, que aprova el Reglament hipotecari (en endavant **RH**)
- 17) Decret de 26 d'abril de 1957, que aprova el Reglament de la Llei d'expropiació forçosa (en endavant **REF**)
- 18) Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les Normes Complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (en endavant **RHU**)
- 19) Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (en endavant **ROAS**)
- 20) Reial Decret 2586/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (en endavant **ROF**)
- 21) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (en endavant **RPEL**)
- 22) Resolucions de la Direcció General de Registres i del Notariat (en endavant **RRDGRN**)
- 23) Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (en endavant **TLRHL**)
- 24) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (en endavant **LMRLC**)
- 25) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel que s'aprova el Reglament pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (en endavant **RRHPO**)

III. Normativa autonòmica en matèria urbanística

- 26) Llei de barris. Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial (en endavant **LB**)
- 27) Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (en endavant **LSV**) i la seva actualització amb les modificacions introduïdes per:
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15, 16, 27, 28 y disposiciones transitorias 1a, 2a 3a y 5a)
 - Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (art. 9, 15 y 16)
 - Corrección de erratas del Real Decreto-Ley 4/2000 (art. 16.3)
 - Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- 28) Art. 59 de la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives: llicències urbanístiques (en endavant **MLU**)
- 29) Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2001, de 14 de març, d'urbanisme (en endavant **TDMU**)
- 30) Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (en endavant **RPL**)
- 31) Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, (en endavant **LU**)
- 32) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant **RLU**),
- 33) Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **LUC**)
- 34) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en endavant **LSE**).
- 35) Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (en endavant **LMU**)
- 36) Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics (en endavant **LDU**)
- 37) Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres, i administratives (en endavant **LMF**), que en el seu Capítol III, secció quarta, articles 48 a 51, modifica alguns articles del DL 1/2005 en allò referent als percentatges de cessió mínima obligatòria derivats de los increments de densitat en sectors de planejament.
- 38) Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge (en endavant **LDH**)

Cal afegir que el Parlament de Catalunya va aprovar en el seu dia el text refós entre la Ley 8/2007 del suelo (LSE) i el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC) com així s'establia en la disposició transitòria final del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i la disposició final segona de la Ley 8/2007 del suelo (LSE),

- 39) REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl, (en endavant **TRLS**)
- 40) DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant **TRLUC**)

La disposició final primera de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/ 2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, autoritza el Govern perquè, en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, refongui en un text únic l'esmentada Llei i la Llei 2/2002 i perquè regularitzi, aclareixi i harmonitzi els textos de les dites lleis.

El Text refós de la Llei d'urbanisme elaborat en exercici d'aquesta delegació recull en un text únic les modificacions de la Llei d'urbanisme derivades de la Llei 10/2004 i, a l'empara de l'habilitació per a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals objecte de refosa, introdueix les precisions necessàries per tal d'ajustar la numeració dels articles i de les remissions entre articles, de precisar i unificar la terminologia, de substituir termes androcèntrics que suposin una discriminació per raó de sexe, de corregir errades de concordança i de contribuir a l'aclariment dels preceptes.

Així mateix, l'existència de dos règims transitoris, el previst per la Llei 2/2002 i el previst en relació amb l'aplicació de les modificacions introduïdes per la Llei 10/2004, va exigir la necessària adequació de les disposicions transitòries per regular totes les situacions de transitorietat que es poguessin produir. Finalment, les disposicions addicionals i finals del Text refós regularitzen i harmonitzen les corresponents disposicions dels dos textos legals objecte de refosa.

En data 18 de juliol de 2006 s'aprova el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i que esdevé el marc normatiu de referència en matèria Urbanística a Catalunya, després d'un període convuls de regulació urbanística.

La disposició final novena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, ha d'aprovar un reglament que desenvolupi íntegrament la Llei d'urbanisme.

Amb la finalitat de desenvolupar l'esmentada Llei, aquest Decret té per objecte aprovar el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual s'estructura amb una sistemàtica molt similar a la de la pròpia Llei. Aquest reglament, a fi d'evitar una reiteració innecessària de disposicions amb el mateix contingut, desenvolupa aquells preceptes de la Llei que ho requereixen tenint en compte que en molts casos aquest desenvolupament resulta innecessari atès el grau de detall amb que la Llei d'urbanisme regula determinades matèries.

El Títol preliminar se centra en el desenvolupament dels principis generals que regeixen l'acció pública urbanística, amb especial referència al principi de desenvolupament urbanístic sostenible, configurat ja a la Llei com a clau de volta de l'actuació dels poders públics sobre el territori. Aquest Títol preliminar desenvolupa també les directrius per al planejament urbanístic, tot regulant l'articulació necessària amb la planificació hidrològica quant a la preservació front als riscos d'inundació, així com els criteris a aplicar en absència de la referida planificació.

El desenvolupament de la regulació legal sobre l'administració urbanística constitueix l'objecte del Títol primer, en el qual es presta especial atenció a la caracterització d'aquelles administracions i ens dependents d'aquestes que poden exercir les funcions pròpies de l'administració actuant.

La regulació dels criteris de classificació en les diferents categories de sòl és força detallada en la Llei d'urbanisme, com no podia ser d'una altra manera atesa la naturalesa d'aquesta matèria. Això no impedeix que en el Títol tercer s'afronti el desenvolupament reglamentari d'alguns aspectes relatius al règim jurídic del sòl, necessari per a la correcta aplicació de la Llei.

Així succeeix amb el règim urbanístic del subsòl o el dels sistemes urbanístics, respecte al qual es regulen els casos en què s'admet la seva compatibilitat amb d'altres qualificacions. Es contempla, també, la possible adquisició dels sistemes mitjançant la seva vinculació a sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística, per raó de les necessitats de connexió d'aquests àmbits a infraestructures o xarxes de servei, en aquells casos en què no és procedent incloure-hi, a tots els efectes, els referits sistemes degut a la classificació que els correspon d'acord amb els criteris establerts en la Llei d'urbanisme.

S'efectua igualment en aquest Títol una sistematització dels drets i deures de les persones propietàries en les diferents categories de sòl, del tot convenient atesa la importància de la matèria, i es procedeix al desenvolupament de la remissió que fa la Llei d'urbanisme per a la concreció dels supòsits en què és d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en sòl urbà no consolidat.

Aquest desenvolupament se situa sistemàticament en el Títol dedicat al règim urbanístic del sòl, i té caràcter preceptiu per a la concreció, per part del planejament general, dels casos en que és d'aplicació el referit deure de cessió, sens perjudici, òbviament, de l'aplicabilitat directa d'aquests criteris en cas de planejament no adaptat a la Llei d'urbanisme.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, el Reglament desenvolupa les característiques de les diferents modalitats d'usos i construccions autoritzables en aquesta categoria de sòl, amb l'experiència dels més de dos anys d'aplicació de la regulació establerta al respecte en l'anterior Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, al temps que s'introdueixen algunes especificacions en els procediments d'autorització, tot establint, a més, en el títol dedicat a planejament urbanístic, uns llinars mínims als efectes de determinar el procediment aplicable en el cas de les noves construccions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes.

El Títol quart està dedicat al desenvolupament de les determinacions, contingut i documentació els diferents instruments de planejament urbanístic, amb l'objecte de completar i sistematitzar les previsions contingudes en la Llei d'urbanisme. Així, s'estableixen en primer lloc les precisions necessàries respecte a l'abast de les determinacions establertes pels plans directores urbanístics, especialment en allò relatiu a la seva articulació amb el planejament general d'abast municipal.

Tant per als referits plans directores urbanístics com per als altres instruments de planejament general es confirma la seva funció programadora de les actuacions que s'han de produir sobre el territori, sent significativa en aquest sentit la previsió relativa a la possibilitat que s'estableixin condicions temporals per al desenvolupament i execució del sòl urbanitzable, vinculades al grau d'execució d'anteriors planejaments i a la dimensió de les actuacions amb relació a les característiques urbanístiques dels municipis.

Aquest Títol quart també presta una atenció específica al contingut de la documentació ambiental que, per prescripció legal, han d'incorporar els instruments de planejament, tot establint l'abast del seu contingut i determinacions en congruència amb les característiques de cadascun d'ells.

El Reglament també introdueix les precisions necessàries per facilitar la determinació, per part del planejament general, de les reserves de sostre amb destí a habitatge protegit i assequible establertes per la Llei d'urbanisme. Amb aquest objecte, el Reglament desenvolupa el contingut de la memòria social, que ha de permetre avaluar les necessitats socials d'accés a l'habitatge i justificar les determinacions que el planejament general estableixi en aquesta matèria.

Correspon també a la memòria social avaluar l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica. Pel què fa a la tramitació dels plans urbanístics, es desenvolupen, entre altres aspectes, el règim de suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i d'atorgament de llicències, els casos en què la introducció de canvis durant la tramitació requereix un nou tràmit d'informació pública, es concreta el procediment d'avaluació ambiental d'aquelles figures de planejament que hi estan sotmeses i es distingeixen la revisió i la modificació dels plans urbanístics, així com les particularitats de les modificacions en determinats casos.

Aquest Títol s'ocupa, finalment, dels efectes de les determinacions del planejament sobre les construccions i usos existents, amb especial atenció a aquelles qüestions d'aplicació més complexa, com les obres autoritzables en les edificacions disconformes que no estiguin en situació de fora d'ordenació, així com les determinacions que correspon adoptar al planejament amb aquest objecte, regulant també els supòsits d'usos fora d'ordenació i les mesures a adoptar per al seu cessament.

El Títol cinquè es refereix específicament a la gestió urbanística, matèria en la que, tradicionalment, ha estat més significativa la tasca de desenvolupament reglamentari dels diversos textos legals en matèria urbanística, sens dubte degut a la seva gran complexitat tècnica. Així es pot constatar sobretot en matèria de reparcel·lació, en la que es parteix d'una àmplia tradició reglamentària, que s'inicia amb el seminal Reglament de Reparcel·lacions de 1966, aprovat pel Decret 1006/1966, de 7 d'abril, en la que constitueix una fita decisiva el Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, i que en el dret català disposa també d'una tradició consolidada, representada per algunes previsions del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat pel Decret 146/1984, de 10 d'abril, i el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, aprovat pel Decret 303/1997, de 25 de novembre, degudament articulat amb la legislació aplicable en matèria hipotecària i, finalment, per les previsions contingudes al Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre.

De tot aquest feix normatiu n'és deutor aquest Títol cinquè, sens perjudici, òbviament, de la seva adequació a les previsions del Text refós de la Llei d'urbanisme i del necessari desenvolupament, també, dels nous instruments configurats per la legislació catalana vigent.

Es poden destacar, en aquest sentit, previsions com la regulació detallada del dret de real·lotjament i les condicions que garanteixin el seu efectiu exercici per part dels afectats, o els supòsits en què procedeix el canvi de modalitat dins del sistema de reparcel·lació. En la regulació de la reparcel·lació, que d'acord amb la Llei d'urbanisme apareix configurada com l'eix central al voltant del qual s'estructuren les diverses modalitats d'execució, tret del sistema d'expropiació, es poden destacar, entre d'altres aspectes, la concreció dels drets de les persones propietàries en sòl urbà ja edificat, que necessàriament ha de tenir en compte les previsions de la legislació aplicable sobre valoracions.

S'estableixen també les diferents formes en què es pot produir la participació de les persones propietàries en les diverses modalitats, i es regula com les indicades persones poden comprometre la seva participació en l'execució, així com l'aplicabilitat de l'expropiació per als casos de manca de participació, expropiació que, d'acord amb la Llei d'urbanisme, ha deixat de tenir caràcter preceptiu, fins i tot en els casos de manca d'incorporació a les juntes de compensació en la modalitat de compensació bàsica. Es regula també, de forma específica, la cessió de finques en pagament de les despeses d'urbanització.

En el desenvolupament de les diverses modalitats del sistema de reparcel·lació, cal fer esment de les previsions establertes per a l'aplicació de la modalitat de compensació per concertació, que pot permetre, per mitjà de la concertació de la gestió urbanística integrada, una major agilitat en el processos d'execució urbanística duts a terme per les persones propietàries, sense que aquesta major eficiència vagi en detriment de les garanties de les resta de persones propietàries de l'àmbit. La concessió de la gestió urbanística integrada apareix, igualment, com un instrument adequat per millorar l'eficàcia dels processos de gestió urbanística en aquells casos en què aquesta es dugui a terme per part de la iniciativa pública, a través de la modalitat de cooperació.

Per altra banda, el Reglament conté una regulació detallada de les entitats urbanístiques col·laboradores, adaptada a les disposicions legals sobre gestió urbanística, i en la que s'introdueixen les previsions adequades per tal d'agilitar el seu procés de constitució i inscripció en el registre corresponent. Es confirma i facilita la possibilitat de crear entitats urbanístiques provisionals i es creen les juntes de concertació com una nova figura d'entitat urbanística en els supòsits de compensació per concertació.

Finalment, dins del Títol cinquè es desenvolupen els supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme, respecte als quals es poden destacar les previsions sobre gestió de l'expropiació per persones concessionàries o el procediment a seguir per a l'alliberament d'expropiacions.

També es conté en aquest Títol la regulació dels supòsits d'ocupació directa i de la situació jurídica de les persones titulars de drets afectats per aquests procediments.

El Títol sisè té per objecte desenvolupar els instruments de la política de sòl i d'habitatge, i en ell s'incorpora i adequa gran part de la regulació ja establerta en el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, i es desenvolupa el règim del patrimoni municipal del sòl i el destí dels béns i recursos econòmics que l'integren.

La intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl és l'objecte del Títol setè i en ell es desenvolupen, entre d'altres qüestions, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació, les ordres d'execució i els procediments de declaració de ruïna dels edificis.

Quant als procediments de protecció de la legalitat urbanística, s'incorporen en el Títol vuitè, degudament adequades, les previsions del Reglament parcial tant en l'àmbit de la restauració de la legalitat com en el sancionador, es regula el règim de mesures provisionals i el procediment de restauració i es determina també el règim d'intervenció de les administracions competents, respecte al qual es poden destacar els casos, referits al sòl no urbanitzable, en què l'exercici de les potestats atribuïdes a la Generalitat en aquesta matèria es pot produir directament, com a conseqüència del règim específic de les actuacions en aquesta categoria de sòl, sotmeses a un procediment autoritzatori amb intervenció autonòmica i local.

Les disposicions addicionals estableixen els terminis per a fer efectiva la consulta telemàtica dels instruments de planejament, regulen l'emissió d'informes dels organismes sectorials competents i preveuen la utilització de la cartografia oficial a Catalunya en l'elaboració dels plànols dels diferents instruments urbanístics.

També s'incorpora una disposició addicional que estableix que la formulació d'un pla d'ordenació urbanística municipal en el cas de municipis amb planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme no es considera revisió anticipada. Les disposicions transitòries regulen aquells aspectes de necessària consideració com a conseqüència de l'entrada en vigor del Reglament, entre els quals es poden destacar l'aplicació de les directrius de protecció front els riscos d'inundació en els casos de planejament no adaptat o de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat, el règim aplicable a les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable que no s'adeqüin al règim d'usos i construccions admesos en aquesta classe de sòl, l'operativitat de les reserves d'habitatge protegit i assequible en el marc de planejament general no adaptat, la possibilitat d'introduir previsions temporals en el procés de formulació i execució del planejament derivat en sòl urbanitzable, i altres aspectes relatius a l'avaluació

L'aprovació de l'esmentat document suposa que queda derogat el Decret 287/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. Així mateix queden derogats tots els preceptes 33092 Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 4682 – 24.7.200 vigents continguts en el Decret 308/1982, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per a desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística; en el Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i en el Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

Queden també derogades totes aquelles altres disposicions d'igual o inferior rang, que s'oposin a l'establert en aquest Reglament i, per tant, a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reglament no són aplicables a Catalunya les següent normes:

- a) El Reglamento de Edificación Forzosa Registro Municipal de Solares, aprovat pe Decret 635/1964, de 5 de març.
- b) El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprovat pel Decret 1006/1966, de 7 d'abril.
- c) El Reial Decret 1169/1978, de 2 de maig sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las corporaciones locales.
- d) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.
- e) El Reglamento de Disciplina Urbanística aprovat pel Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.
- f) El Reglamento de Gestión Urbanística aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Quan semblava que aquest convuls procés legislatiu havia exhaurit el seu camí, el Govern de la Generalitat aprova el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (*DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840*) que modifica de manera substancial alguns aspectes continguts en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (*DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360*) , així com d'altres glosats en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (*DOGC núm. 4682, de 24.7.2006, p.33090*).

Aquesta modificació es justifica pel fet que l'ordenament jurídic urbanístic català, que està constituït pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, es va establir en el marc de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, i preveu els necessaris mecanismes d'interrelació amb aquesta Llei i amb la resta de legislació estatal amb incidència en matèria urbanística, tant des del punt de vista de la terminologia jurídica utilitzada, com des del punt de vista de la inclusió de les remissions oportunes a aquesta legislació, la qual cosa ha contribuït notablement a la seguretat jurídica dels processos urbanístics.

La reforma del marc normatiu estatal mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, que ha entrat en vigor l'1 de juliol de 2007, comporta, d'acord amb el seu preàmbul, l'establiment d'un nou sistema de valoració del sòl, que prescindeix de la tècnica de la classificació urbanística per fixar els criteris legals de valoració, i que es fonamenta en la situació real del sòl i no en la seva destinació urbanística. Per altra banda, no es limita a regular el règim del sòl des de l'única perspectiva de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures de la propietat i estén la regulació a altres drets relacionats amb l'ús del sòl. I, finalment, planteja la incorporació dels requeriments d'un desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és un recurs natural escàs i no renovable.

Aquesta reforma de la legislació estatal incideix en la legislació urbanística catalana i dona lloc a la necessitat de procedir, de manera immediata, a la introducció d'aquells ajustos, de fons o terminològics, necessaris per a restablir la interrelació i la coherència entre ambdós sistemes normatius, de forma que no es perllongui una indesitjada situació d'incertesa jurídica en una matèria de tanta transcendència social i econòmica com l'urbanisme.

Concretament, la nova legislació estatal exigeix abordar l'adequació de la legislació urbanística catalana als canvis introduïts tant en les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals com en la legislació bàsica amb incidència sobre la matèria dictada pel legislador estatal. Aquesta adequació ha de consistir, en primer lloc, en la identificació i derogació d'aquells preceptes de la legislació urbanística catalana que resulten contradictoris amb la regulació que estableix la Llei estatal, com és el cas de la previsió de la cessió de sòl amb aprofitament a l'Administració sense càrregues d'urbanització.

En segon lloc, cal incorporar en la Llei d'urbanisme, també de forma immediata i mitjançant les modificacions puntuals oportunes del seu articulat, aquells aspectes o exigències derivats de la Llei estatal de sòl que no estan previstos en la legislació urbanística catalana, o que no es regulen de manera plenament coherent amb el que s'estableix en la Llei estatal esmentada. Això és el que succeeix, entre d'altres, en aspectes com la regulació del dret d'iniciativa i consulta dels particulars, els deures de la propietat en sòl no urbanitzable, els requeriments de publicitat en els processos de planejament i gestió urbanística, en especial pel que fa a la documentació i informació que cal incorporar a aquests processos, o l'adequació dels supòsits indemnitzatoris a les novetats establertes en aquest aspecte, així com la introducció de la figura de la substitució forçosa.

En tercer lloc, i com a conseqüència del fet que la Llei estatal de sòl utilitza una terminologia que pretén evitar al·ludir a conceptes o instruments pròpiament urbanístics, esdevé necessari establir les equivalències terminològiques o les precisions conceptuals que permetin interrelacionar correctament ambdós sistemes normatius.

Per una altra banda, en el marc del reconeixement que la mateixa Llei estatal fa de les competències que poden tenir atribuïdes les comunitats autònomes sobre determinades matèries, com és el cas de Catalunya respecte als patrimonis públics de sòl i la legislació civil, també procedeix aclarir la subjecció a la regulació continguda en la legislació catalana d'aquells aspectes que s'incardinen en aquestes competències autonòmiques.

En definitiva, tot i que algunes de les aportacions de la Llei estatal ja figuren, totalment o parcialment, a la legislació urbanística catalana, com és el cas del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, les reserves per a habitatges de protecció pública o la publicitat dels instruments urbanístics per mitjans telemàtics, i que d'altres no són aplicables a Catalunya, la concreta regulació que estableix la Llei de sòl i els conceptes i terminologia emprats requereixen una actuació normativa immediata que modifiqui la Llei d'urbanisme en els aspectes necessaris, i que resolgui els dubtes i conflictes jurídics que planteja l'aplicació d'aquesta Llei estatal en el context de la legislació urbanística catalana.

A més, la Llei de sòl estatal adreça un important mandat als poders públics perquè els drets i deures de la ciutadania reconeguts en el seu Títol I siguin reals i efectius i, a tal efecte, determina que han de promoure les condicions necessàries per fer realitat aquests drets, adoptant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que procedeixin per assegurar un resultat equilibrat, afavorint o contenint, segons procedeixi, els processos d'ocupació i transformació del sòl. Entre els esmentats drets de la ciutadania es troba el de gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible.

Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic.

Aquest instrument ha de ser adequat per poder procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directores urbanístics indicats.

La incidència de la Llei estatal de sòl en el context de la legislació urbanística catalana obliga a una actuació normativa d'adequació de caràcter urgent, atès que només d'aquesta manera es pot restablir de forma immediata la seguretat jurídica, especialment necessària en un sector com el de l'urbanisme, cridat a satisfer necessitats socials de primer ordre i a donar compliment a principis constitucionals que no poden trobar obstacles en situacions d'incertesa jurídica que, en aquest sector, han estat malauradament freqüents.

Des d'aquest punt de vista, la necessitat de resoldre els dubtes i conflictes jurídics que planteja, ja des de la seva entrada en vigor, la Llei estatal de sòl, té caràcter urgent, i l'adequació normativa a fi de donar coherència i sentit al conjunt de la legislació urbanística catalana en el context de la nova legislació estatal no admet demora. Com tampoc no admet demora la necessitat de dotar a l'administració de la Generalitat dels instruments urbanístics necessaris d'abast supramunicipal, per a la creació de les àrees residencials estratègiques per a subvenir l'important dèficit acumulat d'habitatge protegit a Catalunya.

Això justifica que, per primera vegada, el Govern faci ús de la facultat legislativa excepcional del decret llei que li reconeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia, aprovat per la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, en donar-se els pressupòsits de fet habilitants de la necessitat extraordinària i urgent en una matèria que no és cap de les que resten excloses d'aquest instrument normatiu.

El Decret llei s'estructura en dos títols. El Títol I conté un conjunt de disposicions generals que tenen per objecte concretar el significat, en el marc de la legislació urbanística catalana, dels nous conceptes formulats per la Llei estatal de sòl, i especificar els aspectes respecte als quals les competències legislatives que ostenta Catalunya comporten, d'acord amb les clàusules de salvaguarda incloses en la disposició final primera de la Llei estatal, l'aplicació de la legislació catalana.

Per la seva banda, el Títol II està integrat per diversos articles que tenen per objecte introduir, en els preceptes del Text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions procedents per tal d'adequar aquells extrems de la normativa vigent que no són plenament coherents amb la Llei estatal de sòl, o per incorporar aquells altres extrems que es deriven d'aquesta Llei estatal i que no estan previstos en la legislació urbanística catalana. Entre aquests aspectes es pot destacar la concreció dels casos d'alteració de l'ordenació vigent que constitueixen revisió del planejament general, casos dels quals s'exclou la delimitació d'àrees residencials estratègiques definides en el darrer precepte d'aquest Títol. La norma estableix les característiques i requeriments d'aquestes àrees, i conté la necessària habilitació legal als plans directores urbanístics a fi que les delimitin i, al mateix temps, estableixin la seva ordenació detallada per tal que sigui possible la seva execució immediata.

En aquest context normatiu, i en les disposicions complementàries que el regulen és on s'insereix el present document i la documentació que l'integren.

La disposició final segona de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, de conformitat amb l'article 63.3 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, autoritza el Govern perquè, en el termini de vuit mesos a comptar de la seva entrada en vigor, refongui el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, i les modificacions introduïdes en l'esmentat text refós per la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, pel Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i per la mateixa Llei 26/2009 abans esmentada.

El nou text refós de la Llei d'urbanisme elaborat a l'empara d'aquesta delegació incorpora en el seu predecessor les modificacions derivades de les esmentades lleis i, a l'empara de l'habilitació per regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals objecte de refosa, introdueix alguns ajustos amb la finalitat de millorar la comprensió i d'assolir la coherència i sistemàtica del text únic confegit. Així s'han introduït precisions en les normes objecte de la refosa per aclarir el sentit d'alguns preceptes, per unificar expressions terminològiques, per substituir termes androcèntrics que suposin una discriminació per raó de sexe, per corregir errades de concordances, per actualitzar referències normatives, per reordenar les articles que, com a conseqüència de les diverses modificacions legislatives, han assolit una notable extensió, i, conseqüentment, per adaptar la numeració dels articles i de les remissions entre aquests. Per altra banda, en el text refós, s'han suprimit les normes que han resultat derogades, s'han adequat les disposicions transitòries per regular totes les situacions de transitorietat segons resulta del règim transitori de cadascuna de les normes objecte de la refosa i, per últim, s'han regularitzat i harmonitzat les disposicions addicionals i finals dels textos legals de pertinença.

En conseqüència, en exercici de l'autorització esmentada, d'acord amb el dictamen emès per la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern, s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** de la Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

La procedència de la redacció ve determinada en raó d'ésser, el Pla de Millora Urbana urbanístic l'instrument urbanístic adequat per la reordenació de volums d'acord amb el que preveu l'art. 70 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i on hi és explícita la equidistància en quant als requeriments exigits envers els dels Plans Parciais Urbanístics, i el fet que s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl :

"(...) ARTICLE 68. PLANS DE MILLORA URBANA

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.(...)"

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA' EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** i respon a la voluntat dels seus propietaris d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina l'art. 65 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme:

"(...)ARTICLE 65. PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, de desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

- a) Qualifiquen el sòl.*
- b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.*
- c) Assenyalen les alineacions i les rasants.*
- d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.*
- e) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.*
- f) Precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.*

3. En els sectors d'ús residencial, tant si aquest ús és el principal com si és mixt amb altres usos, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

4. En els sectors d'ús industrial o comercial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats(...)."

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. *Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:*
 - a) *La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.*
 - b) *Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.*
 - c) *Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.*
 - d) *L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*
 - e) *El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.*
 - f) *La divisió polygonal, si escau.*
 - g) *La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.*
 - h) *La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
 - i) *La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau(...)."*

Aquesta determinació es veu alterada per la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que especifica:

"(...)ARTICLE 12. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL

(...)Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refòs de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

- d) *L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refòs de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

6. *Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix(...)."*

La documentació que integra els plans de millora urbana, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Cinquena. Plans de millora urbana* i detallada abastament en els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les finalitats i determinacions dels plans de millora urbana estan regulades en els termes que determina l'article 90 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que diu:

"(...) ARTICLE 90. FINALITATS I DETERMINACIONS DELS PLANS DE MILLORA URBANA

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

90.2 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

90.4 Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

90.5 Als efectes del que estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes de terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.(...)"

Així mateix, el contingut i documentació que han de contenir els plans de millora urbana estan regulats en els termes que determina l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i on remet expressament als articles 84 a 89 de l'esmentat reglament, per als plans parcials urbanístics i aclara la necessitat d'incorporar informe ambiental en els termes següents:

"(..) ARTICLE 91. CONTINGUT I DOCUMENTACIÓ

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 10 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i asseguir a l'efectivitat del dret de real·lotjament.(...)"

La documentació que integra els plans parcials urbanístics, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i més concretament en la *Subsecció segona. Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació* i detallada abastament en els articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El contingut i les directrius que ha de contenir la memòria del Pla Parcial estan regulades en els termes que determina l'article 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que diu:

"(...)ARTICLE 84. CONTINGUT DE LA MEMÒRIA

84.1 La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

84.2 La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:

a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:

1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.

2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.

3r. Estructura de la propietat del sòl.

c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla.

6è. De la divisió polygonal.

84.3 La memòria dels plans parcials urbanístics de delimitació ha de contenir, a més del què estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, una justificació específica de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el què estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 de la Llei d'urbanisme i l'article 65.1.c) d'aquest Reglament. La memòria també ha de justificar la delimitació del sector en el cas que no estigué determinada pel planejament urbanístic general.

84.4 En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme(...)."

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

"(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)."

Així mateix ho recull l'article 90.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, per als plans de millora urbana i on aclara la necessitat d'incorporar informe ambiental en els termes següents:

"(..) ARTICLE 91. CONTINGUT I DOCUMENTACIÓ

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 10 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.(...)"

En aquest sentit, el contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics es precisa amb detall dins el Capítol II. Disposicions comunes als plans urbanístics i més concretament en l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

"(...) ARTICLE 100. OBJECTE I CONTINGUT DE L'INFORME AMBIENTAL DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència(..)."

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 18. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*
- 2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.*
- 3. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.*
- 4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.*
- 5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament (...)."*

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i en concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, caldrà incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en aquell planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, llevat de figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el supòsit d'actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges, que **no** hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar e els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de vend superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.00 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent (...)"*

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat:

"(...) ARTICLE 13. DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR ELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA REFERENTS A LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*
- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
- f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega d'mercaderies d'acord amb l'article 6.*
- h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.*
- i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).*
- j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19(...)."*

De la mateixa manera, els criteris per a l'elaboració dels plànols d'informació dels plans parcials urbanístics s'estableixen en l'article 86 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i ho fa de la següent manera:

"(...) ARTICLE 86. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

86.1 Els plànols d'informació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.

86.2 La informació sobre la situació i determinacions previstes en el planejament urbanístic general s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de realitzar, com a mínim, a l'escala utilitzada en aquest planejament general:

a) De situació en relació amb l'estructura orgànica del pla d'ordenació urbanística municipal.

b) De l'ordenació establerta en el planejament urbanístic general per a l'àmbit territorial inclòs en el pla parcial urbanístic.

86.3 La informació sobre l'estat dels terrenys s'ha de reflectir en els plànols següents, realitzats, com a mínim, a escala 1:2.000:

a) Topogràfic.

b) Cadastral.

c) D'usos del sòl i del subsòl, amb indicació d'edificacions, infraestructures i vegetació existents.

d) Geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.

e) Si s'escau, de contaminació de sòls i d'àmbits i elements ambientals amb valors a preservar (...)."

Així mateix, els criteris per a l'elaboració dels plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i el seu contingut mínim obligatori s'estableixen en l'article 87 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes següents:

"(...) ARTICLE 87. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

87.1 Els plànols d'ordenació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de reflectir les determinacions previstes en els articles 80 a 82 d'aquest Reglament. Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que ll materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.

87.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació contenen, com a mínim, els següents plànols d'ordenació:

a) Zonificació, amb assignació detallada d'usos i assenyalament dels sistemes urbanístics.

b) Xarxa viària, en els què es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals.

c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.

d) Delimitació de polígons d'actuació urbanística, si s'escau.

e) Pla d'etapes, si es preveu més d'una etapa en l'execució del pla.

87.3 El pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació pot incloure, a més, tots aquells plànols que es considerin necessaris per a una millor definició de l'ordenació prevista.

87.4 Tots els plànols d'ordenació que continguin representació en planta s'han de realitzar sobre cartografia topogràfica, i han de reflectir la delimitació del sector (...)."

També es fixa a quins aspectes cal que faci referència la regulació normativa dels plans parcials urbanístics, i així ho recull l'article 88 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu redactat final:

"(...) ARTICLE 88. NORMES DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

Les normes dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i han de fer referència, com a mínim, als següents aspectes:

- a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.*
- b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.*
- c) Instruments de desenvolupament i execució del pla i determinació del sistema o sistemes d'actuació (...)."*

La necessitat d'incorporar un document d'avaluació econòmica i un pla d'etapes en la documentació dels plans parcials urbanístics, més enllà que aquesta determinació es vegi alterada per la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, es consolida mitjançant el redactat adjunt de l'article 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 89. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

89.1 El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis prevists pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

En el cas que el sistema d'actuació previs sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de l'expropiació.

89.2 Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 d'aquest Reglament (...)."

D'aquesta manera, així queda efectivament determinat en el Títol Quart. Del planejament urbanístic, dins el Capítol I. Figures de planejament urbanístic en la seva Secció Quarta. Plans parcials urbanístics i més concretament en la Subsecció primera. Determinacions dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació i detallada abastament en l'esmentat article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, de la forma que segueix:

"(...) ARTICLE 83. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

- a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.*
- b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.*
- c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.*

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

- a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cad una d'elles.*
- b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.*
- c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.*
- d) Els serveis urbanístics que hagin de posarse en servei per a que puguin se utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.*
- e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatge amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inic de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (...)."*

Finalment és pertinent ressenyar que en tractar-se d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, caldrà a més a més que incorpori les garanties addicionals previstes per l'article 102 Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, que estableix:

"(...) ARTICLE 102. ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure le determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.*

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèri d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.*
- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terreny l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.*

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat(...)."

Cal recordar que algunes de les determinacions establertes en el Text Refòs articulat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, que n'és el planejament vigent, es veuen corregides per les determinacions establertes per la Llei d'Urbanisme vigent, com així s'incorpora parcialment en les directrius establertes segons el document que es tramita.

1.4. DELIMITACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ

El municipi de Rosselló, per la seva situació a la Plana de Lleida, presenta una notable transformació dels seus sistemes naturals originals, motivada per segles d'activitat agrícola i, de forma més recent en el temps, per la implantació del regadiu, que afecta pràcticament la totalitat del terme municipal.

Pel que respecta al medi ambient natural, i com a conseqüència del que dèiem al paràgraf anterior, el municipi no presenta actualment cap element natural especialment remarcable, ni tan sols a escala comarcal. Només a escala municipal, i degut a la reduïda superfície del terme, podem esmentar elements singulars que mereixen un cert règim de protecció:

- Vessant de la Serra de Costa Dreta – Costa dels Carros, ocupat per pinedes de *Pinus halepensis* de repoblació i que, per tant, ha perdut també els hàbitats naturals originals. Cal esmentar l'existència d'algunes graveres en diferents punts de la serra, així com d'un abocador controlat de plàstics, de grans dimensions, situat al cap de la serra.
- Algunes sèquies que presenten vegetació higròfila, amb pollancre (Populus nigra, Populus alba) i, fins i tot, alguns verns (Alnus glutinosa), per exemple a la colònia d'Alkanís.

L'absència de cursos fluvials naturals dins el terme contribueix encara més a refermar el feble valor patrimonial del medi natural del municipi.

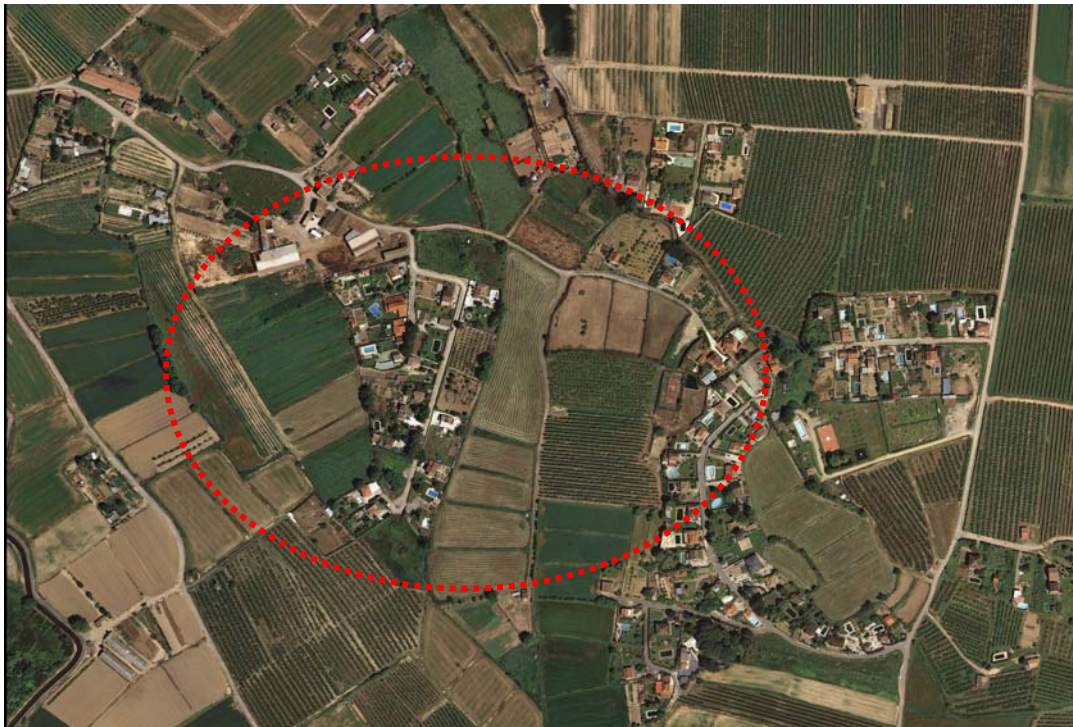
La major part del territori municipal està integrat per terrenys agrícoles de regadiu, entre els quals predominen els cultius d'arbres fruiters com el presseguer i la perera. També hi ha algunes superfícies agrícoles ocupades per farratges (alfals) i per blat de moro o panís. Finalment, la plana existent al cap de la Serra està ocupada per cultius de cereal de secà, els quals recentment han passat per un procés de concentració parcel·l·ària que n'ha ampliat la mida de les parcel·les, eliminant l'escassa vegetació natural que podia subsistir als marges o en petites parcel·les abandonades. Tots aquests cultius tenen un interès ecològic i paisatgístic molt limitat, i la seva preservació només es justifica en el marc del necessari manteniment del sòl agrícola.

Un fenomen que cal destacar és, precisament, la davallada de l'activitat agrícola. A diferència d'altres municipis de la comarca del Segrià, amb una economia estretament lligada al sector primari, el terme de Rosselló s'ha consolidat progressivament com un municipi industrial i de serveis. Tot plegat ha portat a un considerable abandó del sòl agrícola, que es manifesta en l'existència tant de parcel·les on s'ha abandonat el cultiu, com de parcel·les que han estat comprades per veïns de Lleida per fer-hi petites torres o allotjaments temporals. Aquest últim fenomen, relativament estès pel territori, ha comportat la pèrdua de sòl agrícola, així com la proliferació de semiurbanitzacions irregulars en les quals manquen els serveis, amb el consegüent impacte ambiental per consum de sòl agrícola, abocaments il·legals i introducció d'espècies exòtiques (jardineria).

En la mateixa línia anterior, cal ressenyar l'existència d'algunes urbanitzacions il·legals, construïdes fa 20-25 anys, i en les quals la dotació de serveis és pràcticament inexistent (casos de la Tossa o la Noguera).

L'àmbit del PMU-3 és un d'aquests casos i es troba situat al sud-oest del nucli de Rosselló, i té una figura totalment irregular. Limita al sud-est amb el sector PMU-4.

En aquesta foto aèria, encerclada en vermell, es mostra l'àmbit del PMU-3. Com es pot apreciar es situa dins el nucli de Rosselló, al peu de la carretera N-230:



Imatge 1. Vista aèria general de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-3 Rosselló
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PMU-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Nord Oest 41°42'11.36" N i 0°36'30.02" E; Sud est 41°42'11.19" N i 0°36'37.16" E; Nord 41°42'13.78" N i 0°36'41.95" E, Est 41°42'9.49" N i 0°36'47.44" E, Sud 41°42'1.76" N i 0°36'34.57" E i Sud Oest 41°42'4.24" N i 0°36'30.50" E pertanyent al terme municipal de Rosselló.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**, i que en ser l'escreix de superfície de 0,00 m² que se'n deriva menor al $\pm 5\%$ ($0,00\% \leq 5\%$) de diferència de superfície respecte de l'àmbit inicial assignat pel planejament ($\pm 2.343,80 \text{ m}^2 \geq 0,00 \text{ m}^2$) es dona per vàlida com a ajustament de superfície en els marges previstos en el D 305/2006.

	PLANEJAMENT VIGENT	MEDICIÓ REAL	%
SECTOR PMU-3 ROSSELLÓ	46.876,00 m ²	46.876,00 m ²	+ 0,00
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	46.876,00 m²	46.876,00 m²	+ 0,00

Quadre 1. Quadre comparatiu de superfícies en l'àmbit de referència

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Aquestes són les superfícies que es tenen en compte en la redacció d'aquest Pla Parcial Urbanístic, d'acord amb allò que disposa l'art. 10.1 deL Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 10. REGLES D'INTERPRETACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre l documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

2. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferent graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.(…).”

i en base a ella es calculen tots els paràmetres que atanyen a la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** i respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

1.5. INICIATIVA DE L'ACTUACIÓ

L'art. 76 del Decret legislatiu 1/2010, de 26 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme especifica que correspon la formulació dels plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui:

"(...) ARTICLE 76. FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'article 96.(...)."

sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb allò que es disposa en l'art. 101 de l'esmentada llei:

"(...) ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa(...)."

En vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Les condicions de gestió establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, en el seu article 145 apartat 5.a) determina el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió adient.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions, de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

L'article 32 del Reglament desenvolupa els indicats requisits i criteris, i exclou la constitució de Junta de Compensació, si el instrument de gestió s'adequa a aquest.

En l'art. 32 del Reglament Parcial 287/2003 de 4 de novembre, es formula la Reparcel·lació voluntària com un dels instruments possibles per a la gestió del planejament i que en aquest cas, sembla el més adient.

El sistema d'actuació es farà per COMPENSACIÓ BÀSICA o per el sistema simplificat de la REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA que preveu la legislació vigent

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que en detalla els diferents sistemes:

"(...) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. *L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:*
 - a) *De reparcel·lació.*
 - b) *D'expropiació.*
2. *El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:*
 - a) *De compensació bàsica.*
 - b) *De compensació per concertació.*
 - c) *De cooperació.*
 - d) *Per sectors d'urbanització prioritària.*
3. *L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economico financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...)."*

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Rosselló, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

"(...) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. *El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones apte per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.*
2. *En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.*
3. *La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i le compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.*
4. *S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverse en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...)."*

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

- 1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*
- 2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*
- 3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.*
- 4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
- 5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.*
- 6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...)."*

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del PMU-3 hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Rosselló) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix. A més, també caldrà cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del PMU-3.

Aquest Pla de Millora Urbana urbanístic disposa de pla d'etapes **ÚNIC** ja que es tracta d'una actuació de petita dimensió i perfectament assumible des de el punt de vista de costos i de gestió.

En vista de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en l'art. 130 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i atès que l'estructura de la propietat de l'àmbit la conformen diferents propietaris i que el sistema escollit, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, **sí serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat**, gaudint la JC de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·lators previstos en la llei.

1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL DOCUMENT URBANÍSTIC D'ACORD AMB PLANEJAMENT GENERAL QUE DESENVOLUPA. (Art. 84 del D 305/2006)

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló en el seu article 145 apartat 4 en referència a aquest Pla Especial diu:

"(...) Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

3. Condicions d'ordenació

a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.

b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

*a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel **pla de millora urbana** s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.*

b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica.

b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:

- cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.

- costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.

- costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.

c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.

d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.

e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades(...)"

Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PMU :

	Ut.	POUM		PMU (PMU-3)	
Superfície àmbit	m ²	46.876,00	100%	46.876,00	100%
Edificabilitat bruta	m ² st/m ² sòl	0,377		0,377	
Densitat bruta	hab/Ha	13		13	
Cessions		24,66%		24,66%	
Sistema zona de protecció de sistemes (carretera general)	(ST)	0,00	24,66%	66,24 (0,14%)	24,66 %
Sistema vials locals	(XV)	5.831 (12,44%)		5.831,05 (12,44%)	
Zona verda	(ZV)	5.727 (12,22%)		5.664,61 (12,08%)	
Sòl d'aprofitament privat	AP (3a)	35.318	75,34 %	35.314,10	75,34 %

Quadre 2. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Rosselló) versus paràmetres del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Vist les preexistències edificatòries de l'entorn, i la seva tipologia arquitectònica, es pretén una ordenació d'habitatges que s'adeqüi al pendent de la topografia existent amb el màxim respecte per l'entorn i per tant, aconseguint el mínim impacte ambiental.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 de les Normes del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada (Clau 3a), subzona baixa densitat.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla de Millora Urbana, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents, des de els anys 80 que ja preveia el Pla Parcial original i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli de Rosselló d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

Tanmateix, la proposta es basa en l'aplicació d'un conjunt de criteris i intencions, referits tant pel que fa a l'accessibilitat com a la implantació de l'edificació. Son els que segueixen:

Accessibilitat i implantació de la vialitat

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà amb l'àmbit veí PMU-4 i amb el nucli de Rosselló. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol, amb una amplada de 7,00 metres amb voreres de 1,50 a ambdós costats, fins un total de 10,00 metres. D'aquesta forma es podrà evitar la formació d'un cul de sac de 25,00 m de diàmetre que obligaria a uns talussos totalment incompatibles amb la topografia existent, degut a que es produiria un desmunt i terraplenat amb un fort impacte ambiental. La finalització d'aquest vial connecta amb al zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat

- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

Implantació de l'edificació

De la mateixa manera, el conjunt de la disposició resultant de la edificació es deguda a la valoració integrada dels següents criteris:

- Màxima integració de la nova edificació amb el conjunt urbà ja existent, a través d'una composició volumètrica del conjunt clara, llegible en si mateixa i compatible i harmoniosa amb l'edificació existent.
- Recerca dels millors emplaçaments per a la ubicació dels espais lliures des del punt de vista paisatgístic i d'integració amb l'entorn. Es col·locarà la majoria de zona verda prop del barranc de La Tossa per tal de conservar el seu entorn natural i que pugui gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi sigui menor
- Anàlisi de pendents per tal d'ubicar les noves edificacions en els llocs més adients des del punt de vista orogràfic. S'adaptaran les plataformes dels grups edificatoris a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural, per tal de no crear desmunts ni terraplenats excessius. Aquestes plataformes es col·locaran el més a prop possible del vial d'accés, alterant lo mínim possible la topografia existent
- Orientació de la proposta edificatòria en funció de les vistes cap el fons del pla de Rosselló.

S'ha posat especial cura en la compatibilització entre la correcta localització de les edificacions, segons els criteris abans esmentats, i la immediata accessibilitat a aquestes, per tal d'optimitzar el vial resultant i el mínim impacte que aquest produirà en el conjunt.

Instrumentació urbanística de la proposta.

La instrumentació que el Pla adopta per a dur a terme de manera efectiva l'ordenació de l'àmbit objecte de planejament, es conté en els documents que desenvolupen el Pla de Millora Urbana que a continuació es descriu.

La part d'informació exposa tota aquella documentació que és necessària per tal de fonamentar les decisions que en matèria d'ordenació adopta el Pla de Millora Urbana.

La part informativa escrita, tant pel que fa a informacions urbanístiques com a explicació de les propostes.

En la part d'aplicació normativa es proposa els usos, les intensitats i les condicions d'edificació de totes de la zona que formen part de l'àmbit del Pla de Millora Urbana d'acord amb els objectius expressats en la Memòria.

Amb aquesta finalitat el Pla adopta una estructuració en el plànol de proposta de d'ordenació del gàlib de l'àmbit de la parcel·la en el plànol número O.04 , sense fixar el perímetre exterior definitiu de l'edifici que ja es determinarà en la pròpia llicència d'obres.

Així mateix s'incorporen les "Ordenances d'edificació", les quals, un cop assolides les aprovacions pertinents, seran d'obligat compliment d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

En aquest contexte, l'escenari produït per la creixent aparició d'usos, i per tant de dotacions al peu de la carretera N-230 ha configurat el dibuix d'un seguit de necessitats noves i que requereixen la formulació de respostes al contingut de les demandes dels usuaris dels serveis.

La creixent importància que van prenent els serveis i els programes de dinamització social i cultural en l'estructuració de la vida quotidiana, fa que equipaments i infraestructures esdevinguin elements fonamentals en la qualitat de vida d'una comunitat. Els moviments culturals i diferents àmbits de la societat exigeixen estructures i serveis específics. La resposta a aquestes demandes ha recaigut, com una conseqüència més de l'Estat del Benestar, en l'administració, pel que fa a serveis i equipaments bàsics i a operadors privats que dinamitzen les activitats que cal cobrir al voltant del fet residencial i/o lúdic.

La demanda creixent de millors condicions de vida en els hàbits de consum i la millora de les comunicacions, juntament amb la implementació de mesures que permeten majors graus de conciliació entre vida laboral, familiar i oci, porta a molts sectors poblacionals a exigir consums i demandes de sòl de menor densitat amb ocupacions extensives. Com a resultat d'això els municipis d'àmbits peri-radials a les zones d'activitat productiva esdevenen centres de residència alternativa, donada la seva major disponibilitat de sòl i l'estructura pròpia del seu sòl urbà en allò que atany a condicions i serveis. Sobre els ajuntaments recau, doncs, d'una banda la responsabilitat de dotar i dimensionar amb clau de futur serveis i equipaments per als nous veïns però, també, d'altra banda, del repartiment de càrregues i drets contributius n'obtenen un rendiment econòmic que els permet implementar i/o millorar els serveis del propi municipi, el que redunda en benefici dels habitants primigenis.

En l'actualitat, tot i els desenvolupaments portats a terme, es fa necessari iniciar la urbanització dels terrenys del sector urbanitzable delimitat de sòl residencial que configuren l'àmbit del PMU-3 de Rosselló, i que permetrà la preparació de nou sòl en condicions per a l'establiment d'habitatges, dins del terme municipi, a l'efecte de dotar de sòl urbanitzat de certa qualitat al municipi, per tal de complementar les previsions determinades en el propi POUM. però, també, per consolidar Rosselló com un municipi de referència en l'excel·lència de qualitat del sòl creat que el distancii voluntàriament d'altres models propers geogràficament, però distants en les seves qualitats paisatgístiques envers l'entorn ocupat i l'encaix amb el sòl consolidat.

D'altra banda, la realitat territorial de Lleida, entesa des d'un traçat de la xarxa territorial que travessa teixits diferents i no sempre coincidents amb el límit físic del territori; la creixent importància del fet diferencial en l'ús de serveis i iniciativa econòmica dels territoris de la franja de Ponent; la importància econòmica del fluxe terciari generat per la variant i les expectatives d'escenaris econòmics i d'activitat d'alternatives al voltant de l'arribada del tren d'alta velocitat a la ciutat de Lleida i del futur aeroport d'Alguaire, que, sens dubte farà repensar moltes sinèrgies fins ara considerades inviables i en farà aparèixer de noves al voltant de Lleida ciutat i la seva àrea d'influència; constitueixen els trets bàsics d'on sorgeix la idea de la concepció d'un sòl residencial de qualitat en aquesta àrea del pirineu.

El previsible creixement en quantitat d'oferta i de demanda de servei a Lleida en els propers anys obliga a repensar certs conceptes des d'un prisma diferent. La possibilitat d'implantar sòl industrial de qualitat, en un entorn no estrictament urbà i en un emplaçament geogràfic privilegiat i ben orientat, penjat subtilment de dos dels eixos viaris més importants del territori – la variant i connexió a la N-II i la N-230, que cus el territori en sentit longitudinal cap a pols econòmics de gran rellevància i presència econòmica per a la regió de Lleida- fan pensar que l'aparició d'una oferta que aposti per un concepte d'enclavament residencial que enllaci amb l'entorn agrícola i ofereixi una dimensió cultural i de servei més àmplia que la funció estrictament de sòl productiu.

Per l'altra banda, en la vessant paisatgística, la proposta respecta i potencia la naturalesa del lloc, que esdevé *trômpe-a-l'oeil* paisatgístic que culmina les perspectives del nucli urbà i converteix la zona de producció agrícola circumdant en un autèntic parc linial periurbà de primera magnitud: un enclavament residencial privilegiat.

1.7. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT. (Art. 84 del D 305/2006)

D'acord amb allò que especifica la legislació vigent, el Pla Urbanístic cal que justifiqui l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius del planejament de rang superior que desenvolupi, demostrant la seva coherència interna, la correlació entre la informació i els objectius del Pla amb l'ordenació proposada, així com les possibilitats per dur a la pràctica les seves previsions dins les etapes establertes per a la seva execució.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla de Millora Urbana, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refundre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents, des de els anys 80 que ja preveia el Pla Parcial original i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli de Rosselló d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

Així doncs, tal i com queda explicitat en els diferents apartats i documentació que acompanyen aquest document urbanístic, la ordenació es basa fonamentalment en una reformulació de la xarxa viària existent com a element preexistent i amb drets de servitud de pas, de la que mira de conservar-se'n la traça, implementada amb trames viàries que suturen la ja existent amb la de nova creació dins l'àmbit del sector, per tal de traçar una teranyina de connectivitats urbanes que recullin allò previst referent a directrius físiques dels sistemes en la documentació del POUM per a la zona del PMU-3 Rosselló.

I. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

Vist les preexistències edificatòries de l'entorn, i la seva tipologia arquitectònica, es pretén una ordenació d'habitatges que s'adeqüi al pendent de la topografia existent amb el màxim respecte per l'entorn i per tant, aconseguint el mínim impacte ambiental.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat (Clau 3a).

Els paràmetres establerts en les ordenances del POUM vigents, són les següents:

"(...) Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²*
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m*

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.*
- b) Tipologia: Unifamiliar*
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m²sostre/m²*
- d) Ocupació màxima: 50%*
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P*
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres*
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la*
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres*
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:*

- Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.

- Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.

j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.

k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar*
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.*
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge..(...)"*

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.
- En la mesura del possible, col·locar les plataformes edificatòries el més a llevant possible de l'àmbit d'actuació, per no estar a prop de l'àrea potencialment inundable del barranc de La Tossa, i per a mantenir-ne la seva preservació.
- Intentar col·locar tot l'espai de zona verda a prop del barranc de La Tossa per què així la vegetació pot gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi és menor.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és més pronunciada i per tant és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Estudiant les seccions del terreny i proposant diverses alternatives de urbanització de l'espai lliure (veure Informe Ambiental, junt amb els talussos i murs de contenció de les zones verdes, hem vist que la solució que ens porta a una millora del paisatge més similar a la tipologia paisatgística del lloc seria la proposada a l'Estudi Paisatgístic.

L'entorn del lloc té unes pendents bastant poc pronunciades, per tant, els talussos es proposen amb una pendent a l'entorn de la existent en el terreny inicial. Paisatgísticament, es considera millor incrementar el tant per cent dels talussos que no les alçades dels murs, ja que ens trobem en paratges d'horta, ric amb pendents suaus o nul·les i escassos murs.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del PMU-3 i les que estableix la ordenació del Pla de Millora Urbana que es tramita:

	PMU-3 POUM DE ROSSELLÓ			PROPOSTA PMU-3	
ORDENACIÓ PMU-3 ROSSELLÓ	46.876,00 m ²	100,00%		46.876,006 m ²	100,00%
SÒL PÚBLIC	11.558,00 m²	24,66 %	≤	11.561,90 m²	24,66 %
A Sistema viari	5.831,00 m ²	12,44 %		5.831,05 m ²	12,44 %
L Sistema d'espais lliures	5.727,00 m ²	12,22 %		5.664,61 m ²	12,08 %
E Sistema d'equipaments	0,00 m ²	0,00 %		0,00 m ²	0,00 %
T Zona de dotació de sistemes	0,00 m ²	0,00 %		66,24 m ²	0,14 %
SÒL PRIVAT	35.318,00 m²	75,34 %	≤	35.314,10 m²	75,34 %
Zona de d'ordenació específica, clau 3a (3a)	35.318,00 m ²	75,34 %		35.314,10 m ²	75,34%

Quadre 3. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Rosselló per a l'àmbit del PMU-3) versus ordenació del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

En base als principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals i, concretament, en l'art. 3 i 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, on es defineixen els principis generals de l'actuació urbanística, s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques han de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

El planejament objecte del present document s'ha realitzat d'acord al conjunt de normativa amb incidència ambiental i més concretament, en base a l'observança de la LU i el Reglament que la desenvolupa (Decret 305/2006, de 18 de juliol). La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

"(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...).

En aquest sentit, el contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics es precisa amb detall dins el *Capítol II. Disposicions comunes als plans urbanístics* i més concretament en l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

"(...) ARTICLE 100. OBJECTE I CONTINGUT DE L'INFORME AMBIENTAL DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.(..)."

Per la seva banda, si ens atenim als Criteris interpretatius del DMAH de 29 d'abril de 2006, per a facilitar l'aplicació a Catalunya de la llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, un Pla Parcial que deriva d'un POUM que ha passat per avaluació ambiental, no requereix passar el tràmit de nou.

Vista l'extensió del sector, la seua qualificació (sòl urbanitzable delimitat) i l'avaluació ambiental prèvia del POUM, l'abast i contingut de l'IA que es presentarà per a l'aprovació inicial del PPU industrial cal entendre que remetrà als requisits que es formulen en relació a la documentació ambiental de l'art. 100 del Reglament de la LU. Aquest document és adequat al planejament derivat que no afecta sòl no urbanitzable ni es tracta d'un PP de delimitació.

Específicament, l'estructura i contingut que es dona en l'informe ambiental que s'adjunta al present document és la següent:

- Presentació, objectius i marc legal [art. 100.1 a), 70 a)]. Introducció, antecedents, definició dels objectius del pla i objectius ambientals, adaptació a la normativa general i sectorial.
- Descripció del pla [art. 100.1 a), 70 a)]. Característiques del planejament que es proposa quant a classificació de sòl, qualificació, etc.
- Descripció del medi [art. 100.1 a), 70 a)]. Inventari ambiental i característiques del medi físic, biòtic, perceptiu i socioeconòmic on s'ubica el sector i entorn.
- Diagnosi ambiental del territori [art. 100.1 a), 70 a)]. Anàlisi ambiental dels principals vectors i aspectes relacionats amb el medi ambient al municipi, detecció d'impactes actuals i potencials, àrees de risc, de protecció i conservació, etc.
- Avaluació de les alternatives [art. 100.1 b), 70 b)]. Descripció i anàlisi de les alternatives tècniques i justificació de l'ordenació proposada per al sector de creixement.
- Identificació, caracterització i avaluació dels impactes significatius [art. 100.1 c)]. Identificació de les accions del pla potencialment generadores d'impactes sobre l'entorn tant en fase de construcció com funcionament.
- Criteris i mesures per al planejament urbanístic sostenible [art. 100.1 b), 70 e)]. Expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa i recomanacions i condicionats que es proposen per evitar, reduir, modificar o compensar l'impacte.
- Mesures de seguiment i supervisió [art. 100.1 e), 70 e)]. Descripció de la metodologia i els indicadors que es proposen fer a avaluar els efectes del desplegament del pla.
- Síntesi i avaluació global [art. 100.1 e-f), 70 e-f)]. Ressenya dels objectius i criteris ambientals i explicació justificada de l'avaluació global del pla.

En allò que atanyi als objectius ambientals del planejament pot afirmar-se que un model territorial tendeix cap a la sostenibilitat en la mesura que assegura l'ús sostenible dels diversos recursos naturals, fonamentalment el sòl, i sigui energèticament eficient, minimitzi i assimili la producció de totes les formes de contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població.

Més concretament, les pautes generals que han orientat la planificació del *PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ* són les següents:

1. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl

La mobilitat és un dels actuals reptes dels plantejaments sostenibilistes a Europa. El transport motoritzat és la principal font de l'efecte hivernacle i un gran consumidor d'energies fòssils. Els models expansius, difosos i en baixa densitat i les distribucions rígides dels usos comporten més desplaçaments i deriven en l'adopció d'opcions individuals. Per això, cal una planificació integrada dels usos i el transport que minimitzin la mobilitat obligada. Això condueix a models urbans compactes, densos, policèntrics i amb mixtura d'usos, on és possible prioritzar els itineraris peatonals.

2. Ús eficient i reutilització del sòl i altres recursos naturals

Cal fomentar el model que comporti un menor consum de sòl i un estalvi d'altres recursos, atenent a la possibilitat de reciclatge dels recursos consumits o no utilitzats (reutilització d'aigües pluvials i depurades i extensió de les xarxes separatives, compostatge de la matèria orgànica, planificació lumínica, etc.) i impulsant la implantació d'energies renovables. En relació a l'aigua és important protegir els espais de recàrrega dels aqüífers i integrar el màxim la planificació hidrològica i la planificació d'usos.

3. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació

La reducció de les diverses formes de contaminació (hídrica, atmosfèrica, acústica, lumínica, electromagnètica, de sòls, etc.) ha estat un dels objectius de l'ordenació.

4. Prevenció de riscos naturals i tecnològics

Cal considerar adequadament les àrees de riscos en l'assignació dels usos del sòl: zones inundables, zones de risc geomorfològic, amb risc industrial, ..., així com regular acuradament la implantació d'activitats de risc.

5. Permeabilització i desfragmentació del territori

És important mantenir la permeabilitat ecològica del territori i en conseqüència la connectivitat dels espais lliures, evitar la formació de barreres i prevenir els processos de fragmentació de teixits i paisatges rurals.

6. Manteniment i millora de la identitat i qualitat paisatgística dels ambients rurals i urbans

Cal fixar objectius de qualitat paisatgística per a tots els tipus de paisatge presents en el territori inclòs les àrees urbanes i en particular els espais de transició entre el sòl urbà o urbanitzable i el no urbanitzable.

7. Foment de la construcció sostenible

És important introduir criteris bioclimàtics en la edificació i l'ús de materials amb l'aplicació de solucions constructives eficients, la introducció d'energies renovables, la prevenció de residus, la prevenció de la contaminació lumínica, etc. En definitiva, es tracta d'allargar el cicle de vida dels materials i de l'edificació.

8. Reducció i valorització dels residus

A més del que ha estat exposat al respecte en el punt anterior, cal preveure en els edificis i en els espais urbans, espais adequats per a les operacions de recollida i transport i instal·lacions per a la recollida selectiva.

Pel que fa referència als objectius ambientals específics del planejament, cal tenir present que el planejament urbanístic vigent es correspon amb les Normes Urbanístiques aprovades a principi dels anys 90 més les modificacions puntuals posteriors. Actualment, des de l'any 2005 que està aprovat i vigent el text refòs.

En qualsevol cas, la metodologia i les consideracions ambientals emprades per la redacció d'aquest planejament encara no explicitava la definició d'objectius ambientals específics de planejament. Per tant, en aquest informe ambiental s'utilitzaran els objectius ambientals generals de planejament urbanístic i els específics que es relacionen a la següent taula.

L'IA per tant, haurà de considerar tots aquells àmbits o vectors ambientals sobre els quals el planejament pot incidir, així com la incidència ambiental global del model resultant. Els requeriments ambientals que ha atès la redacció del pla s'han de concretar en uns objectius específics referits als aspectes que s'assenyalen, formulats de manera jerarquitzada segons llur grau d'importància relativa, a fi que es diferenciïn amb claredat els més essencials.

Concretament s'han prioritzat els vectors següents:

Sostenibilitat global del model d'ordenació
Ocupació i consum de sòl
1. Minimitzar l'ocupació "dura" dels sòls lliures mantenint espais permeables.
Mobilitat i eficiència energètica
1. Facilitar l'ús de mitjans de transport no contaminants amb la instauració de xarxes d'itineraris prioritàries per a vianants i ciclistes.
2. Utilització de sistemes de calefacció i electricitat no dependents de fonts energètiques no renovables.
Cicle de l'aigua
Abastament
1. Garantir el subministrament per al nou sector
2. Reduir els consums i evitar malbarataments d'aigua per enjardinaments evitant vegetació no adaptada
Sanejament
1. Aconseguir depurar el 100% de les aigües res
2. Reduir el volum d'aigües brutes
Ambient atmosfèric
Contaminació per substàncies especialment aquelles vinculades al canvi climàtic
1. Prioritzar els trajectes peatonals i reduir la mobilitat de vehicles de motor
Contaminació acústica
1. Prioritzar els trajectes peatonals i reduir la mobilitat
2. Establir un tractament de vorera als passos de vianants
Contaminació lluminosa
1. Establir uns paràmetres màxims d'il·luminació i d'intrusió lumínica
2. Establir una alçada màxima dels fanals
3. Tractament diferenciat de les façanes que confronten amb Sòl no urbanitzable (Zona E2: incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda)
Contaminació electromagnètica
1. Preveure espai per a la ubicació de les estacions de telefonia mòbil
Gestió dels materials i dels residus
1. Ubicar una àrea d'aportació específica per a cada parcel·la
2. Reservar un espai per a la deixalleria o la deixalleria mòbil
Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i l'edificació
1. Recollir els criteris establerts pel Decret d'Ecoeficiència de 14 de febrer de 2006
Qualitat del paisatge
1. Incorporar els objectius de qualitat paisatgística fixats pels catàleg del paisatge de les Terres de Lleida i les directrius del paisatge, formulats segons la Llei 8/2005.

Quadre 4. Objectius ambientals específics del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 DE ROSSELLÓ
Font: La Llena ambiental SCP

Finalment, ressenyar que el *PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ* s'harmonitza amb els planejament territorial existent i futur.

Parlem, entre altres, dels següents:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005.
- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla Territorial Parcial de les Terres de Lleida.
- Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026.
- Pla de Sanejament de Catalunya. PSARU II.
- Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida (aprovació definitiva).
- Decret llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials
- Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre (aprovat per RD 1664/1998, de 24 de juliol)
- Xarxa natura 2000

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

No obstant, i donat que les obres a realitzar tenen una vinculació directa amb les obres a realitzar en l'àmbit, el projecte d'urbanització recollirà les condicions d'aquests sectors i s'hi podran establir les etapes que es creguin més adients en funció de la naturalesa i finalitat de les obres que afectaran aquests àmbits.

II. De l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El document urbanístic cal que integri una justificació dels interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori en base a la necessitat de sòl per ampliar els processos logístics i productius en continuïtat amb les instal·lacions actuals, així com de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i dels articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

Fent una mica de memòria, aquest manament emana de la Disposició transitòria segona de la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local - *Justificació del compliment de les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 per a les figures de planejament urbanístic general no adaptat a la Llei 2/2002* -, establia que:

"(...)Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general no adaptat a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002.(...)"

L'objecte del Pla urbanístic del sector és justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la Llei 2/2002 i ser coherent, doncs amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 de la LU 2/2002 i de forma més particular en els seus punts primer i segon:

"(...)1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavorint la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.(...)"

El planejament derivat que es tramitava havia de complir amb els principis anteriors ja que desenvolupava sòls urbanitzables sobre els que no concorren valors naturals, paisatgístics, arqueològics, històrics o culturals d'especial interès, tal i com ja s'esmentava en l'informe ambiental que formava part de la documentació del Pla.

El planejament derivat que es tramita en aquest document s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic antigament contingudes en l'article 9 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21 de març de 2002) i en la seva posterior modificació en la llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (DOGC núm. 4291, de 30 de gener de 2004).

Així mateix, i com no pot ser d'altra manera, s'estarà a allò que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que estableix:

"(...) ARTICLE 9. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, e benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos natural i tecnològics.*
- 2. És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a l protecció i la prevenció dels riscos.*
- 3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*
- 4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*
- 5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable.*
- 6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.*
- 7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat (...)."*

Queda justificat adequadament que el Pla de millora urbana del PMU-3 de Rosselló desenvolupa sòls que no inclouen zones inundables; ni zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones; ni terrenys amb pendents superiors al 20%.

Dins del seu àmbit no existeixen valors paisatgístics d'interès especial, sòls d'alt valor agrícola, o patrimoni cultural a preservar.

El seu informe ambiental i la seva normativa incorporen prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estan situades o bé on s'hagin de construir.

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les activitats industrials, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

Pel que fa al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II. Directrius per al planejament urbanístic* i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació del planejament envers els riscos naturals o tecnològics:

"(...) ARTICLE 5. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS NATURALS O TECNOLÒGICS

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part de planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques (...)"

L'àmbit d'estudi presenta una sèrie de riscos, associats al pas de d'un eix de comunicació en el seu límit, la N-230, que ha esdevingut una de les vies importants de l'entorn atès el creixement del turisme de muntanya. També, enregistra el pas de nombrosos vehicles pesants alguns dels quals transporten mercaderies perilloses.

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les àrees forestals i potencialment inundables, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

Hi és d'aplicació el **Decret 241/1994 i el DB SI 5 del CTE sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis**, ja que al voltant de l'àmbit d'estudi s'hi localitza una àrea forestal. El risc d'incendi en tot cas, podria derivar-se de vehicles que circulin per vies properes o sobretot, per un episodi produït en alguna de les plantes a les que és aplicable, la NBE-CPI/96 i el RD 786/2001 que juntament amb l'entrada en vigor de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, garanteix la adequació de totes les indústries, tallers i establiments a les normes de protecció activa i passiva contra incendis i la revisió periòdica dels equips.

La zona no és excessivament sensible a **riscos ambientals provocats per el foc**, ja que es tracta d'un indret molt humit, amb molta pluviositat. A més la disponibilitat de combustible en l'entorn és escassa, donat que la major part són prats i en tot cas els boscos de les rodalies no presenten la seva biomassa en unes condicions d'humitat i estratificació apropiades per a la propagació d'incendis en cap època de l'any.

Rosselló no és un municipi ni una zona amb elevat risc d'incendis forestals. De tota manera cal tenir present l'existència a la parcel·la i a àrees de l'entorn de possibles focus potencials d'incendis forestals, es tracta de vials de trànsit rodat, de la presència de visitants, pas de línies aèries, etc. Malgrat això, les condicions meteorològiques i característiques de l'indret no són molt propícies a patir incendis forestals.

Un dels riscos potencials amb més rellevància a la unitat d'actuació fa referència a l'**estabilitat dels talussos** que trobem en alguns punts de la parcel·la. Els condicionants litològics, climàtics adversos i estructurals poden produir aquests tipus de moviments en massa, de caràcter gravitacional. Aquest fet s'agreuja durant els moments de realització d'obres, construccions d'accessos o estabilització de talussos, especialment si coincideix en moments de fortes pluges.

Així doncs, pel que fa al **risc de despreniments i erosió**, cal fer especial atenció a les zones despoblades de vegetació.

D'acord amb la Llei 16/2002, de **protecció contra la contaminació acústica**, els ajuntaments han d'elaborar un mapa de capacitat acústica, que estableixi els nivells d'immissió a les zones urbanes, els nuclis de població i, si s'escau, a les zones del medi natural, mitjançant l'establiment de les zones de sensibilitat acústica que determinen els objectius de qualitat.

Segons la llei, les zonificacions de sensibilitat acústica són les següents:

Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 60

Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 65

Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de nivell sonor. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 70

Zona de soroll: Són els sectors del territori afectats per la presència d'infraestructures de transport viari, ferroviari, marítim i aeri. Comprèn el territori de l'entorn del focus emissor i és delimitada per la corba isòfona que són els punts del territori on es mesuren els valors límit d'immissió corresponents a la zona de sensibilitat acústica on hi ha situada la infraestructura.

Zona d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA): Són les àrees en què per les seves singulars característiques es considera convenient de conservar una qualitat acústica d'interès especial. El valor límit d'immissió es considera que és el valor del soroll de fons més 6 dB(A).

Zona acústica de règim especial (ZARE): Són les àrees en què es produeix una elevada contaminació acústica a causa de la presència de nombroses activitats i del soroll produït al voltant. Poden ser declarades ZARE les zones en què se sobrepassin els valors límit d'immissió en l'ambient exterior corresponents a zones de sensibilitat acústica baixa en 15 dB(A) o més, dues vegades per setmana, durant dues setmanes consecutives o tres d'alternes, dins del termini d'un mes.

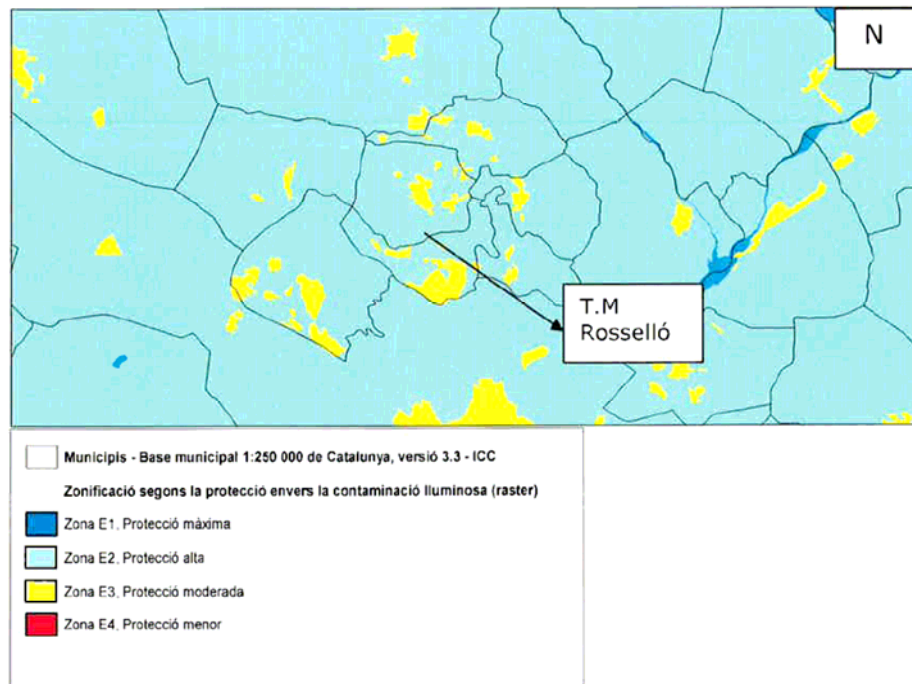
S'estima que el terme de Rosselló presenta zones A, B i C. En funció de la seva distància a les vies de transport, de si estan o no urbanitzades, etc ... Cal tenir present que Rosselló és un terme poblacional, tal i com ja s'ha comentat, on la majoria de les activitats pertanyen al sector terciari i de serveis. I tal i com s'ha descrit a l'apartat de emissions atmosfèriques aquest municipi pertany a la zona C, que significa que la indústria que es emet més emissions a l'atmosfera, no n'emet masses, evidenciant poques activitats industrials i de tipologia poc molesta i nociva, podent relacionar aquest tipus d'indústries amb aquelles que emeten poc soroll. Es podria considerar el nucli urba al costat de la carretera com a A, les zones de sol no urbanitzable i cense activitat de conreu ni cap altra com a B, i les urbanitzacions al costat del nucli com a B.

Donat l'exposat anteriorment, juntament amb les característiques de l'emplacament geogràfic del PMU-3, espais verds projectats, així com degut a els usos actuals i futurs del PMU-3. **S'estima que el PMU-3 és una zona de sensibilitat acústica moderada B.**

El desenvolupament del PMU-3 no té perquè augmentar de manera important el nivell sonor del nucli de Rosselló, ja que la nova situació no distarà molt de l'actual. Si que es produirà un cert impacte sonor durant les obres de construcció, però serà de caràcter temporal i puntual.

Pel que fa a l'**ambient lumínic**, atenent a l'article 5 de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, desplegada pel Decret 82/2005, de 3 de maig; es classifica el territori municipal en zones en funció de la seva vulnerabilitat a la contaminació lumínica:

- Zona E1. Espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.
- Zona E2. Tota la resta de sòl no urbanitzable.
- Zona E3. El sòl urbà i urbanitzable.
- Zona E4. Trams de vials urbans principals, zones industrials i activitats comercials en ús intensiu.



Imatge 2. Mapa de protecció envers de la contaminació lluminosa (2007)
Font: Departament Medi Ambient i Habitatge (DMAH) / G3 Desenvolupament Territorial

Observem que Rosselló presenta Zones E2 i E3. Coincidint el nucli poblacional i altres zones residencials i industrials amb zones de protecció moderada i la resta del municipi com a zona de protecció alta.

Actualment la zona ocupada pel futur PMU-3, està cartografiada com a **zona de protecció moderada: Zona E3**.

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, la zona ocupada pel futur PMU-3, està cartografiada actualment com a zona de protecció moderada.

El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en que està situat l'àmbit afectat, i regula el funcionament de l'enllumenat en els aspectes estacional, horari, manteniment i d'adequació de la il·luminació existent. El PMU-3 donarà compliment a aquest Decret, adequant l'enllumenat a l'establert.

Pel que fa a la contaminació lumínica, igual que en el cas dels nivells sonors, no es preveu que sigui important o disti molt de la situació actual a la zona. Cal tenir present que es desenvoluparà una nova zona urbana en un indret a tocar del nucli urbà ja existent de Baquèira amb uns nivells sonors i lumínics ja existents, amb carrers amb làmpades i habitatges propers, amb il·luminació exterior.

En els apartats finals d'aquest document es recomanen una sèrie de mesures ambientals per minimitzar aquest possible risc lumínic i sònic, i evitar així que augmentin els nivells sonors i lumínics al sector de creixement i en general al nucli de Rosselló.

Es constaten d'**altres problemàtiques observades a l'àrea de projecte** i que són degudes a la presència i activitat humana a l'interior de la parcel·la o entorn immediat.

- Abocaments de residus diversos (deixalles urbanes, restes verdes, etc.)
- Pas de la carretera N-230 al límit nord de l'àmbit i presència d'altres vials entorn immediat i interior de la parcel·la.

Alguns d'aquests problemes que afecten l'àmbit, podran ser millorats, eliminats, etc. un cop executat el projecte que ara s'avalua en el present informe ambiental. Així mateix, si es tenen en compte i s'apliquen algunes de les recomanacions ambientals proposades als últims apartats del document també es poden solucionar alguns d'aquests riscos.

El terme municipal de Rosselló de Segria, de 9/90 km², limita amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segria al Nord, i de Benavent de Segria a l'Est.

És situat al sector de la plana segrianenca del Nord de la ciutat de Lleida, a la banda dreta de la Noguera Ribagorçana drenada pel canal de Pinyana, que travessa el territori de Nord a Sud per la banda de llevant. A ponent la plana s'eleva en els primers graons de la plataforma Segre-Cinca.

La **climatologia** cal considerar-la com a **mediterrània interior**, amb la característica pròpia que li dona el seu emplaçament geogràfic com són la boira i les gelades de primavera.

Segons informació del Departament de Medi Ambient, en l'àmbit d'estudi no es localitzen àrees d'interès geològic incloses en l'inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya.

En allò referent al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II. Directrius per al planejament urbanístic* i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació del planejament front als riscos d'inundació:

"(...) ARTICLE 6. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCS D'INUNDACIÓ

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris (...)"

Catalunya té, orogràficament i climàticament, igual que la resta de regions mediterrànies, un règim de pluges molt irregular tant temporalment com quantitativament. Amb aquests condicionants, són excessivament freqüents episodis d'avingudes que provoquen inundacions, amb els riscos que això comporta tant a nivell de pèrdues materials com personals.

L'ocupació d'aquests **espais inundables**, s'ha anat incrementant al llarg del temps, sobretot en les darreres dècades, fet que ha suposat la realització de severes transformacions de les lleres i els terrenys que les envolten, amb actuacions urbanístiques, noves vies de comunicació, etc.

Aquesta enorme transformació del territori, ha tingut una molt forta incidència sobre el natural discórrer de les aigües de pluja des de la seva presa de contacte amb els terrenys que conformen la conca fluvial, fins a la integració i posterior transcurs per la llera.

Per tal de definir les àrees més vulnerables de ser inundades i poder-les gestionar correctament, des de la Generalitat de Catalunya a través de l'Agència Catalana de l'Aigua es crea L'INUNCAT (Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya). Aquest Pla està destinat a la planificació de protecció civil davant el risc d'inundacions i inclou mesures de protecció contra inundacions. Aquest Pla disposa d'una zonificació del risc d'inundació en funció de la freqüència (zones inundables amb períodes de retorn de 500, 100 i 50 anys) de totes les zones fluvials més importants de les conques internes de Catalunya (CIC).

A les proximitats de la zona de projecte, al seu límit nord-oest, hi passa la part baixa del curs del barranc de La Tossa, on sembla que el risc no hagi de ser important, ja que aquest discorre encaixat i amb poc cabal.

En allò referent al compliment de l'adequació de l'ordenació a les directrius del planejament que estableixen, dins el *Títol preliminar. De l'objecte i dels principis generals* englobat dins el *Capítol II. Directrius per al planejament urbanístic* i detallat en els articles 5 a 7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'hi especifiquen les directrius de preservació dels terrenys amb pendent elevada:

"(...) ARTICLE 7. DIRECTRIU DE PRESERVACIÓ DELS TERRENYS AMB PENDENT ELEVADA

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificat com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 3 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons d racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

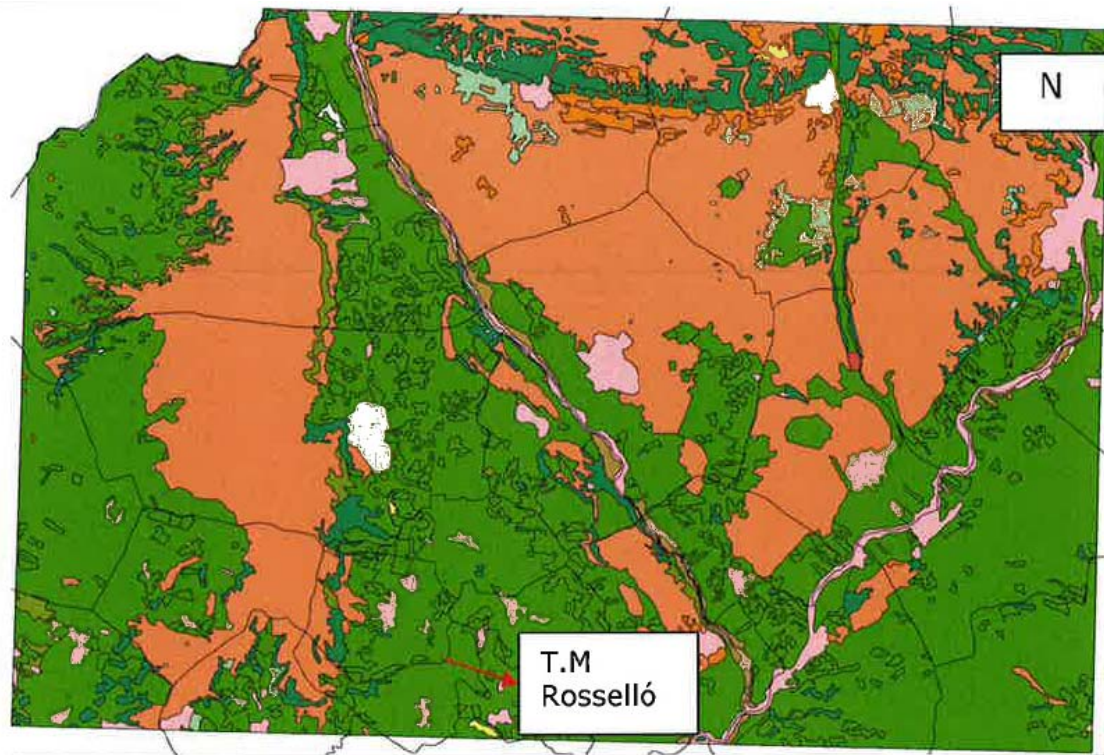
c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.

7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a term d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (...)"

L'àmbit de referència es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. **El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006).**

La **qualitat paisatgística** de l'emplaçament la cal contemplar des del punt de vista de la conques visuals des d'on és visible.

Com a característica general destaca l'aspecte pirinenc de zona montana, i a nivell de parcel·la podem parlar d'un paisatge de pendent notable, de la proximitat a les zones de torrents montans, com la Garona, així com la presència de zones urbanitzades a les proximitats immediates.



Imatge 3. Mapa de cobertes de sòl en l'àmbit del PMU-3 Rosselló
Font: Departament Medi Ambient i Habitatge (DMAH) / G3 Desenvolupament Territorial

Com es pot observar al mapa anterior, en aquest sector del municipi de Rosselló hi dominen els conreus alternats amb prats i herbassars de muntanya amb masses forestals denses. La ubicació i creixement del nucli de Baquèira en aquest punt ha modificat els usos del sòl que també ha afectat els entorns, transformant el paisatge de prats oberts i àrees forestals en zones urbanes, ha afectat també la parcel·la d'estudi, deteriorant-ne la seva qualitat. Per contra ha potenciat l'economia local i ha reactivat la població, abocada a l'abandonament d'aquestes valls, com demostren els índexs de població durant gran part del segle XX.

L'acció de l'home, doncs, és el principal protagonista del paisatge actual a les rodalies de Rosselló, i també a l'horitzó. La presència per una banda de les estacions d'esquí i per altra d'eixos viaris, així com les cases residencials, testimonien les actuacions humanes de modificació del territori. Així, l'àmbit PMU-3 no és una excepció, ha rebut una elevada pressió per el fet de trobar-se al costat mateix del nucli principal de la població, d'habitatges, d'equipaments relativament propers, i d'un eix viari amb un trànsit notable durant bona part de l'any, molt elevat durant alguns mesos turístics i sovint amb pas de vehicles grossos, ja que es tracta de l'eix de comunicació entre la Vall d'Aran i el Pallars.

Per tant, i en el que respecta als trets generals, és tracta d'un **paisatge** típic de mig vessant de solana de la comarca del Segrià, però fortament alterat per l'acció humana.

Rosselló pertany a la unitat de paisatge 16 "Horta de Pinyana". Els trets distintius de la **unitat de paisatge 16** són:

- L'horta de Lleida és el referent paisatgístic que dona nom i identitat a la unitat. La major part d'aquest territori és dedicat a l'agricultura especialment a fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), però també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals).
- En general, les parcel·les de cultiu són de petites dimensions, amb un patró de distribució que s'adapta als suaus relleus que connecten la plataforma d'Almenar-Alguairó amb la Noguera Ribagorçana i Segre.
- Entre els elements topogràfics rellevants cal remarcar la seqüència de tossals dels cursos fluvials del Noguera Ribagorçana i del Segre, una seqüència que s'intensifica en la trobada dels dos rius.
- És un paisatge actiu, en constant moviment, complex i, en ocasions, discordant, desequilibrat. La floració dels fruiters a la primavera produeix contrastos cromàtics en blanc i rosa, que s'oposen al verd de la foliació, de manera que es crea una antítesi de gran valor visual. Aquest efecte rara vegada dura més de tres setmanes.

Com a elements amb certa singularitat paisatgística cal destacar:

- Vessant de la Serra de Costa Dreta - Costa dels Carros, ocupat per pinedes de *Pinus halepensis* de repoblació i que, per tant, ha perdut també els hàbitats naturals originals. Cal esmentar l'existència d'algunes graveres en diferents punts de la serra, així com d'un abocador controlat de plàstics, de grans dimensions, situat al cap de la serra.
- Algunes sequies que presenten vegetació higrofila, amb pollancre (Populus nigra, Populus alba) i, fins i tot, alguns verns (Alnus glutinosa), per exemple a la colònia d'Alcanís.
- Recorregut d'interès-itinerari paisatgístic Rosselló-Alfarras.

A part d'aquests elements singulars, el terme municipal de Rosselló presenta un paisatge dividit entre la unitat de nucli urbà, serra, i plana.

El nucli urbà enmig del nucli i que divideix a oest i est és un altre paisatge, no és pas de tipologia rural conservadora, ja que presenta l'aspecte d'una urbanització, tant per la distribució de l'assentament com per la tipologia constructiva.

La unitat de serra, de topografia més elevada, està formada per una costa a on els conreus de secà i les reminiscències de la vegetació (no primigenia) però sí natural i no associada al conr (bosc i matollar) s'interdigiten, corresponent aquesta darrera a una franja nord-sud situada al vessant de la serra de Costa Dreta-Costa de Carros. Cal destacar que els conreus de secà han patit fa uns 6 anys aprox., concentració parcel·laria canviant el paisatge original de petites parcel·les agrícoles per passar a grans parcel·les, amb tot que això comporta, eliminació de marges, etc ... En aquesta unitat es poden observar antigues explotacions de gravera. També observem construccions de tipologia agropecuària disseminades.

La unitat de plana és la de regadiu, és en aquest on es poden observar les grans extensions de conreu de regadiu, de fruiters o cereals, entre mig s'observen construccions de tipologia agropecuària disseminades, així com urbanitzacions, la Noguera, la Tosca ... activitats industrials, etc ... és una unitat fortament antropitzada, encara que la gran part dels elements que la formen siguin naturals.

Al travessar totes les unitats trobem diferents estructures lineals més o menys opaques, la xarxa viària primària i secundària vertebradora de municipi, les línies elèctriques aèries i el canal.

L'impacte derivat de l'actuació, sobre aquest paisatge, doncs, és moderat o baix, si s'observa la totalitat del seu conjunt, ja que es troba voltada d'espais urbanitzats. Aquests espais perimetrals ja estan alterats per usos diversos ja descrits anteriorment. Tanmateix, si tenim només en compte l'actuació en si en la zona, pel fet de tenir un pendent prou notable i una incidència visual sobre gran part del territori circumdant, el paisatge es veuria certament alterat en introduir un nou element d'ocupació del territori, urbà i molt visible.

Pel que fa a un altre tipus de classificació de la qualitat del paisatge existent a la zona, el mètode directe de subjectivitat compartida (WEST RIDING, 1999), ens apunta que es tracta d'un paisatge inclòs dins una àrea de qualitat atractiva o fins i tot elevada (des d'un punt de vista més ampli i global) o bé de qualitat moderada o fins i tot monòtona (des d'un punt de vista més focalitzat i exclusivament centrat en la zona d'actuació). En algun cas, especialment al sector on s'han alterat els usos antics, podria arribar a incloure's dins un entorn paisatgístic de qualitat escassa, tenint en compte el grau de degradació d'alguna part de la superfície d'actuació, molt deteriorada i castigada en l'actualitat per els impactes fruit de l'acció humana.

En aquest capítol s'analitzen les principals característiques de la **unitat de paisatge de l'àmbit**, en base als tres nivells de qualitat.

Podem concloure que la qualitat paisatgística del lloc ve determinat per: a) La qualitat del paisatge original, b) Les característiques visuals de les noves instal·lacions i la seva integració en l'entorn (color, materials, forma, escala, etc.), c) Les conques visuals d'on pot ser visible la instal·lació i d) La sensibilitat dels observadors

a) visibilitat (qualitat primària): fa referència al territori que es pot apreciar des d'un punt o zona determinada. Seria l'efecte que sobre l'observador té el territori analitzat a partir de la seva percepció mitjançant els sentits.

b) qualitat visual (qualitat secundària): es tracta de l'estimació inicial del paisatge de l'àrea estudiada, i s'efectua analitzant la qualitat visual de l'entorn immediat i la del fons escènic o visual del territori. Es determinarà la qualitat visual del territori, fent èmfasi tant en els seus elements naturals com artificials. La qualitat paisatgística estarà condicionada, pels mecanismes fisiològics i psicològics del mateix observador, juntament amb els condicionants educatius i culturals existents entre observador i paisatge.

c) fragilitat (qualitat terciària): és la capacitat del paisatge per absorbir els canvis que es preveu portar-hi a terme. La fragilitat visual és una qualitat intrínseca que es correspon amb l'aptitud del territori per a absorbir visualment modificacions o alteracions sense detriment de la seva qualitat paisatgística. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d'activitat que s'hi vulgui desenvolupar.

d) La sensibilitat dels espectadors

El paisatge de l'àmbit d'estudi està caracteritzat fortament per la seva situació fronterera entre l'àmbit urbà i el rural. Essent la urbanització un paisatge urbà enmig de l'àmbit rural. En destaquen:

- La urbanització presenta habitatges residencials de poca alçada i de tipologia torre, envoltats de zones enjardinades d'espècies autòctones.
- Les parcel·les construïdes es presenten envoltades de tanques perimetrals. Molts cops alhora envoltades de franja biotica.
- La xarxa viària es presenta sense asfaltar i en mal estat.
- Es poden observar línies elèctriques aèries.
- Un brançal del canal passa paral·lel al camí que uneix la Noguera amb la Tosca.
- A més d'edificis residencials es poden trobar de tipus agropecuari.
- Els espais actualment sense construir en part són erms i en part conreus, els conreus existents a la urbanització la Noguera i els arbres fruiters existents sobretot al voltant de la urbanització, recorden el passat més agrícola de la zona.
-

En general, es tracta d'una zona amb un interès paisatgístic per ser una zona urbana al mig del sol no urbanitzable. És la frontera cap a l'àmbit més rural de l'extensió del nucli urbà, però sense cap singularitat rellevant i força influenciada per la urbanització creixent. Cal posar èmfasi en la importància paisatgística de cuidar aquesta interfície entre la zona urbana i la no urbana.

La urbanització la Noguera queda apantallada per la vegetació existent. Des de la Noguera es pot observar, el nucli de Rosselló, la Serra i la paperera.

III. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

La distribució dels sòls destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusta a criteris que garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat, en tant que es situen a l'entorn de les activitats industrials, formant un coixí entre aquestes i les urbanitzacions residencials veïnes.

Segons la Llei 6/2001, de 31 de maig, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn ens trobem en una zona E3, àrea inclosa en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana. El Pla de millora urbana, d'acord a l'apartat de mesures correctores, ha de preveure el tipus de lluminàries que s'instal·len als vials i els requeriments de la il·luminació exterior i rètols, si n'hi hagués algun.

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada i dels accessos al sector és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà amb l'àmbit veí PMU-4. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol, amb una amplada de 7,00 metres amb voreres de 1,50 a ambdós costats, fins un total de 10,00 metres. D'aquesta forma es podrà evitar la formació d'un cul de sac de 25,00 m de diàmetre que obligaria a uns talussos totalment incompatibles amb la topografia existent, degut a que es produiria un desmunt i terraplenat amb un fort impacte ambiental. La finalització d'aquest vial connecta amb la zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91.

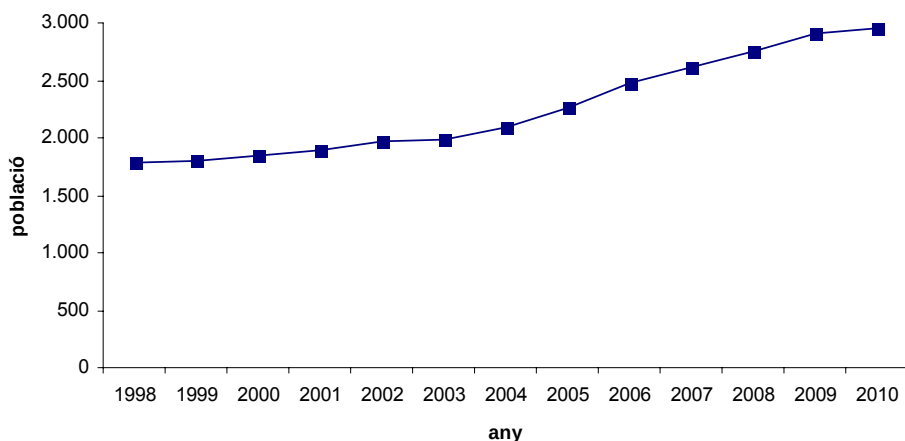
Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat

- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

L'anàlisi del medi socioeconòmic permet obtenir les tendències del municipi i així determinar el grau d'oportunitat o d'adequació d'un determinat projecte a la realitat del mateix.

En conjunt del municipi té una població de actualment de 2.505 persones empadronades en el municipi (1.316 homes i 1.189 dones). (IDESCAT, any 2.010) tot i que un dels seus trets més distintius en l'actualitat és el sedentarisme per la qual cosa no acusa grans variacions poblacionals al llarg de l'any.

Gràfica de l'evolució de la població.

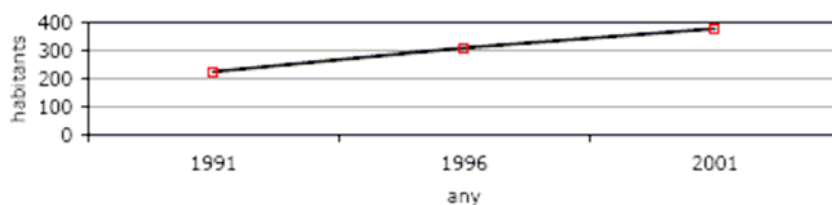


Gràfic 1. Evolució de la població en el municipi de Rosselló
Font: IDESCAT

Tal i com es pot apreciar en aquestes dades, tot i la reduïda regressió amb el número d'habitants censats que es va produir al 2003, la població de Rosselló ha seguit creixent paulatinament al 2009 i 2010, produint-se en aquest últim any el màxim històric en la població censada.

La població immigrant nascuda fora de Catalunya, el 2001 representava aproximadament el 21% del total de la població. Amb els anys, la població immigrant s'ha incrementat a l'igual que la població; hem de tenir present que el recent boom de la construcció ha creat molts llocs de treball a Catalunya. A més, el sector serveis dedicats al turisme també genera un nombre important de llocs de treball al municipi, encara que aquests solen ésser estacionals.

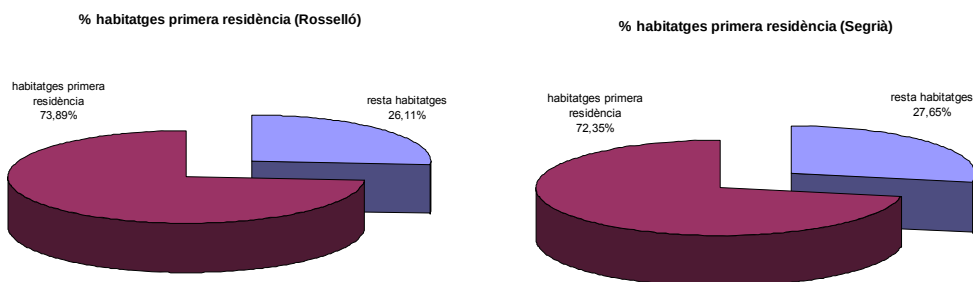
Malgrat tot a la comarca, degut a les condicions climàtiques, estat de les infraestructures, serveis, etc. el creixement ha estat més lent i menys important.



Gràfic 2. Població immigrada nascuda fora de Catalunya en el municipi de Rosselló
Font: IDESCAT

Dels 80.951 habitatges censats al 2001, un gran percentatge el 73,89% (614 habitatges) eren de primera residència. Aquesta relació entre habitatges principals i secundaris es similar al conjunt de la comarca del Segrià, en el que el 72,35% (58.571 habitatges) del total del parc d'habitatges són de primera residència.

Respecte als habitatges vacants al municipi de Rosselló no suposa una representació significativa, menys del 1% del total dels habitatges censats al 2001.



Gràfic 3. Proporció entre habitatges principals, secundaris i vacants en el municipi de Rosselló
Font: IDESCAT

IV. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, els municipis que tot i no superar els 5000 habitants executin actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat.

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

L'objecte final d'aquest estudi serà definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents les figures de planejament urbanístic derivat.

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada i dels accesos al sector és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà amb l'àmbit veí PMU-4. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol, amb una amplada de 7,00 metres amb voreres de 1,50 a ambdós costats, fins un total de 10,00 metres. D'aquesta forma es podrà evitar la formació d'un cul de sac de 25,00 m de diàmetre que obligaria a uns talussos totalment incompatibles amb la topografia existent, degut a que es produiria un desmunt i terraplenat amb un fort impacte ambiental. La finalització d'aquest vial connecta amb al zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat

Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

V. De la divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la Llei 1/2005 d'Urbanisme per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest d'acord amb el planejament urbanístic.

Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Aquests polígons són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. La divisió poligonal és potestativa d'incloure's en el pla parcial, o deixar-se com un acte de gestió ulterior.

En el cas del Pla Parcial Urbanístic *PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ* **es fixa que es desenvolupi en un únic sector i en un sol polígon d'actuació.**

1.9. EL PLANEJAMENT VIGENT I LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT D'ÀMBIT SUPERIOR

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló en el seu article 145 apartat 4 en referència a aquest Pla Especial diu:

"(...) Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

3. Condicions d'ordenació

a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.

b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

*a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel **pla de millora urbana** s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.*

b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica.

b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:

- cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.*
- costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.*
- costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.*

c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.

d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.

e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.(...)"

Finalment, ressenyar que el *PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ* s'harmonitza amb els planejament territorial existent i futur.

Parlem, entre altres, dels següents:

- o Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005.
- o Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- o Pla Territorial Parcial de les Terres de Lleida.
- o Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026.
- o Pla de Sanejament de Catalunya. PSARU II.
- o Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida (aprovació definitiva).
- o Decret llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials
- o Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre (aprovat per RD 1664/1998, de 24 de juliol)
- o Xarxa natura 2000

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1. ENCAIX TERRITORIAL DEL SECTOR

El terme municipal de **Rosselló de Segrià**, té una extensió de 9,90 km², limita amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est. És situat al sector de la plana segrianenca del Nord de la ciutat de Lleida, a la banda dreta de la Noguera Ribagorçana drenada pel canal de Pinyana, que travessa el territori de Nord a Sud per la banda de llevant.

A ponent la plana s'eleva en els primers graons de la plataforma Segre-Cinca.

La climatologia cal considerar-la com a mediterrània interior, amb la característica pròpia que li dona el seu emplaçament geogràfic com son la boira i les gelades de primavera.

Actualment hi ha **2.505** persones empadronades en el municipi (1.316 homes i 1.189 dones) segons les darreres dades censades per l'IDESCAT

Les principals entitats de població són el poble de Rosselló de Segrià, cap municipal, la colònia del Canís, el polígon industrial de la Paperera Alíer (amb habitatges per als treballadors) i les urbanitzacions del camí d'Almacelles, la Noguera i la Tosa. Les partides més importants del terme són el Pla, la Coma, el Racó del Canonge, Roca Fumada, les Creus, el Canís, la Tossa, la Marmota, el Pas de Mossen Hugol, el Figuerol i les Cabretes.

Rosselló, per la seva situació a la Plana de Lleida, presenta una notable transformació dels seus sistemes naturals originals, motivada per segles d'activitat agrícola i, de forma més recent en el temps, per la implantació del regadiu, que afecta pràcticament la totalitat del terme municipal.



Imatge 6. Ortofotomapa amb encaix territorial del sector PMU-3 Rosselló en referència als àmbits dels TM col·lindants

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya – Ortofotomapa 1:5000 Vol 2008

Pel que respecta al medi ambient natural, i com a conseqüència del que deiem al paràgraf anterior, el municipi no presenta actualment cap element natural especialment remarcable, ni tan sols a escala comarcal. Només a escala municipal, i degut a la reduïda superfície del terme, podem esmentar elements singulars que mereixen un cert règim de protecció:

- Vessant de la Serra de Costa Dreta - Costa dels Carros, ocupat per pinedes de *Pinus halepensis* de repoblació i que, per tant, ha perdut també els habitats naturals originals. Cal esmentar l'existència d'algunes graveres en diferents punts de la serra, així com d'un abocador controlat de plàstics, de grans dimensions, situat al cap de la serra.
- Algunes sèquies que presenten vegetació higròfila, amb pollancrees (*Populus nigra*, *Populus alba*) i, fins i tot, alguns verns (*Alnus glutinosa*).

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**

L'absència de cursos fluvials naturals dins el terme contribueix encara més a refermar el feble valor patrimonial del medi natural del municipi. La major part del territori municipal està integrat per terrenys agrícoles de regadiu, entre els quals predominen els cultius d'arbres fruiters com el préssec i la perera. També hi ha algunes superfícies agrícoles ocupades per farratges (alfals) i per blat de moro o panís. Finalment, la plana existent al cap de la Serra està ocupada per cultius de cereal de secà, els quals recentment han passat per un procés de concentració parcel·laria que n'ha ampliat la mida de les parcel·les, eliminant l'escassa vegetació natural que podia subsistir als marges o en petites parcel·les abandonades. Tots aquests cultius tenen un interès ecològic i paisatgístic molt limitat, i la seva preservació es justifica en el marc del necessari manteniment del sòl agrícola.

Un fenomen que cal destacar és, precisament, la davallada de l'activitat agrícola. A diferència d'altres municipis de la comarca del Segrià, amb una economia estretament lligada al sector primari, el terme de Rosselló s'ha consolidat progressivament com un municipi industrial i de serveis. Tot plegat ha portat a un considerable abandó del sòl agrícola, que es manifesta en l'existència tant de parcel·les on s'ha abandonat el cultiu, com de parcel·les que han estat comprades per veïns de Lleida per fer-hi petites torres o allotjaments temporals.

Aquest últim fenomen, relativament estès pel territori, ha comportat la pèrdua de sòl agrícola, així com la proliferació de semiurbanitzacions irregulars en les quals manquen els serveis, amb el consegüent impacte ambiental per consum de sol agrícola, abocaments il·legals i introducció d'espècies exòtiques (jardineria).

En la mateixa línia anterior, cal ressenyar l'existència d'algunes urbanitzacions il·legals, construïdes fa 20-25 anys, i en les quals la dotació de serveis és pràcticament inexistent (casos de la Tosca o la Noguera, que ens ocupa).

Respecte la situació del medi ambient que podríem qualificar com urbà, el principal element a comentar és el polígon industrial existent al sud-est del nucli urbà, on destaca principalment la indústria paperera Alier SA.

Actualment la urbanització la Noguera, és una urbanització de tipologia il·legal, situada al nord-est del nucli de Rosselló, enmig de camps de conreu de regadiu, tant de fruiters com de cereal, situada a l'est de la colònia.

Alcanís i a l'oest de la urbanització de la Tossa. Esta formada per un conjunt d'habitatges residencials tipus torre, envoltats de jardins de plantes al·lòctones. Entre aquests habitatges trobem parcel·les sense edificar interdigitant-se, la gran majoria de camps erms, tot i que també alguns són de conreu. També es pot observar alguna edificació de tipus agropecuari.

Els carrers estrets, parcialment són de sorra i parcialment es presenten amb una cap d'asfalt. Aquesta urbanització no té serveis.



Fot 1. Xarxa viària entre La Noguera i la Tossa.



Fot 2. Xarxa viària de La Noguera.

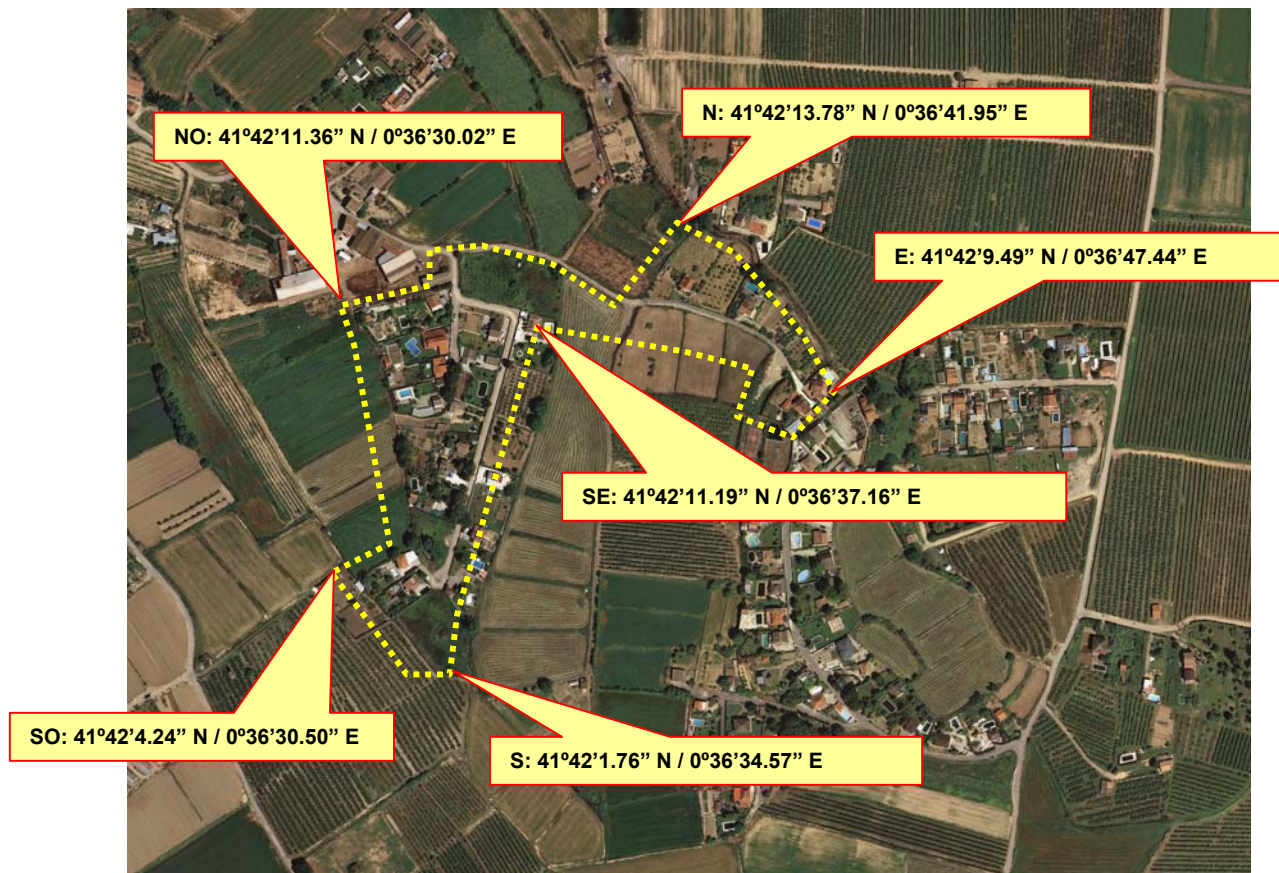
Imatge 7 i 8. Imatges de les xarxes viàries existents en el sector

Font: G3 Desenvolupament Territorial

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- ❑ Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- ❑ Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PMU-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Nord Oest 41°42'11.36" N i 0°36'30.02" E; Sud est 41°42'11.19" N i 0°36'37.16" E; Nord 41°42'13.78" N i 0°36'41.95" E, Est 41°42'9.49" N i 0°36'47.44" E, Sud 41°42'1.76" N i 0°36'34.57" E i Sud Oest 41°42'4.24" N i 0°36'30.50" E pertanyent al terme municipal de Rosselló.



Imatge 9. Ortofotomapa amb encaix territorial del sector i la seva delimitació proposta
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

El terreny ha estat dedicat tradicionalment a pastura. No existeixen edificacions d'especial interès a conservar (com podrien ser cabanes de pedra seca, de tàpia, ...), ni tampoc altres elements d'especial interès a protegir.

La vegetació espontània és abundosa en tot l'àmbit, amb important presència d'una certa massa forestal.

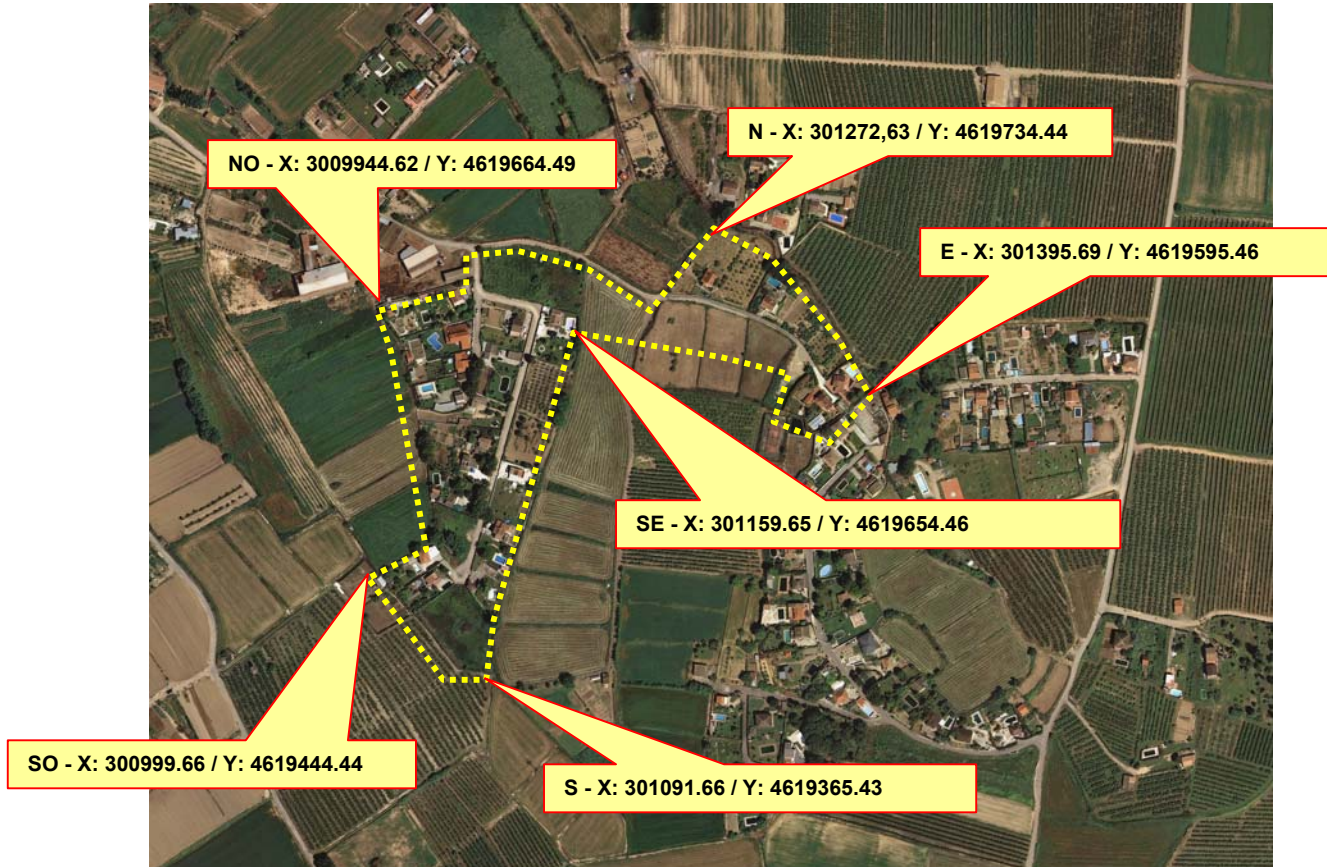
Fins ara els terrenys vénen dedicant-se a pastura i lleure i tan sols trobem espècies de teròfits, anuals i ruderals als marges.

Les coordenades GPS (Global Positioning System) del sector a desenvolupar són les següents:

Aresta	GPS N	GPS E
Nord Oest	41°42'11.36" N	0°36'30.02" E
Nord	41°42'13.78" N	0°36'41.95" E
Sud Est	41°42'11.19" N	0°36'37.16" E
Sud Oest	41°42'4.24" N	0°36'30.5" E
Sud	41°42'1.76" N	0°36'34.57" E
Est	41°42'9.49" N	0°36'47.44" E

Quadre 9. Coordenades GPS (Global Positioning System) del nou sector a desenvolupar
Font: Google Earth©2009 / Tele Atlas ©2009 - PAMPOLS ARQUITECTE SLP

L'actuació, en el seu conjunt, comprèn una superfície de **46.876,00 m²**, es projecta en el TM de Rosselló (El Segrià - Lleida), a l'est del terme municipal, just al límit amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est, i entre la carretera de N-230 i el límit del sòl urbà. La seva situació exacta es la indicada en els plànols que acompanyen aquest document.



Imatge 10. Ortofotomapa amb coordenades geogràfiques GPS / UTM del sector PMU-3 Rosselló
Font: Institut Cartogràfic de Catalunya / Google Earth©2009 / Tele Atlas © 2009 - PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Les coordenades UTM del sector a desenvolupar són les següents:

Aresta	UTM X	UTM Y	Alçada
Nord Oest	300994.62	4619664.49	1.555,80
Nord	301272.63	4619731.44	1.594,80
Sud Est	301159.65	4619654.46	1.596,00
Sud Oest	300999.66	4619444.44	1.561,60
Sud	301091.66	4619365.43	1.552,70
Est	301395.69	4619595.46	1.593,90

Datum ED50 / Projectió: UTM –Fus 31 / Ortofotomapa 1:5000 Any 2008

Quadre 10. Coordenades UTM (El-lipsoïde de halford / Datum Europeu) del nou sector a desenvolupar
Font: Ortofotomapa 1:5000 Any 2008 Institut Cartogràfic de Catalunya – PAMPOLS ARQUITECTE SLP

2.2. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

El terme municipal de **Rosselló de Segrià**, té una extensió de 9,90 km², limita amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est. És situat al sector de la plana segrianenca del Nord de la ciutat de Lleida, a la banda dreta de la Noguera Ribagorçana drenada pel canal de Pinyana, que travessa el territori de Nord a Sud per la banda de llevant.

A ponent la plana s'eleva en els primers graons de la plataforma Segre-Cinca.

La climatologia cal considerar-la com a mediterrània interior, amb la característica pròpia que li dona el seu emplaçament geogràfic com son la boira i les gelades de primavera.

Actualment hi ha **2.505** persones empadronades en el municipi (1.316 homes i 1.189 dones) segons les darreres dades censades per l'IDESCAT

Les principals entitats de població són el poble de Rosselló de Segrià, cap municipal, la colònia del Canís, el polígon industrial de la Paperera Alíer (amb habitatges per als treballadors) i les urbanitzacions del camí d'Almacelles, la Noguera i la Tosa. Les partides més importants del terme són el Pla, la Coma, el Racó del Canonge, Roca Fumada, les Creus, el Canís, la Tossa, la Marmota, el Pas de Mossen Hugol, el Figuerol i les Cabretes.

Rosselló, per la seva situació a la Plana de Lleida, presenta una notable transformació dels seus sistemes naturals originals, motivada per segles d'activitat agrícola i, de forma més recent en el temps, per la implantació del regadiu, que afecta pràcticament la totalitat del terme municipal.

La meteorologia de la zona és típicament atlàntica i pirinenca, amb temperatures força baixes al llarg de l'any i amb una pluviometria generosa, pròpia dels vessants nord dels Pirineus, que permeten la instal·lació d'hàbitats atlàntics i montans i no pas dels vessants meridionals dels Pirineus catalans.

Segons l'Atlas Climatològic de Catalunya, la zona de projecte té les següents característiques climàtiques:

Temperatura mitjana anual	8 a 7° C
Precipitació mitjana	850 a 900 mm
Amplitud tèrmica	< 14°C
Evapotranspiració potencial	572 a 712 mm Mesotèrmica I (B'1)
Tipus de clima	80 a 100 Humit IV (B4)

Quadre 11. Característiques climàtiques del nou sector a desenvolupar PMU-3 Rosselló

Font: Atlas Climatològic de Catalunya

El terme municipal de Rosselló presenta una geomorfologia molt plana i de poca altitud, amb una lleugera pendent general de l'Est/sud-est al Oest/nord-oest. Cap a l'oest la plana s'eleva en els primers graons de la plataforma Segre-Cinca. La corba de nivell 300 m travessa al municipi, a l'Oest queden de manera genèrica topografies més altes i a l'Est més baixes.

El Poble de Rosselló es presenta a 252 m d'altitud. Les tres litologies estan relacionades a través de contacte discordants.

La zona que avarca aquest estudi es troba situada dins la Depressió de l'Ebre, en el seu extrem oriental, que rep el nom de Depressió Central Catalana. Aquesta és una unitat morfoestructural que forma l'avantpau del Pirineus, i alhora és una conca sedimentària d'edat terciària. Esta delimitada al N pels Pirineus, i al S per la Cadena Costanera Catalana o Catalanids.

La conca de l'Ebre esta relacionada amb l'evolució de l'orogen pirinenc, i es desenvolupa com a resposta de l'apropament de la placa Ibèrica sota la placa Europea, amb inici de subducció de la primera respecte la segona.

D'aquesta manera, aquesta conca esdevé una cubeta sedimentaria durant el Terciari, actuant com a centre de deposició dels materials, primer marins, durant el Terciari inferior i mig, i posteriorment continentals, procedents del desmantellament de les serralades circumdants.

Durant l'Eocè, la conca de l'Ebre estava connectada amb l'oceà Atlàntic per l'oest. Fruit de la col·lisió entre les dues plaques tectòniques, s'inicia la col·locació de lamine encavalcants o mantells de corriments, d'origen pirinenc, empeses cap al sud. L'emplacament d'aquests mantells va reduir considerablement l'espai que inicialment ocupava la Conca de l'Ebre, i va fer perdre la comunicació amb el mar obert.

A partir de finals de l'Eocè i durant tot l'Oligocè, la conca de l'Ebre actua com a conca endorreica, tancada, on la sedimentació que es produeix és d'origen continental. Els sediments continentals tenen diversos orígens, entre els que cal destacar els dipòsits de torrenteres, de rius més o menys ben desenvolupats, de dipòsits de plana d'inundació, i finalment, dipòsits d'origen lacustre o palustre.

Cada un d'aquests dipòsits donara origen a diferents tipus de roques sedimentàries que són les que es troben a sota aquestes contrades.

Així apareixen conglomerats, gresos i argiles d'origen tant fluvial, com al·luvial, com lacustre, i també nivells de carbonats d'origen lacustre.

Des de finals de l'Oligocè fins a l'actualitat la depressió de l'Ebre ha deixat d'actuar com a conca sedimentària i ha esdevingut una cubeta on l'agent predominant principal ha estat l'erosió. Localment, en alguns punts de la conca, hi ha dipòsits del Terciari superior i principalment del Quaternari.

Aquests corresponen als materials subconsolidats que apareixen entre les

Al nord del nucli de Rosselló hi dominen les calcàries (Paleozoic), i a l'est i oest, es localitzen blocs de grava angulars i argiles (Quaternari). Els epígrafs que corresponen als materials de la zona són els següents:

(Qac) Graves amb matriu sorrenca i argilosa. Agrupa els materials de peu de mont (derrubis de pendent i fàcies proximals de ventalls al·luvials) recolzats als relleus principals i que formen acumulacions importants. La seva composició litològica depèn de la del relleu associat. En general consisteixen en fragments angulars inclosos en una matriu d'argiles, generalment vermelles. Corresponen a dipòsits de tipus mixt: col·luvials i al·luvials. Edat atribuïda: Holocè recent.

(Qt0-1) Graves, sorres i lutites: Representa els sediments més moderns: llera actual, plana d'inundació ordinària i terrassa més baixa, entre 0 i 2 metres per damunt del nivell del riu. En general aquests dipòsits s'organitzen en seqüències granodecreixents, amb grava a la base i sediments cada cop més fins cap al sostre. Equival lateralment a Qpa (plana al·luvial i deltaica actual) i a part de Qr (dipòsits de les lleres de les rieres actuals). Edat: Holocè recent.

La forma majoritària de la unitat és la d'una plana extensa modelada en glacis que descendeix suaument des de la plataforma. La zona de l'oest, on veurem a la descripció d'usos del sol i vegetació que es troba el bosc i el conreu de secà, es anomenada com la zona de serra, Costa Dreta – Costa dels Carros.

El sòl que trobem són materials quaternaris representats per llims sorrencs de potències variables entre pocs centimetres i 2 metres, al·luvials, Amb un grau d'alteració mitjà.

El règim de temperatura del sòl (SSS 1975) es troba en el límit entre mésic i tèrmic. El règim d'humitat del sòl (SSS 1975). El règim d'humitat es considera com a xèric excepte quan la capacitat de retenció d'aigua disponible per a les plantes (CRAD) és inferior a 50 mm.

Hidrològicament es troba a la conca de l'Ebre, encara que no es descriu cap riu que circuli pel terme municipal de Rosselló. L'absència de cursos fluvials naturals dins el terme contribueix encara més a refermar el feble valor patrimonial del medi natural del municipi. Tot i així cal estacar la presència d' 1 canal de 2 sèquies importants que travessen el terme de nord a sud, en funció del ordre en las que ens les trobem en anar d'oest a est:

- Canal de Secà, Sèquia del Cap i Sèquia Major, quedant les dues darreres a l'est del nucli de Rosselló a la zona de conreu de regadiu, i la primera a l'oest del nucli, a l'est de la Serra. Aquestes canalitzacions d'aigua presenten xarxes secundàries de derivació.

També es troben altres construccions relacionades amb l'aprofitament de l'aigua superficial com el Pantà del Bullic o basses d'aigua..

Pel que fa a les aigües subterrànies, el Document IMPRESS de l'ACA no cartografia cap massa d'aigua subterrània al terme municipal de Rosselló.

Pel que fa a la xarxa de control no es determinen pous i/o piezòmetres establerts a la xarxa de control de l'ACA. Tampoc a la bases de dades de la CHE.

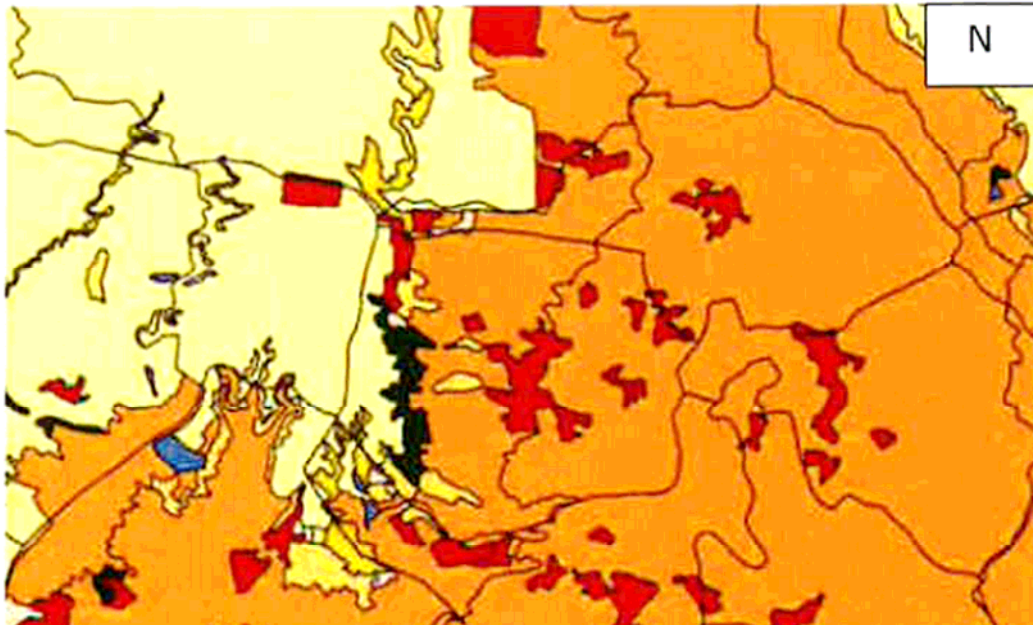
Tot i no trobar pous ni a les vases de dades ni durant les jornades tècniques de camp, es cartografia una font entre el terme municipal de Rosselló i el de Torrefarrera, Font del Blai que evidencia doncs presència d'aigua subterrània.

Pel que fa a la hidrogeologia a la zona de lutites i gresos, pel tipus de geologia observada, no s'espera una presència important de les aigües subterrànies, donat que son materials amb una permeabilitat molt baixa, podrien trobar-se petits "aquífers" molt poc importants i de poca continuïtat lateral en els paquets sorrencs, degut a la seva recàrrega per part de les pèrdues del canal i per l'aportació d'infiltració pel reg.

A la zona de graves i a través dels mateixos mecanismes es podria estimar un aquífer més desenvolupat.

No s'ha trobat ni cap curs fluvial, ni cap pou a la zona concreta d'estudi durant les jornades tècniques de camp. Es descriu un ramal de la sèquia major, paral·lel al camí que porta a la Tossa, amb els ramals corresponents.

Els hàbitats que es llisten a continuació corresponen al propi àmbit o a les seves proximitats (Cartografia dels Hàbitats de Catalunya 1:50.000):



Imatge 11. Hàbitats presents en l'àmbit del PMU-3 Rosselló i el seu entorn
Font: Departament Medi Ambient i Habitatge (DMAH) / G3 Desenvolupament Territorial

La zona d'estudi s'emplaça al habitat vermell. Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada. Recobriment: 100%. Superfície (ha): 55.82, envoltat del de color taronja. Fruiterars, principalment de regadiu: sobretot conreus de pomeres (*Pyrus malus*), de presseguers (*Prunus persica*), pereres (*Pyrus communis*) i d'altres rosàci. Recobriment: 60% Superfície (ha): 399.08

La zona de Rosselló ha patit també transformacions per l'activitat humana en front la vegetació original, trobant actualment la major part de superfície del terme municipal ocupada per zones agrícoles. La vegetació típica de la zona es troba en petites clapes aïllades que queden disperses, trobant-se en aquestes illes bàsicament alzines (*Quercus ilex*) roures de fulla petita (*Quercus faginea*). En quan als arbusts trobem els típics de zones seques com l'argelaga (*Ulex pan/íflorus*) el timó o farigola (*Thymus vulgaris*).

En la zona concreta d'estudi, zona on es preveu ubicar el sbl industrial, trobem bàsicament conreus de fruiters, cereals i aprofitant les zones de bases o conduccions de reg es troben comunitats de ribera com els salzes (*Salix alba*), Pollanques (*Populus nigra*), oms (*Ulmus minor*), Acer blanc (*Acer monspssulanum*)

Durant les jornades tècniques de camp s'han pogut descriure al terme municipal de Rosselló a més de la vegetació agrícola, ja descrita vegetació al costat d'algunes sequies que presenten vegetació higròfila, amb pollanques (*Populus nigra*, *Populus alba*) i, fins i tot, alguns verns (*Alnus glutinosa*), vegetació exòtica-ajardinada als nuclis rurals, principalment a les zones d'urbanitzacions, camps erms on hi dominen erms recoberts bàsicament per espècies herbàcies, típiques de les comunitats ruderals nitròfiles, i espècies arbustives, vegetació associada a alguns marges encara existents, així com la zona de bosquina i prat a la serra, on trobem pi blanc (*Pinus halepensis*) amb el sotabosc associat i matollar.

La zona d'estudi presenta principalment dins de les parcel·les construïdes vegetació exòtica de jardí o fins i tot alguna conífera.

Les parcel·les no construïdes que s'interdigiten entre les construïdes presenten camps erms amb la vegetació ruderal associada. Els voltant immediat de la zona d'estudi presenta vegetació higròfila associada als canal, vegetació ruderal associada als carrers amb b'asfalt "simbòlic", la vegetació pròpia dels camps de conreu i l'associada a el canvi parcel·lari de camp.

Segons informació de la Direcció General de Boscos i Biodiversitat de la Generalitat de Catalunya, a la zona d'estudi no s'hi troba cap arbre monumental o d'interès declarat per l'Ordre de 8 de febrer de 1990 i/o segons l'Ordre de MAH/228/2005, de 2 de maig , de declaració d'arbres monumentals i d'actualització de l'inventari dels arbres i arbredes declarats d'interès comarcal i local.

L'estudi faunístic s'ha fet a partir de visites de camp, que permeten confirmar la presència de determinades espècies a través de restes i senyals (petjades, excrements, restes de pèl, marques, etc.), i d'una avaluació de l'estat general de l'hàbitat, i a través de dades bibliogràfiques. En general, la fauna és la típica de les zones agrícoles de regadiu amb fruiters i farratges.

La zona d'estudi es troba en un entorn amb forca presència humana i per això les major part d'espècies son d'hàbitats urbans i de conreu. Segons s'exposa a la informació del municipi a Internet, s'observen amb facilitat per la zona rapinyaires diürns l'aguiot (*Buteo buteo*), l'esperver vulgar (*Accipiter nisus*) i el xoriguer comú (*Falco tinnunculus*) i nocturns com l'òliba (*Tyto alba*) i el mussol (*Atene noctua*).

Es troben també ocells que utilitzen també les basses de reg com els bernats pescaires (*Ardea cinerea*), Esplugabous (*Bubulcus ibis*), Martinets blanc (*Egretta garcetta*), ànecs coll-verd (*Anas platyrhynchos*), polla d'aigua (*Gallinula chloropus*). Ocells d'estepes com l'abellerol (*Merops apiaster*) i ocells de conreus com la Merla (*Turdus merula*), la Garsa (*Pica pica*), la puput (*Upupa epops*)...

En quan als mamífers dintre dels rosegadors s'hi troba el conill (*Oryctolagus cuniculus*), dins del omnívors el porc senglar (*Sus scrofa*) . En el grup dels carnívors la guineu (*Vulpes vulpes*) la mostela (*Mustela nivalis*), la fagina (*Martes foina*), el Teixó (*Meles meles*)...

Entre els reptils i amfibis que hi ha a la zona poden trobar les forca comuns sargantanes ibèriques (*Podarcus hispanica*), el vidriol (*Anguis fragilis*), serp blanca (*Elaphe scalaris*), serp d'aigua (*Natrix maura*).

Dels amfibis, la granota verda (*Rana perezi*), el gripau comú (*Bufo bufo*) , gripau corredor (*Bufo calamita*)...

Durant les jornades tcniques de camp no es va poder observar fauna a la urbanització la Noguera, pero si als camps de conreu que l'envolten, especialment als camps de conreu de pomeres i als de panís.

2.3. USOS, EDIFICACIONS I INFRASTRUCTURES EXISTENTS

Sembla pel que fa als usos del sbl que el poble de Rosselló esta situat a 250 m d'alçada, en un esperó baix del pla de la Sardera format per l'esglaió de la terrassa mitjana. Se situa al repli que posa en contacte el seca (oest) i el regadiu (est).

Pel que fa als usos trobem que el terme presenta zones urbanes residencials, com és el nucli de Rosselló i d'altres nuclis rnés o menys compactes en sí mateixos pero disseminats al territori, com la urbanització la Noguera, del Camí d'Almacelles, La Tossa, la colonia textil Alcanis A l'est del nucli de Rosselló. Les partides rnés importants del terme són el Pla, la Coma, el Racó del Canonge, Roca Fumada, les Creus, el Canís, la Tossa, la Marmota, el Pas de Mossen Hugol, el Figuerà i les Cabretes.

Es troba una zona industrial, el polígon industrial de Rosselló de la Paperera Alier.

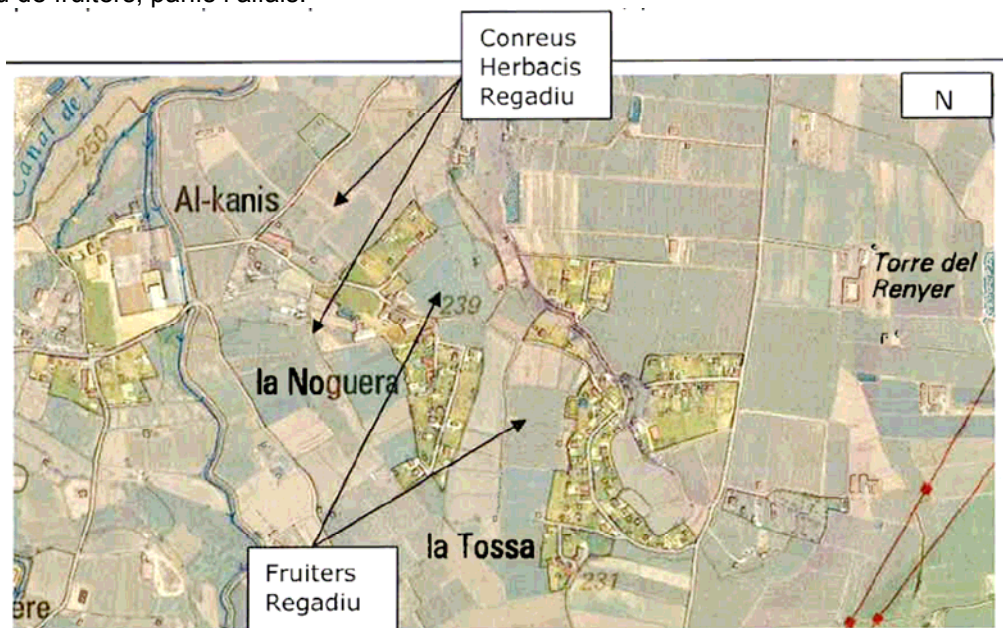
També hi troben l'EDAR de Rosselló i l'abocador industrial Alier. Així com alguna gravera a la zona de serra.

La resta del municipi a més de presentar les típiques estructures lineals, com xara carreteres, xarxa canal, xarxa aèria elèctrica, etc.. . presenta sòl no urbanitzable on predominen els conreus de regadiu, a l'oest immediat del nucli i a l'est del nucli i fins al límit de terme municipal. La major part del territori esta dedicat a l'agricultura, especialment fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), tot i que també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals).

L'aptitud de les terres per al conreu és elevada: pràcticament el 86% de la superfície té una aptitud bona o moderada. A l'oest del regadiu, cap a on la topografia augmenta, cap a la serra, trobem conreu de seca, i entre una i altra, de nord a sud, una franja de bosc mediterrani format per pi blanc (*pinus halepensis*) i matoll.

Corresponent a la zona menys antropitzada. Rosselló, per la seva situació a la Plana de Lleida, presenta una notable transformació dels seus sistemes naturals originals, motivada per segles d'activitat agrícola i, de forma rnés recent en el temps, per la implantació del regadiu, que afecta pràcticament la totalitat del terme municipal.

Pel que fa a la zona d'estudi, trobem una urbanització, cense serveis, que presenta el sòl ocupat parcialment per habitatges residencials de planta baixa+ 1 pp+ sotacoberta (en general) envoltants de terreny (jardins principalment), entre els que trobem alguna edificació de tipologia agropecuària, camps erms i algun camp conreat (regadiu), envoltada principalment per camps de conreu de fruiters, panís i alfals.



Imatge 12. Visualització dels usos del sòl del PMU-3 Rosselló i el seu entorn
Font: Departament Medi Ambient i Habitatge (DMAH) / G3 Desenvolupament Territorial

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Atès que l'esmentada raó social és propietària única dels terrenys que integren l'àmbit del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló i en vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

La relació de propietats afectades pel Pla de Millora urbana, així com l'emplaçament físic de l'esmentada propietat queden reflectits en el plànol *I.16. Relació de propietaris; I.17.Estructura de la Propietat-Afectacions i I.18.Relació de propietats* que acompanyen el present document, essent la relació de propietats i finques afectades amb els seus percentatges de participació, els següents:

	Numero Parcel·la	Numero Referència Cadastral	Superfície neta dins àmbit	Propietari	Superfície Cadastral	Superfície Plànol	%
	01	1096101CG0119N0001RL	2.240,70	JUAN MONTOY PRAT MARIA DEL CARMEN ALDOSA REGUE	2.158	2.240,70	4,78
	02	1096102CG0119N0001DL	1.315,04	BEATRIZ ELIZALDE AGURRUZA	1.382	1.315,04	2,81
	03	1096103CG0119N0001XL	813,12	JOSEFA VILLA CARDENAS	840	813,12	1,73
	04	1096104CG0119N0001IL	1.281,96	ESMERALDA MUÑOZ MESSEGUER GABRIEL TORRES SEGURA	600	684,27	1,46
	05	1096105CG0119N0001JL		ESMERALDA MUÑOZ MESSEGUER GABRIEL TORRES SEGURA	645	597,69	1,28
	06	1096106CG0119N0001EL	1.314,14	JUAN CANADELL SERRA ISABEL FRESNO LAVILLA	1.277	1.314,14	2,80
	07	1096107CG0119N0001SL	1.317,36	ENCARNACION QUINTERO FERRER	1321	1.317,36	2,81
	08	1096108CG0119N0001ZL	1.137,72	MARIA CARMEN COSTA ROMEU JOSE TORRES JIMENEZ	1.147	1.137,72	2,43
	09	1096109CG0119N0001UL	1.146,23	JOAQUIN BALLESTER MONSO ENRIQUETA BORRAS SUMALLA	1.095	1.146,23	2,45
	10	1096110CG0119N0001SL	1.169,95	MANUEL MASCARELL VALLES PILAR BERGES ACIN	1.201	1.169,95	2,50
	11	1096111CG0119N0001ZL	1.229,30	ANTONIO CALAFELL CAPELL ANA SUSAGNA MARTI	1.214	1.229,30	2,62
	12	1096112CG0119N0001UL	1.328,17	PEDRO HERNANDEZ NOGUES ELISA LOPEZ CAMERO	1.502	1.328,17	2,83
	13	1096113CG0119N0001HL	918,19	JORGE MENAL SALA	914	918,19	1,96
	14	1096114CG0119N0001WL	888,34	ANA MARTINEZ RODRIGUEZ JUAN MELLADO NAVARRO	864	888,34	1,90
	15	1096115CG0119N0001AL	822,53	ANTONIO LOPEZ GARCIA	919	822,53	1,75
	16	1096116CG0119N0001BL	1.677,77	MAGDALENA MARTIN SALAZAR RAMON MORENTE MARTIN	1.879	1.677,77	3,58
	17	1096117CG0119N0001YL	1.020,01	ESTEBAN GERVAZ FUERTES MARIA TERESA ORRUGA BENITO	1.001	1.020,01	2,18
	18	1096118CG0119N0001GL	1.044,23	MARIA GLORIA FIESTAS ROZADOS FRANCISCO ZAPATER SISO	1.032	1.044,23	2,23
	19	1096119CG0119N0001QL	1.516,67	JUAN APARICIO MARSOL MARIA NIEVES ROSA LUQUE	1.472	1.516,67	3,24
	20	1096120CG0119N0001YL	1.364,71	ROSARIO CALVO	1.350	1.364,71	2,91
	21	1096121CG0119N0001GL	1.681,21	LORENZO CANADELL	1.675	1.681,21	3,59
	22	1096122CG0119N0001QL	1.506,14	JUANA MARTINEZ PENA RAFAEL PULIDO OSTIO	1.501	1.506,14	3,21
	23	25232A004000420000RI	3.587,38	DOLORS JOVE IVARS	3.539	3.587,38	7,65
	24	25232A004000430001TK	1.354,15	SOLEDAD PIFARRÉ REÑE	8.837	8.925,08	2,89
	25	25232A004000440001TR	1.683,73	HEREUS DE AGUSTI VILA BOTARGUES	5.552	5.433,91	3,59
	26	25232A004000450001TD	723,26	MARIA VILA BOTARGUES	3.690	2.726,16	1,54
	27	1297102CG0119N0001WL	3.615,44	RAMIRO BALLABRIGA ANTIU ROSARIO PUERTOLAS SANTOLARIA	3.795	3.615,44	7,71
	28	1297101CG0119N0001HL	2.926,71	MIGUEL PUERTOLAS SANTOLARIA DOLORES VALERO JULIAN	3.067	2.926,71	6,24
	29	1196716CG0119S0001DR	886,89	SERGIO PINOL SANTISTEVE ANGELINA CHACON NOVA	860	886,89	1,89
	30	1196715CG0119S0001RR	1279,08	CARMELO ALIAGA URCOLA	1.134	1.279,08	2,73
	vials actuals		4.085,94	AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ		4.085,94	8,72
			46876,00			46.876,00	100

Quadre 12. Relació de propietaris i finques afectades del Sector PMU-3 Rosselló
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

En la imatge següent, s'aprecia com es produeix la distribució d'aquestes propietats dins l'àmbit:



Imatge 12. Relació de propietaris i finques afectades del Sector PMU-3 Rosselló
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

L'estructura de la propietat de l'àmbit s'estableix segons el següent quadre adjunt:

	Numero Parcel·la	Numero Referència Cadastral	Superfície Cadastral	Superfície Registre	Superfície Topogràfic	Superfície Plànol	Superfície neta dins àmbit	%
	01	1096101CG0119N0001RL	2.158	2310	2228,67	2.240,70	2.240,70	4,78
	02	1096102CG0119N0001DL	1.382		1334,05	1.315,04	1.315,04	2,81
	03	1096103CG0119N0001XL	840	900	796,51	813,12	813,12	1,73
	04	1096104CG0119N0001IL	600	1200	1289,96	1.281,96	1.281,96	2,74
	05	1096105CG0119N0001JL	645					
	06	1096106CG0119N0001EL	1.277	1295	1314,37	1.314,14	1.314,14	2,80
	07	1096107CG0119N0001SL	1321		1314,18	1.317,36	1.317,36	2,81
	08	1096108CG0119N0001ZL	1.147	1240	1128,07	1.137,72	1.137,72	2,43
	09	1096109CG0119N0001UL	1.095	1556	1144,95	1.146,23	1.146,23	2,45
	10	1096110CG0119N0001SL	1.201	1340	1169,96	1.169,95	1.169,95	2,50
	11	1096111CG0119N0001ZL	1.214	1227	1229,79	1.229,30	1.229,30	2,62
	12	1096112CG0119N0001UL	1.502	1489	1210,30	1.328,17	1.328,17	2,83
	13	1096113CG0119N0001HL	914	860	912,31	918,19	918,19	1,96
	14	1096114CG0119N0001WL	864	984	888,22	888,34	888,34	1,90
	15	1096115CG0119N0001AL	919		918,33	822,53	822,53	1,75
	16	1096116CG0119N0001BL	1.879	1891	1872,94	1.677,77	1.677,77	3,58
	17	1096117CG0119N0001YL	1.001	1160	1018,46	1.020,01	1.020,01	2,18
	18	1096118CG0119N0001GL	1.032	1113	1041,79	1.044,23	1.044,23	2,23
	19	1096119CG0119N0001QL	1.472	2026	1491,20	1.516,67	1.516,67	3,24
	20	1096120CG0119N0001YL	1.350		1387,37	1.364,71	1.364,71	2,91
	21	1096121CG0119N0001GL	1.675		1693,75	1.681,21	1.681,21	3,59
	22	1096122CG0119N0001QL	1.501	1526	1505,45	1.506,14	1.506,14	3,21
	23	25232A004000420000RI	3.539			3.587,38	3.587,38	7,65
	24	25232A004000430001TK	8.837			8.925,08	1.354,15	2,89
	25	25232A004000440001TR	5.552			5.433,91	1.683,73	3,59
	26	25232A004000450001TD	3.690			2.726,16	723,26	1,54
	27	1297102CG0119N0001WL	3.795	3267	3761,39	3.615,44	3.615,44	7,71
	28	1297101CG0119N0001HL	3.067	3267	3050,14	2.926,71	2.926,71	6,24
	29	1196716CG0119S0001DR	860	1050	906,38	886,89	886,89	1,89
	30	1196715CG0119S0001RR	1.134	1050	1221,99	1279,08	1279,08	2,73
	vials					4.085,94	4.085,94	8,72
	TOTAL						46876,00	100

Quadre 13. Relació de propietaris del Sector PMU-3 Rosselló (àmbit computable)
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

En la imatge següent, s'aprecia com es produeix la distribució de l'estructura de la propietat dins l'àmbit:



Imatge 13. Relació de propietaris del Sector PMU-3 Rosselló (àmbit computable)
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Donat el fet que Junta de Compensació “Pla de Millora Urbana núm.6 Baquérica”, s'estableix el següent percentatge de participació de béns i drets aportats:

	Numero Parcel·la	Numero Propietari	Propietari	Numero Referència Cadastral	Superfície Cadastral	Superfície Plànol	Superfície neta dins àmbit	%
	01	1	JUAN MONTOY PRAT MARIA DEL CARMEN ALDOSA REGUE	1096101CG0119N0001RL	2.158	2.240,70	2.240,70	4,78
	02	2	BEATRIZ ELIZALDE AGURRUZA	1096102CG0119N0001DL	1.382	1.315,04	1.315,04	2,81
	03	3	JOSEFA VILLA CARDENAS	1096103CG0119N0001XL	840	813,12	813,12	1,73
	04	4	ESMERALDA MUÑOZ MESSEGUER GABRIEL TORRES SEGURA	1096104CG0119N0001IL	600	1.281,96	1.281,96	2,74
	05			1096105CG0119N0001JL	645			
	06	5	JUAN CANADELL SERRA ISABEL FRESNO LAVILLA	1096106CG0119N0001EL	1.277	1.314,14	1.314,14	2,80
	07	6	ENCARNACION QUINTERO FERRER	1096107CG0119N0001SL	1321	1.317,36	1.317,36	2,81
	08	7	MARIA CARMEN COSTA ROMEU JOSE TORRES JIMENEZ	1096108CG0119N0001ZL	1.147	1.137,72	1.137,72	2,43
	09	8	JOAQUIN BALLESTER MONSO ENRIQUETA BORRAS SUMALLA	1096109CG0119N0001UL	1.095	1.146,23	1.146,23	2,45
	10	9	MANUEL MASCARELL VALLES PILAR BERGES ACIN	1096110CG0119N0001SL	1.201	1.169,95	1.169,95	2,50
	11	10	ANTONIO CALAFELL CAPELL ANA SUSAGNA MARTI	1096111CG0119N0001ZL	1.214	1.229,30	1.229,30	2,62
	12	11	PEDRO HERNANDEZ NOGUES ELISA LOPEZ CAMERO	1096112CG0119N0001UL	1.502	1.328,17	1.328,17	2,83
	13	12	JORGE MENAL SALA	1096113CG0119N0001HL	914	918,19	918,19	1,96
	14	13	ANA MARTINEZ RODRIGUEZ JUAN MELLADO NAVARRO	1096114CG0119N0001WL	864	888,34	888,34	1,90
	15	14	ANTONIO LOPEZ GARCIA	1096115CG0119N0001AL	919	822,53	822,53	1,75
	16	15	MAGDALENA MARTIN SALAZAR RAMON MORENTE MARTIN	1096116CG0119N0001BL	1.879	1.677,77	1.677,77	3,58
	17	16	ESTEBAN GERVA FUERTES MARIA TERESA ORRUGA BENITO	1096117CG0119N0001YL	1.001	1.020,01	1.020,01	2,18
	18	17	MARIA GLORIA FIESTAS ROZADOS FRANCISCO ZAPATER SISO	1096118CG0119N0001GL	1.032	1.044,23	1.044,23	2,23
	19	18	JUAN APARICIO MARSOL MARIA NIEVES ROSA LUQUE	1096119CG0119N0001QL	1.472	1.516,67	1.516,67	3,24
	20	19	ROSARIO CALVO	1096120CG0119N0001YL	1.350	1.364,71	1.364,71	2,91
	21	20	LORENZO CANADELL	1096121CG0119N0001GL	1.675	1.681,21	1.681,21	3,59
	22	21	JUANA MARTINEZ PEÑA RAFAEL PULIDO OSTIO	1096122CG0119N0001QL	1.501	1.506,14	1.506,14	3,21
	23	22	DOLORS JOVE IVARS	25232A004000420000RI	3.539	3.587,38	3.587,38	7,65
	24	23	SOLEDAD PIFARRÉ RENÉ	25232A004000430001TK	8.837	8.925,08	1.354,15	2,89
	25	24	HEREUS DE AGUSTI VILA BOTARGUES	25232A004000440001TR	5.552	5.433,91	1.683,73	3,59
	26	25	MARIA VILA BOTARGUES	25232A004000450001TD	3.690	2.726,16	723,26	1,54
	27	26	RAMIRO BALLABRIGA ANTIU ROSARIO PUERTOLAS SANTOLARIA	1297102CG0119N0001WL	3.795	3.615,44	3.615,44	7,71
	28	27	MIGUEL PUERTOLAS SANTOLARIA DOLORES VALERO JULIAN	1297101CG0119N0001HL	3.067	2.926,71	2.926,71	6,24
	29	28	SERGIO PIÑOL SANTISTEVE ANGELINA CHACON NOVA	1196716CG0119S0001DR	860	886,89	886,89	1,89
	30	29	CARMELO ALIAGA URCOLA	1196715CG0119S0001RR	1.134	1.279,08	1.279,08	2,73
vials actuals					57.463	4.085,94	4.085,94	8,72
							46876,00	100

Quadre 14. Estructura de la propietat del Sector PMU-3 Rosselló (àmbit computable) i participació en drets
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

La relació de propietaris i l'expressió dels seus drets aportats, se sintetitza en el gràfic següent:



Imatge 14. Estructura de la propietat del Sector PMU-3 Rosselló (àmbit computable) i participació en drets
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SL

Les finques aportades ho són en funció de les càrregues, gravàmens i arrendaments que les graven, per la qual cosa no podem destacar-se d'altres interessats sobre les finques aportades objecte del projecte de reparcel·lació.

Així doncs, el nombre de les finques concurrents al procés reparcel·ladori aportades, per cadascun dels interessats així com el seu percentatge de propietat, i les indemnitzacions que li corresponen, es resumeixen en el quadre següent:

	Numero Parcel·la	Numero Propietari	Propietari	Numero Referència Cadastral	Superfície Cadastral	Superfície Plànol	Superfície neta dins àmbit	%
	01	1	JUAN MONTOY PRAT MARIA DEL CARMEN ALDOSA REGUE	1096101CG0119N0001RL	2.158	2.240,70	2.240,70	4,78
	02	2	BEATRIZ ELIZALDE AGURRUZA	1096102CG0119N0001DL	1.382	1.315,04	1.315,04	2,81
	03	3	JOSEFA VILLA CARDENAS	1096103CG0119N0001XL	840	813,12	813,12	1,73
	04	4	ESMERALDA MUÑOZ MESSEGUER GABRIEL TORRES SEGURA	1096104CG0119N0001IL	600	1.281,96	1.281,96	2,74
	05			1096105CG0119N0001JL	645			
	06	5	JUAN CANADELL SERRA ISABEL FRESNO LAVILLA	1096106CG0119N0001EL	1.277	1.314,14	1.314,14	2,80
	07	6	ENCARNACION QUINTERO FERRER	1096107CG0119N0001SL	1321	1.317,36	1.317,36	2,81
	08	7	MARIA CARMEN COSTA ROMEU JOSE TORRES JIMENEZ	1096108CG0119N0001ZL	1.147	1.137,72	1.137,72	2,43
	09	8	JOAQUIN BALLESTER MONSO ENRIQUETA BORRAS SUMALLA	1096109CG0119N0001UL	1.095	1.146,23	1.146,23	2,45
	10	9	MANUEL MASCARELL VALLES PILAR BERGES ACIN	1096110CG0119N0001SL	1.201	1.169,95	1.169,95	2,50
	11	10	ANTONIO CALAFELL CAPELL ANA SUSAGNA MARTI	1096111CG0119N0001ZL	1.214	1.229,30	1.229,30	2,62
	12	11	PEDRO HERNANDEZ NOGUES ELISA LOPEZ CAMERO	1096112CG0119N0001UL	1.502	1.328,17	1.328,17	2,83
	13	12	JORGE MENAL SALA	1096113CG0119N0001HL	914	918,19	918,19	1,96
	14	13	ANA MARTINEZ RODRIGUEZ JUAN MELLADO NAVARRO	1096114CG0119N0001WL	864	888,34	888,34	1,90
	15	14	ANTONIO LOPEZ GARCIA	1096115CG0119N0001AL	919	822,53	822,53	1,75
	16	15	MAGDALENA MARTIN SALAZAR RAMON MORENTE MARTIN	1096116CG0119N0001BL	1.879	1.677,77	1.677,77	3,58
	17	16	ESTEBAN GERVAZ FUERTES MARIA TERESA ORRUGA BENITO	1096117CG0119N0001YL	1.001	1.020,01	1.020,01	2,18
	18	17	MARIA GLORIA FIESTAS ROZADOS FRANCISCO ZAPATER SISO	1096118CG0119N0001GL	1.032	1.044,23	1.044,23	2,23
	19	18	JUAN APARICIO MARSOL MARIA NIEVES ROSA LUQUE	1096119CG0119N0001QL	1.472	1.516,67	1.516,67	3,24
	20	19	ROSARIO CALVO	1096120CG0119N0001YL	1.350	1.364,71	1.364,71	2,91
	21	20	LORENZO CANADELL	1096121CG0119N0001GL	1.675	1.681,21	1.681,21	3,59
	22	21	JUANA MARTINEZ PEÑA RAFAEL PULIDO OSTIO	1096122CG0119N0001QL	1.501	1.506,14	1.506,14	3,21
	23	22	DOLORS JOVE IVARS	25232A004000420000RI	3.539	3.587,38	3.587,38	7,65
	24	23	SOLEDAD PIFARRÉ REÑE	25232A004000430001TK	8.837	8.925,08	1.354,15	2,89
	25	24	HEREUS DE AGUSTI VILA BOTARGUES	25232A004000440001TR	5.552	5.433,91	1.683,73	3,59
	26	25	MARIA VILA BOTARGUES	25232A004000450001TD	3.690	2.726,16	723,26	1,54
	27	26	RAMIRO BALLABRIGA ANTIU ROSARIO PUERTOLAS SANTOLARIA	1297102CG0119N0001WL	3.795	3.615,44	3.615,44	7,71
	28	27	MIGUEL PUERTOLAS SANTOLARIA DOLORES VALERO JULIAN	1297101CG0119N0001HL	3.067	2.926,71	2.926,71	6,24
	29	28	SERGIO PIÑOL SANTISTEVE ANGELINA CHACON NOVA	1196716CG0119S0001DR	860	886,89	886,89	1,89
	30	29	CARMELO ALIAGA URCOLA	1196715CG0119S0001RR	1.134	1.279,08	1.279,08	2,73
vials actuals			AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ		57.463	4.085,94	4.085,94	8,72
							46876,00	100

Quadre 15. Quadre de relació de propietaris i finques aportades a la unitat de gestió PMU núm.3 Rosselló
Fuente: Elaboració pròpia

Així mateix, la relació detallada de propietaris i altres interessats en el que refereix a les finques aportades, així com les dades personals i registrals d'aquests ve inclosa en el Quadre resum de les finques aportades que integra el present document:

En l'Annex 15.2 del present document es detallen exhaustivament les finques aportades interessades en la unitat de gestió. Tot seguit al present informe es detallen els percentatges d'aportació, amb expressió i detall de les dades físiques, cadastrals i els terminals de propietat, així com l'expressió de les càrregues existents a la data.

2.5. AFECTACIONS I SERVITUDS

No consta en l'actual estructura de la propietat cap servitud llevat de les afeccions per al pas d'instal·lacions previstes en el Pla, que quedaran exhaurides amb la proposta de soterrament de les xarxes aèries amb el corresponents punts de reconversió (aeri-soterrat) en els límits del sector a urbanitzar.

Les infraestructures necessàries per a finalització i consolidació de l'àmbit de sòl urbà inclòs al Pla urbanístic com a consolidat, comporta la incorporació dels serveis necessaris per a la seva correcta implantació en el territori; a aquest efecte, la seva implantació és considera d'interès públic.

S'estableix la reserva d'espai necessària pel pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament dels Plans especials residencials del nucli de Baquèira, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes als esmentats Plans especials residencials del nucli de Baquèira.

Aquest ajustos no es consideraran Modificacions del Pla.

La reserva d'espai per a la implantació de les infraestructures, que respon als requisits del Projecte d'obra que s'annexa, es grafia en el plànol 40 (S-05) Previsió de Servituds – Pas i Serveis, a escala 1 / 1.500.

En aquest plànol s'acoten les esmentades reserves i es determina el nombre serveis que es preveu passar per les esmentades reserves.

Les servituds o drets de pas d'accés a les respectives finques agrícoles, atès que es conserva l'actual xarxa viària, es milloren i no resten afectades per cap modificació en el seu traçat.

2.6. APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE PLANEJAMENT AL PLA DE MILLORA URBANA

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 145 del POUM de Rosselló, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada en baixa densitat (Clau 3a).

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.
- En la mesura del possible, col·locar les plataformes edificatòries el més a llevant possible de l'àmbit d'actuació, per no estar a prop de l'àrea potencialment inundable del barranc de La Tossa, i per a mantenir-ne la seva preservació.
- Intentar col·locar tot l'espai de zona verda a prop del barranc de La Tossa per què així la vegetació pot gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi és menor.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és més pronunciada i per tant és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Estudiant les seccions del terreny i proposant diverses alternatives de urbanització de l'espai lliure (veure Informe Ambiental, junt amb els talussos i murs de contenció de les zones verdes, hem vist que la solució que ens porta a una millora del paisatge més similar a la tipologia paisatgística del lloc seria la proposada a l'Estudi Paisatgístic.

L'entorn del lloc té unes pendents bastant poc pronunciades, per tant, els talussos es proposen amb una pendent a l'entorn de la existent en el terreny inicial. Paisatgísticament, es considera millor incrementar el tant per cent dels talussos que no les alçades dels murs, ja que ens trobem en paratges d'horta, ric amb pendents suaus o nul·les i escassos murs.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del PMU-3 i les que estableix la ordenació del Pla de Millora Urbana que es tramita:

	PMU-3 POUM DE ROSSELLÓ			PROPOSTA PMU-3	
ORDENACIÓ PMU-3 ROSSELLÓ	46.876,00 m ²	100,00%		46.876,006 m ²	100,00%
SÒL PÚBLIC	11.558,00 m²	24,66 %	≤	11.561,90 m²	24,66 %
A Sistema viari	5.831,00 m ²	12,44 %		5.831,05 m ²	12,44 %
L Sistema d'espais lliures	5.727,00 m ²	12,22 %		5.664,61 m ²	12,08 %
E Sistema d'equipaments	0,00 m ²	0,00 %		0,00 m ²	0,00 %
T Zona de dotació de sistemes	0,00 m ²	0,00 %		66,24 m ²	0,14 %
SÒL PRIVAT	35.318,00 m²	75,34 %	≤	35.314,10 m²	75,34 %
Zona de d'ordenació específica, clau 3a (3a)	35.318,00 m ²	75,34 %		35.314,10 m ²	75,34%

Quadre 17. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Rosselló per a l'àmbit del PMU-3) versus ordenació del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

2.7. CÀLCUL DE LES RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES

Les cessions mínimes obligatòries i gratuïtes de sistemes a realitzar en sectors d'ús residencial venen determinades per la legislació vigent i, més concretament, per l'art. 65.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que determina el següent:

(...)ARTICLE 65. PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

(...)3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 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, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau (...)."

El concepte de sistema urbanístic general i local, queda detallat abastament dins el *Títol segon. Del règim urbanístic del sòl* en el seu Capítol II. *Reserves per a sistemes generals i locals* i concretament en el contingut de l'art.34 del 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

(...)ARTICLE 34. SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS I LOCALS

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i pe als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o e programa d'actuació urbanística municipal.

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics.

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, d serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.

La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar un actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'Administració adquirent se subrog e els drets i els deures de la persona que n'era propietària (...)."

Així mateix, les directrius de planejament en allò que fa referència a les cessions mínimes obligatòries i gratuïtes de sistemes a realitzar en sectors d'ús industrial o comercial, venen determinades pe la legislació vigent i, més concretament, per l'art. 9.7. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que estableix:

"(...) ARTICLE 9. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

(...)7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat (...)."

En tant que el present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló en el seu article 145 apartat 4 en referència a aquest Pla Especial diu:

"(...) Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- *Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme*
- *Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.*

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.

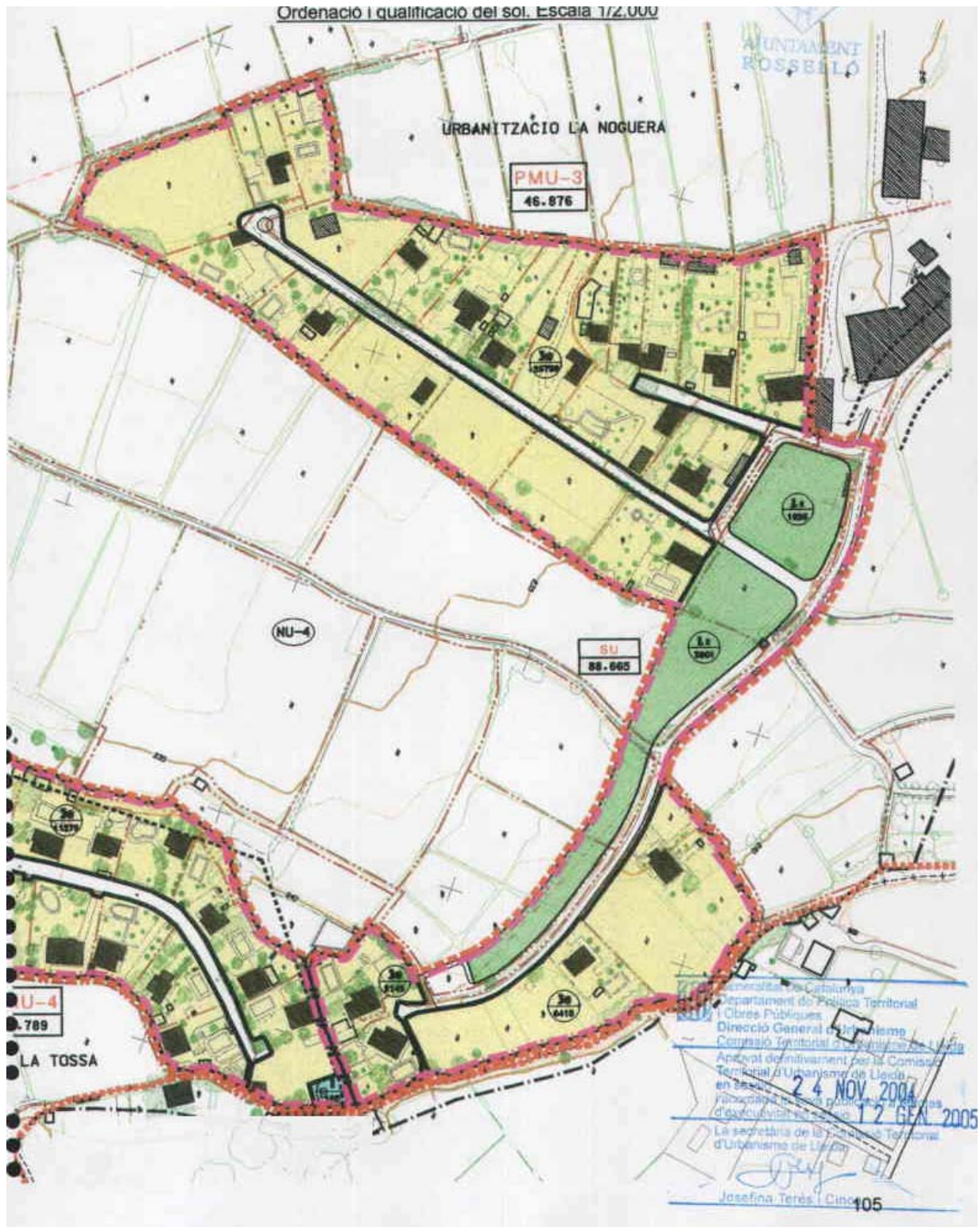
b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

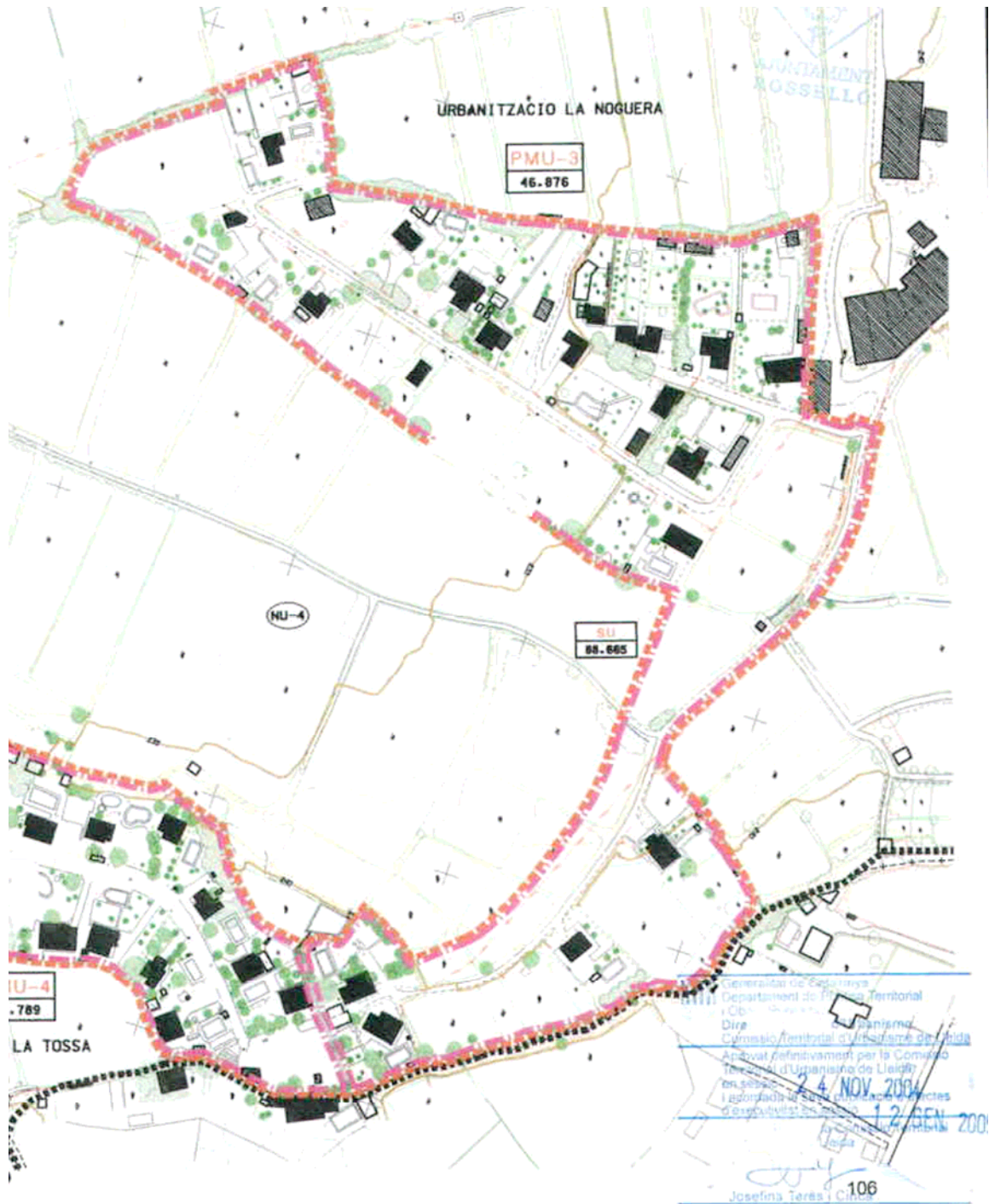
a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera
Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000



Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera
Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000



(...)"

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**, i que en ser l'escreix de superfície de 0,00 m² que se'n deriva menor al $\pm 5\%$ ($0,00\% \leq 5\%$) de diferència de superfície respecte de l'àmbit inicial assignat pel planejament ($\pm 2.343,80 \text{ m}^2 \geq 0,00 \text{ m}^2$) es dona per vàlida com a ajustament de superfície en els marges previstos en el D 305/2006.

Cal comentar que el càlcul de les cessions i aprofitaments són referits a l'**àmbit de gestió**, que és el que resulta de substreure de l'àmbit del sector (**àmbit de zonificació**) la superfície corresponent a la zona de dotació de sistemes generals de carreteres i no computable als efectes d'edificabilitat.

Així doncs:

$\text{Àmbit de Gestió} = \text{Àmbit de Zonificació} - \text{zona de dotació de sistemes}$

Per lo tant:

$$\text{Àmbit de gestió} = 46.876,00 \text{ m}^2 - 0,00 \text{ m}^2 = \mathbf{46.876,00 \text{ m}^2} = \text{Àmbit de gestió}$$

Així, pel que fa a la superfície mínima d'espais lliures públics, en l'àmbit de referència el càlcul seria el següent:

1. ESPAIS LLIURES (CLAU L)

El major de:

a) **Mínim el 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació.**

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial resulta $10\% \times 46.876,00 = 4.687,60 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **4.687,60 m²**, corresponents al 10% de l'àmbit del sector.

Aquesta superfície de cessió es podria veure incrementada en el cas que es tramitessin modificacions successives del planejament que comportessin increments de sostre o de densitat, en aplicació de l'art.96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya:

"(...) ARTICLE 96. MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, es subjecten al procediment que estableix l'article 98 i en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació.*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100..(...)"*

Es dedueix que, si s'estableix un augment de la densitat sense augmentar l'edificabilitat, caldria implementar la reserva de sòl per a sistema d'espais públics:

b) **Mínim 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre.**

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial resulta $46.876,00 \text{ m}^2$ d'àmbit computable $\times 0,377 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 17.659 \text{ m}^2\text{st} / 100 \times 20 = \mathbf{3.531,80 \text{ m}^2}$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **3.531,80 m²**,

I, finalment:

- c) **Mínim el 12,22% de la superfície de l'àmbit d'actuació** que ve establerta per l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial resulta $12,22\% \times 46.876,00 \text{ m}^2 = 5.727 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **5.727,00 m²**, corresponents al **12,22% de l'àmbit del sector**.

Per tant, la cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en 5.727,00 m², corresponents al el 12,22% de la superfície de l'àmbit d'actuació que ve establerta per l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent.

Pel que fa a la superfície mínima d'equipaments de titularitat pública, el càlcul seria el següent:
2. EQUIPAMENTS (CLAU E)

El major de:

- a) **Mínim el 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació, més els sòls destinats a serveis tècnics, si s'escau.**

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial, resulta $5\% \times 46.876,00 = 2.343,80 \text{ m}^2$

La cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en **2.343,80 m²**, corresponents al 5% de l'àmbit del sector.

La cessió mínima pel sistema d'equipaments s'establiria en 0,00 m², atès que aquesta es materialitza com una peça d'equipaments públics de cessió dins l'àmbit discontinu del POUM, la superfície de la qual estarà inclosa dins de la cessió de l'àmbit, i atès que l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló no fica xao cessió d'equipament.

3. VIALITAT (CLAU A)

El major de:

- a) **Mínim el 12,22% de la superfície de l'àmbit d'actuació, més els sòls destinats a serveis tècnics, si s'escau.**

Fent el càlcul per l'àmbit del pla parcial, resulta $12,22\% \times 46.876,00 \text{ m}^2 = 5.727 \text{ m}^2$

Queda recollit en l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent, que de la cessió per a sistemes del 12,44% de l'àmbit, de la qual es determina com a mínim una cessió de zona verda, clau L, i la resta per a vialitat.

Per tant, la cessió mínima pel sistema d'espais lliures d'ús públic s'establiria en 5.727 m², corresponents al 12,22% de l'àmbit del sector segons s'estableix a l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica.

2.8. QUADRE RESUM DE LES RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES

El quadre resumit de cessions mínimes obligatòries segons l'art.65 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, i segons s'estableix a l'article 154 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, queda definit de la següent manera:

RESUM DE LES CESSION MÍNIMES OBLIGATÒRIES			
	LU 1/2010 o POUM		PLA MILLORA URBANA
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	12,22 % de l'àmbit	5.727 m ²	≤ 5.664,61 m ²
	+	+	
	5 m ² x 0,00 m ² st	0,00 m ²	
	5.727 m ²		
VIALITAT	12,44 % de l'àmbit	5.831 m ²	≤ 5.831,05 m ²
		5.831 m ²	
TOTAL		11.558 m ²	≤ 11.495,66 m ²

Quadre 18. Resum de les cessions mínimes obligatòries
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es garanteix el compliment de les cessions mínimes de sistemes en ésser les quantitats previstes en el Pla Parcial superiors a les mínimes previstes per a cada sistema segons la llei vigent.

2.9. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

L'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que defineix els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM, en endavant) i regula el seu contingut essencial, estableix l'obligació de l'esmentada reserva en els termes següents:

"(...)ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(...)3. Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, i de modificacions de plans d'ordenació urbanística municipal de qualsevol municipi que comportin un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir les reserves que estableix aquest apartat en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cin habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits (...)"

Aquest articulat, però es veu afectat per la modificació de l'apartat 3 i l'addició de dos nous apartats 5 i 6 de l'esmentat art. 57 establerta per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) en els termes següents:

"(...) ARTICLE 9. RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:

.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

.4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

.5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.

.6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

.7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges (...)"

D'aquí se'n desprenen dos conceptes essencials:

- 1-. Correspon al **POUM** establir l'esmentada reserva obligatòria.
- 2-. L'obligació de reserva establerta es restringeix exclusivament al sostre d'ús residencial **"de nova implantació"**.

A partir d'aquestes dues consideracions se'n poden derivar importants conseqüències:

1.- L'obligació de reservar sòl edificable residencial, en la proporció mínima indicada, per a habitatges protegits no emana directament de la llei, sinó que requereix ésser imposada de forma expressa pel planejament urbanístic corresponent. Però tampoc no pot imposar-la *ex novo* qualsevol instrument de planejament urbanístic, sinó que **es tracta d'una determinació pròpia i exclusiva del planejament general i, dintre d'aquest, en concret, del POUM.**

A més del POUM, s'admet que el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM, en endavant) concreti i distribueixi l'esmentada reserva prèviament determinada pel POUM, si aquest no ho ha fet, segons preveu l'art. 60 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya:

"(...) ARTICLE 60. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel qu fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'avaluar i atendre les necessitats de sòl i d'habitatge dels municipis i, si escau, de sòl per a usos industrials i activitats productives, i han d'acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que els afecten. Així mateix, han de determinar quina iniciativa, la pública o la privada, é preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i poden establir, si escau una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys

3. Les determinacions del programa d'actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc de referència adequat per a concertar actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

4. Els programes d'actuació urbanística municipal poden preveure totes o alguna de les figures del planejament urbanístic derivat a què fa referència el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

5. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable no delimitat i modificar els sectors prèviament delimitats, fins i tot per a atribuir-los la condició de sòl urbanitzable no delimitat. En tots aquests supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal i la documentació que sigui pertinent.

Els programes d'actuació urbanística municipal no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable.

6. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58.

7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden incloure sistemes urbanístics generals en els sectors de sòl urbanitzable i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, i també en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà. Així mateix, pode acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, i també delimitar polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini e compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa¹.

9. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització, poden fixar terminis per a l'edificació dels solars, delimitar àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definir sectors d'urbanització prioritària, incloure les reserves de terrenys regulades per l'article 151 i establir les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.

10. L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.

11. Els programes d'actuació urbanística municipal tenen vigència indefinida, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa, s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels particulars.

12. L'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels programes d'actuació urbanística municipal, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest. Els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'actualitzar cada sis anys (...)"

Únicament en el supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) i no adaptat a aquesta, s'admet què, sense esperar a la revisió de l'esmentat planejament general, l'Ajuntament pugui formular i tramitar el PAUM i incloure en aquest la referida reserva obligatòria, encara que no estigui prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb la Disposició transitòria segona, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...)DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

(..)SEGONA. ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL I RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES ASSEQUIBLES I DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 93, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.

2. Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves que estableix l'article 57.3.

3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.5. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3, en el cas dels municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà n consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial. S'exceptuen d'aquesta obligació els sectors que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. Les dites reserves també s'han d'aplicar en qualsevol municipi, preceptivament i immediatament, quan es tramiti una modificació del planejament general si aquesta implica un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004(...)"

¹ Veieu als efectes escaients els arts. 57.6 i 61.1.g) del LUC i el art. 77.1.g) del RLU.

Es preceptiu destacar que, l'Ajuntament de Rosselló no es trobava, abans de l'entrada en vigor efectiva del posterior Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) amparat per situació de trobar-se sota el mencionat supost transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) i no adaptat a aquesta per lo que **no li és potestativa reglamentàriament la capacitat de formular i tramitar el PAUM** i incloure-hi en aquest la referida reserva obligatòria, nogensmenys quan aquesta no estigués prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb lo que dicta la Disposició Transitòria segona, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Resulta, doncs, clar, que la **única via administrativa de l'administració actuant per a fixar les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública és a través d'actualitzar el planejament a la LUC – redactar o modificar el corresponent POUM – i, si aquest no fixa les esmentades reserves, llavors, en el seu defecte, tramitar un PAUM que les estableixi de forma efectiva.**

Aquest articulat, però es veu afectat per la modificació del títol i de l'apartat 3 de la disposició transitòria segona establerta per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) en els termes següents:

“(…) ARTICLE 9. RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Tres. Es modifica el títol i l'apartat 3 de la disposició transitòria segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats tal com segueix:

.Segona. Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

.3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7.

Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

.a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, a les modificacions de planejament general que tenen per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional setzena, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. L'òrgan autonòmic competent pot autoritzar excepcionalment la disminució de les esmentades reserves en els sectors per als que s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia edificatòria incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

.b) En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 (...)

I que aclareix en quins supòsits, no existint pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i les seves posteriors modificacions cal que, de forma immediata i preceptiva, estableixin les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública establertes per l'art. 57.3 de la LUC²

Així doncs, el redactat resultant de la modificació del títol i de l'apartat 3 de l'esmentada disposició transitòria segona establerta per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) pel que s'introdueix el nou títol i es modifica l'apartat 3er de la DT 2^a de la LUC³ deixa clar que, malgrat trobar-se l'administració actuant – Ajuntament de Rosselló – en cap dels supòsits fixats, doncs no existeix pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, no procedeix establir l'esmentada reserva en el Pla de Millora Urbana PE-6 Baqueira, doncs aquesta figura de planejament derivat no es troba a l'empara de cap dels supòsits a) o b) de l'esmentat art. 9 de la LMU; doncs efectivament:

- a) ni Rosselló es un municipi de més de 10.000 habitants ni es capital de comarca,**
- b) ni una eventual modificació per augment de l'aprofitament en el si del PMU-3 Rosselló implicaria, obviament, un canvi de classificació de sòl no urbanitzable amb la finalitat d'implantar nous usos residencials.**

Per tant, en absència de planejament urbanístic general revisat i adaptat al nou Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), és a dir, en defecte de POUM, i mentre tampoc no s'aprovi un PAUM que determini i concreti l'esmentada obligació de reservar sòl edificable residencial per a habitatges protegits, aquesta reserva no serà exigible en relació a aquells sectors de planejament derivat i els polígons d'actuació, en sòl urbà i en sòl urbanitzable, que s'hi desenvolupin. És a dir, els instruments de planejament derivat i els instruments de gestió que es tramitin, abans de l'aprovació i executivitat del corresponent POUM o, si s'escau, PAUM, no ha de preveure obligatòriament la reserva de sòl corresponent al 20% + 10% del sostre d'ús residencial de l'àmbit corresponent per a habitatges de protecció pública, sense que tampoc, per tant, la manca de previsió d'aquesta reserva pugui ser un motiu per a la suspensió o denegació de la seva aprovació.

Això, naturalment, sens perjudici que, potestativament, es vulgui destinar una part (el 20% o una altra) del sostre residencial de l'àmbit a la construcció d'habitatges de protecció pública.

² Cal tenir en compte que aquesta disposició fou introduïda per l'art. 9.4) del LMU

³ Cal tenir en compte que el títol d'aquesta disposició transitòria i el seu apartat 3er foren introduïts per l'art. 9.3) del LMU

2.- En segon lloc, es planteja què cal entendre per “ús residencial de nova implantació” als efectes de la referida reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360), sobretot en allò que faci referència als àmbits de sòl urbà no consolidat destinats a l'ús residencial ja previstos pel planejament general anterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei.

Cal ressenyar, abans que res, que, efectivament, el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC) defineix en el seu art. 57.4⁴, què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat de l'esmentat art.57 de la LUC i la inclusió de dos nous apartats 4 i 5 en els termes següents:

“(…) ARTICLE 9. RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix: (...)

(...)4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.(...)"

Cal destacar en aquest punt que l'esmentada definició no venia continguda en el redactat original del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC) – si en canvi, com veurem, en redactats anteriors des de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local i fins a la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (LU), curiosament- Aquest concepte s'acota amb major precisió a tenor de la publicació del DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (LMU).

⁴ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

En qualsevol cas, la definició al concepte de l'ús residencial de nova implantació només hi cap, a tenor d'allò que determina l'apartat 57.4.: **només hi cap si així ho determina el POUM.**

Del redactat del preàmbul de l'esmentada llei, on s'hi justifiquen els motius que condueixen a la tramitació d'una modificació d'una llei aprovada recentment, es justifica que, precisament, l'esperit del redactat de la mateixa i del qual s'impregna la filosofia de tot el seu articulat, consistent en dotar a l'administració pública d'una reserva de sòl d'habitatge de promoció pública que, donades les previsions de la demanda en el moment de la seva redacció, precisa de mecanismes **urgents, addicionals, excepcionals i específics** al marge de les reserves ja previstes pel planejament vigent i en curs.

Atén, doncs, tota la càrrega del mencionat decret llei a la dotació de **recursos excepcionals** i fins i tot noves figures urbanístiques específiques (Àrees Residencials Estratègiques (ARE)) per tal d'obtenir sòl urbanitzat disponible de forma excepcional – incloent-hi la seva tramitació, més abreujada i específica – per a satisfer la mancança d'habitatges de promoció pública. En aquest context d'excepcionalitat cal entendre la referència al **sòl de nova implantació**, doncs, la simple exposició en el preàmbul del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (LMU) al fet que les figures urbanístiques “en curs” i les reserves que d'elles se'n deriven no podran atendre la excepcional demanda que mostraven les previsions de creixement de la demanda en el moment de la seva redacció. Cavia doncs la dotació de **nou sòl, de nova implantació**, com efectivament recull l'esmentat preàmbul;

“(…) PREÀMBUL

(…) Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directores urbanístics indicats. (...)

Per tal de reforçar aquest posicionament pot resultar interessant prospectar en els orígens del legislatiu anterior a la LUC, on el concepte d'ús residencial de nova implantació hi apareix definit amb major cura.

Efectivament, aquest concepte es troba desenvolupat en l'antic art. 14.3, paràgraf 2on. del Reglament Parcial de la Llei 2/2002 (Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme), que si bé no és vigent, constitueix la matriu conceptual sobre la que s'assenta l'actual LUC, doncs en el seu títol hi incorporava "per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local" en clara referència a la seva concepció de l'urbanisme com a generador de reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i on, efectivament, hi subjeu la gènesi de la definició del concepte de l'ús residencial de nova implantació, en els termes següents :

"(...)ARTICLE 14. RESERVES DE SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Desplegament dels articles 57.3, 60.10, 120.1.h) i 156.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme)

(...)14.3(..) S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior. La confirmació que, a aquests efectes, faci el Pla d'ordenació urbanística municipal o bé, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal s'ha de referir només al sòl urbanitzable d'ús residencial quan, sent necessària la reparcel·lació, no s'hagi presentat a tràmit el corresponent projecte i, en cas que no sigui necessària la reparcel·lació, quan no s'hagi interessat la llicència d'edificació."

D'acord amb aquest precepte reglamentari, **en el sòl urbà**, per ús residencial de nova implantació s'entén exclusivament **el nou ús residencial** que s'admeti pel POUM (o per les posteriors modificacions o revisions d'aquest), és a dir, **que l'obligació de reserva del 20% + 10% del sostre residencial en sòl urbà es circumscriu al sostre destinat a l'ús residencial que no estigués ja previst pel planejament general anteriorment vigent.**

Per tant, tractant-se d'un àmbit de sòl urbanitzable previst per les Normes Subsidiàries anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, únicament li serà d'aplicació la reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360)(LUC), **si l'ús residencial no estava admès per aquell planejament i s'introdueix posteriorment o bé si, essent ja un ús permès pel pla anterior, s'aprova una modificació o revisió d'aquest que comporti un augment de sostre destinat a aquest ús i, donat el cas, només respecte del major sostre resultant.**

Aplicant les anteriors consideracions al cas del *Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 Rosselló* cal concloure que **no és exigible la reserva obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme** per les raons següents:

1. El POUM de Rosselló **és aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i no estan adaptades a aquest** (POUM), sense que tampoc s'hagi aprovat el corresponent PAUM. Per tant, el planejament general del municipi no determina la reserva obligatòria en qüestió de sòl residencial per a habitatges protegits, la qual, en conseqüència, no és exigible al planejament derivat –ni als instruments de gestió (Projecte de Reparcel·lació)–.
2. L'ús residencial que preveu el Pla **no és un ús residencial de nova implantació**, en el sentit concretat per l'article 14.3 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, donat que les NNSS l'admeten, i tampoc no preveuen cap augment de sostre edificable.
3. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4⁵ de la LUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC**, (concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat del mencionat art.57 de la LUC i l'afegit de dos nous apartats 4) i 5) en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir només és possible si el defineix el **pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) per als sectors de sòl urbanitzable, cosa que no procedeix doncs el municipi de Rosselló no disposa de POUM que fixi l'esmentat ús a tenor d'allò que disposa l'art. 57.4 de la LUC**
4. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana del PMU-3 Rosselló, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4⁶ de la LUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC**, en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir, en defecte d'allò previst en el punt anterior, **per als sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 68.2.a, de la LUC**, supòsit que no es dona en el cas del pla, que estableix:

"(...)ARTICLE 68. PLANS DE MILLORA URBANA

(...)2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.."(...)

⁵ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

⁶ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

A més a més, la no exigència de la reserva de sòl, ve sancionada en el mateix sentit d'acord amb el que preveu l'art. 68 del DL 1/2005, de 6 de juliol, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, i on hi és explícita la equidistància en quant als requeriments exigits envers els dels Plans Parciais Urbanístics, i el fet que s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl :

"(...) ARTICLE 68. PLANS DE MILLORA URBANA

(...) 3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.(...)"

Aplicant, doncs, les anteriors consideracions al cas del Pla de Millora Urbana del sector PE-6 Baquéira cal concloure que **no és exigible la reserva mínima obligatoria de sòl edificable residencial per a la construcció de d'habitatges de protecció pública que emana de l'article 57.3** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'urbanisme.

2.10. INSTRUMENTACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA

La instrumentació que el Pla adopta per a dur a terme de manera efectiva l'ordenació de l'àmbit objecte de planejament, es conté en els documents que desenvolupen el Pla de Millora urbana que a continuació es descriu.

Aquest Pla de Millora Urbana s'acull a allò que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005 i les prescripcions referides als articles 55, 65, 66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que n'esdevenen el marc normatiu de referència.

La part d'informació exposa tota aquella documentació que és necessària per tal de fonamentar les decisions que en matèria d'ordenació adopta el Pla.

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat, segons les prescripcions referides als articles 55, 65, 66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en pels següents documents:

1. Document A: Memòria, estudis justificatius i complementaris
2. Document B: Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projecte i detall de la Urbanització
3. Document C: Normes urbanístiques reguladores dels paràmetres d'Ús i edificació
4. Document D: Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la seva viabilitat
5. Document E: Pressupost de les obres i els serveis
6. Document F: Pla d'Etapes
7. Document G: Divisió poligonal
8. Document H: Justificació del Compliment de les determinacions del Planejament Urbanístic General sobre Mobilitat Sostenible
9. Document I: Documentació mediambiental
10. Document J: Adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal
11. Document K: Annexes Informatius i Normatius

La part informativa escrita, tant pel que fa a informacions urbanístiques com a explicació de les propostes.

En la part d'aplicació normativa es proposen els usos, les intensitats i les condicions d'edificació de totes de la zona que formen part de l'àmbit del Pla urbanístic d'acord amb els objectius expressats en la Memòria.

Amb aquesta finalitat el Pla adopta una estructuració en el plànol de proposta de d'ordenació del gàlib de l'àmbit de la parcel·la, sense fixar el perímetre exterior definitiu de l'edifici que ja es determinarà en la pròpia llicència d'obres.

Així mateix s'incorporen les "Ordenances d'edificació", les quals, un cop assolides les aprovacions pertinents, seran d'obligat compliment d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Les determinacions del Pla de Millora Urbana i concretament d'aquestes Ordenances s'interpretaran en base als criteris establerts en el capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escala, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.

2.11. CONDICIONS DE GESTIÓ

En vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 96 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ**, amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ dins Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent , avui a Catalunya , es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Les condicions de gestió establertes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, en el seu article 145 apartat 5 determina el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió adient.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions, de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

El projecte de reparcel·lació voluntària contemplarà la distribució equitativa dels aprofitaments en la forma que acordin els propietaris unànimement, i sempre que els dits acords no infringeixin la legalitat.

S'aplicarà la cessió de l'aprofitament mig del sector fixada pels articles 36 i 37 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

Així mateix, en allò que ateny als deures addicionals dels propietaris/es de sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que estableixen els articles 46 i 56.5.c) del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme desenvolupa els indicats requisits i criteris, i exclou la constitució de Junta de Compensació, si l'instrument de gestió s'adequa a aquest.

En l'art. 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es formula la Reparcel·lació voluntària com un dels instruments possibles per a la gestió del planejament i que en aquest cas, sembla el més adient.

El sistema d'actuació es farà per REPARCEL·LACIÓ en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA o per el sistema simplificat de la que preveu la legislació vigent

L'art. 78 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme especifica que correspon la formulació dels plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui:

"(...) ARTICLE 76. FORMULACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'article 96.(...)."

sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb allò que es disposa en l'art. 101 de l'esmentada llei:

"(...) ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa (...)."

En vista de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en l'art. 124 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i atès que la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ**, amb amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), és el propietari únic de l'àmbit que afecta la redacció del present **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins Un sòl qualificat de sòl urbà no consolidat residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent i que el sistema escollit, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, **serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat**, gaudint la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ** de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·latoris previstos en la llei.

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art. 121 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que en detalla els diferents sistemes:

“(…) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. *L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:*
 - a) *De reparcel·lació.*
 - b) *D'expropiació.*
2. *El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:*
 - a) *De compensació bàsica.*
 - b) *De compensació per concertació.*
 - c) *De cooperació.*
 - d) *Per sectors d'urbanització prioritària.*
3. *L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...).”*

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Rosselló, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció primera. Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

“(…) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. *El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.*
2. *En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.*
3. *La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.*
4. *S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d' reparablel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverse en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...).”*

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

- 1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*
- 2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*
- 3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.*
- 4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
- 5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.*
- 6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...)."*

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Rosselló) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost,, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostr corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar l participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació

*3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. **En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també pe l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)***

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost,, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)"

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant – Ajuntament de Rosselló- , de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que fixa:

"(...) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específic d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció d l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquest obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca d consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.(...)"

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la LUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claredat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36 LUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 45 de la LUC.

La cessió del 10% de l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 45.2 de la Llei d'Urbanisme 1/2010, es definirà en el corresponent projecte de reparcel·lació. Aquesta cessió, es materialitzarà en el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o bé en el seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl (article 45, apartat 3).

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el **10% de l'aprofitament no serà necessàriament coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector.**

2.12. RAPPORT FOTOGRÀFIC DEL SECTOR

S'adjunten tot seguit un seguit d'imatges panoràmiques de conjunt del sector, realitzades en data de desembre de 2010, que permeten fer-se una idea més acurada de les característiques i condicionants del territori objecte del present planejament.



Imatge 14: Imatge panoràmica del sector PMU-3 Rosselló
Font: Francesc Coit i Bonet, arquitecte



Imatge 15: Imatge panoràmica del sector PMU-3 Rosselló
Font: Francesc Coit i Bonet, arquitecte



Imatge 16: Imatge panoràmica del sector PMU-3 Rosselló
Font: Francesc Coit i Bonet, arquitecte



Imatge 17: Imatge panoràmica del sector PMU-3 Rosselló
Font: Francesc Coit i Bonet, arquitecte



Imatge 18: Imatge panoràmica del sector PMU-3 Rosselló
Font: Francesc Coit i Bonet, arquitecte

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

3.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

En aquest capítol es determinaran els objectius i criteris que han servit de base a l'ordenació, seguint les directrius de desenvolupament establertes pel planejament vigent de rang superior.

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**, i que en ser l'escreix de superfície de 0,00 m² que se'n deriva menor al $\pm 5\%$ ($0,00\% \leq 5\%$) de diferència de superfície respecte de l'àmbit inicial assignat pel planejament ($\pm 2.343,80 \text{ m}^2 \geq 0,00 \text{ m}^2$) es dona per vàlida com a ajustament de superfície en els marges previstos en el D 305/2006.

D'acord amb l'article 70 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme) i sens perjudici dels que puguin aprovar-se per la legislació sectorial, es poden redactar Plans de Millora Urbana urbanístics, entre d'altres en el supòsits de determinació d'alineacions de vials, d'ordenació del subsòl i de recuperació d'espais de protecció.

En el cas del present Pla de Millora Urbana es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada a la complexa orografia del terreny, la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic.

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accés a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- ☐ Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- ☐ Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

El planejament es desenvolupa dins l'àmbit del PMU-3, i configura una porció de sòl situada entre les següents coordenades GPS (Global Positioning System): Nord Oest 41°42'11.36" N i 0°36'30.02" E; Sud est 41°42'11.19" N i 0°36'37.16" E; Nord 41°42'13.78" N i 0°36'41.95" E, Est 41°42'9.49" N i 0°36'47.44" E, Sud 41°42'1.76" N i 0°36'34.57" E i Sud Oest 41°42'4.24" N i 0°36'30.50" E pertanyent al terme municipal de Rosselló.

D'acord amb allò que especifica la legislació vigent, el Pla Urbanístic cal que justifiqui l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius del planejament de rang superior que desenvolupi, demostrant la seva coherència interna, la correlació entre la informació i els objectius del Pla amb l'ordenació proposada, així com les possibilitats per dur a la pràctica les seves previsions dins les etapes establertes per a la seva execució.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla de Millora Urbana, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents, des de els anys 80 que ja preveia el Pla Parcial original i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli de Rosselló d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

Així doncs, tal i com queda explicitat en els diferents apartats i documentació que acompanyen aquest document urbanístic, la ordenació es basa fonamentalment en una reformulació de la xarxa viària existent com a element preexistent i amb drets de servitud de pas, de la que mira de conservar-se'n la traça, implementada amb trames viàries que suturen la ja existent amb la de nova creació dins l'àmbit del sector, per tal de traçar una teranyina de connectivitats urbanes que recullin allò previst referent a directrius físiques dels sistemes en la documentació del POUM per a la zona del PMU-3 Rosselló.

Vist les preexistències edificatòries de l'entorn, i la seva tipologia arquitectònica, es pretén una ordenació d'habitatges que s'adeqüi al pendent de la topografia existent amb el màxim respecte per l'entorn i per tant, aconseguint el mínim impacte ambiental.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat (Clau 3a).

Els paràmetres establerts en les ordenances del POUM vigents, són les següents:

"(...) Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m2*
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m*

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.*
- b) Tipologia: Unifamiliar*
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m2sostre/m2*
- d) Ocupació màxima: 50%*
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P*
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres*
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la*
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres*
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:*

- Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.

- Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.

j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m2, no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.

k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar*
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.*
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.(...)"*

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.
- En la mesura del possible, col·locar les plataformes edificatòries el més a llevant possible de l'àmbit d'actuació, per no estar a prop de l'àrea potencialment inundable del barranc de La Tossa, i per a mantenir-ne la seva preservació.
- Intentar col·locar tot l'espai de zona verda a prop del barranc de La Tossa per què així la vegetació pot gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi és menor.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és més pronunciada i per tant és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Tal com s'especifica en les prescripcions establertes en el POUM, la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària.

El sistema d'actuació del Pla, donada l'estructura de la propietat, serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])					0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m²st			
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m²st) x 10% = 1.765,90			
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL SECTOR	46.876,00	100,00		17.659,00	46.876,00	100,00		17.659,00

Quadre 19. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es preveu, també, la disposició d'àrees estratègiques reservades per a l'emplaçament de serveis tècnics d'abastament al conjunt de l'assentament.

3.1.1. SOBRE ELS SÒLS DE CESSIÓ. ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ PROPOSADA

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

A. Sòls de cessió. Sistema viari, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments

El pla determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat. Així es preveu una cessió de **5.831,05 m²** de sòl destinat a **vialitat**, que equival al **12,44%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb secció única a un sòl nivell i que discorre vorejant el centre del sector buscant desenvolupar-se d'acord amb la línia de màxima pendent del sector. El vial proposat té una amplada de 8 m. o 6 m. segons el cas.

Per al **sistema d'espais lliures** es preveu una superfície de **5.664,61 m²**, que equival al **12,08%** del total de la superfície del sector.

La major part d'aquest sòl es situa al perímetre oest del sector, al límit del sòl urbà, com a coixí entre el sòl privat i la franja de protecció forestal de 25 m. exigida pel Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis,. La seva amplada mínima és de 12,00 metres.

Així mateix, i en previssió de necessitats futures de possible implantació d'instal·lacions d'abastament o sanejament d'aigües residuals, es preveu una reserva de sòl destinada a **sistema de serveis tècnics** de **66,24 m²**, que equival al **0,14%** del total de la superfície del sector, i que, juntament amb lea anteriorment referides, acaba de completar el total de sòls de cessió fixat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que en el seu article 145 apartat 5 les quantifica de manera efectiva, segons:

"Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

(...) PLA DE MILLORA URBANA Núm. 3 (PMU-3) URBANITZACIÓ LA NOGUERA

QUADRE RESUM	SUPERFÍCIE		SOSTRE m ² st	COEFICIENT EDIFICABILITAT	DENSITAT HAB/Ha
	m ² st	%			
A. SUPERFÍCIE I SOSTRE TOTAL	46.876	100,00%	17.659	0,377	13
SISTEMES	11.558	24,66%			
A. SISTEMA VIARI	5.831	12,44%			
E EQUIPAMENTS					
L ESPAIS LLIURES	5.727	12,22%			
T SERVEIS TÈCNICS					
H HIDROGRÀFIC					

(...)"

En el quadre adjunt es mostra el quadre resumit dels sòls de cessió comparats amb els previstos segons el planejament vigent:

QUALIFICACIÓ	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)

Superfície total del sector	46.876,00 m ²				46.876,00 m ²			

Superfície computable del sector	46.876,00 m ²							

SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		

TOTAL CESSIONS SECTOR	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		

Quadre 20. Comparativa de superfícies del sector pel que fa a sòls de cessió
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es preveu, també, la disposició d'àrees estratègiques reservades per a l'emplaçament de serveis tècnics d'abastament al conjunt de l'assentament.

Sistema viari

□ Accessos

Accessibilitat i implantació de la vialitat

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb el camí que uneix el sector amb el nucli urbà de Rosselló. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol. La finalització d'aquest vial connecta amb la zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.
- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat
- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

❑ **Vialitat**

Es preveu una cessió de **5.831,05 m²** de sòl destinat a **vialitat**, que equival al **12,44%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb secció única a un sòl nivell i que discorre vorejant el centre del sector buscant desenvolupar-se d'acord amb la línia de màxima pendent del sector. El vial proposat té una amplada de 8 m. o 6 m. segons el cas.

Per a l'ordenació del sistema viari es recullen les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

Sistema de serveis tècnics

Així mateix, i en previsió de necessitats futures de possible implantació d'instal·lacions d'abastament o sanejament d'aigües residuals, es preveu una reserva de sòl destinada a **sistema de serveis tècnics** de **66,24 m²**, que equival al **0,14%** del total de la superfície del sector, i que, juntament amb lea anteriorment referides, acaba de completar el total de sòls de cessió fixat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que en el seu article 145 apartat 5 les quantifica de manera efectiva.

Per a l'ordenació del sistema de serveis tècnics es recullen les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

Sistema d'espais lliures

Per al **sistema d'espais lliures** es preveu una superfície de **5.664,61 m²**, que equival al **12,08%** del total de la superfície del sector.

La major part d'aquest sòl es situa al perímetre oest del sector, al límit del sòl urbà, com a coixí entre el sòl privat i la franja de protecció forestal de 25 m. exigida pel Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis,. La seva amplada mínima és de 12,00 metres.

Per a l'ordenació del sistema d'espais lliures es recullen les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

Sistema d'equipaments

No es preveu una reserva de sòl destinada a sistema d'equipaments, en no venir determinada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

3.1.2. SOBRE LES XARXES BÀSIQUES DE SERVEIS

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

No hi ha xarxes d'infraestructures que abasteixin concretament el sector. Tot i això, la proximitat a les xarxes bàsiques fa que la connexió sigui relativament senzilla, a banda que, i donat el fet que l'assentament existeix des de fa molts anys, els seus habitatnts s'han procurat serveis bàsics si bé, en alguns casos, a precari.

En aquest sentit, el Pla urbanístic i, específicament, les seves normes reguladores constitueixen el marc urbanístic i estableixen les condicions i els paràmetres que han de regir la implantació i gestió de les obres de urbanització definides en el present pla de millora urbana.

La proposta del Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació, d'altra banda, i des d'una vessant més tècnica, determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i la seva valoració, i per últim concreta el sistema de gestió i les quotes de participació en l'obra urbanitzadora dels diferents propietaris afectats en virtut de la seva aportació.

El traçat i reserves d'instal·lacions de serveis previstos atén als criteris següents:

- Connectar el millor possible amb les infraestructures existents.
- Afectar el mínim possible les propietats privades.
- Afectar el mínim possible el medi

A la zona no urbanitzable inclosa dins l'àmbit del present Pla urbanístic no hi ha cap zona de pastures ni de bosc de consideració.

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic caldrà que siguin respectats en els documents de desenvolupament del Projecte d'urbanització, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques.

S'estableix la reserva d'espai necessària¹ (Veieu plànol 40 [S.05] Previsió de servituds (Passos i serveis) que acompanya el present document) per al pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament del pla, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat,

Malgrat això aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques (veure plànol d'ordenació de xarxes de serveis proposats). Al moment de l'aprovació definitiva del present pla parcial s'incorporarà el projecte d'urbanització que les concreti.

Xarxa d'abastament d'aigua²

Com s'ha explicat a la memòria d'informació, el sector disposa de fàcil connexió a la xarxa d'aigua potable, però necessita de l'execució del ramal de connexió amb la xarxa municipal de Rosselló, fora de l'àmbit i de la que també se'n gaudiria a futur el PMU-4, pendent de desenvolupar. Es preveu l'abastament d'aigua a totes les parcel·les, tot continuant la portada d'aigua que ha d'efectuar el pla parcial veí. Així mateix es situa una xarxa per a hidrants, situats cada 100 metres.

En l'actualitat no existeix servei d'abastament d'aigua potable, si bé si d'aigua no potable per a reg de la clamar de La Tossa.

La instal·lació general d'abastament d'aigua és prevista a partir de la vàlvula d'escomesa al sector PMU-3 prevista en la xarxa d'abastament d'aigua que determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i que preveu una alimentació a base de nova canonada que abastirà al sector en un futur.

A tenor de les demandes de la propietat, de les seves previsions d'escenaris futurs de creixement, i de la normativa vigent, es fixa es fixa un cabal de disseny per als sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló per a l'abastament d'aigua de **44,08 l/s.**³

Xarxa de sanejament i evacuació de les aigües residuals⁴

Es preveu la recollida separativa de les aigües residuals de les parcel·les residencials, les quals es conduiran fins a l'estació depuradora que ha de construir-se segons preveu el POUM a l'extrem sud del nucli de Rosselló.

Existeixen alguns pous morts d'evacuació d'aigües residuals existents al sector, que abasteixen la les edificacions existents, així com una recollida general de sanejament que aboca per infiltració de mabera no autoritzada a la clamar de La Tossa.

La instal·lació de sanejament i evacuació de les aigües residuals del sector és prevista a partir de la vàlvula d'escomesa al sector PMU-3 prevista en la xarxa de sanejament d'aigües residuals que determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar, i caldrà determinar si cal que incorpori una EDAR prèvia al seu abocament.

¹ Veieu plànol 40 [S.05] Previsió de servituds (Passos i serveis) que acompanya el present document

² Veieu plànol 33 [S01.b] Xarxa d'abastament d'aigua àmbit POUM que acompanya el present document

³ Veieu Annex informatiu 15.4. Documentació relativa al Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH) – Agència Catalana de l'Aigua: Càlcul de l'abastament d'aigua per als sectors PMU-3 i PMU-4 que acompanya el present document.

⁴ Veieu plànol 36 [S.02b] Xarxa sanejament aigües residuals àmbit PMU que acompanya el present document

Xarxa d'evacuació de les aigües pluvials ⁵

Es preveu la recollida separativa de les aigües pluvials de les parcel·les residencials i del sistema viari, les quals es conduiran fins a l'estació depuradora que ha de construir-se segons preveu el POUM a l'extrem sud del nucli de Rosselló.

La instal·lació de sanejament i evacuació de les aigües pluvials del sector és prevista a partir de l'embornal general d'escomesa de la xarxa parcial de recollida d'aigües pluvials al sector PMU-3, en l'extrem sud del sector, prevista en la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i que preveu una evacuació de cabal de **120,17 l/s** a base de canonada de PEAD de Ø 315 que abastirà al sector en un futur, segons es preveu i la seva connexió a pou de resalt.

Abans de l'escomesa a la xarxa general d'evacuació, es preveu la disposició d'un separador d'hidrocarburs.

En resum, la xarxa de sanejament del sector és de caràcter separatiu (pluvials i residuals) amb circulació per gravetat. Això implica una menor despesa de neteja donat que s'evita la sedimentació -en no haver-hi grans variacions de cabal-, i en cas d'episodis forts de precipitació, les hipotètiques inundacions per excés de cabal no seran contaminants.

Xarxa de subministrament elèctric ⁶

Es preveu garantir plenament l'abastament de subministrament elèctric al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants a partir del punt d'escomesa de servei d'electrificació en baixa tensió i que abastirà al sector en un futur.

En l'actualitat la majoria de parcel·les disposen d'escomesa d'electricitat per via aèria.

No existeix cap línia de Mitja tensió o Alta tensió que travesi el sector, per lo que no es preveuen servituds derivades d'aquest fet, així com reserves d'espai o limitacions a l'emplaçament de l'edificació, més enllà de les que estableixi la pròpia ordenació.

Xarxa de telecomunicacions ⁷

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de telecomunicacions al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants a partir del punt d'escomesa de servei de telecomunicacions i que abastirà al sector en un futur.

Xarxa de reg ⁸

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de reg al sector i la seva distribució fins a peu de totes les parcel·les resultants i les zones verdes a partir de la boca de reg a l'extrem est del sector, previst per a un cabal de consum de **28 l/s** com a previsió de punt de connexió per a la futura extensió de la xarxa de boques de reg interior al sector PMU-3 i que abastirà al sector en un futur.

⁵ Veieu plànol 37 [S.02b] Xarxa sanejament aigües pluvials àmbit PMU que acompanya el present document

⁶ Veieu plànol 39 [S.04] Xarxa elèctrica i enllumenat públic que acompanya el present document

⁷ Veieu plànol 38 [S.03] Xarxa de telecomunicacions que acompanya el present document

⁸ Veieu plànol 41 [S.06] Xarxa de reg i protecció d'incendis que acompanya el present document

Xarxa de protecció contra incendis ⁹

Es preveu garantir plenament l'abastament dels serveis de protecció contra incendis del sector PMU-3 i la seva distribució allí on resulti preceptiu a l'empara d'allò que fixa el *Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis* a partir de l'hidrants a l'extrem est del sector, previst per a un cabal de consum de **8,4 l/s** com a previsió de punt de connexió per a la futura extensió de la xarxa d'hidrants interior al sector.

L'esmentada distribució interior i l'ordenació¹⁰ del sector PMU-3 respectarà les directrius establertes per l'esmentat *Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis*, especialment:

- a) Sortida segura des de les façanes de les edificacions. Inferior a 60 m. (Art. 8, D241/1994 de 26 de juliol)
- b) Els hidrants instal·lats seran de fàcil accessibilitat per als vehicles d'extinció d'incendis (Art. 1, D241/1994 de 26 de juliol)
- c) S'haurà de mantenir una franja perimetral de 25 m. d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades (Art. 5, D241/1994 de 26 de juliol)
- d) El vial principal serà de 10 m. amb una amplada mínima d'estacionament de 7 m. (Art. 7 b), D241/1994 de 26 de juliol)

Per a comprovar com l'ordenació proposada resol el compliment d'el'esmentat decret 241/1994, de 26 de juliol, veieu plànol 41 [S.06] Xarxa de reg i protecció d'incendis que acompanya el present document.

Xarxa d'enllumenat públic

Segons la llei 6/2001, de 31 de maig, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn ens trobem en una zona **E3**, àrea inclosa en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana.

Actualment la zona ocupada pel futur PMU-3, esta cartografiada com a **zona de protecció moderada: Zona E3**

El pla, d'acord a l'apartat de mesures correctores, ha de preveure el tipus de lluminàries que s'instal·len als vials i els requeriments de la il·luminació exterior i rètols, si n'hi hagués algun.

Xarxa de previsió de servituds de pas i serveis ¹¹

La proposta del present Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació.

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic hauran de ser respectats en el documents de desenvolupament dels Plans especials residencials, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes als esmentats Plans especials residencials.

S'estableix la reserva d'espai necessària¹² (Veieu plànol 40 [S.05] Previsió de servituds (Passos i serveis) que acompanya el present document) per al pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament del pla, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat,

⁹ Veieu plànol 41 [S.06] Xarxa de reg i protecció d'incendis que acompanya el present document

¹⁰ Veieu plànol 41 [S.06] Xarxa de reg i protecció d'incendis que acompanya el present document

¹¹ Veieu plànol 53 [S.13] Previsió de servituds de pas i serveis que acompanya el present document

¹² Veieu plànol 40 [S.05] Previsió de servituds (Passos i serveis) que acompanya el present document

3.1.3. SOBRE ELS SÒLS D'APROFITAMENT PRIVAT. LES ZONES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve originalment del POUM. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 10 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat (Clau 3a).

Els paràmetres establerts en les ordenances del POUM vigents, són les següents:

*"(...) **Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a***

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m2*
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m*

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.*
- b) Tipologia: Unifamiliar*
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m2sostre/m2*
- d) Ocupació màxima: 50%*
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P*
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres*
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la*
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres*
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:*

- Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.

- Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.

- j) *Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.*
k) *Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.*

4. Condicions d'ús

- a) *Ús global: Residencial unifamiliar*
b) *Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.*
c) *Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge...(..)"*

Els objectius previstos tenen com a finalitat una proposta clara del conjunt, de forma que es pugui arribar a una localització i adequada dels elements públics i privats.

L'ordenació s'estructura a partir de la vialitat normativa que marcava el POUM complementada per dotar al conjunt d'una qualitat espacial i funcional, amb vialitats de diferents nivells i amb passatges d'usos diferents, mirant de donar valor tant als fronts com als darreres de parcel·la, i al voltant de la qual es concreten les illes en que es materialitza l'aprofitament privat i les cessions.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m ²				46.876,00 m ²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m ²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m ² st/m ²] x superfície computable [m ²])	0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m ² st							
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m ² st) x 10% = 1.765,90			
TOTAL APROFITAMENT SECTOR	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00

Quadre 21. Comparativa de superfícies pel que fa a superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.1.4. SOBRE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR

Atenent als usos admesos i a la rigidesa de la demanda en base a la dimensió i localització de les parcel·les resultants es fixen els coeficients següents:

Cu, coeficient d'ús: Coeficient que fa referència al tipus d'us i a la seva tipologia edificatòria i a la relació percentual dels diferents usos.

Pondera la permeabilitat d'usos establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'habitatge unifamiliar aïllat, clau 3e (3e.1).

Ci, coeficient d'intensitat dels usos: Coeficient que fa referència a:

- la intensitat dels usos (núm. Habitatges o locals per m² de sostre)
- relació aproximada sòl/sostre
- per a ús industrial, relació ocupació/sostre

Pondera la el grau d'intensitat de les implantacions dels d'usos possibles establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'habitatge unifamiliar aïllat, clau 3e (3e.1), per ser l'únic d'habitatge unifamiliar.

Cr, coeficient de dimensió o de rigidesa a la demanda: Coeficient que fa referència a:

- la demanda que hi ha al mercat d'aquest tipus d'habitatge o activitat
- tipus de via que dona accés a la parcel·la
- capacitat d'adaptar-se a diferents tipus d'habitatge o activitat (relació façana profunditat, aparcaments....)
- factors de forma i pendent parcel·la

Pondera, de fet, el gra de la parcel·la mínima establerta per a cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'edificació aïllada, clau 3a, per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Cl, coeficient de posició o de localització: En aplicació de l'article 140,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, coeficient que només s'aplica en:

- en cas de perjudici en adjudicació distant respecte la localització de la finca aportada.
- Fa referència a parcel·les que no tenen el mateix valor si estan situades en una zona o un altre.

Pondera la posició i l'accessibilitat de cada zona. Es proposa un únic valor de **1,00** per a la única zona d'habitatge unifamiliar aïllat, clau 3e (3e.1), per tenir les mateixes condicions de parcel·la mínima i regulació de l'ordenació.

Multiplicant aquests coeficients entre si tindrem el coeficient d'aprofitament de cada zona:

zones	Cu	Ci	Cr	Cr	Ca aprofitament
Clau 3a	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m ² sòl	1,00 ua/m²sòl

Aplicant aquests coeficients d'aprofitament a les superfícies de cada zona obtenim l'aprofitament urbanístic de cada zona, en unitats d'aprofitament:

zones	superfície	Ca aprofitament	aprofitament	%
Zona R1	35.134,10 m ² sòl	0,502 ua/m ² sòl	17.659,00 ua	100,00 %
total	35.134,10 m²sòl		17.659,00 ua	100,00 %

L'aprofitament urbanístic del sector es fixa doncs en **17.659,00 ua**. En compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, caldrà cedir el sòl on poder materialitzar el 10% d'aquest del valor mig d'aquest aprofitament.

En termes generals, no hi ha dubtes de que l'esmentat còmput és intrínsec a la definició que la legislació estableix per a l'aprofitament urbanístic en els termes que descriu l'art. 37.1. de la LUC, i en el sentit de què s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar la edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigna al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en número d'habitatges per hectàrea :

"(...) ARTICLE 37. APROFITAMENT URBANÍSTIC ¹³

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.(...)

De la mateixa manera, l'art. 36 del RLU estableix que l'aprofitament de l'àmbit d'actuació queda establert com la suma dels aprofitaments urbanístics de les zones que l'integren:

"(...) ARTICLE 36. REGLES DE PONDERACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

36.2 (...)L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.(...)"

Això resulta força transcendent als efectes de dimensionar l'aprofitament resultant del sector en el cas que es planteja, màxime a tenor d'allò que disposa l'art. 134.2.a) del RLUC, que detalla la possibilitat fefaent d'excloure del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, sense que sigui necessari alterar la delimitació de l'esmentada unitat reparcel·lable, aquelles edificacions o usos preexistents compatibles amb el planejament i, la possibilitat que quan, efectivament, la execució de les obres d'urbanització comporti també un lògic benefici per a les finques excloses, l'eventual exclusió es limiti a la distribució de l'aprofitament, mantenint-se la participació en càrregues d'urbanització en aquell àmbit:

"(...) ARTICLE 134. SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ EN LA REPARCEL·LACIÓ

(...)134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.(...)"

¹³ La disposició adicional disetena de la LUC detalla que als efectes de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo (LSE), el concepte d'edificabilitat mitja ponderada que regula l'esmentada llei es correspon amb el d'aprofitament urbanístic que defineix l'art.36 de la LUC.

Cal tenir en compte, també, que l'esmentada disposició fou introduïda per l'art. 3 de la LMU. De la mateixa manera, la referència que fa l'esmentada disposició hace a la LSE 8/2007, de 28 de mayo, cal entendre-la com a feta al RDLeg. 2/2008, de 20 de juny, que aprova el Text refós de la Ley del suelo (TRLs).

En qualsevol cas, la parcel·la resultant, integrada en el sistema d'equipaments públics, sigui quin sigui l'ús que tingui amb anterioritat al planejament, cal que sigui adjudicada en un ús compatible amb els del planejament que s'aprova i, en aquest cas, si es tracta d'un equipament públic podrien no computar-se ni la seva edificabilitat ni els seus usos, doncs així ho estableix l'art. 37.4 de la LUC de forma tàcita:

"(...) ARTICLE 37. APROFITAMENT URBANÍSTIC

(...)4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.(...)"

A tenor de tot l'anteriorment detallat, pot convenir-se, doncs, que l'aprofitament resultant del sector de referència susceptible de computar a efectes reparcel·ladoris i de càlcul de l'aprofitament mitjà del sector s'estableix com la diferència entre l'aprofitament assignat a la parcel·la resultant¹⁴ en funció de la superfície aportada segons estableix l'art.133.1 del RLU:

"(...) ARTICLE 133. DRETS DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.(...)"

i l'aprofitament preexistent reconegut com a ús compatible amb els del planejament aportat per la finca que se tracti. Aquest aprofitament sobrant pot computar-se als efectes escaients previstos en els articles 119.1 c), 126-128 de la LUC i els articles 134, 138.2, 138.3, 141-143, 144-163 i 165 del RLU; si bé també resulta clar que l'esmentat aprofitament existent no computarà tampoc als efectes del càlcul de l'aprofitament mitjà del sector que defineix l'art.37 del RLU i el 36.4 de la LUC.

Així doncs, en el procés de reparcel·lació resultant, caldrà, a tenor de lo que estableix l'art. 134.2.a) del RLU, que detalla la possibilitat d'excloure del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, sense que sigui necessari alterar la delimitació de l'esmentada unitat reparcel·lable, aquelles edificacions o usos preexistents compatibles amb el planejament, procedir a la exclusió de la superfície existent computable aportada (quantificada en aproximadament 3.330 m²st segons dades cadastrals) de la comunitat de reparcel·lació.

El planejament assigna al sector una edificabilitat de 0,377 m²st/ m², que aplicada sobre la totalitat del sector brut – àmbit de gestió- (46.876 m²) arroja un valor de **17.569,00 m²st** de sostre potencial, per tot lo referit amb anterioritat, a efectes de càlcul de l'aprofitament mitjà del sector, cal bestreure el sostre anterior al planejament, existent i compatible amb els usos previstos, als efectes de deduir el valor de l'aprofitament mitjà del sector i computar la cessió del 10% de l'esmentat valor a favor de l'administració actuant.

Així doncs:

$17.569,00 \text{ m}^2\text{st} - 3.330,00 \text{ m}^2\text{st} = \mathbf{14.239,00 \text{ m}^2\text{st}}$; el que equival a l'aprofitament del sector als efectes de càlcul del 10% de l'aprofitament mitjà.

Així doncs, $(10\%_{s/ 14.239,00 \text{ m}^2\text{st}}) = 14.239,00 \text{ m}^2\text{st} \times 0,10 = \mathbf{1.423,90 \text{ m}^2\text{st} \approx 1.424 \text{ ua}}$

Aquest pla no localitza la cessió de **1.424 ua**, de sòl qualificat com a zona d'ordenació específica, clau 3, d'edificació aïllada, que tenen aquest valor, per tal de cedir-lo a l'ajuntament de Rosselló, si bé només en determina la obligatorietat de la seva cessió i que caldrà quantificar en el projecte de Reparcel·lació.

¹⁴ Cal entendre que, en el cas que es tracta no es dona el supòsit que l'aprofitament de la parcel·la que en resulti de l'edificació i l'ús existent sigui superior a l'aprofitament corresponent del dret de participació derivat de la superfície de la finca aportada, en aquest cas s'estaria a allò que determina l'art.133.2 i l'art.165 del RLU.

De tota manera, correspon, a efectes de la seva valoració, fixar l'esmentat aprofitament:

	cessió	Ca aprofitament	aprofitament	%
Clau 3	1,424 m²st	1,00 ua/m²st	1.424 ua	10,00%

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del Pla en determini la ponderació d'usos que estableix la LUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 37 LUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 45 de la LUC.

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb només una tipologia és viable assumir que el **10% de l'aprofitament no serà necessàriament coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector, sinó amb el 10% de l'aprofitament mitjà resultant computat als efectes que preveuen els arts. 36 i 133 del RLU i l'art.37 de la LUC.**

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 de Rosselló**, hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Rosselló) el sòl necessari per a materialitzar l'aprofitament corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic mitjà del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també pel seu equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

“(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)”

La valoració de l'esmentat aprofitament, si s'estima la seva contraprestació en valor econòmic es detalla en l'apartat 5.1. del present document.

3.1.5. SOBRE EL COMPLIMENT DE LES PREVISIONS DEL PLANEJAMENT D'ÀMBIT SUPERIOR

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla de Millora Urbana d'ordenació està regulat actualment per l'establert pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i pel seu redactat normatiu, com diuen les pròpies normes urbanístiques.

Tal com s'especifica en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el POUM de Rosselló. A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	PLA DE MILLORA URBANA PMU-3				POUM DE ROSSELLÓ (Art. 145)			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. bruta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
ZONES								
Zona d'Edificació aïllada (Clau 3a)	35.314,10	75,34	0,502	17.659,00	35.318,00	75,34	0,500	17.659,00
TOTAL ZONES APROFITAMENT	35.314,10	75,34		17.659,00	35.318,00	75,34		17.659,00
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema viari, clau A	5.381,05	12,44			5.831,00	12,44		
Sistema espais lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.727,00	12,22		
Sistema equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema serveis tècnics, clau T	66,24	0,14			0,00	0,00		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.561,90	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL SECTOR	46.876,00	100,00		17.659,00	46.876,00	100,00		17.659,00

Quadre 22. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat entre el Pla de Millora urbana i les determinacions de l'art. 145 del POUM de Rosselló

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Segons les dades del quadre anterior les superfícies destinades als diferents sistemes de sòl públic, així com l'edificabilitat total del sector, **compleixen amb les determinacions establertes a l'art. 145 Pla de millora urbana núm. 3, PMU-3, Urbanització La Noguera del POUM de Rosselló, atès que el percentatge de superfície de sistemes de sòl públic és igual o superior a l'establert per al sector referència.**

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del PMU-3 i les que estableix la ordenació del Pla de Millora Urbana que es tramita:

	PMU-3 POUM DE ROSSELLÓ			PROPOSTA PMU-3	
ORDENACIÓ PMU-3 ROSSELLÓ	46.876,00 m ²	100,00 %		46.876,006 m ²	100,00 %
SÒL PÚBLIC	11.558,00 m²	24,66 %	≤	11.561,90 m²	24,66 %
A Sistema viari	5.831,00 m ²	12,44 %		5.831,05 m ²	12,44 %
L Sistema d'espais lliures	5.727,00 m ²	12,22 %		5.664,61 m ²	12,08 %
E Sistema d'equipaments	0,00 m ²	0,00 %		0,00 m ²	0,00 %
T Zona de dotació de sistemes	0,00 m ²	0,00 %		66,24 m ²	0,14 %
SÒL PRIVAT	35.318,00 m²	75,34 %	≤	35.314,10 m²	75,34 %
Zona de d'ordenació específica, clau 3a (3a)	35.318,00 m ²	75,34 %		35.314,10 m ²	75,34 %

Quadre 24. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Rosselló per a l'àmbit del PMU-3) versus ordenació del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PMU :

	Ut. / Clau	POUM Rosselló			PMU (PMU-3)	
Superfície àmbit	m ²	46.876,00		100%	46.876,00	100%
Edificabilitat bruta	m ² st/m ²	0,377		=	0,377	
Densitat bruta	hab/Ha	13		=	13	
Cessions		24,66%		≤	24,66 %	
Sistema viari	(A)	5.831,00	12,44%	24,66%	5.831,05 (12,44%)	24,66 %
Sistema espais lliures	(L)	5.727,00	12,22%		5.664,61 (12,08%)	
Sistema equipament	(E)	0,00	0,00%		0,00 (0,00%)	
Sistema serveis tècnics	(ST)	0,00	0,00%		66,24 (0,14%)	
Sòl d'aprofitament privat	(AP) (3a)	35.318,00		75,34%	35.314,10	75,34%

Quadre 25. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Rosselló) versus paràmetres del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Vistes les preexistències edificatòries de l'entorn, i la seva tipologia arquitectònica, es pretén una ordenació d'habitatges que s'adeqüi al pendent de la topografia existent amb el màxim respecte per l'entorn i per tant, aconseguint el mínim impacte ambiental.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 109 bis de la Revisió de les Normes Subsidiàries, que per l'àrea del PE-6 preveu una Zona d'ordenació específica (Clau 3e), concretament amb la sub - clau 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1.500.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla de Millora Urbana, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents, des de els anys 80 que ja preveia el Pla Parcial original i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli de Rosselló d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions públiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

Els criteris generals del Pla que es redacta, en consonància amb els estudis realitzats sobre el lloc, atenen els següents aspectes:

- Integració en la dinàmica natural de creixement del municipi.
- Relació amb el municipi, i amb les principals infraestructures viàries del municipi.
- Accessibilitat.
- Impacte paisatgístic. L'ordenació del sector haurà d'integrar el desenvolupament residencial dels sectors amb l'entorn agrari i els sòls de valor natural i de connexió adjacents a l'àmbit.
- L'ordenació dels sectors haurà de regular la distribució d'usos.
- Caldrà respectar les zones amb més pendent i ocupades de vegetació, les quals es troben catalogades com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

Els principals criteris establerts per a la seva generació han estat: la correcta adaptació topogràfica, la major possible integració en el teixit del paisatge de l'entorn, la conservació i potenciació dels elements paisatgístics més característics del sector. I tot això, sent compatible amb una ordenació que sigui funcional i que optimitzi al màxim la utilització del preuat recurs del sòl.

3.2.1. DIRECTRIUS I MESURES SOBRE LA MOBILITAT SOSTENIBLE I SEGURA

Durant el juliol de 2006 el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya presentà la primera edició de la Guia bàsica per a l'elaboració de plans de mobilitat urbana.

El 2007, l'Institut Cerdà ha realitzat uns estudis encarregats per l'Institut Català del Sòl, sobre la Gestió de serveis en la promoció de polígons industrials i sobre les plataformes logístiques i nodes de desenvolupament.

Aquests dos documents constitueixen el marc de referència sobre el qual es presenten les següents directrius i mesures, a més de la legislació específica sobre el tema.

Directrius

El principi fonamental de la planificació de la mobilitat és generar una bona accessibilitat, minimitzar els desplaçaments i evitar els seus impactes negatius. La racionalització dels desplaçaments entre domicili i el centre de treball és un objectiu per a l'estratègia d'estalvi i eficiència energètica i reducció de la contaminació.

La Llei 9/2003 de la mobilitat, defineix les línies mestres de l'estratègia de qualitat aplicada als sectors d'activitat econòmica, que respon als principis següents:

- Configurar un model de transport més eficient per a millorar la competitivitat del sistema productiu.
- Augmentar la integració social, tot aportant una accessibilitat més universal.
- Incrementar la qualitat de vida dels ciutadans.
- No comprometre les condicions de salut dels ciutadans.
- Aportar més seguretat en els desplaçaments.
- Establir unes pautes de mobilitat més sostenibles.

Algunes de les directrius nacionals de mobilitat, aprovades pel Consell Català de la Mobilitat de febrer de 2006, que s'han de tenir presents en la planificació del sector són les següents:

- o Fomentar l'ús del transport públic als àmbits urbans i metropolitans.
Establir polítiques tarifàries que afavoreixin la seva utilització, adaptant els serveis de freqüència i horaris a les necessitats específiques laborals i de lleure; aplicant polítiques de gestió orientades al client amb mecanismes de fidelització i ofertes.
- o Aplicar les noves tecnologies en la millora de la informació en temps real per als usuaris del vehicle privat i del transport públic.
Establir sistemes de recopilació i actualització de la informació en temps real dels diferents modes de transport i millorar la difusió de la informació amb mitjans telemàtics accessibles als usuaris.
- o Integrar la xarxa del transport públic dins el sistema intermodal de transport.
- o Optimitzar la localització dels intercanviadors, assegurar la connexió de les estacions de ferrocarril amb el transport per superfície coordinant horaris i freqüències, coordinar la connexió del transport públic per carretera amb els sistemes urbans de transport.
- o Millorar la qualitat, fiabilitat i seguretat del transport públic de superfície.
Establir prioritats dels vehicles de transport col·lectiu (carril bus, prioritat semafòrica...), facilitar la càrrega i la descàrrega de viatgers amb sistemes segurs i adaptats a les persones amb mobilitat reduïda, persones amb cotxes de nens, discapacitats, gent gran, etc.
- o Assegurar l'accessibilitat als centres de treball i estudi, evitant l'exclusió social en la incorporació al món laboral i acadèmic.
Amb l'elaboració de plans de mobilitat, promovent noves formes d'ús dels mitjans de transport col·lectius com el transport a la demanda o el cotxe compartit, promovent l'ús de mitjans no motoritzats als sectors propers als nuclis urbans.

- o Promoure actuacions orientades als operadors per aconseguir una distribució urbana de mercaderies més sostenible.
Establir una normativa, criteris i recomanacions per als operadors en funció de les característiques de la seva distribució i la corresponent àrea urbana, promoure la informació i la difusió d'aquestes normes.
- o Racionalitzar l'ús del vehicle privat en els desplaçaments urbans i metropolitans.
Augmentar l'ocupació mitjana dels vehicles amb mesures de foment del viatge compartit (*car pooling*), cotxe multiusuari, taxi compartit, preveient carrils de vehicles d'alta ocupació i aparcament reservat a cotxes compartits.
- o Establir plans de millora de la seguretat viària adreçats a reduir el nombre d'accidents i de víctimes mortals en accidents de trànsit.
Millorar la senyalització estàtica i dinàmica de la xarxa viària, establir mecanismes de prioritat i seguretat dels vianants i ciclistes enfront dels cotxes, tenint més cura en els punts complicats com els giris i les cantonades.
- o Promoure l'ús dels desplaçaments per mitjans no mecànics augmentant la seguretat i la comoditat dels vianants i ciclistes.
Condicionar xarxes i itineraris atractius i segurs per a bicicletes i vianants, connectada a altres xarxes del territori, planificar una bona senyalització, aparcament per a bicicletes i il·luminació nocturna adequada.
- o Reduir l'impacte associat a la mobilitat i millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
Promoure l'ús de vehicles de baix consum energètic, disminuir la contaminació acústica amb mesures de reducció del soroll, paviments especials i barreres acústiques.

Mesures

- ***Elaboració d'un pla de mobilitat conjunt per tal de diagnosticar les necessitats del sector en aquesta matèria.***

Elaboració dels Plans de Mobilitat Urbana (PMU) amb l'objectiu de:

Avaluar i quantificar l'estat actual de la mobilitat i les tendències de futur, l'increment potencial de la nova mobilitat generada per la implantació.

Fixar els objectius mitjançant una etapa participativa, configurar un escenari de mobilitat a futur i proposar mesures, de les quals s'avaluarà la seva viabilitat i s'establirà el programa, les prioritats i les assignacions pressupostàries.

- ***Creació d'itineraris per a bicicletes i vianants***

Xarxa contínua i connectada a la resta de sistemes de transport i als intercanviadors.

Senyalística d'itineraris, informació i difusió per a l'usuari.

Simplificar els trajectes en les cruïlles creant, per exemple, passadissos directes protegits, que senyalitzin clarament la prioritat del ciclista que va en línia recta davant el cotxe que gira a la dreta.

Aparcaments específics per a bicicletes

Implementar sistemes de lloguer de bicicletes

Urbanització: paviment diferenciat per a cada ús, il·luminació

Seguretat: evitar creuaments a nivell amb les vies ràpides, senyalització vertical i horitzontal clara de les prioritats i els creuaments, eliminació d'obstacles de visibilitat, supressió de barreres arquitectòniques, enllumenat...

➤ **Autobús**

Retenir les parades o l'itinerari d'alguna línia d'autobús interurbà de manera que tingui un major nombre de parades i freqüència de pas.

Carrils reservats per a autobusos.

➤ **Intercanviadors modals**

Establir, si cal, autobusos llançadora des de l'estació de tren, parada de bus (o centre intermodal) fins al Sector.

➤ **Foment d'alternatives a la possessió de vehicle privat**

Car pooling: viatges compartits. Es tracta de facilitar la posada en contacte de conductors que desitgin compartir viatges.

Car sharing: cotxe multiusuari. Es basa en el fet de posar una flota de vehicles a disposició dels socis o beneficiaris.

➤ **Organització i gestió de l'aparcament**

Aparcaments de dissuasió (*park-and-ride*) en les estacions de tren, parades d'autobús, etc., per afavorir la intermodalitat.

Aparcaments específics per a vehicles pesants i semipesants.

Organització de l'aparcament del vehicle privat per evitar que ocupin els espais destinats al vianant i a la bicicleta.

Dotacions màximes d'aparcaments. Aquesta mesura no és aplicable universalment. No obstant això, en els sectors amb un bon nivell d'accessibilitat de transport públic, pot ser una bona mesura per aconseguir canvis en el repartiment modal de la mobilitat.

➤ **Accessibilitat, logística i distribució**

Contractació i gestió conjunta dels serveis de logística, per tal de millorar la circulació de vehicles pesants dins del polígon i a les seves rodalies.

Previsió de microplataformes de distribució de mercaderies.

Regulació d'accessos i restriccions de pas de vehicles pesants.

Habilitar diferents accessos al sector, segons zones, de manera que quedi ben comunicat amb els eixos viaris.

Regulació de les zones de càrrega i descàrrega.

Adaptació dels vials a camions i transports pesants (vies amples, rotondes, etc.).

➤ **Equipaments:**

Localitzar els equipaments en zones estratègiques per facilitar-ne el seu accés a peu i connectar-los amb rutes atractives i segures respecte dels espais d'activitat i a l'entorn.

A l'efecte del còmput dels valors per a l'avaluació de la mobilitat generada, s'han tingut en compte un seguit de ràtios i dimensionaments orientatius.

3.2.2. DIRECTRIUS I MESURES DE QUALITAT I SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Aquestes directrius i mesures s'engloben en el procés d'implantació de la Directiva 2001/42/CE de 17 de juny de 2001 a Catalunya sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i llur desenvolupament i precisió en la legislació espanyola i catalana. Es parteix de la premissa que l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes ha d'entendre's com un procés complex i continu que ha d'integrar-se en un altre procés complex, que anomenem planificació, i que ha de produir-se amb el màxim nivell de coincidència analítica, de concertació en la presa de decisions, i de coordinació de les estratègies sectorials per a una qualitat integral del territori.

El repte més important, conseqüent als criteris esmentats, és el d'incrementar la gestió ambiental, i fer-ho cada vegada més de forma conjunta, com a mínim pel que fa a cada nou sector residencial, assolint uns nivells mínims i evitant la duplicació de costos en el tractament del cicle de l'aigua, la generació i tractament de residus, i l'eficiència en l'ús de recursos energètics.

La qualitat del medi ambient s'imposa com un dels valors fonamentals en l'exigència social de millora de la qualitat de vida a llarg termini i com a suport de la competitivitat a nivell mundial. Els avantatges econòmics perden força en un ambient en procés de degradació, i en conseqüència els sectors residencials han de ser espais d'alta qualitat ambiental.

I. Model d'ocupació i ordenació del sòl:

El planejament territorial té per objectiu avançar cap a una estructura nodal del territori on la vertebració urbana recaigui fonamentalment en les ciutats d'una certa importància. Es pretén doncs que Catalunya disposi d'una xarxa nodal potent basada en les capitals regionals, comarcals i altres ciutats de certa dimensió, les quals han de polaritzar el creixement urbà, tot i tenint en compte que l'aglomeració urbana de Barcelona i el sistema metropolità disposen avui d'una ocupació del territori útil per al desenvolupament urbà molt elevada.

Així mateix, el planejament territorial a banda de les propostes encaminades a promoure el desenvolupament urbà de les polaritats territorials, proposa les mesures necessàries per a evitar el creixement desproporcionat dels nuclis urbans de menor dimensió i amb menys aptituds pel que fa a la localització d'habitatges i amb major dificultat d'accés a la xarxa de transport públic.

D'altra banda, i atès que el sòl és un recurs limitat s'han d'establir models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori i afavoreixin la cohesió social. En conseqüència els models d'ordenació que proposin els Plans directors han de completar i recosir els teixits urbans, definir límits de ciutat i configurar noves centralitats amb la ubicació de nous espais equipats.

En aquest sentit, la LUC determina que els sectors residencials s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst i han de garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic.

Els assentaments urbans que es proposen han de conjuminar, per tant, les necessitats de creixement de l'àmbit territorial en el que s'incloguin amb la preservació dels valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals amb l'objecte de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible, garantint, en resum, la utilització racional del territori i del medi ambient. Amb aquest objecte, per tant, han de protegir i garantir, especialment, la consolidació de les continuïtats dels sistemes d'espais oberts, la protecció de les rieres o zones sensibles i la protecció d'altres elements singulars del territori.

II. Cicle de l'aigua:

S'habilitaran sistemes de reutilització de les aigües pluvials en edificis. S'estudiarà la viabilitat de fer-ho en carrers i espais públics sense trànsit rodat. Es descarta l'aprofitament d'aigües pluvials en els carrers amb trànsit rodat. Es recomana el foment de la reutilització de les aigües pluvials i grises dintre de parcel·la, sempre en consonància amb els criteris de l'Ajuntament.

S'avaluarà la possibilitat d'efectuar la descàrrega d'inodors amb aigua no potable (aigües grises, pluvials de terrats i teulades).

Es recomana la introducció de sistemes d'estalvi i reutilització de les aigües pluvials i grises als espais lliures privats i sistemes d'equipaments. Les aigües de pluja recollides s'aprofitaran per al reciclatge i la neteja d'aquests espais, i les grises per a la descàrrega d'inodors.

S'haurà d'analitzar amb molta consideració, atesa la dificultat de utilització i d'increment de costos d'urbanització i de costos de manteniment que això suposa, la incorporació de sistemes d'estalvi i reutilització de les aigües pluvials i freàtiques als espais lliures públics, així com sistemes de depuració natural. Els espais públics, majoritàriament zones verdes, permetran la infiltració directa de la pluja, a més s'aplicaran els principis de la jardineria sostenible, emprant espècies adaptades agroclimàticament, i per tant amb requeriments hídrics gairebé coberts pel règim de pluges locals un cop establerts pel manteniment inicial. De tota manera s'executarà la xarxa de rec d'espais públics independentment de la xarxa d'aigua potable, de manera que permeti una futura connexió a una xarxa d'aigües depurades.

S'incorporaran mesures específiques per a l'estalvi d'aigua a piscines públiques i privades de nova construcció. Públiques: cobertors destinats a reduir l'evaporació i certificat d'estanqueïtat emès per un professional qualificat. Privades: cobertors destinats a reduir l'evaporació; certificat d'estanqueïtat emès per un professional qualificat i construcció d'un vas de compensació, una doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esquitxades.

S'incorporarà la utilització de sistemes de rec eficients.

III. Ambient atmosfèric:

Es recomanarà l'anàlisi de la incorporació de sistemes nets de generació d'electricitat i calor als nous equipaments, edificis públics i altres grans edificis. Aquesta mesura es troba relacionada amb els sistemes mixtes per al subministrament d'aigua calenta sanitària i calefacció.

S'incorporaran, en aquells casos que sigui necessari, les solucions arquitectòniques escaients per a la adequació acústica de les edificacions, així com la insonorització d'elements de construcció.

No es descarta la utilització de paviments fonoabsorbents en les vies amb trànsit elevat. La seva efectivitat sols és significativa en aquelles vies amb trànsit a certa velocitat, on es dona que el soroll del fregament de les rodes és major al del motor. Dintre del sector només es pot donar aquesta situació en els carrers estructurants principals.

En cas de situar-se el sector prop de vies de transport de gran capacitat i línies ferroviàries, s'avaluarà la qualitat acústica i possibles solucions.

IV. Estalvi energètic:

Es recomana la instal·lació de sistemes mixtes per al subministrament d'aigua calenta sanitària i calefacció, quan sigui possible, amb utilització de captadors solars i acumuladors. La normativa només obliga fer servir aquest tipus de tecnologia per a l'aigua calenta sanitària.

No es desestima la implantació d'un sistema autònom de generació d'energia a escala de barri malgrat que la reduïda dimensió dels ector pot no fer-la viable, com és el cas. Aquesta mesura es considerarà sempre i quan es presenti una proposta raonada i el sector sigui capaç d'assumir-la.

V. Gestió de residus:

Com a solució per a la recollida selectiva de residus, s'incorporarà aquella establerta i/o acordada amb l'Administració actuant o ens de qui en depengui la prestació del servei. D'aquesta manera s'eviten problemes d'incompatibilitat de noves tecnologies amb les infraestructures i medis municipals.

Es recomana prioritzar en l'urbanització la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.

Es recomana evitar la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut.

VI. Paisatge:

Es recomana la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica i similars.

Directrius

Es defineixen, prèviament, els objectius òptims que configurarien un sector residencial de referència des del punt de vista de la qualitat ambiental i de la gestió sostenible del territori partint de les pautes que per a l'edificació sostenible planteja el Leadership in Energy & Environmental Design (LEED), US Green Building, Rating System, US green Building Council, d'octubre de 2005.

- o Establir un model d'ocupació del sòl que minimitzi el consum del sòl i que en racionalitzi l'ús, per tal d'afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.
- o Conservar la biodiversitat territorial i els elements d'interès natural, promoure'n l'ús sostenible per garantir i col·laborar a la funcionalitat ecològica.
- o Integrar el paisatge existent en tots els processos de planejament territorial, per preservar les seves qualitats com a valor social i actiu econòmic del territori.
En el projecte urbanístic i en el projecte d'urbanització, es tindrà especial cura en aquest tema per garantir la qualitat dels nous paisatges derivats de la nova ordenació.
- o Garantir la permeabilitat als sistemes naturals i no generar cap impacte o influència negativa més enllà dels seus límits, garantint la connectivitat entre els espais oberts.
- o Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model globalment eficient.
- o Minimitzar l'ús d'aigua potable i la generació d'aigües residuals, captant l'aigua que s'utilitza, reciclant-la i retornant-la al cicle natural depurada, sense interferir l'aigua que circula fora dels límits del sector i, en tot cas, millorant la gestió de l'aigua de l'entorn.
- o Establir estratègies conjuntes comunes del sector amb els assentaments humans on s'implanta. Quant a la gestió ambiental durant les obres, el cicle de l'aigua i la gestió de l'energia i els residus.

- o S'optarà per una bona gestió de la mobilitat amb localitzacions ben accessibles, amb atenció a la intermodalitat del transport, minimitzant desplaçaments, afavorint els sistemes de transport que no utilitzen combustibles fòssils, i afavorint el transport públic com a òptim per la reducció de la contaminació.
- o Assolir un bon nivell d'eficiència energètica, buscant els mecanismes d'autoabastiment energètic de manera que, en la mesura que es pugui, les infraestructures no consumeixin energia fòssil i l'eficiència energètica vingui d'autoabastir-se amb la captació d'energies alternatives, o amb l'energia residual dels processos productius que conté l'activitat industrial que es desenvolupa.
- o Els materials seran 100% reciclats o renovables i d'origen local, per no produir cap tipus d'emissions en el procés de transformació i posada en obra, minimitzant l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.
- o Reduir la generació de residus, fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.
- o Minimitzar l'ús d'aigua potable i la generació d'aigües residuals, captant l'aigua que s'utilitza, reciclant-la i retornant-la al cicle natural depurada, i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.
- o Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica.

Mesures

1. Mesures de respecte a la biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica, patrimoni natural i qualitat ambiental.

En allò que fa referència al respecte a la biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica, patrimoni natural i qualitat ambiental, la ordenació del Pla ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures

➤ **Estratègies d'adquisició del sòl i programació del sector.**

Elaboració d'una anàlisi territorial acurada amb representació cartogràfica, que delimiti els àmbits que s'han d'excloure a causa de la seva qualitat ambiental i, en conseqüència, siguin incompatibles per acollir sectors o que generen servituds de caràcter territorial.

Aquesta anàlisi es realitza en fase de programació i és determinant per a la fase d'adquisició de sòl.

S'hauran de tenir en compte els condicionaments derivats de: els geòtops, la geotècnia, els pendents, els "primelands", els "brownfields" o "sòls contaminats", les zones inundables, els aqüífers protegits, els espais protegits (PEIN, Xarxa natura 2000, LIC, ZEPA, etc.), els connectors i/o corredors ecològics i la relació entre els espais de protecció, els béns catalogats, la valoració dels usos del sòl, la xarxa d'infraestructures.

➤ **Estratègies de selecció del lloc.**

Optar per llocs adequats per a usos antròpics, analitzant el desenvolupament del sector cap a zones adequades, protegint els espais lliures que preservin els hàbitats i els recursos naturals.

Programar nous sectors sobre sòls on anteriorment s'ha dut a terme algun tipus d'activitat, o sobre zones malmeses on el desenvolupament pot redreçar els processos de contaminació ambiental. D'aquesta manera, la mateixa activitat industrial promou la restauració dels sòls, la reinstauració d'activitats mitjançant el reciclatge territorial.

Identificar i protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables d'alt valor protegits pels plans territorials, plans directores urbanístics i plans sectorials.

➤ **Estratègies per establir compatibilitats amb les servituds territorials.**

Identificació i anàlisi (en qualitat i forma) i anàlisi de les servituds territorials per garantir l'aprofitament de les preexistències del territori com a elements estructurants del sector.

En general, les servituds territorials a considerar són:

- Les xarxes de la connectivitat ecològica,
- les infraestructures viàries, especialment els rius, les rieres i les escorrenties d'aigua territorial
- els camins i els itineraris de vianants o pedalables de relacions locals,
- les altres infraestructures i serveis (sanejament, línies d'alta tensió,...) rellevants en el funcionament territorial.

La planificació dels Sectors Residencials comporta un canvi d'ús i estructura de sòl, per tant, l'anàlisi de les servituds territorials ha de partir de la realitat actual, reformulant-la per la qualitat de l'estat de futur, integrant rius, rieres, arbredes, marges, com a elements del sistema d'espais lliures del sector.

2. Estratègies de tractament dels límits

En allò que fa referència a les possibles estratègies de tractament dels límits, la ordenació del Pla ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures

➤ **Estratègies de tractament dels límits**

Valoració de les possibilitats d'articulació territorial sobre l'entorn.

Valoració de la influència de les activitats urbanes, rurals o vorurbanes cap al sector.

Adequació dels impactes dels elements bàsics que exerciran aquesta influència, en ambdós sentits seran, generalment, aquells que tenen un cert caràcter perceptiu, com ara el soroll, la qualitat de l'aire, la llum, el moviment, etc., és a dir, les 'molèsties' derivades de la concentració d'activitats.

➤ **Delimitació i optimització de les relacions entre sector i territori suport.**

Després de la identificació i l'anàlisi de les servituds exteriors, s'han de delimitar els espais que han de garantir el tractament del recinte o la seva permeabilitat.

Optimitzar els espais que relacionen el sector amb el medi receptor: connectors ecològics, zones inundables delimitades geomorfològicament que actuaran com a basses de laminació, les infraestructures viàries i les zones de soroll, tractades amb pantalles acústiques i espais verds lineals de façana, les línies de transport d'energia elèctrica més la seva influència.

➤ **Estratègies de configuració dels espais exteriors.**

Incorporació com a espais lliures del sector, els elements verds passants o elements lineals de les servituds territorials del sector.

Els espais lliures de major valor ambiental, com ara connectors ecològics, formacions vegetals de ribera, etc., s'han d'incorporar en el sistema d'espais lliures interiors, a més dels sistemes d'espais lliures de frontera o contenció, que poden ajudar a la gestió eficient del sector, funcionant com: espais lliures amb implantació de serveis tècnics, espais lliures de producció energètica i ambiental: el tractament d'aigües pluvials amb sistemes de filtre (llits de graves, zones humides...), la contribució a la producció d'energia solar, les zones de laminació de puntes d'avinguda a causa del canvi de les condicions d'infiltració de la conca, com a zona de recàrrega d'aqüífers, espais verds pe contenció del soroll, o per emmarcar les millors visuals del paisatge.

3. Gestió dels recursos hídrics. Cicle de l'aigua.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió dels recursos hídrics, la ordenació del Pla ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Gestió completa del cicle de l'aigua.**
Estudiant la viabilitat de la reutilització de tota l'aigua capturada en el sector després del seu tractament corresponent en el propi sector, en altres processos en sectors industrials propers o d'altres usos propers.
- **Prevenir els riscos hidrològics i d'inundabilitat, determinar les mesures de laminació i dipòsit d'aigües per puntes pluviomètriques.**
Mitjançant basses de laminació en els àmbits més idonis del territori i no necessàriament a l'interior dels sectors.
- **Implantació de sistemes de desbast i filtratge de les aigües pluvials.**
Previ a la incorporació als cursos superficials o retorns al nivell freàtic.
- **Ajustar les superfícies de regadiu.**
Ajustar les superfícies de regadiu a l'increment d'escolament generat per la implantació del sector.

Limitar la superfície de regadiu privat en relació amb la superfície de coberta, i promoure la reutilització de les aigües de pluja captades en el sector en les zones verdes i equipaments.
- **Promoure la reutilització de les aigües grises.**

4. Eficiència, energia i atmosfera.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió de l'eficiència, els consums energètics i les emissions atmosfèriques contaminants, la ordenació del Pla parcial ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Establir els nivells mínims d'eficiència energètica.**
A edificis i als sistemes segons la legislació catalana i espanyola d'aplicació.
- **Promoure l'increment de la producció d'energies renovables.**
Generades en l'àmbit d'actuació, per tal de reduir els efectes ambientals i econòmics associats a l'ús d'energies fòssils.
- **Reduir la contaminació lumínica.**
Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els excessos lumínics, els fluxos hemisferi superior, les reflexions excessives i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- **Reduir la contaminació acústica.**
Utilització de la topografia, la vegetació, i altres mecanismes de la construcció de l'espai, com a elements de protecció visual i acústica, per tal de controlar els límits d'emissió de sorolls, segons la legislació vigent d'aplicació.
- **Ordenar adequadament les instal·lacions de radiocomunicació i del transport de l'energia elèctrica.**
Per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge. Localització d'àrees i/o elements esmorteïdors, utilització de paviments absorbents, etc.

- **Evitar l'efecte 'illa calor'.**
Reduir les diferències de gradient de calor entre zones desenvolupades i les no desenvolupades, per reduir els efectes en el microclima: assegurant que un percentatge (p.ex.: estàndard de qualitat 50%) de les zones de paviment dur, estiguin ombrejades, cal utilitzar materials d'alta reflectivitat i alta emissivitat, cal incorporar la vegetació com a control ambiental, que millori el factor de radiació directa amb protecció.
- **Conformació de les parcel·les afavorint la doble orientació dels edificis.**
Per tal de permetre les ventilacions creuades i adaptar l'edifici en les millors condicions ambientals.

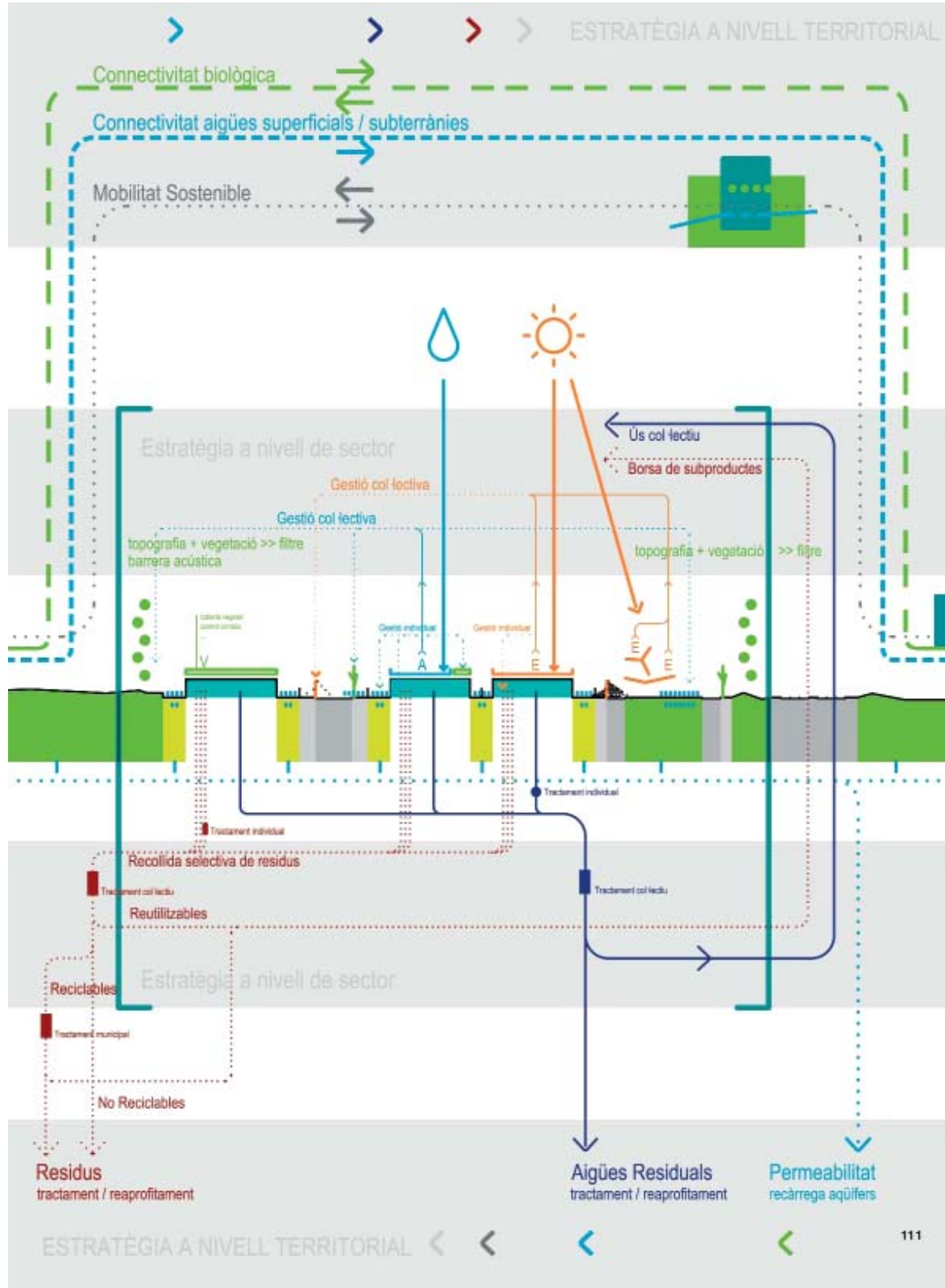
5. Gestió dels residus.

En allò que fa referència a les possibles estratègies de gestió de residus, la ordenació del Pla ha treballat en la possibilitat de l'adopció de les següents mesures:

- **Portar els residus generats de les excavacions i de les demolicions cap a gestors que permetin el seu reciclatge directe evitant l'ús d'abocadors.** Es podria establir un percentatge mínim del material de demolició, excloent les terres i els materials perillosos.
- **Establir nivells mínims d'utilització de materials reciclables i materials procedents de processos de reciclatge.**
- **Incrementar la utilització de materials autòctons en la construcció,** amb l'objectiu d'afavorir l'economia local i reduir els impactes indirectes derivats del transport.
- **Fomentar la creació d'una comunitat d'abocaments per gestionar les depuradores.**
Normalment, si les aigües residuals d'un sector suposen més del 30% de l'aportació d'efluents a la depuradora externa assignada, s'exigeix una depuradora pròpia.
Les depuradores pròpies dels sectors, són una infraestructura pública a concessió, la construcció de la qual va a càrrec del sector, amb la supervisió de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). La gestió de les depuradores és competència de l'administració pública (ajuntaments o consells comarcals) que mitjançant convenis, pot recaure en la comunitat d'abocaments.
- **Implantar xarxa separativa als edificis i clavegueram diferenciada,** amb la disposició d'arquetes de registre que permeten el control de l'estat de les aigües abocades.
- **Disposar d'arquetes de separació de greixos i sòlids,** en l'abocament de les aigües pluvials a les lleres o rieres, segons disposa l'Agència Catalana de l'Aigua.
- **Preveure el volum i els tipus de residus que es generaran,** per tal de preparar els espais per a la seva gestió i tractament.
- **Disposició de punts de recollida de residus de cadascun dels espais dels usuaris del sector,** vinculats a una organització conjunta dels sistemes de recollida i tractament. (Punts Verds).
- **Disposar de contenidors de recollida selectiva de residus amb totes les fraccions agrupades.**
- **Possibilitar el compostatge en les zones verdes del sector.**
- **Promoure programes d'avaluació i seguiment ambiental en la gestió del/s sector/s.**
- **Promoure plans de gestió ambiental durant el procés d'execució del sector.**
Organització general de les obres, a partir també de criteris ambientals, mitjançant: planificació d'accessos, pla de control d'erosió i sediments, pla de gestió de residus, pla de gestió de terres, pla de prevenció d'incendis, pla de senyalització.
- **Respecte a la normativa del planejament,** cal establir la regulació ambiental dels projectes d'urbanització i edificació.

A l'efecte del còmput dels criteris de sostenibilitat ambiental, s'han tingut en compte un seguit de ràtios i dimensionaments orientatius que venen fixats en el 'Llibre d'estil. Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)' publicat per l'Institut Català del Sòl (INCASOL), si bé algunes de les directrius i mesures proposades poden extrapolar-se a qualsevol tipus de sector de planejament.

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent:



Imatge 21: Fitxa 1. Directrius bàsiques per a la sostenibilitat ambiental en els Sectors urbanístics
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.3. DIRECTRIUS I MESURES DE QUALITAT DEL PAISATGE

La Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i d'acord amb el Conveni europeu del paisatge (Florència, 2000), és el marc legal i de referència de les actuacions en el paisatge. L'objectiu principal de la llei és preservar els valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible i, d'acord amb aquesta finalitat, impulsar la plena integració de les qualitats i dels valors dels paisatges en el planejament, les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i les polítiques sectorials que incideixen directament o indirectament en l'evolució dels paisatges.

Per incorporar la qualitat paisatgística en el projecte i la gestió integral dels sectors residencials, caldrà tenir presents les prescripcions que se'n deriven dels instruments següents i que afectin als territoris on es preveuen implantar i desenvolupar:

Catàlegs del paisatge.

Documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia de paisatges de cadascun dels set àmbits territorials de Catalunya, expliciten els valors i l'estat i estableixen uns objectius de qualitat per a cada unitat de paisatge.

Directrius del paisatge.

El conjunt de normes i recomanacions que, per tal d'assolir els objectius de qualitat establerts en els catàlegs, s'incorporen al planejament territorial i s'han de tenir presents en les actuacions amb incidència sobre el paisatge.

Cartes del paisatge.

Instruments de concertació voluntària entre els agents públics i privats del territori per tal de promoure accions i estratègies de valoració del paisatge

Document línies estratègiques d'actuació en paisatge

Instrument de caràcter pràctic a disposició de tots els agents del territori (administracions, professionals, empreses, associacions, etc.), redactat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

Així mateix, i per tal de vetllar per la preservació dels paisatges i una evolució equilibrada del territori afectat per un sector residencial, la legislació urbanística vigent estableix la necessitat, si s'escau, de comptar amb un Estudi i un Informe d'integració paisatgística, el qual determinarà els objectius, els criteris i les mesures d'integració per a una correcta ordenació urbanística territorial a actuacions que es requereixin.

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat paisatgística de la ordenació del sector.

- o Vetllar per la bona integració en el lloc i en el paisatge dels sectors residencials:
considerant i assumint els criteris paisatgístics des dels processos de planificació;
reconeixent la identitat pròpia del paisatge i els elements a incorporar en l'ordenació;
integrant en el nou escenari que provoca la construcció d'un sector i en les propostes, aquells trets caracteritzadors del paisatge que el fan únic i reconeixedor;

procurant l'equilibri i la relació harmònica entre l'ocupació residencial i el lloc territorial on s'implanta; i

procurant l'equilibri entre els components naturals i antròpics del lloc i de la intervenció.
- o Visió a llarg termini de les intervencions, planificació de les intervencions en el present i en el futur, tot tenint en compte que en la gestió i el manteniment de les actuacions s'anirà creant un paisatge evolutiu.
- o Valoració del paisatge d'influència immediata, procurant, a través de l'ordenació i el disseny, una bona integració de les infraestructures amb els seus entorns immediats.
- o Definir específicament per a cada sector residencial quines seran les estratègies més adequades pera la bona integració paisatgística.
- o Donar valor afegit als espais d'actuació i transformació construïda, tractant tots els espais del sector com a espais d'oportunitat per a actuar en la millora del paisatge.
- o Integració de les edificacions en el paisatge.
Compatibilitzar les necessitats del sector (eficiència econòmica) amb una bona relació entre les construccions i el seu entorn, conformació d'un nou paisatge productiu dialogant amb el medi i l'entorn.
- o Millorar la qualitat estètica dels elements construïts amb bones arquitectures de tots els components dels sectors.
- o Valoració dels espais lliures interiors del sector com a elements de qualitat de vida per als usuaris i valor afegit estratègic per a les empreses.
- o Dotar de qualitat l'espai lliure integrant-lo amb continuïtat amb el territori i l'entorn, vetllant per la bona proporció entre l'espai lliure i l'edificat i la continuïtat i l'articulació amb el territori rural.

Mesures

- **Racionalització de l'ocupació del sòl i en les afectacions als recursos naturals.**
Minimització de l'ocupació, ocupant preferentment les àrees sense valors singulars.
- **Recuperació de les permanències territorials i dels elements o traces de gran valor identitari, ecològic i cultural.**
Identificació del 'caràcter del lloc' i els seus components estructurals i els aspectes formals.

Valoració dels condicionants del paisatge actual, els elements a protegir, els aspectes formals com ara el cromatisme, la composició, l'escala, etc.

Valoració i cura de les qualitats i de les fragilitats del paisatge i la decisió sobre la capacitat de càrrega paisatgística.

Preveure la continuïtat de les traces actuals del paisatge en el sector.
- **Identificació de les línies força del paisatge, integrant-les en la nova ordenació.**
Consideració dels components existents en el paisatge, l'evolució i les permanències de la parcel·lació rural, del sistema de camins històrics, de les fites topogràfiques, de la vegetació singular, etc., com a elements substantius del paisatge projectat.
- **Articulació espacial dels nous teixits edificats, dels nous espais lliures i les infraestructures amb l'entorn urbà i/o territorial immediat.**
Escollir l'estratègia/es més adequades pel lloc: naturalització, contextualització, ocultació, mimetització, singularització.
- **Inserció de les infraestructures en el territori projectant-les conjuntament amb elements de protecció i/o integració,** a través de topografies noves o existents, l'ús de la vegetació, el control de les visuals, l'ús correcte de l'enllumenat, etc.
- **Potenciació de la percepció de les qualitats i dels valors del paisatge**
Ordenació del sector tenint en compte els graus de visibilitat cap al sector i des d'aquest cap a fora, considerant la creació d'itineraris, miradors, protecció de visuals, vies-passeig, espais de trobada, etc. I tot preveient la permeabilitat de les visuals cap al territori obert des de dins al sector.
- **Configuració de la imatge exterior de l'ordenació, les noves 'façanes', el nou 'paisatge de cobertes' i el nou 'skyline' previsible,** facilitant patrons sobre els materials de les construccions, els colors, les textures i els materials, l'ordenació dels elements de la coberta, així com les mesures per dissenyar el lloc de la implantació.
- **Dissenyar amb qualitat els nous elements conformadors del paisatge de l'espai públic.**
- **Tractament dels límits i dels accessos del sector.**
Normativitzar la construcció dels límits, el grau d'opacitat de les tanques, els materials.

Donar tractament de 'porta' als accessos del sector, entenent que és un espai representatiu i que la imatge del sector és un valor afegit estratègic per a les empreses.
- **Valorar la qualitat funcional, formal i esteticosimbòlica de la vialitat del sector mitjançant** l'adaptació del traçat a l'estructura del territori, l'ajust del dimensionament dels diferents components del vial, la plantació d'arbrat adequat al lloc, el dimensionament i les prestacions dels serveis i la pavimentació adequada als usos.
- **Regulació de les zones d'aparcament, de càrrega i descàrrega i d'emmagatzematge,** per tal que no interfereixin en el conjunt de la funcionalitat i la imatge del sector. Es realitzarà preferentment la càrrega i descàrrega a l'interior de les edificacions a la façana oposada a la principal, tot evitant l'emmagatzematge a l'exterior.

- **Concebre, ordenar i projectar els espais lliures com a estructura fonamental del sector:**
establint una xarxa d'espais lliures de continuïtat i de connexió amb l'entorn i de qualificació del mateix sector

definint els espais lliures públics, privats, les franges perimetrals, les franges de protecció de les infraestructures, etc. dins d'una estratègia global i d'oportunitat de valor afegit per al benestar ambiental, l'oci i la qualitat visual del territori;

considerant bàsic l'ús de l'aigua com a recurs paisatgístic; i preveient el manteniment i la gestió dels espais lliures i llur evolució en el temps com a factor de dinamització de les qualitats espacials.
- **Usar la vegetació com a element de projecte per tal d'assolir efectes de mimesi, protecció, camuflatge, simbiosi... amb el territori suport, mitjançant:**
la plantació de vegetació en massa, lineal o elements singulars; i la utilització d'espècies autòctones, de baix consum d'aigua, etc. integrant la vegetació preexistent.
- **Considerar l'estructura vertical de l'espai públic com a determinant de la imatge del sector, mitjançant:**
un arbrat proporcionat a les dimensions de l'espai públic, a les ombres necessàries i adequat al lloc i el context, utilització d'espècies multicromàtiques, multiestació, etc; i un enllumenat adequat en quant a disseny, mida i grau d'il·luminació en funció dels diferents espais (vials principals, vies de vianants o carrils bici, equipaments i espais públics, parcel·les privades, etc.).
- **Considerar l'ús de la topografia com a element de projecte mitjançant:**
el control de visuals, el camuflatge d'edificis, la protecció de visuals, la generació d'efectes barrera, etc;

la limitació i/o el tractament dels talussos, terraplens, desmunts i murs de contenció. Evitar els murs de contenció i les esculleres en la mesura de lo possible, solucionant els desnivells, sempre que es pugui, amb talussos amb pendents 1/3 per assegurar l'estabilitat i la possibilitat de vegetació.
- **Control projectual dels límits del sector i dels límits de parcel·la, considerant les possibilitats de:**
les tanques visualment permeables i/o tanques vegetals i amb plantacions d'arbredes i/o arbustives;

la unificació dels tipus de tanca sota un projecte comú; i

la supressió de tanques mitjançant estratègies de modificació topogràfica dels desnivells.
- **Previsió dels criteris de qualitat paisatgística en la normativa sobre les edificacions,** establint criteris directors clars sobre:

la localització de les edificacions, volumetria i gra de l'edificació;

la relació amb el lloc, mitjançant estratègies d'integració, mimetisme, harmonització o singularitat;

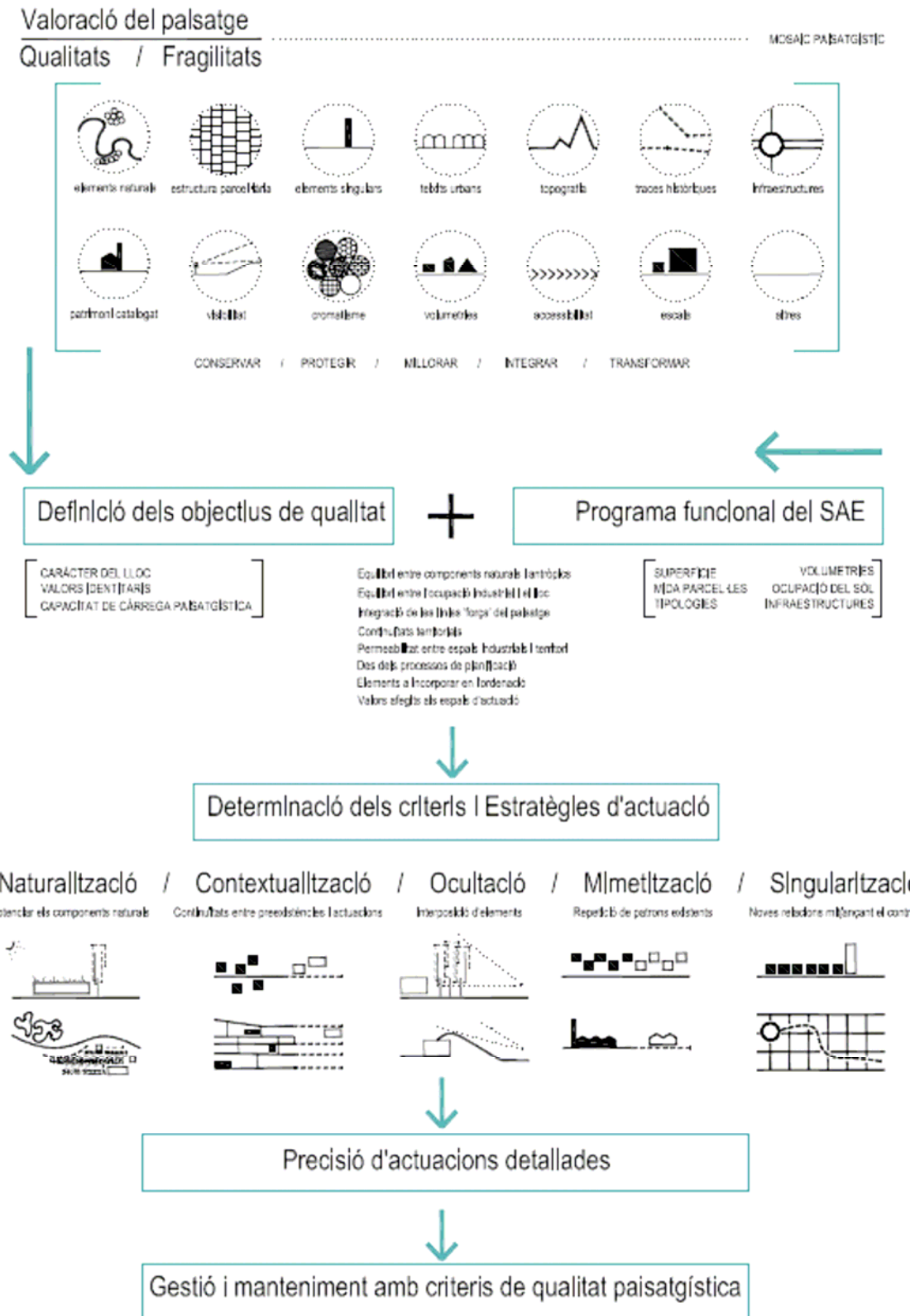
criteris d'agrupació;

criteris sobre conjunts homogenis arquitectònics, però amb flexibilitat per a cada client;

amb una cura especial dels edificis emblemàtics o corporatius;

projectant les cobertes com una nova façana horitzontal, normativitzant els materials, els cromatismes, i l'ús dels elements de coberta practicable.
- **Situar adequadament els elements de serveis tècnics i, d'una manera especial, les estacions transformadores,**
si pot ser en espais soterrats i integrats amb les característiques espacials i el cromatisme del sector.

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza les diferents possibilitats estratègiques per afavorir una adequada qualitat paisatgística dels sectors:



Imatge 28: Fitxa 2. Directrius bàsiques per a la integració paisatgística en els sectors urbanístics
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.4. DIRECTRIUS I MESURES PER AL PROJECTE D'URBANITZACIÓ, LA VIALITAT I ELS ESPAIS LLIURES

L'espai públic dels sectors residencials ha de donar resposta als mateixos requeriments que l'espai públic urbà: ha de servir el sector, alhora que facilita el servei per a l'oci i la qualitat ambiental en l'entorn residencial, tot qualificant-lo i connectant-lo amb el seu context -sigui urbà o rural-; ha de ser versàtil, per adequar-se a les demandes funcionals, i per preveure la possible ampliació o transformació del sector i de les activitats que s'hi implantin.

Els espais lliures i els vials, com a components bàsics del sistema d'espai públic, han d'estar dimensionats en proporció amb els seus requeriments, complint els requisits inherents a un sector residencials que cada cop es terciaritzava més i, fins i tot, acull programes d'habitabilitat especial vinculats a les activitats econòmiques (hotels, apartahotels, serveis als visitants...).

L'espai públic ha de ser projectat i construït incorporant solucions per a vianants, bicicletes i transport públic per tal d'afavorir la mobilitat sostenible.

Cal construir-lo amb el mínim d'elements per aconseguir el màxim de resultats, utilitzant materials estàndards de manteniment baix, integrant tots els serveis de manera racional, i convertint l'arbrat i les plantacions en un element bàsic de la seva definició i qualitat urbana i paisatgística.

L'espai públic dels sectors residencials ha de 'fer ciutat' i ha de 'fer territori', sense establir diferències de qualitat entre els diversos sectors urbans, malgrat l'especificitat del seu paisatge urbà

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat de la vialitat i els espais lliures de la ordenació del sector.

- o Projectar el traçat general de la vialitat i dels espais lliures del sector en relació i coherència funcional i formal amb el seu context, sigui urbà o rural.
- o Jerarquitzar els espais de la mobilitat i del lleure, amb un dimensionament que respongui a les condicions del seu context i a les funcionals pròpies del sector d'activitat.
- o Dotar de funcionalitat la vialitat i els espais lliures, integrant-los amb les condicions de paisatge o urbanes de l'entorn.
- o Integrar en les propostes d'urbanització mesures de mobilitat preferent per al transport públic i de bicicletes, amb atenció especial a la mobilitat del vianant.
- o Proposar elements, materials i solucions d'urbanització en coherència amb la funcionalitat assignada als diferents espais, de poc manteniment i estandarditzats per les administracions encarregades de la seva conservació.
- o Introduir la vegetació com un element fonamental del projecte de la urbanització, amb especial atenció a plantacions de gran qualitat paisatgística i poc manteniment, i en coherència amb les condicions de paisatge de l'entorn, àdhuc per millorar-ne la seva qualitat.
- o Projectar el traçat de les xarxes de serveis en coherència amb les condicions de l'entorn, amb especial atenció a les connexions exteriors al sector i als costos que cal assumir sobre això.
- o Reservar els espais necessaris per a la producció d'energies renovables integrades en l'espai lliure, sigui per a consum intern del sector o per a la seva utilització fora d'aquest sector cosa que genera recursos econòmics per a la gestió integral del sector.

Mesures

El conjunt de mesures a adoptar en relació a la projectació dels projectes d'urbanització, la vialitat i els espais lliures, poden agrupar-se en funció de a quins elements de relació atanyen:

I. El traçat de la vialitat en relació amb els contextos urbans

- ***La nova vialitat com a continuació i ampliació de la trama urbana existent.***
La nova trama es relacionarà amb l'existent, amb la qual cosa es pal·liaran els dèficits que pugui patir l'actual, sense introduir distorsions produïdes pels nous usos del sector. La nova trama haurà de resoldre també la connexió amb el sistema de caminals de vianants, de transport públic i amb la xarxa de carrils bici existent.
- ***Possibilitat de flexibilitat en el temps i possible mixticitat o transformació d'usos futurs del sector.***
Les trames han de ser tan regulars i obertes com es pugui, i preveure futurs creixements o transformacions d'usos, sempre connectant-se amb l'existent i obrint-se a futures connexions.
- ***Integració dins la trama dels elements naturals, paisatgístics o patrimonials.***
Si l'ampliació de la trama suposa la incorporació d'elements naturals, paisatgístics o patrimonials de valor, el nou sector els ha d'integrar, utilitzant-los com a elements vertebradors de la relació del nou sector amb la trama existent i d'articulació amb la matriu del sistema d'espais lliures urbans.

II. El traçat de la vialitat en relació amb context rural / Paisatgístic

- ***La nova vialitat en relació amb la xarxa d'accessibilitat.***
En sectors segregats de contextos urbans –que solen penjar d'una carretera o autovia–, cal que els accessos estiguin dimensionats en proporció a la dimensió dels sectors, i se situaran en una bona relació per a la seva connexió amb les xarxes existents, a més de preveure futurs possibles creixements del sector projectat.

Els accessos es dimensionaran per als trànsits rodats previstos, però incorporaran solucions que facilitin la mobilitat del transport públic i –si s'escau– de la bicicleta.

Quan a més de la xarxa d'accessibilitat viària hi hagi o es prevegin altres xarxes de transport –especialment el ferroviari–, el projecte de vialitat contemplarà la interconnexió i la intermodalitat d'aquestes xarxes.
- ***Disseny del traçat en relació amb la qualitat paisatgística.***
En sectors situats en contextos rurals, és d'especial importància el respecte amb les condicions topogràfiques del lloc, i evitar-hi grans excavacions, terraplens o murs. Especialment en aquests sectors, la nova trama incorporarà els elements naturals, paisatgístics o patrimonials de valor, molt especialment si aquests elements tenen capacitat de vertebrar el nou sector, tot articulant-se tan bé com es pugui amb la matriu biofísica del territori on s'implanten.

III. El traçat de la vialitat en relació amb la funcionalitat del sector

- ***Claredat en la definició del traçat viari.***
El mateix projecte de la xarxa ha de facilitar la comprensió funcional immediata per als usuaris del sector, tot evitant les trames de geometries complicades que provoquen parcel·les irregulars, així com solucions en “cul-de-sac”, en la mesura de lo possible, i altres que dificultin la connectivitat de la xarxa.
- ***Seccions viàries especialitzades o polivalents.***
La major part de la vialitat ha de ser polivalent pel que fa al disseny de la seva secció, i alhora admetre tots els tipus de mobilitat i facilitar els girs i els moviments dels diversos tipus de mitjans de locomoció. Els vials estructurants del sector, i que serveixin d'accés o eixos de mobilitat principal, podran incorporar seccions viàries que especialitzin els diferents canals de mobilitat per tal d'evitar interferències i procurar la mobilitat segura de les persones i dels mitjans de locomoció que arribin al sector.

IV. Dimensionat i disseny adequat de l'espai per a vehicles en els eixos de mobilitat

- ***Proporcionat a les necessitats del sector, evitant el sobredimensionament.***
En els eixos de la xarxa principal –carrers estructurants i primaris– es proposaran dos sentits de circulació per donar accés als vials de la xarxa de distribució –carrers secundaris i/o carrers de servei–, que tindran preferentment un sol sentit, evitant sempre el sobredimensionament de la caixa viària.
- ***Mirar d'evitar els vials monofuncionals.***
S'han mirat d'evitar en la mesura d'allò que ha estat possible la generació de vials segregats només per a aparcaments, en “cul-de-sac”, d'accés a una sola parcel·la, etc...
- ***Incompatibilitat dels accessos per a vehicles pesants amb els guals i les voreres.***
S'ha previst una segregació de les circulacions segons el tipus de vehicle ja que condiciona les solucions d'accessos dels vehicles a l'interior de les parcel·les.

Per tant, cal considerar el caràcter prioritari de la via a l'hora d'escollir els elements d'urbanització, i proposar solucions adequades a cada cas, com per exemple enrasar les voreres amb l'asfalt en vies específiques per a vehicles pesants.

V. Dimensionat i localització adequats per l'aparcament en sòl públic

- ***Reservar els espais per a l'aparcament privat dins el recinte de la parcel·la o dins els mateixos edificis.***
Aquesta és la primera mesura que ha de permetre la disminució de la superfície de sòl públic destinada al vehicle rodat. L'espai d'aparcament públic que ha de donar servei als visitants a temps parcial s'integrarà en espais previstos a aquest efecte alhora que e disminuirà el que correspongui als vials. Aquest espai d'aparcament rotacional cal que sigui versàtil i es pugui destinar a usos complementaris en la seva gestió al llarg de la setmana i sobretot, en els períodes de menys ús vinculat a la estacionalitat, si s'escau.
- ***Disposar els aparcaments en cordó a un o dos costats del vial.***
S'han mirat d'evitar els aparcaments en bateria o semibateria, atès que consumeixen molt espai (especialment si es preveuen places llargues per a vehicles pesants) i provoquen seccions de vial d'excessiva amplada. Per tant, és aconsellable la seva situació en cordó, associats a les voreres, ja que aquestes recullen el moviment dels vianants.

També cal evitar les orelles als extrems de les illes ja que creen racons, alhora que distorsionen les calçades i les voreres, i dificulten la transformació de l'aparcament en carril de circulació si les circumstàncies ho requereixen. D'altra banda, aquesta solució perme protegir els vianants de la circulació de vehicles, fent-la molt recomanable en creuaments d'alta intensitat de trànsit i a les rotondes.

Finalment, cal evitar aparcaments en mitjanes aïllades i, evidentment, en mitjanes i amb orelles, ja que creen espais segregats i trossejats, excepte si es tracta de mitjanes de dimensió generosa –mínim 17 m d'amplada– que permeten mantenir a la part central un espai verd lineal d'entitat suficient.

VI. Dimensionat i disseny adequat de l'espai per a vianants i bicicletes

- ***Dimensionar les voreres en funció de l'ús i dels elements que allotja.***
La jerarquització i l'especialització de la xarxa viària ha de determinar el dimensionament de les voreres, en funció dels elements que suporti -xarxes de serveis, arbrat, mobiliari..., i de l'ús que hagi de suportar -pas per a vianants, carril bici, parades de transport públic...
- ***Projectar adequadament els recorreguts de vianants i bicicletes.***
El dimensionament del pas per a la circulació de vianants en les voreres es realitzarà en funció de les previsions de la seva utilització –que pot ser des de nul·la a intensiva–, tot restringint l'ús de pavimentació a les zones de pas.

El pas o carril per a bicicletes se situarà preferentment dalt de la vorera, diferenciat del pas dels vianants amb pintura o elements de senyalització reflectors. Els passos de vianants i bicicletes a les cruïlles se situaran tot procurant recorreguts rectilinis, que no provoquin moviments de ziga-zaga a les cantonades a causa de la situació dels guals.

VII. Dotació de funcionalitat als espais lliures per al lleure

- ***Evitar les zones verdes aïllades sense funció específica.***
Fora del context urbà, els espais-plaça perden força i utilitat, de manera que el sòl públic destinat al lleure en sectors residencials, esdevé sovint un espai residual, pot esdevenir sense contingut i de difícil control i manteniment, si no se'n preveu la utilització.
- ***Integrar-los com a part estructural del sistema de la vialitat.***
Es projecten acompanyant els recorreguts i itineraris de la vialitat, sobre els quals es poden crear nous espais de descans, d'ombra, de sanejament d'aigües superficials, etc., tot transformant algunes de les voreres en parcs lineals, caminals verds o amb la seva integració dins el mateix vial en forma de bulevard "tou".
- ***Relacionar-los amb el paisatge territorial pròxim.***
En entorns no urbans, poden servir d'argument per a la integració d'elements naturals, rieres, visuals sobre el paisatge... tot proposant recorreguts utilitzats no sols per a la mobilitat funcional sinó també per al lleure, amb la col·locació de miradors, zones de pícnic, mobiliari per al descans, elements per a l'esport, i en general per a usos i activitats de serveis per al benestar psicològic dels usuaris del sector i de les persones que hi arribin.
- ***Enriquir-los amb funcions de serveis tècnics.***
En determinades situacions, el sistema d'espais lliures pot servir com a suport per a situar serveis tècnics amb funcions de generació d'energies –plaques fotovoltaïques o captadors solars–, o fent funcions hidràuliques amb la seva utilització com a bases de laminació, etc.
- ***Enriquir-los amb funcions de protecció d'elements singulars o patrimonials.***
En altres situacions, poden servir per integrar elements naturals singulars, o elements patrimonials preexistents.

VIII. Consideracions respecte de les xarxes de serveis en l'espai públic

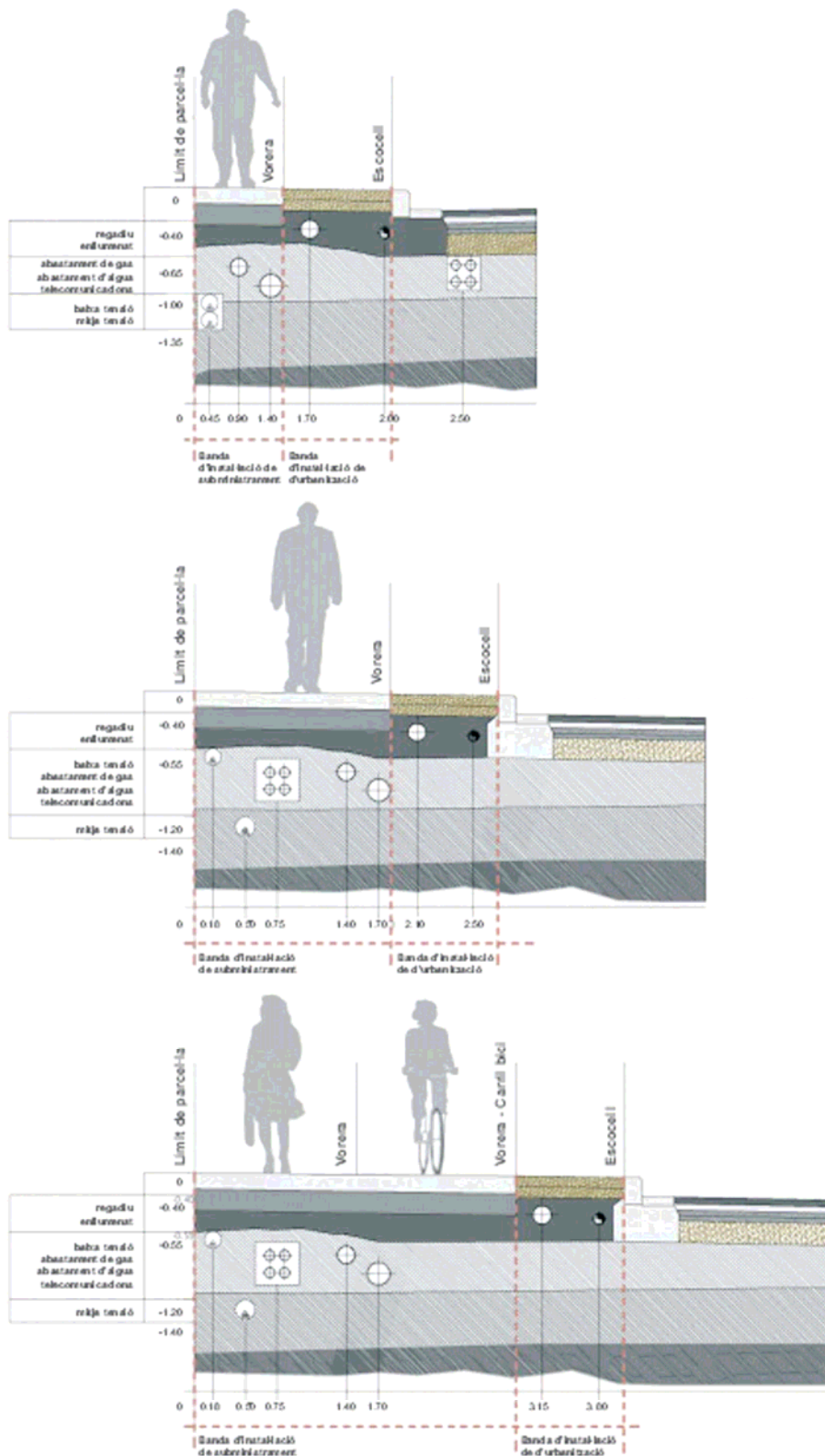
- ***Preveure en el disseny de totes les instal·lacions i dels elements tècnics, el registre i posterior manteniment.***
Les xarxes de serveis i d'elements tècnics han de poder ser fàcilment registrables i manipulables, per tal de facilitar-ne el manteniment i l'ampliació sense que això suposi la seva alteració constructiva.
- ***Versatilitat en el disseny de les xarxes de servei.***
Les xarxes de serveis han d'estar pensades per a la possible ampliació o transformació de l'ús del sector d'activitat, i en conseqüència dissenyar solucions tècniques que ho permetin sense increments de cost no assumibles pel sector.
- ***Garantir el subministrament dels serveis bàsics a tot el sector,*** entenent com a tals el subministrament d'aigua i sanejament, el subministrament elèctric i l'enllumenat públic, la senyalització, i especialment els serveis de telecomunicacions, que han esdevingut indispensables per al bon desenvolupament de les activitats econòmiques i per la pròpia gestió conjunta del sector.
- ***Preveure reserves d'espai d'instal·lacions per al subministrament dels serveis complementaris necessaris per a cada cas,*** entenent com a tals aquells que depenen de les activitats que s'hi desenvoluparan, com ara la xarxa de gas, xarxes de calor i fred, etc. La determinació d'aquestes previsions es farà ja des de la fase de programació.
- ***Consideracions en els elements d'estructura vertical de l'espai públic com a generadors de qualitat.***
Cal dimensionar els elements de l'enllumenat proporcionalment a la secció del vial oferint el grau de lluminositat necessari segons les necessitats, sense excessos innecessaris i molestos.

Així mateix, la resta d'elements de mobiliari i senyalística vertical, hauran d'estar integrats en un projecte de coherència funcional, formal i estètica per simplificar la lectura i la percepció de l'espai.

IX. Consideracions en l'arbrat per qualificar l'espai públic

- ***Escollir l'arbrat adequat proporcionat a les dimensions de l'espai públic.***
L'arbrat es col·locarà geomètricament relacionat amb les característiques de l'espai.
- ***En les plantacions a vial, utilitzar espècies d'arbres de port gran i vertical*** ja en el moment de la plantació, per tal de facilitar-ne la seva supervivència.
- ***Escollir varietats que no envaeixin la calçada, facin una volta verda i que no malmetin les voreres.***
L'arbrat d'alineació pot fer-se amb espècies com el plàtan, el lledoner... Caldria evitar les espècies de creixement ràpid, que aixequen les voreres i acostumen a no ser autòctones.
- ***Utilitzar criteris integradors de la vegetació.***
Amb l'arbrat dels límits, en relació amb zones boscoses existents, s'han d'utilitzar criteris integradors de la vegetació, tot utilitzant plantacions d'espècies compatibles.
- ***S'escolliran espècies autòctones o adaptades.***
Ambientalment i hídricament aptes al nostre territori, al clima de la zona.
- ***Manteniment de l'arbrat existent.***
Es mantindran, netejaran i esporgaran les zones arbrades que coincideixin amb zones verdes projectades, tot integrant els exemplars existents en el projecte de l'espai públic.
- ***Manteniment econòmic.***
Cal utilitzar elements de manteniment econòmic, per exemple vegetacions com la trepadella, que suposa una millora ambiental, adaptada a les condicions hídriques escasses, baix manteniment, qualitat visual i de paisatge.
- ***Establir criteris flexibles però de compliment en quant a l'arbrat en els espais privats.***
El projecte del sector incorporarà directrius referents a l'arbrat en l'interior de les parcel·les – estructurant espais al voltant dels edificis, fent ombra als aparcaments i a les zones d'accés, etc.-, buscant la màxima integració dels edificis en un tot amb els espais públics a través de les diferents estructures d'arbrat.

El conjunt de criteris i mesures proposats pot sintetitzar-se gràficament en el diagrama següent, que analitza els elements per a la construcció del carrer dels sectors i les seves dimensions òptimes:



Imatge 28: Fitxa 3. Elements per a la construcció del carrer en els Sectors d'Activitat Econòmica (SAE)
Font: Institut Català del Sòl (INCASOL)

3.2.5. DIRECTRIUS I MESURES PER A LA IMPLANTACIÓ DELS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

La construcció de les arquitectures concretes (edificis residencials, edificació auxiliar, enjardinament de les àrees de lliure privat, els equipaments, etc...) culmina el procés de desenvolupament d'un sector residencial, i en mostra la forma i l'espai resultant.

Segurament, un dels millors processos de producció dels nous espais d'activitat seria el que controlés fins al nivell dels projectes executius de les edificacions la coherència integral de tot l'àmbit espacial.

Les condicions d'ús, variables pel que fa al programa, l'execució de les arquitectures, diferides en el temps, la intervenció necessària de diferents operadors i tècnics en la promoció, fan inviable, moltes vegades, un únic pla i projecte unitari del conjunt. Per això, és clau concebre des del primer moment la importància que tindrà el fet de mantenir uns criteris d'homogeneïtat i coherència del sector i dels seus components, tant si és arquitectura dels espais verds i equipaments, com dels edificis del programa residencial.

Es tracta de millorar l'estàndard de qualitat integral dels sectors residencials. És per això que ja des de la programació i el planejament urbanístic dels sectors, cal pensar en clau integral la seva arquitectura, i incorporar des del primer moment el concepte d'edificis que aniran associats a la urbanització i a la construcció de l'espai definitiu. Aquest capítol, que necessitarà d'aprofundiments més precisos, vol aportar tanmateix, un conjunt de directrius i mesures per a la bona conformació arquitectònica dels sectors.

Directrius

Es defineixen a continuació les directrius més rellevants que han de regir la qualitat de les edificacions que acabin donant les arquitectures de la ordenació del sector.

- o Millorar l'estàndard de qualitat arquitectònica dels sectors residencials com a valor afegit, paisatgístic i estratègic.
- o Conformar una nova imatge del sector, integrada en el context urbà o natural.
- o Oferir una imatge homogènia de conjunt, a partir de les arquitectures dels edificis, sota un projecte conjunt de qualitat.
- o Ordenar les noves edificacions controlant l'exposició i la visibilitat del conjunt en funció de les condicions d'entorn i paisatge.
- o Flexibilitzar les tipologies edificatòries i la situació de l'edificació dins la parcel·la, oferint la màxima versatilitat en les possibilitats d'ús, de divisió i/o agregació.
- o Controlar la imatge de l'edificació, amb especial atenció de la percepció de les cobertes.
- o Promoure edificis que incorporin sistemes constructius sostenibles en tot el procés des de la construcció fins a la deconstrucció, i que minimitzin els costos de manteniment.
- o Incorporar solucions amb un eficient aprofitament dels recursos naturals, que minimitzin el consum posterior d'aquests recursos.
- o Promoure millor arquitectura per facilitar millors condicions de benestar en l'habitar.

Mesures

El conjunt de mesures a adoptar en relació a la qualitat de les edificacions que acabin donant les arquitectures de la ordenació del sector, són les següents:

➤ **De la regulació del projecte d'edificació.**

El projecte d'edificació es regularà en funció d'un perímetre regulador i d'un perfil regulador definidors d'una determinada volumetria, més que des de la distància mínima a l'indes de parcel·la o l'alçada reguladora màxima.

Els gàlibs així definits s'organitzaran sobre la base de modulacions que permetin subdivisions –o ampliacions i transformacions, si s'escau- dels volums màxims previstos, tant en planta com en secció. Per tant, la parcel·lació pot ser considerada com un acte posterior a la definició volumètrica, i no previ.

A partir dels gàlibs màxims previstos, s'estudiarà la conveniència i l'oportunitat de permetre emergències i singularitats, en sectors que així ho requereixin, o per a la ubicació d'usos complementaris de les activitats principals.

Els accessos a l'edificació en relació amb la vialitat seran diversos i adequats al tipus d'activitat(s) a desenvolupar –entrades específiques per a vianants, molls de descàrrega per a vehicles de gran tonatge...-.

Tot i no estar previstos pel planejament com a sistema de vialitat, s'han de poder produir accessos dins la volumetria global comuns a diverses activitats que puguin organitzar-se en parcs empresarials de dimensió menor dins la volumetria prevista.

Per a determinades activitats, pot ser convenient la construcció d'una planta soterrani – tancada o bé oberta amb fossat perimetral- per al seu ús com a aparcament, emmagatzematge i ubicació d'elements tècnics de les instal·lacions, o per al control climàtic de l'edifici.

La planta baixa de l'edifici és aquella on es produeix la major part de l'activitat, per la qual cosa la seva situació respecte de les rasants dels vials o la topografia i en relació amb els accessos.

Les plantes pis s'entenen com a subdivisions en horitzontal de la volumetria prevista, amb una alçada mínima entre plantes que vindrà determinada pel caràcter de l'activitat.

La planta coberta s'entendrà com la darrera planta de l'edifici, on també poden produir-se activitats o ser suport d'instal·lacions al servei de l'activitat, o per a la producció d'energia que es pugui oferir a la resta d'activitats de sector.

➤ **De la regulació dels perímetres de contacte entre edificis.**

En conjunts residencials situats en volumetries d'edificacions contigües o contigües en sèrie, els perímetres de contacte amb les edificacions veïnes estaran limitades per les condicions imposades pels murs tallafocs que ha d'impedir la propagació d'incendis i tindran tractament de façana les parts vistes resultants.

En edificacions aïllades, la separació entre elles ha d'entendre's com a espai destinat al servei de l'activitat principal, que permeti la ubicació de magatzems, aparcaments, zones de servei, passos d'instal·lacions, etc.

Sempre que sigui possible, aquesta zona de serveis es compartirà amb les edificacions veïnes, tot procurant que la tanca sigui innecessària. Quan això no sigui possible, s'utilitzarà la línia divisòria entre activitats per a la ubicació de serveis –edificacions auxiliars per a escomeses, marquesines d'aparcament, dipòsits de fluids...-, per la qual cosa s'haurà d'introduir la vegetació com un element fonamental per a l'ordenació d'aquest espai.

➤ **De la regulació de la tanca i de l'espai de separació al vial.**

Havent portat les activitats a les zones de servei, aparcament, emmagatzematge i escomeses, als perímetres de contacte entre activitats, cal reservar la franja de separació a vial –si n'hi ha- a les funcions lleure i preservació d'una certa intimitat.

Quan calgui –per la mida, forma, tipologia o accessibilitat de l'edificació- cal introduir elements de servei o d'accessos vinculats a vehicles en aquesta franja, es proposarà una ordenació d'aquest front en coherència amb la imatge del conjunt i el més integrada possible. En aquest cas, els usos al servei de l'activitat principal se situaran necessàriament dins la volumetria de l'edificació.

Aquesta franja lliure d'edificació s'ordenarà en coherència amb la urbanització del sòl públic que la rodeja, amb especial atenció al seu tractament amb vegetació, i –si l'activitat ho permet-, sense tanca.

En qualsevol cas, resulta especialment necessari l'elaboració d'un projecte constructiu acurat –i no una simple ordenança-, per al control d'aquesta franja.

➤ **De la regulació de la imatge del conjunt.**

Es regularan els materials de tancament i cobertes, per tal d'assegurar una homogeneïtat de materials, cromatismes i textures en el resultat final del sector d'activitat.

També es proposarà i regularà la incorporació de la vegetació –escollint espècies, situació, plantacions mínimes...- com un element fonamental de l'ordenació de la imatge del conjunt.

➤ **De l'estructura portant.**

En la construcció dels espais s'utilitzaran preferentment estructures modulables, a base d'elements prefabricats o provinents del reciclatge.

Per a altres usos es poden utilitzar sistemes estructurals propis de l'activitat terciària, amb preferència per a aquells que siguin reciclables.

➤ **Dels tancaments i obertures.**

Els tancaments de les edificacions poden incorporar la ubicació de serveis i elements de les instal·lacions que transformin les façanes en murs tecnològics que hi incorporin una part de la pròpia activitat.

Quan s'utilitzin com a simple tancament s'utilitzaran preferentment elements prefabricats que incorporin l'aïllament tèrmic, i amb especial atenció a la seva durabilitat per tal de minimitzar els costos de manteniment.

Se situaran les obertures en funció de l'activitat i s'incorporaran sistemes de control de l'asolellament en funció de l'orientació de cada façana, per tal d'aconseguir un nivell òptim d'il·luminació que minimitzi la despesa energètica de consum elèctric.

Els enfilaments disposaran de sistemes de control de l'obertura que facilitin la ventilació natural dels espais, adaptats a l'activitat que s'hi desenvolupi, procurant la minimització dels costos de climatització.

Les dues darreres mesures es combinaran per aconseguir tancaments que procurin òptimes solucions de climatització amb baix cost energètic, especialment en aquelles àrees destinades al treball permanent i continuat de les persones.

➤ **De la coberta.**

Cal entendre la coberta dels espais d'activitat com a generadora d'un nou paisatge, que pot ser suport d'elements i usos, més enllà de la seva funció de simple protecció de l'espai interior, i com un paisatge canviant en funció de les èpoques de l'any.

Per tant, se li atorgarà el mateix valor que a la resta de façanes pel que fa al tractament de materials, cromatismes i textures, i el mateix valor que a qualsevol altra planta pel que fa a la ubicació d'usos.

La forma i el sistema constructiu emprat en la coberta buscarà –a mes de resoldre les necessitats funcionals pròpies de l'activitat– una bona integració en el medi, sigui urbà o rural.

S'utilitzaran cobertes que aportin una bona eficiència energètica en relació amb l'activitat desenvolupada a l'interior, per tal de minimitzar la despesa en climatització posterior (cobertes amb aïllament tèrmic, cobertes vegetals...) i un excel·lent confort acústic.

Si s'escau, es disposaran claraboies que assegurin una distribució correcta i homogènia de la il·luminació natural i que disposin de sistemes d'obertura que facilitin la ventilació natural dels espais.

Les cobertes poden incorporar sistemes passius de captació d'energia tant per a ús propi com per a la producció d'energia revertible a la xarxa general, i sistemes de captació o aprofitament de l'aigua de pluja, sempre i quan se'n garanteixi una correcta integració en el conjunt de les mateixes, sense cossos emergents ni sobreposats.

➤ **De les instal·lacions i els elements tècnics.**

Es donarà prioritat a aquelles instal·lacions que aportin sistemes passius de control de la il·luminació i de la climatització.

Cada edificació haurà de resoldre i proposar solucions per al tractament de l'aigua en tot el seu cicle, des de sistemes de captació d'aigua de pluja al tractament de les aigües residuals, en sistemes evidentment separatius.

Els elements propis de les instal·lacions amb forta incidència en la imatge de l'edifici (captadors solars, torres de refrigeració, estacions transformadores...) s'integraran sempre en el projecte arquitectònic i s'evitarà la seva ubicació a posteriori i, en concret:

- Els captadors solars i les plaques fotovoltaïques s'integraran en alguna part de la coberta o de la façana, tot atenent a la seva inclinació i orientació com a dada de partida de disseny de la pell d'edifici o en l'espai lliure privat.
- Els elements propis de les instal·lacions de calefacció i refrigeració que hagin de situar-se a la coberta es tractaran com un ús més de l'edifici, integrat dins la volumetria general, mai com a element sobreposat.
- Les xarxes de serveis es projectaran com a part integrant del procés constructiu de l'edifici –en safates conformadores de façanes, en canals d'instal·lacions integrats en l'edificació...–, però mai com a elements a ubicar un cop construïts els elements portants i de tancament.
- Les estacions transformadores, dipòsits de fluids, i altres elements de volum significatiu s'integraran o en el projecte d'ordenació dels perímetres de contacte entre activitats, o dins el volum edificatori, o bé se soterraran, però mai no apareixeran aïllats en l'espai lliure del front a vial.

3.3. ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES I RELACIÓ AMB L'ENTORN

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Ple del Parlament de Catalunya diu que cal especificar la solució plantejada pel Pla Parcial com a resultat d'altres alternatives d'ordenació del mateix.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**

Es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. **El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006).**

En el cas del present Pla de Millora Urbana es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada a la complexa orografia del terreny, la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic.

La solució que es proposa neix com a resultat d'un procés d'anàlisi de l'entorn, de considerar les característiques naturals del terreny, i de tenir en compte les determinacions urbanístiques que venen fixades per les NNSS. La conjunció d'aquests factors s'han materialitzat en una proposta concreta que és la que es desenvolupa en aquest Pla.

Els elements estructuradors de l'ordenació edificatòria proposada han de seguir els següents criteris:

- Majoritàriament les edificacions proposades seguiran les corbes de nivell topogràfiques.
- Adaptar les plataformes dels grups edificatoris, a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural.
- En la mesura del possible, col·locar les plataformes edificatòries el més a llevant possible de l'àmbit d'actuació, per no estar a prop de l'àrea potencialment inundable del barranc de La Tossa, i per a mantenir-ne la seva preservació.
- Intentar col·locar tot l'espai de zona verda a prop del barranc de La Tossa per què així la vegetació pot gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi és menor.

A més, ens trobem en un dels àmbits edificables on la topografia és més pronunciada i per tant és important la previsió de les solucions de les plataformes edificatòries i també dels talussos i els murs que es produiran.

Tanmateix, la proposta es basa en l'aplicació d'un conjunt de criteris i intencions, referits tant pel que fa a l'accessibilitat com a la implantació de l'edificació. Son els que segueixen:

3.3.1. ACCESSIBILITAT I IMPLANTACIÓ DE LA VIALITAT

La definició de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà directament amb el camí que uneix el sector amb el nucli urbà de Rosselló. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol. La finalització d'aquest vial connecta amb la zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91 i el DB-SI del CTE.
- Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat
- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

3.3.2. IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

De la mateixa manera, el conjunt de la disposició resultant de la edificació es deguda a la valoració integrada dels següents criteris:

- ❑ Màxima integració de la nova edificació amb el conjunt urbà ja existent, a través d'una composició volumètrica del conjunt clara, llegible en si mateixa i compatible i harmoniosa amb l'edificació existent. Tot i que, amb caràcter d'edificació aïllada, aquesta està unificada per la part del subsòl, mitjançant comunicació amb vial soterrat, garantint la protecció del tràfic rodat i peatonal a cada un dels habitatges
- ❑ Recerca dels millors emplaçaments per a la ubicació dels espais lliures des del punt de vista paisatgístic i d'integració amb l'entorn. Es col·locarà la majoria de zona verda prop de la clau de La Tossa per tal de conservar el seu entorn natural i que pugui gaudir de més irrigació natural i per tant el manteniment de les zones verdes per al municipi sigui menor.
- ❑ Anàlisi de pendents per tal d'ubicar les noves edificacions en els llocs més adients des del punt de vista orogràfic. S'adaptaran les plataformes dels grups edificatoris a la cota topogràfica més a prop possible del terreny natural, per tal de no crear desmunts ni terraplenats excessius. Aquestes plataformes es col·locaran el més a prop possible del vial d'accés, alterant lo mínim possible la topografia existent
- ❑ Orientació de la proposta edificatòria en funció de les vistes cap el fons de la plana del riu Segre

S'ha posat especial cura en la compatibilització entre la correcta localització de les edificacions, segons els criteris abans esmentats, i la immediata accessibilitat a aquestes, per tal d'optimitzar el vial resultant i el mínim impacte que aquest produirà en el conjunt.

3.4. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

El Pla parcial ordena el desenvolupament del sector, definint les zones d'aprofitament, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**

D'acord amb l'article 68 de la Llei d'urbanisme i sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar Plans de Millora Urbana urbanístics, entre d'altres en el supòsits de determinació d'alineacions de vials, ordenació del subsòl i la recuperació d'espais de protecció.

En el cas del present Pla de Millora Urbana es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada a la complexa orografia del terreny, la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic.

L'àmbit objecte del projecte se situa a cavall entre els dos àmbits existents anteriorment ressenyats:

- ❑ L'actuació, en el seu conjunt, comprèn una superfície de **46.876,00 m²**, es projecta en el TM de Rosselló (El Segrià - Lleida), a l'est del terme municipal, just al límit amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est, i entre la carretera de N-230 i el límit del sòl urbà. La seva situació exacta es la indicada en els plànols que acompanyen aquest document.
- ❑ Es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006).

El sistema d'actuació del Pla, donada l'estructura de la propietat, serà el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal.

La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el POUM de Rosselló.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])					0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m²st			
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m²st) x 10% = 1.765,90			
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL SECTOR	46.876,00	100,00		17.659,00	46.876,00	100,00		17.659,00

Quadre 19. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es preveu, també, la disposició d'àrees estratègiques reservades per a l'emplaçament de serveis tècnics d'abastament al conjunt de l'assentament.

3.4.1. ESTRUCTURA GENERAL DE L'ACTUACIÓ

En el cas del present Pla de Millora Urbana es pretén, com s'ha exposat en l'apartat de la introducció, l'ordenació de tot el sector per tal d'ubicar l'aprofitament que el planejament general atorga d'una manera senzilla i sobretot adaptada a la complexa orografia del terreny, la recuperació dels espais lliures pendents per a ús públic.

L'àmbit objecte del projecte se situa a cavall entre els dos àmbits existents anteriorment ressenyats:

- ❑ L'actuació, en el seu conjunt, comprèn una superfície de **46.876,00 m²**, es projecta en el TM de Rosselló (El Segrià - Lleida), a l'est del terme municipal, just al límit amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est, i entre la carretera de N-230 i el límit del sòl urbà. La seva situació exacta es la indicada en els plànols que acompanyen aquest document.
- ❑ Es tracta d'un polígon irregular de dimensions aproximades de 145 metres de llarg per 115 metres d'ample. El terreny inclòs és relativament pendent en sentit est-oest, amb diferències topogràfiques superiors a 30 metres entre el límit del sector per la part est. En el sentit transversal el sector presenta cotes més o menys constants. El pendent del sector té, en el seu conjunt, oscil·lacions inferiors al 20%, per lo que és possible construir-hi en ell (art. 7 RLU 305/2006).

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve originalment del POUM. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 10 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla de Millora Urbana d'ordenació està regulat actualment per l'establert per les determinacions del vigent POUM de Rosselló.

Els principals criteris establerts per a la seva generació han estat: la correcta adaptació topogràfica, la major possible integració en el teixit del paisatge de l'entorn, la conservació i potenciació dels elements paisatgístics més característics del sector. I tot això, sent compatible amb una ordenació que sigui funcional i que optimitzi al màxim la utilització del preuat recurs del sòl.

El sòl públic del sector el constitueixen principalment els espais lliures i els equipaments, els quals se situen de forma perimetral al voltant del sòl d'aprofitament privat, preveient una màxima concentració en la zona del sud del sector com a transició entre l'espai agrícola i l'industrial.

La vialitat del sector es basa principalment en donar accés a la parcel·la d'aprofitament privat des de la de l'accés veí del camí que comunica amb el nucli urbà de Rosselló.

3.4.2. SISTEMA VIARI

El Pla parcial ordena el desenvolupament del sector, definint les zones d'aprofitament, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

L'àmbit del present pla es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i es desenvolupa en el sector del **PMU-3** i segons la fitxa de les Normes del POUM, la superfície total de l'àmbit del Pla de Millora Urbana és de **46.876,00** metres quadrats, però li correspon una superfície **real** conforme a la medició efectuada a través d'aixecament topogràfic (realitzat per Top Ten Topografia, que s'adjunta en l'apartat 15.3, Document K: Annexes informatius i normatius del present document), i amb la delimitació definitiva de l'àmbit, de **46.876,00 m² (4,69 Ha)**

El pla determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat. Així es preveu una cessió de **5.831,05 m²** de sòl destinat a **vialitat**, que equival al **12,44%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb secció única a un sòl nivell i que discorre vorejant el centre del sector buscant desenvolupar-se d'acord amb la línia de màxima pendent del sector. El vial proposat té una amplada de 8 m. o 6 m. segons el cas.

La definició dels **accessos** de la proposta final de la xarxa de vialitat proposada i dels accessos al sector és el resultat de la compatibilització dels següents criteris:

- Aprofitament de la vialitat existent mitjançant el condicionament i eixamplament de la mateixa en els trams que s'ha considerat necessari.
- La xarxa viària proposada connectarà amb l'àmbit veí PMU-4. El vial principal comptarà amb les dimensions estipulades per a extinció d'incendis Codi Tècnic (Secció SI5) i Decret 241/1994 de 26 de juliol, amb una amplada de 7,00 metres amb voreres de 1,50 a ambdós costats, fins un total de 10,00 metres. D'aquesta forma es podrà evitar la formació d'un cul de sac de 25,00 m de diàmetre que obligaria a uns talussos totalment incompatibles amb la topografia existent, degut a que es produiria un desmunt i terraplenat amb un fort impacte ambiental. La finalització d'aquest vial connecta amb la zona verda pública alhora que dona accés a totes les plataformes dels habitatges proposats. En el Projecte d'urbanització es prendran totes les mesures fixades pel decret 241/1994 de 26 de juliol i l'especificat el l'art.3.3 de la NBE-CPI 91.

Cal dir que la xarxa viària proposada respon a les limitacions topogràfiques establertes en aquest sector i per tant s'ha buscat un traçat que afavoreixi la mobilitat i la sostenibilitat viària, un mínim impacte en la execució de la vialitat

- Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

Es tindran en compte tots els aspectes d'integració en l'entorn, tant per a tractaments dels paviments, talussos, murs, mobiliari urbà i zones verdes; a detallar en el corresponent apartat de les mesures correctores i d'integració del futur projecte d'urbanització.

3.4.3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

A. Sòls de cessió. Sistema viari, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments

El pla determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat. Així es preveu una cessió de **5.831,05 m²** de sòl destinat a **vialitat**, que equival al **12,44%** de la superfície. A fi d'interferir el menys possible en el trànsit de la zona el pla proposa un traçat de vialitat peatonal i rodada amb secció única a un sòl nivell i que discorre vorejant el centre del sector buscant desenvolupar-se d'acord amb la línia de màxima pendent del sector. El vial proposat té una amplada de 8 m. o 6 m. segons el cas.

Per al **sistema d'espais lliures** es preveu una superfície de **5.664,61 m²**, que equival al **12,08%** del total de la superfície del sector.

La major part d'aquest sòl es situa al perímetre oest del sector, al límit del sòl urbà, com a coixí entre el sòl privat i la franja de protecció forestal de 25 m. exigida pel Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis,. La seva amplada mínima és de 12,00 metres.

Així mateix, i en previssió de necessitats futures de possible implantació d'instal·lacions d'abastament o sanejament d'aigües residuals, es preveu una reserva de sòl destinada a **sistema de serveis tècnics** de **66,24 m²**, que equival al **0,14%** del total de la superfície del sector, i que, juntament amb lea anteriorment referides, acaba de completar el total de sòls de cessió fixat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que en el seu article 145 apartat 5 les quantifica de manera efectiva, segons:

"Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

(...) PLA DE MILLORA URBANA Núm. 3 (PMU-3) URBANITZACIÓ LA NOGUERA

QUADRE RESUM	SUPERFÍCIE		SOSTRE m ² st	COEFICIENT EDIFICABILITAT	DENSITAT HAB/Ha
	m ² st	%			
A. SUPERFÍCIE I SOSTRE TOTAL	46.876	100,00%	17.659	0,377	13
SISTEMES	11.558	24,66%			
A. SISTEMA VIARI	5.831	12,44%			
E EQUIPAMENTS					
L ESPAIS LLIURES	5.727	12,22%			
T SERVEIS TÈCNICS					
H HIDROGRÀFIC					

(...)"

En el quadre adjunt es mostra el quadre resumit dels sòls de cessió comparats amb els previstos segons el planejament vigent:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m²							
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL CESSIONS SECTOR	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		

Quadre 20. Comparativa de superfícies del sector pel que fa a sòls de cessió
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Sistema d'espais lliures

Per al **sistema d'espais lliures** es preveu una superfície de **5.664,61 m²**, que equival al **12,08%** del total de la superfície del sector.

La major part d'aquest sòl es situa al perímetre oest del sector, al límit del sòl urbà, com a coixí entre el sòl privat i la franja de protecció forestal de 25 m. exigida pel Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis,. La seva amplada mínima és de 12,00 metres.

Per a l'ordenació del sistema d'espais lliures es recullen les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

Sistema d'equipaments

No es preveu una reserva de sòl destinada a sistema d'equipaments, en no venir determinada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

3.4.4. SERVEIS TÈCNICS

Sistema de serveis tècnics

Així mateix, i en previssió de necessitats futures de possible implantació d'instal·lacions d'abastament o sanejament d'aigües residuals, es preveu una reserva de sòl destinada a **sistema de serveis tècnics de 66,24 m²**, que equival al **0,14%** del total de la superfície del sector, i que, juntament amb lea anteriorment referides, acaba de completar el total de sòls de cessió fixat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que en el seu article 145 apartat 5 les quantifica de manera efectiva.

Per a l'ordenació del sistema de serveis tècnics es recullen les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

3.4.5. SÒL LLIURE SUSCEPTIBLE D'APROFITAMENT PRIVAT I EDIFICACIÓ

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve originalment del POUM. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 10 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat (Clau 3a).

Els paràmetres establerts en les ordenances del POUM vigents, són les següents:

"(...) Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²*
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m*

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.*
- b) Tipologia: Unifamiliar*

- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m²sostre/m²
d) Ocupació màxima: 50%
e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:

- Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.

- Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.

j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.

k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar
b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotel·ler.
c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge..(...)"

Els objectius previstos tenen com a finalitat una proposta clara del conjunt, de forma que es pugui arribar a una localització i adequada dels elements públics i privats.

L'ordenació s'estructura a partir de la vialitat normativa que marcava el POUM complementada per dotar al conjunt d'una qualitat espacial i funcional, amb vialitats de diferents nivells i amb passatges d'usos diferents, mirant de donar valor tant als fronts com als darreres de parcel·la, i al voltant de la qual es concreten les illes en que es materialitza l'aprofitament privat i les cessions.

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m ²				46.876,00 m ²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m ²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m ² st/m ²] x superfície computable [m ²])					0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m ² st			
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m ² st) x 10% = 1.765,90			
TOTAL APROFITAMENT SECTOR	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00

Quadre 21. Comparativa de superfícies pel que fa a superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

3.5. PAUTES PROCEDIMENTALS

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics derivats són, segons l'aplicació de la Llei d'Urbanisme de 1/2010, de 3 d'agost (Art. 82 a 93):

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació provisional
3. Aprovació definitiva

No seran supòsit de modificacions de figures de planejament, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques del present Pla parcial, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques o de límits físics, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les parcel·les superiors al 5%.

3.5.1. APROVACIÓ INICIAL

L'aprovació inicial dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi pertocuen a l'ajuntament corresponent (art 85.1).

"(...) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint d l'aprovació provisional.(...)"

El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa en el seu registre (art. 89.1 i 89.2).

"(...) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

1. El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa si no precisa les obres d'urbanització bàsiques i de quatre mesos si les precisa.
2. Els plans urbanístics derivats promoguts a instància de part interessada no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades.(...)"

Així doncs, els plans urbanístics derivats no es poden ni admetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que s'haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 89.1 i 89.2):

- Aprovació inicial
- Suspensió
- Denegació

La suspensió o la denegació han d'ésser motivades. Els acords de suspensió de l'aprovació inicial s'apliquen per raons de defectes esmenables. Si no són esmenables s'ha de denegar. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable als promotors en produeix la caducitat (art.89.3).

“(…) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(…) 3. La suspensió de les propostes a què es refereix l'apartat 2 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels articles 58.1.d i e i 58.8, si es tracta de plans parcials urbanístics de delimitació. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.(…)”

Els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 85.4).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

(…) 4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.(…)”

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes (art. 85.5).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

(…)5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.(…)”

3.5.2. APROVACIÓ PROVISIONAL

Pertoca a l'ajuntament corresponent l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi (art. 85.1).

“(…) ARTICLE 85. TRAMITACIÓ DELS PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint d l'aprovació provisional.(…)”

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finament del període d'informació pública. L'administració competent un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva (art.87.5).

“(…) ARTICLE 89. TERMINIS PER A LA TRAMITACIÓ DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS I DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(…)5. L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública establert per l'article 85.4, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva. L'administració competent, un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva.(…)”

Si es produeix un incompliment dels terminis establerts, les comissions territorials d'urbanisme se subroguen d'ofici en la competència municipal o supramunicipal. Es pot produir a instàncies dels interessats en cas d'incompliment dels terminis que estableix l'article 89 (art. 90).

“(…) ARTICLE 90. INACTIVITAT MUNICIPAL I SUBROGACIÓ DEL DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

1. Els òrgans urbanístics competents del Departament de Política Territorial i Obres Públiques es poden subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 89 respecte als plans urbanístics derivats i respecte als projectes d'urbanització, quan en aquest darrer cas llur aprovació definitiva sigui un requisit d'eficàcia de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.
2. Quan hagi transcorregut el termini establert per a adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament derivat o a l'aprovació inicial del projecte d'urbanització en el supòsit a que fa referència l'apartat 1, aquests s'entendran aprovats inicialment o provisionalment, segons que correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, les persones que els promoguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques per a l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, al qual òrgan correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.
3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.(…)”

3.5.3. APROVACIÓ DEFINITIVA

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte del pla urbanístic derivat ha de ser sotmès a la comissió territorial d'urbanisme competent perquè l'aprovi definitivament (art. 80).

"(...) ARTICLE 80. COMPETÈNCIES DE LES COMISSIONS TERRITORIALS D'URBANISME

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- b) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals en tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.*
- c) Els plans especials urbanístics a què fan referència les lletres a, b , c i f de l'article 67.1.*
- d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui d'aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques..(...)"*

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet (art.91.3).

"(...) ARTICLE 91. SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU EN L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE PLANS URBANÍSTICS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(...) 3. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als ajuntaments o als consells comarcals, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva, i que hagi transcorregut el termini establert per l'article 87.1 o que la comissió territorial d'urbanisme competent hagi emès l'informe corresponent(...)"

Si en la tramitació es produeix un acord que requereix la presentació d'un text refós o nova documentació, la resolució de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que el fixat per a l'aprovació definitiva (art. 91.5).

"(...) ARTICLE 91. SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU EN L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE PLANS URBANÍSTICS I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

(...) 5. En el supòsit que en la tramitació d'una figura del planejament urbanístic es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós o de nova documentació, la resolució subsegüent de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva d l'expedient, amb la documentació aportada(...)"

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura de planejament urbanístic pot adoptar les resolucions següents (art.92.1):

- Aprovació pura i simple o amb prescripcions de caràcter puntual.
- Suspensió total o parcial , per raó de deficiències esmenables.
- Denegació, per raó de vicis no esmenables.
- Retorn de l'expedient.

Com així es desprèn del redactat literal parcial de l'esmentat article 90.1:

“(...) ARTICLE 92. TIPUS DE RESOLUCIONS DEFINITIVES SOBRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:

- a) L'aprovació pura i simple del planejament, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública.*
- b) La suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.*
- c) La denegació motivada de l'aprovació del planejament, per raó de vicis defectes no esmenables.*
- d) El retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit..(....)”*

3.5.4. PLANS D'APROVACIÓ MUNICIPAL

En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'Ajuntament, el procediment és el següent:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament, en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, un cop incorporades les prescripcions fetes pels informes corresponents als diferents organismes afectats per raó de llurs competències i a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent (de Lleida).
3. Lliurament per part de l'Ajuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent (de Lleida), als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició *sine qua non* per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans.

3.6. PROCÉS D'AVALUACIÓ I INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, aprovà el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i en el seu article 3 hi recull un dels seus principals objectius que consisteix en el desenvolupament urbanístic sostenible. Concretament el text diu:

“(…) ARTICLE 3. CONCEPTE DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.(…)”

Així, doncs, des de bon començament la Llei d'urbanisme deixa clara la necessitat de realitzar un desenvolupament urbanístic del territori tenint en compte el desenvolupament sostenible del pla i per tant el respecte mediambiental d'aquest.

L'objectiu de la Llei d'urbanisme en realitzar un creixement urbanístic sostenible té una de les seves fonts inspiradores en la Directiva Europea 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Aquesta, ha estat transposada a l'estat espanyol mitjançant la Llei 9/2006, de 28 d'abril.

L'avaluació ambiental de plans i programes, coneguda també com a avaluació ambiental estratègica (endavant AAE), és un instrument de prevenció ambiental que s'aplica a aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient. Comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la tramitació pròpia dels diversos plans i programes. Es caracteritza pel seu caràcter:

- **Continuat.** S'aplica durant tot el cicle de vida del pla o programa, des de la seva gestació, si bé administrativament es formalitza en uns moments determinats.
- **Estratègic.** Centrat en els aspectes rellevants del medi ambient i en els impactes significatius dels plans i programes; pren en consideració, també, els possibles efectes acumulatius amb altres plans i programes.
- **D'avaluació en cascada.** Per evitar duplicitats, cada pla o programa avalua solament els efectes propis del nivell de decisió que li correspon, si bé integra els resultats de les avaluacions d'altres instruments anteriors. Així mateix, s'estableixen mesures ambientals per orientar la formulació i l'avaluació dels plans, programes i projectes derivats de la seva aplicació.
- **Integrat.** Cal tenir en compte els efectes sobre els diversos components ambientals i llurs combinacions.

Això comporta un canvi molt important respecte la forma de planificar l'urbanisme del territori i implica necessàriament una col·laboració estreta i directa al llarg de tot el procés de presa de decisions dels Plans urbanístics entre l'equip tècnic urbanístic i l'equip mediambiental.

La procedència de la redacció ve determinada en raó d'ésser, el Pla de Millora Urbana urbanístic l'instrument urbanístic adequat per la reordenació de volums d'acord amb el que preveu l'art. 70 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i on hi és explícita la equidistància en quant als requeriments exigits envers els dels Plans Parciais Urbanístics, i el fet que s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl:

“(…) ARTICLE 70. PLANS DE MILLORA URBANA

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.(…)

La documentació i determinacions del Pla de millora estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

- 1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (...)*
 - a) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.(...).*

Aquesta determinació es veu alterada per la modificació de la lletra d) de l'apartat 1 de l'esmentat art. 66 establerta per l'art. 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que especifica:

(...)ARTICLE 12. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I AMBIENTAL

(...)Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refòs de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

- d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110¹⁵ del Text refòs de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix..(...).

La documentació que integra els plans urbanístics derivats, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i més concretament en la *Subsecció segona. Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació* i detallada abastament en els articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...).

¹⁵ Cal entendre la referència com feta a l'art. 116 del DL 1/2010 de 3 d'agost

Per tant, i segons estableix l'art. 84-85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **es preceptiva la redacció d'un Informe Ambiental, que s'adjunta en l'annex 2 al present document l'Informe ambiental del Pla de Millora urbana del PMU-3 Rosselló** redactat per **G3 · Desenvolupament Territorial SL** i signat per Tamara SANTILLANA FRANCÉS, Geòloga i Sílvia ALBADALEJO GARAU, Geòloga (COGC Col. N° 5251)

En base als principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals i, concretament, en l'art. 3 i 9 de la LU, on es defineixen els principis generals de l'actuació urbanística, s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquest Informe Ambiental s'ha realitzat d'acord al conjunt de normativa amb incidència ambiental i més concretament, en base a l'observança de la LU i el Reglament que la desenvolupa (Decret 305/2006, de 18 de juliol)

En aquest sentit, el contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics es precisa amb detall dins el *Capítol II. Disposicions comunes als plans urbanístics* i més concretament en l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes que segueixen:

“(...) ARTICLE 100. OBJECTE I CONTINGUT DE L'INFORME AMBIENTAL DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència(...)

Per la seva banda, si ens atenim als Criteris interpretatius del DMAH de 29 d'abril de 2006, per a facilitar l'aplicació a Catalunya de la llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, un Pla Parcial que deriva d'un POUM que ha passat per avaluació ambiental, no requereix passar el tràmit de nou. Vista l'extensió del sector, la seua qualificació (sòl urbanitzable delimitat) i l'avaluació ambiental prèvia del POUM, l'abast i contingut de l'IA que es presentarà per a l'aprovació inicial del PPU industrial cal entendre que remetrà als requisits que es formulen en relació a la documentació ambiental de l'art. 100 del Reglament de la LU. Aquest document és adequat al planejament derivat que no afecta sòl no urbanitzable ni es tracta d'un PP de delimitació.

Específicament, l'estructura i contingut que es dóna en l'informe ambiental que es presenta és la següent:

- Presentació, objectius i marc legal [art. 100.1 a), 70 a)]. Introducció, antecedents, definició dels objectius del pla i objectius ambientals, adaptació a la normativa general i sectorial.
- Descripció del pla [art. 100.1 a), 70 a)]. Característiques del planejament que es proposa quant a classificació de sòl, qualificació, etc.
- Descripció del medi [art. 100.1 a), 70 a)]. Inventari ambiental i característiques del medi físic, biòtic, perceptiu i socioeconòmic on s'ubica el sector i entorn.
- Diagnosi ambiental del territori [art. 100.1 a), 70 a)]. Anàlisi ambiental dels principals vectors i aspectes relacionats amb el medi ambient al municipi, detecció d'impactes actuals i potencials, àrees de risc, de protecció i conservació, etc.
- Avaluació de les alternatives [art. 100.1 b), 70 b)]. Descripció i anàlisi de les alternatives tècniques i justificació de l'ordenació proposada per al sector de creixement.
- Identificació, caracterització i avaluació dels impactes significatius [art. 100.1 c)]. Identificació de les accions del pla potencialment generadores d'impactes sobre l'entorn tant en fase de construcció com funcionament.
- Criteris i mesures per al planejament urbanístic sostenible [art. 100.1 b), 70 e)]. Expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa i recomanacions i condicionats que es proposen per evitar, reduir, modificar o compensar l'impacte.
- Mesures de seguiment i supervisió [art. 100.1 e), 70 e)]. Descripció de la metodologia i els indicadors que es proposen fer a avaluar els efectes del desplaçament del pla.
- Síntesi i avaluació global [art. 100.1 e-f), 70 e-f)]. Ressenya dels objectius i criteris ambientals i explicació justificada de l'avaluació global del pla

Pot afirmar-se que un model territorial tendeix cap a la sostenibilitat en la mesura que assegura l'ús sostenible dels diversos recursos naturals, fonamentalment el sòl, i sigui energèticament eficient, minimitzi i assimili la producció de totes les formes de contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població.

3.7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA EN EL SECTOR

L'aprovació per part del Parlament de Catalunya de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou, entre altres coses, la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. És per això que l'article 18 d'aquesta llei determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directores, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 18. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*
- 2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directores, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.*
- 3. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.*
- 4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.*
- 5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament (...)."*

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i en concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, els municipis que tot i no superar els 5.000 habitants executin actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 hectàrees, sempre que no suposin una implantació singular, hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.**
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.**

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'un superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar e els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de vend superior a 5.000 m².

b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.00 persones.

d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent (...)"

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

"(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)."

Per tant, i segons estableix l'art.3 i l'art. 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **no es preceptiva la redacció d'un Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada del sector, del Pla de Millora Urbana PMU-3 de Rosselló**, atès que l'àmbit de referència no es troba en cap dels supòsits previstos en l'art. 3 del Decret 344/2006, fins i tot en el benentès que 1) si bé un PMU efectivament es tracta de planejament urbanístic derivat, 2) el municipi de Rosselló a la data de redacció del present document acredita un cens de població inferior a 5.000 habitants (Rosselló: 2.950 habitants¹⁶ censats l'any 2.010 ≤ 5.000 habitants) i 3) malgrat que suposa la implantació d'usos residencials, ni aquests són de nova implantació – els preveïen les NNSS- ni el seu número (59 habitatges) és superior a 250 habitatges.

¹⁶ Darrer padró continu de població al municipi de Rosselló publicat, any 2.010 / Font: IDESCAT

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat:

"(...) ARTICLE 13. DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR ELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA REFERENTS A LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.*
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.*
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.*
- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.*
- f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.*
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega d'mercaderies d'acord amb l'article 6.*
- h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.*
- i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).*
- j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19(...)."*

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

L'objecte final d'aquest estudi serà definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

El contingut de l'estudi de mobilitat es realitza d'acord amb l'article 13 del Decret 344/2006, que estableix la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents les figures de planejament urbanístic derivat.

3.8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Atenent les indicacions del l'article 66.1 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons la redacció donada mitjançant el Decret Llei 1/2007, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística, els plans parcials urbanístics es componen, formalment, entre d'altres, d'un document d'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el present informe caldrà contemplar la situació econòmica del municipi i dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar en compliment del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com caldrà considerar el contingut de la Llei d'Hisendes Locals, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

La documentació i determinacions del Pla Parcial estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

“(…)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (…)

(…) d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació.(…).“

Per tant, i segons estableixen els art.65 i 66.1.d) del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme , **és preceptiva la redacció d'un Informe de sostenibilitat econòmica del sector, que s'adjunta en l'annex 4 al present document com a Informe de Sostenibilitat Econòmica del Pla de Millora Urbana del PMU-3 de Rosselló,** redactat per **PAMPOLS ARQUITECTE slp** (Romà Pàmpols Sales, arquitecte; David Pàmpols i Camats, arquitecte) i Francesc Coit Bonet, arquitecte

3.9. ESTUDI BÀSIC DE LES XARXES DE SERVEIS

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

No hi ha xarxes d'infraestructures que abasteixin concretament el sector. Tot i això, la proximitat a les xarxes bàsiques fa que la connexió sigui relativament senzilla, a banda que, i donat el fet que l'assentament existeix des de fa molts anys, els seus habitatnts s'han procurat serveis bàsics si bé, en alguns casos, a precari.

En aquest sentit, el Pla urbanístic i, específicament, les seves normes reguladores constitueixen el marc urbanístic i estableixen les condicions i els paràmetres que han de regir la implantació i gestió de les obres de urbanització definides en el present pla de millora urbana.

La proposta del Pla planteja, d'una banda, la reserva urbanística pel pas dels serveis i instal·lacions necessàries dins el seu àmbit d'actuació, d'altra banda, i des d'una vessant més tècnica, determina el projecte d'obres d'urbanització concretes a realitzar i la seva valoració, i per últim concreta el sistema de gestió i les quotes de participació en l'obra urbanitzadora dels diferents propietaris afectats en virtut de la seva aportació.

El traçat i reserves d'instal·lacions de serveis previstos atén als criteris següents:

- Connectar el millor possible amb les infraestructures existents.
- Afectar el mínim possible les propietats privades.
- Afectar el mínim possible el medi

A la zona no urbanitzable inclosa dins l'àmbit del present Pla urbanístic no hi ha cap zona de pastures ni de bosc de consideració.

Així mateix, els traçats i reserves previstos en el present Pla urbanístic caldrà que siguin respectats en els documents de desenvolupament del Projecte d'urbanització, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques.

S'estableix la reserva d'espai necessària¹⁷ (Veieu plànol 40 [S.05] *Previsió de servituds (Passos i serveis)* que acompanya el present document) per al pas de les infraestructures i les instal·lacions necessàries, reserva que haurà de ser respectada en els documents de desenvolupament del pla, tot i que podran ser ajustats (mantenint però les amplades mínimes previstes) per tal de poder conjuminar-los amb les ordenacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat, Malgrat això aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques (veure plànol d'ordenació de xarxes de serveis proposats). Al moment de l'aprovació definitiva del present pla parcial s'incorporarà el projecte d'urbanització que les concreti.

¹⁷ Veieu plànol 40 [S.05] *Previsió de servituds (Passos i serveis)* que acompanya el present document

Malgrat això aquest document incorpora la informació recollida sobre les xarxes de serveis existents, i la proposta de les xarxes bàsiques (veure plànol d'ordenació de xarxes de serveis proposats). Al moment de l'aprovació definitiva del present pla s'incorporarà el projecte d'urbanització que les concreti.

L'abast d'aquest estudi de xarxes de serveis consisteix en la representació de les escomeses i traçats necessari per acotar la viabilitat de subministrar fins als sectors afectats, cadascun dels serveis bàsics indicats a continuació:

- Xarxa viària.
- Xarxa d'aigües pluvials i bassa de laminació.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'abastament d'aigua.
- Xarxa d'abastiment d'aigua contra incendis.
- Xarxa de subministrament elèctric.
- Xarxa de enllumenat públic.
- Xarxa de telecomunicacions.

S'adjunta a **l'annex 5 al present document l'Estudi de les Xarxes bàsiques de serveis del Pla de Millora Urbana del PMU-3, al municipi de Rosselló,** amb l'estudi de les xarxes bàsiques i els plànols amb el seu traçat indicatiu, redactat per **PAMPOLS ARQUITECTE slp** (Romà Pàmpols Sales, arquitecte; David Pàmpols i Camats, arquitecte) i Francesc Coit Bonet, arquitecte.

Les descripcions que s'hi detallen són enunciatives, serà el corresponent Projecte d'urbanització d'acord amb el Art. 72 del DL 1/2010, de 3 d'agost, que les determinarà amb precisió.

3.10. MEMÒRIA SOCIAL

S'incorpora el referent al Decret Legislatiu 1/2010 , en la Disposició Transitòria 6ª.2, on diu que als planejaments urbanístics derivats amb usos residencials , hauran d'incorporar una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatges protegit o assequible.

"(...)DT SISENA. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I INSTRUMENTS DE GESTIÓ

1. En tots aquells aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivat aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/ 2004.

3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.(...)"

Degut a que en el municipi encara no s'ha desenvolupat el Pla Local de l'habitatge i tampoc un programa d'Actuació Urbanística Municipal on es concreti la localització dels programes d'habitatges assequible.

Degut també a que els paràmetres d'aquest planejament derivat dins el territori municipal de Rosselló es troba molt separat del centre del poble i amb moltes dificultats de mobilitat en referència al transport públic .

Pensem que la creació d'habitatge protegit caldria preveure-la dins el marc del Pla Local d'habitatges o del Programa d'Actuació Urbanística Municipal contemplat a la llei, i en tot cas , com a proposta, el que es pot tenir en consideració en la gestió i desenvolupament d'aquest planejament que ens ocupa, seria tenir la previsió de la quantificació i valoració del 10% d'aprofitament mig per a destinar-ho a la compra de sòl destinat a la construcció d'habitatges protegits o assequibles amb una situació mes adequada i socialment més adaptada.

Cal destacar que aquest planejament derivat està bast i definit per uns condicionants anteriors amb uns paràmetres i estàndards urbanístics antics que han estat incorporats al nou POUM vigent, per lo que **podria no ser preceptiva la redacció d'una Memòria Social**, llevat de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3, referent al *Desenvolupament urbanístic sostenible* i 9, referent a les *directrius per al planejament urbanístic*, del DL 1/2010, de 26 de juliol, en tractar-se d'una figura de de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupa planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i i que no ha estat aprovat definitivament a l'entrada en vigor del DL 1/2005, de 26 de juliol, segons estableix la Disposició transitòria sisena, punt 3er del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de le llei d'urbanisme.

De tota manera, i atès que el Pla desenvolupa planejament general que no conté la memòria social que exigeix l'article 59 de la LU, caldrà incorporar-ne una tal i com estableix la disposició transitòria sisena apartat 2 de la LU, segons redactat del DL 1/2010. El contingut d'aquesta memòria social serà el resultat d'adaptar els aspectes que regula l'article 69.3 del RLU a la finalitat, contingut i abast del pla, **és preceptiva la redacció d'una Memòria Social, que s'adjunta en l'annex 3 al present document com a Memòria Social del Pla de Millora Urbana del PMU-3 de Rosselló**, redactat per **PAMPOLS ARQUITECTE slp** (Romà Pàmpols Sales, arquitecte; David Pàmpols i Camats, arquitecte) i Francesc Coit Bonet, arquitecte.

3.11. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà el **Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera'**, al municipi de Rosselló és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**, essent l'Administració actuant l'Excm. Ajuntament de Rosselló.

Els articles 23 i 45 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableixen que l'administració actuant és receptora del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent.

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, estableix que l'administració titular del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb l'aprofitament urbanístic que rep.

L'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament, en aquest cas de Rosselló, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, i degudament urbanitzades.

En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

Si en el cas que el 100% de la propietat del present instrument, hi estigués d'acord, si l'Ajuntament ho aprova, en formulari conforme al article 32 del Reglament que desenvolupa parcialment la Llei d'Urbanisme, es presentaria un projecte de **"Reparcel·lació voluntària"** sense necessitat de constituir Junta de Compensació. El projecte de reparcel·lació voluntària contemplarà la distribució equitativa dels aprofitaments en la forma que acordin els propietaris unànimement, i sempre que els dits acords no infringeixin la legalitat, així com la cessió dels sòls afectes a l'ús i domini públic, a l'Administració actuant (Ajuntament de Rosselló).

Les condicions de gestió establertes en POUM de Rosselló, en el seu article 145 apartat 5.6 Condicions de Gestió determina el Sistema de Compensació mitjançant el instrument de gestió adient i atorga el sistema de **reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica** com el sistema aplicable al sector PMU-3 Rosselló.

Dintre de la modalitat de "compensació bàsica", l'article 130 - iniciativa i obligacions- , de la Llei d'Urbanisme 1/2010, contempla en el seu apartats a/ i b/ del paràgraf 2, la possibilitat de no constituir Junta de Compensació, si ho acorda l'Ajuntament, si es presenta projecte de reparcel·lació voluntari que compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament.

L'article 32 del Reglament desenvolupa els indicats requisits i criteris, i exclou la constitució de Junta de Compensació, si el instrument de gestió s'adequa a aquest.

En l'art. 32 del Reglament Parcial 287/2003 de 4 de novembre, es formula la Reparcel·lació voluntària com un dels instruments possibles per a la gestió del planejament i que en aquest cas, sembla el més adient.

El sistema d'actuació es farà per **COMPENSACIÓ BÀSICA** o per el sistema simplificat de la **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA** que preveu la legislació vigent

El sistema d'actuació escollit, que ja venia determinat en el POUM de Rosselló vigent, en el seu article 145 apartat 5.1, és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

"(...) Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

5. Condicions de gestió

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica. (...)

Les particularitats del sistema escollit venen determinades per allò contingut dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística* i amb detall en l'art.

121 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que en detalla els diferents sistemes:

“(…) ARTICLE 121. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin (...).”

Atès que l'administració actuant, l'Ajuntament de Rosselló, ja havia fixat aquest sistema com a preferent, es manté aquest sistema de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica** com el del planejament que es redacta, i, per tant s'estarà a allò que es determina dins el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva Secció primera. *Reparcel·lació* i amb detall en l'art. 124 a 129 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

“(…) ARTICLE 124. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes d'operacions de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització d'finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diversen en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària (...).”

La iniciativa i obligacions del sistema escollit es detallen abastament en el *Títol Quart. De la gestió urbanística* concretament dins el *Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació* en la seva *Secció segona. Modalitat de compensació bàsica* i amb detall en l'art.130 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 130. INICIATIVA I OBLIGACIONS

- 1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*
- 2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*
- 3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de superfície total del polígon d'actuació urbanística.*
- 4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 150, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.*
- 5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.*
- 6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un representant de l'administració actuant (...)."*

En vista de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en l'art. 130 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, **pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i atès que la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ** amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA, és el propietari únic de l'àmbit que afecta la redacció del present **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ**, i que el sistema escollit, a tenor d'allò contingut en l'article 145 apartat 5.1. del Text Refós articulat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, serà obligada la constitució de Junta de Compensació per a la gestió de l'esmentada modalitat, gaudint la raó social **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ** de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats als efectes reparcel·latoris previstos en la llei.

L'administració actuant, que en aquesta unitat d'actuació és l'Excm. Ajuntament de Rosselló cal que rebi el 10% de l'aprofitament previst en aplicació de l'article 43 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, lliure de càrregues en aplicació de l'article 16 del Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sol.

El 10% de l'aprofitament mig del sector (APM), lògicament no pot quantificar-se fins que el desenvolupament del PMU en determini la ponderació d'usos que estableix la LUC 1/2010 per a l'equilibri i el càlcul dels aprofitaments en base al qual pugui establir-se amb claretat l'aprofitament mig entès en els termes que preveu l'art. 36 LUC, del sector per a deduir-ne el 10% previst com a deure addicional en l'art. 45 de la LUC.

Així doncs, el Pla establirà aquest aprofitament ponderat i el projecte de reparcel·lació l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure.

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Rosselló) el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostr corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació

*3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. **En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també pe l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)***

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació d'ela cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)"

A més, també caldrà cedir a l'Administració actuant, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat, pel present planejament urbanístic derivat, a sistemes locals i generals inclosos dins l'àmbit del Planejament, en compliment d'allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, que fixa:

"(...) ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

*a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:*

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específic d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció d'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquest obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca d consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada. (...)"

Així doncs, el Projecte de Reparcel·lació establirà aquest aprofitament ponderat i l'assignarà efectivament. No procedeix doncs, amb caràcter previ, més que tenir present que, efectivament, serà obligatori donar compliment a aquest deure. De tota manera, i donat que es tracta d'un sector amb una sola tipologia és viable assumir que el **10% de l'aprofitament no serà necessàriament coincident amb la superfície equivalent al 10% de la superfície susceptible d'aprofitament privat resultant del sector.**

3.12. VIGÈNCIA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

D'acord amb el que disposa l'art. 94 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, una vegada publicat l'acord d'Aprovació Definitiva, el Pla Parcial Urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, **té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.**

“(…) ARTICLE 94. VIGÈNCIA INDEFINIDA DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.(…)”

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remisió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

4.- CARACTERÍSTIQUES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

4.1. QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m²st/m²] x superfície computable [m²])					0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m²st			
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m²st) x 10% = 1.765,90			
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL SECTOR	46.876,00	100,00		17.659,00	46.876,00	100,00		17.659,00

Quadre 19. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es preveu, també, la disposició d'àrees estratègiques reservades per a l'emplaçament de serveis tècnics d'abastament al conjunt de l'assentament.

4.2. QUADRE COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT VERSUS EL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla de Millora Urbana d'ordenació està regulat actualment per l'establert pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i pel seu redactat normatiu, com diuen les pròpies normes urbanístiques.

Tal com s'especifica en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló la creació d'aquesta zona residencial, completa la zona prevista per al desenvolupament de sectors residencials i per tant junt amb la urbanització i la col·locació de les infraestructures adequades, completarà les previsions establertes en les pròpies normes.

El Pla a més de l'aprofitament privat determina l'ordenació i la localització dels sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de vialitat, tal i com disposa el planejament municipal. La solució proposada reconeix i respecta els sistemes generals que preveu el POUM de Rosselló. A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	PLA DE MILLORA URBANA PMU-3				POUM DE ROSSELLÓ (Art. 145)			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. neta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)	Sòl sup. (m²)	Percen. (%)	Edif. bruta (m²st/m²)	Edif. màx. (m² st)
Superfície total del sector								
	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
Superfície computable del sector								
	46.876,00 m²				46.876,00 m²			
ZONES								
Zona d'Edificació aïllada (Clau 3a)	35.314,10	75,34	0,502	17.659,00	35.318,00	75,34	0,500	17.659,00
TOTAL ZONES APROFITAMENT	35.314,10	75,34		17.659,00	35.318,00	75,34		17.659,00
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema viari, clau A	5.381,05	12,44			5.831,00	12,44		
Sistema espais lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.727,00	12,22		
Sistema equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema serveis tècnics, clau T	66,24	0,14			0,00	0,00		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.561,90	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL SECTOR								
	46.876,00	100,00		17.659,00	46.876,00	100,00		17.659,00

Quadre 22. Comparativa de superfícies pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat entre el Pla de Millora urbana i les determinacions de l'art. 145 del POUM de Rosselló

Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Segons les dades del quadre anterior les superfícies destinades als diferents sistemes de sòl públic, així com l'edificabilitat total del sector, **compleixen amb les determinacions establertes a l'art. 145 Pla de millora urbana núm. 3, PMU-3, Urbanització La Noguera del POUM de Rosselló, atès que el percentatge de superfície de sistemes de sòl públic és igual o superior a l'establert per al sector referència.**

Aquesta adequació es resumeix en el següent quadre comparatiu entre les disposicions previstes en el POUM per a l'àmbit del PMU-3 i les que estableix la ordenació del Pla de Millora Urbana que es tramita:

	PMU-3 POUM DE ROSSELLÓ				PROPOSTA PMU-3		
ORDENACIÓ PMU-3 ROSSELLÓ	46.876,00 m²	100,00%			46.876,006 m²	100,00%	
SÒL PÚBLIC	11.558,00 m²	24,66 %	≤		11.561,90 m²	24,66 %	
A Sistema viari	5.831,00 m²	12,44 %			5.831,05 m²	12,44 %	
L Sistema d'espais lliures	5.727,00 m²	12,22 %			5.664,61 m²	12,08 %	
E Sistema d'equipaments	0,00 m²	0,00 %			0,00 m²	0,00 %	
T Zona de dotació de sistemes	0,00 m²	0,00 %			66,24 m²	0,14 %	
SÒL PRIVAT	35.318,00 m²	75,34 %	≤		35.314,10 m²	75,34 %	
Zona de d'ordenació específica, clau 3a (3a)	35.318,00 m²	75,34 %			35.314,10 m²	75,34%	

Quadre 24. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM Rosselló per a l'àmbit del PMU-3) versus ordenació del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

On es comprova clarament que les directrius contingudes en el planejament objecte del present document milloren els percentatges de cessió de sistemes previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010, que n'és el planejament vigent de rang superior, per a donar compliment a les determinacions normatives.

Aquestes dades, un cop aplicades a l'àmbit de referència donen el següent quadre comparatiu de lo previst en el POUM i de la proposta del PMU :

	Ut. / Clau	POUM Rosselló			PMU (PMU-3)	
Superfície àmbit	m²	46.876,00		100%	46.876,00	100%
Edificabilitat bruta	m² st/m²	0,377		=	0,377	
Densitat bruta	hab/Ha	13		=	13	
Cessions		24,66%		≤	24,66 %	
Sistema viari	(A)	5.831,00	12,44%	24,66%	5.831,05 (12,44%)	24,66 %
Sistema espais lliures	(L)	5.727,00	12,22%		5.664,61 (12,08%)	
Sistema equipament	(E)	0,00	0,00%		0,00 (0,00%)	
Sistema serveis tècnics	(ST)	0,00	0,00%		66,24 (0,14%)	
Sòl d'aprofitament privat	(AP) (3a)	35.318,00		75,34%	35.314,10	75,34%

Quadre 25. Quadre comparatiu del planejament vigent (POUM de Rosselló) versus paràmetres del Pla de millora urbana

Font: Elaboració pròpia / PAMPOLS ARQUITECTE SLP

4.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SÒLS DELS SISTEMES DE CESSIÓ

En el quadre adjunt es mostra el quadre resumit dels sòls de cessió comparats amb els previstos segons el planejament vigent:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m ²				46.876,00 m ²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m ²							
SISTEMES DE CESSIÓ								
Sistema Viari, clau A	5.831,05	12,44			5.831,05	12,44		
Sistema Espais Lliures, clau L	5.664,61	12,08			5.664,61	12,08		
Sistema Equipaments, clau E	0,00	0,00			0,00	0,00		
Sistema Serveis Tècnics, clau T	66,24	0,14			66,24	0,14		
TOTAL SISTEMES DE CESSIÓ	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		
TOTAL CESSIONS SECTOR	11.558,00	24,66			11.558,00	24,66		

Quadre 20. Comparativa de superfícies del sector pel que fa a sòls de cessió
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

Es preveu, també, la disposició d'àrees estratègiques reservades per a l'emplaçament de serveis tècnics d'abastament al conjunt de l'assentament.

4.4. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

A continuació es relacionen les dades de superfícies previstes per la proposta:

	ÀMBIT DE GESTIÓ				ÀMBIT DE ZONIFICACIÓ			
QUALIFICACIÓ	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen. (%)	Edif. neta (m ² st/m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície total del sector	46.876,00 m ²				46.876,00 m ²			
Superfície computable del sector	46.876,00 m ²							
Edificabilitat total del sector (= Edificabilitat bruta [m ² st/m ²] x superfície computable [m ²])					0,377 x 46.876,00 = 17.659,00 m ² st			
ZONES								
Zona d'Edificació Aïllada (Clau 3a)	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00
TOTAL ZONES	35.134,10	75,34		17.659,00	35.134,10	75,34		17.659,00
Sostre computable als efectes de càlcul del 10% de l'APM del sector (aprofitament)					17.659,00 (m ² st) x 10% = 1.765,90			
TOTAL APROFITAMENT SECTOR	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00	35.134,10	75,34	0,502	17.659,00

Quadre 21. Comparativa de superfícies pel que fa a superfícies d'aprofitament privat i edificabilitat
Font: PAMPOLS ARQUITECTE SLP

5.- COMPLIMENT DELS DEURES DE LA LLEI D'URBANISME (DL 1/2010 i D 305/2006)

101252 · PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL · Rosselló · El Segrià · Lleida · V1 · Juliol de 2011

5.1. CÀLCUL DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR
(ARTICLE 37, 40, 43, 44, 45 I 46 DEL DL 1/2010 I ARTICLE 42.D) DEL D 305/2006)

D'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, els propietaris de l'àmbit del **Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 de Rosselló**, hauran de cedir, gratuïtament, a l'administració actuant (Ajuntament de Rosselló) el sòl necessari per a materialitzar l'aprofitament corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic mitjà del mateix o el seu equivalent en valor econòmic, en els termes continguts en l'art. 45.3. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també pe l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Això no significa, òbviament, que aquests costos, que existeixen, corresponents a aquest sòl, no s'hagin de computar en la valoració econòmica d'aquests, a tenor d'allò previst en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003).

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 46. CONDICIONS DE LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. (...)"

La valoració de l'esmentat aprofitament, si s'estima la seva contraprestació en valor econòmic es detalla en l'apartat 5.1. del present document.

5.1.1. JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS

Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen per allò disposat al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, quan tenen per objecte, entre altres, la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues, o bé altres operacions que siguin precises per l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les que la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats.

L'art. 14.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, inclou les operacions reparcel·latòries dins el concepte d'actuació de transformació urbanística, atès que comprèn entre altres, les actuacions de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística. S'inclouen doncs, dins d'aquest supòsit les operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

“(...) ARTÍCULO 14. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas apta para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.(...)”

L'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el text refós de la llei del sòl, estableix com s'ha de calcular el valor del sòl quan ens trobem dins una actuació de transformació d'urbanització, quan s'hagi de materialitzar mitjançant un instrument de repartiment de beneficis i càrregues, és a dir, a través d'un projecte de reparcel·lació. Així doncs, quan s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris partícips en una actuació reparcel·latòria, i en defecte d'acord entre tots els propietaris afectats, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents.

Aquest mateix article, en el seu apartat segon, pel supòsit de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants, per insuficiència de drets aportats, especifica que el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, és a dir, utilitzant el mètode de càlcul del valor residual dinàmic.

Tot seguit transcrivim literalment l'esmentat art. 27:

“(...) ARTÍCULO 27. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo(...)”

Igualment, l'art. 28 del Real Decreto Legislativo 2/2008 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, disposa que la valoració en el règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, en tot allò no disposat en aquesta, es realitzarà de conformitat amb els criteris que determinin les lleis d'ordenació territorial i urbanística, això és el Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme - en endavant Text Refós de la Llei d'urbanisme -, quan tinguin per objecte la verificació de les operacions precises per l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució de beneficis i càrregues. Així doncs, en aquest sentit, ens hem de remetre als articles 37 i 38 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, els quals estableixen el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament.

“(...) ARTÍCULO 28. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.(...)”*

El mètode de càlcul parteix d'un concepte clau: l'aprofitament permès pel Pla. Als articles 37 i 38 del Text Refós de la Llei d'urbanisme s'estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament. De la lectura d'aquests articles es desprèn que l'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferència entre els drets i les obligacions definits pel planejament.

Aprofitament urbanístic = Drets - Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció.

El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - Despeses

Els ingressos s'obtindran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins del polígon objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat del lloc on s'actua recollint així els coeficients d'homogeneïtzació establerts a l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme - en endavant, Reglament de la Llei d'urbanisme -, les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions com a una despesa més, cas que n'hi hagin. Els costos d'urbanització s'obtindran de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització de la unitat d'actuació.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Totes aquestes dades d'ingressos i despeses, d'acord amb la normativa hipotecària, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en l'esmentada normativa.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc, esmentades a l'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, necessàries per a qualsevol operador urbanístic, se'n desprèn que:

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – (Despeses + Rendiment)

essent les despeses els costos d'urbanització + indemnitzacions + gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

S'ha de tenir en compte que, d'acord amb l'art. 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, un dels deures de la promoció consisteix en lliurar a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en la que aquesta s'inclogui, lliure de càrregues d'urbanització, és a dir, lliure de despeses corresponents a la urbanització, a la gestió i a les indemnitzacions corresponents.

D'acord amb els criteris exposats, es procedirà a efectuar el càlcul del valor urbanístic pel mètode residual.

5.1.2. VALOR DELS DRETS TEORICS

L'objectivació i generalització dels criteris de valoració queda expressada en l'art. 126.1b del Decret Legislatiu 1/2005, concretant que:

"(...) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació de què es tracti, o bé si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes en l'art. 37(...)"

Idèntic precepte recull el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu article 140. Així mateix, l'art. 37 relacionat preveu la ponderació de l'aprofitament urbanístic, que ha d'ajustar-se als paràmetres següents:

a.- si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b.- Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, l'ur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Pel què fa les regles que regeixen la ponderació del dit aprofitament, venen concretades a l'art. 36 del Reglament.

En aquest cas s'escau comentar que existeix una única tipologia edificatòria que és la de zona d'edificació aïllada (clau 3a), per la qual cosa la homogeneïtzació relacionada no és necessària.

El càlcul de l'aprofitament respon al valor obtingut del preu de venda –preu de mercat-, menys el cost de construcció.

Cal esmentar que en el cas del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3, al municipi de Rosselló **només és preceptiu incorporar la cessió del 10% corresponent al sòl que es desenvolupa de bell nou (aprofitament), descomptant els 3.330,00¹ m²st de l'habitatge existent (segons dades cadastrals)** del còmput de l'aprofitament del sector.

L'aprofitament urbanístic del sector es fixa doncs en **14.240 ua²** En compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, caldrà cedir el sòl on poder materialitzar el 10% d'aquest del valor mig d'aquest aprofitament.

Calculat l'aprofitament, i atesa l'existència d'un única tipologia edificatòria, d'acord amb l'art. 140 esmentat, els valors relacionats són transformats en Unitats d'Aprofitament – coeficient de repercussió obtingut sobre el sostre total edificable, i que, en consonància, coincidiran amb el total del sostre assignat al sector:

Les esmentades unitats són repartides entre tots i cadascun dels propietaris, en funció del dret aportat per cadascun d'ells.

Pel què fa les adjudicacions, el document reparcel·ladori concreta una adjudicació teòrica d'unitats d'aprofitament- assignada a cadascun dels propietaris, en funció del dret individual de tots ells, respecte de la totalitat de l'àmbit.

¹ Edificació a conservar, compatible amb el planejament. Ordenació en clau específica zona 3a. S'adjunta fitxa cadastral, plànols estat actual i certificacions cadastrals i registrals per justificar aquest valor en l'apartat 15 del present document.

En els plànols **18 (I.14) Edificacions existents** que acompanyen el present document s'hi detallen les superfícies, àmbits de pas i característiques dels serveis i edificacions existents en l'àmbit de referència.

² Veieu l'apartat 3.1.4. SOBRE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR del present document

Paral·lelament es defineix l'adjudicació real, en idèntiques Unitats, per a cadascun dels propietaris, comparant-se ambdós valors - aprofitament teòric al qual tenen dret i aprofitament real que finalment se'ls adjudica-, procedint-se finalment a la compensació econòmica de les diferències d'adjudicació entre la propietat.

En aquest sentit, l'art. 126 TRLU preveu que les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf,

“(...) ARTICLE 36. REGLES DE PONDERACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

36.2 (...) En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.(...)”

del Reglament de la Llei d'urbanisme, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

1 ut. Aprofitament = 1 unitat de valor = 1 euro.

Tots els rendiments del present projecte de reparcel·lació estan referenciats a aquesta unitat.

De l'aplicació del Text refós de la Llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2010 i del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es dedueix que els preus unitaris de zona tenen en compte les circumstàncies concretes de cada unitat de zona pel que fa als seus usos, intensitat d'usos, precisió de la rigidesa a la demanda, localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

zones	Cu	Ci	Cr	Cr	Ca aprofitament
Clau 3a	1,00 ua/m²sòl	1,00 ua/m²sòl	1,00 ua/m²sòl	1,00 ua/m²sòl	1,00 ua/m²sòl

ÚS: Coeficient que fa referència al tipus d'us i a la seva tipologia edificatòria i a la relació percentual dels diferents usos

INTENSITAT D'US: Coeficient que fa referència a:

- la intensitat dels usos (núm. Habitatges o locals per m² de sostre)
- relació aproximada sòl/sostre
- per industrial, relació ocupació/sostre

LOCALITZACIÓ: En aplicació de l'article 140,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, coeficient que només s'aplica en

- en cas de perjudici en adjudicació distant respecte la localització de la finca aportada. Fa referència a parcel·les que no tenen el mateix valor si estan situades en una zona o un altre

RIGIDESA DE LA DEMANDA: Coeficient que fa referència a:

- la demanda que hi ha al mercat d'aquest tipus d'habitatge o activitat
- tipus de vida que dóna accés a la parcel·la
- capacitat d'adaptar-se a diferents tipus d'habitatge o activitat (relació façana profunditat, aparcaments....)
- factors de forma i pendent parcel·la

5.1.3. VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic, a partir de la superfície del sòl i la seva edificabilitat. El valor del sòl calculat pel **mètode del valor residual estàtic**, d'acord amb les directrius contingudes en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i així mateix en l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003); l'anomenat valor residual als efectes del present document, serà doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes, d'acord amb els criteris i la fórmula que es detallen tot seguit.

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003) estableix el mètode residual com a sistema de valoració del sòl, en els termes següents i on hi queda clara la idoneïtat del seu ús en el projecte de reparcel·lació en curs, i que detalla en el seu article 34, on estableix:

(...) ARTÍCULO 34. APLICABILIDAD DEL MÉTODO RESIDUAL

- 1. El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:
 - a) Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo «dinámico»).
 - b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).*
- 2. El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:
 - a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas.
 - b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.*
- 3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.*
- 4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.(...)"*

Donat que el projecte de reparcel·lació a que fa referència el present document es troba en el supòsit que contempla l'art. 34.3. de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, es realitzarà la valoració del l'aprofitament urbanístic atenent-se al **mètode residual estàtic**.

L'art. 35 de l'esmentada ordre estableix els requisits per a la utilització de l'esmentat mètode residual, que es compleixen en el cas de referència, en els termes següents:

(...) ARTÍCULO 35. REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL

- 1. Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
 - b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
 - c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
 - d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.*
- 2. Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.(...)"*

El procediment de càlcul del mètode residual estàtic queda detallat abastament en l'art. 40, on s'hi estipula clarament que:

“(…) ARTÍCULO 40. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO «ESTÁTICO»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.(…)”

Per al càlcul del valor residual, s'estarà a allò que estableix l'art.27 del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, i pel procediment de càlcul del valor del sòl es tindran en compte els passos definits a l'article 40, 41 i 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març (BOE 85, de 09/04/2003) que són :

- estimació de les despeses de construcció, de gestió, de comercialització i financeres
- estimació del valor en venda de l'immoble per a la hipòtesi d'edifici acabat
- estimació del marge de benefici del promotor.

Efectivament, l'art. 41de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març estableix com definir el marge de benefici de la promoció:

“(…) ARTÍCULO 41. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.(…)”

Als efectes del present document s'han estimat uns marges de benefici de promoció del **18%**, corresponents a operacions residencials. La resta de despeses s'han referit en els apartats precedents de forma fefaent.

Així doncs, si s'escau, es pot procedir al càlcul del valor, atenyent-se a la fórmula i als principis que emanen de l'art. 42 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, en els termes que segueixen:

“(…) ARTÍCULO 42. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL POR EL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula: $F = VM \times (1-b) - \sum Ci$

En donde: F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM =Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.(…)”

5.1.4. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació de que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'article 37.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants, que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions.

Nogensmenys, s'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Ús del sol permes
- Edificabilitat permesa
- Intensitat d'usos
- Situació
- Característiques i forma de les parcel·les
- Característiques de les edificacions

La legislació vigent preveu que es puguin realitzar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, concretament l'article 122.1 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió dels terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació. Així mateix, l'article 130 apartat e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, disposa que la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

Per tant, tal com hem vist en el paràgraf anterior, els propietaris de les finques, poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables dins del mateix sector. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generara l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret, de no participació en els costos del sector, s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en Euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

- Aportació propietaris: Valor del sòl brut.
- Aportació òrgan urbanístic actuant: valor de les despeses que intervenen en el procés de transformació del sòl.

Essent aquestes despeses:

- Costos d'urbanització
- Despeses de gestió
- Indemnització (cas que n'hi hagi)

En tot procés productiu -el procés de transformació del sòl també ho és - ha d'existir un diferencial positiu o benefici que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. Aquest diferencial positiu o benefici que es vol obtenir és una part del rendiment de l'operació (veure l'apartat corresponent al càlcul del valor urbanístic).

El rendiment de l'operació s'ha d'entendre, per tant, com la suma del cost financer més el benefici.

El valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

$$\text{Valor de venda} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses} + \text{rendiment}.$$

Tal i com ja s'ha esmentat, els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Valor a efectes de reparcel·lació} = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor de les despeses}.$$

En ser el valor en venda la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat.

$$\text{Valor de les parcel·les pel propietari} = \text{Valor del sòl brut}$$

$$\text{Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora} = \text{Valor de les despeses}$$

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris i a l'administració actuant mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan es realitza un pagament amb parcel·la, els propietaris, a canvi de l'import de les despeses, obtenen unes parcel·les resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació dels propietaris és el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

El percentatge de participació de l'administració actuant per aquest concepte és el següent:

$$\% \text{ Aportació empresa urbanitzadora} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

La suma de les dues aportacions ens dóna l'expressió següent

$$\frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 + \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = 100\%$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprén que a efectes pràctics podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta, en virtut del valor a efectes de reparcel·lació, serà equivalent al seu valor d'aportació, o sigui al valor del sòl brut.

Cal tenir en compte que s'ha de descomptar el 10% de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'administració urbanística actuant, essent l'expressió:

$$\text{Valor a efectes de reparcel·lació} \times 0,9 = \text{Valor de sol brut} + \text{Valor despeses}$$

A efectes de càlcul per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient reductor que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic, obtenir el valor a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Valor a efectes reparcel.lació} = \frac{\text{Valor de sòl brut + despeses}}{0,9}$$

$$\text{Coeficient reductor del valor de venda} = \frac{\text{Valor a efectes de reparcel.lació}}{\text{Valor de venda}} \times 100$$

per obtenir el valor de reparcel·lació

És important manifestar que aquesta disminució dels valors en venda no suposa, per qui col·labori en la reparcel·lació, efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

Cal també fer esment que en sòl urbà (consolidat i no consolidat) no s'aplica la reducció del 0,9 als efectes de càlcul del valor de reparcel·lació.

5.1.5. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons l'article 37.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, "s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea "

Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent, segons l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, "a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna. b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau la reurbanització."

La ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic, segons l'article 2 del Reglament de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

"1. La intensitat dels usos admesos depèn de l'ocupació màxima de parcel·la, de la tipologia edificatòria i de la situació en l'edificació o bé del nombre d'establiments per unitat de superfície, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

2. Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

- S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, que, de manera justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de la resta.

- El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona en determinarà l'aprofitament urbanístic.

- L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

- L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest.

3. Per a valorar l'aprofitament urbanístic poden emprar-se unitats de valor o d'aprofitament, que s'han de taxar en diners als efectes de determinar les indemnitzacions o compensacions procedents per raó de diferències d'adjudicació."

El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de la unitat reparcel·lable, i la valoració dels solars resultants de la reparcel·lació, com càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar, es fa de la forma següent:

1. Càlcul del valor total dels solars del sector, en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a la subzona residencial. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de sòl i a les superfícies de sostre edificable, els diferents valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total del conjunt de solars del sector.

2. Distribució del cost total d'execució de la urbanització entre tots els solars del sector proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars de la subzona. Així a partir del valor total del conjunt de solars es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total.

3. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització.

Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

5.2. ESPECIFICITATS DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, determina la possibilitat de formulació de plans parcials per part de la iniciativa privada:

“(…)ARTICLE 101. INICIATIVA PRIVADA EN LA FORMULACIÓ DE PLANS URBANÍSTICS

- 1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general, només se'n pot iniciar la tramitació si l'ajuntament accepta la proposta; si en el termini de dos mesos l'ajuntament no n'ha notificat l'acceptació, s'entén que la proposta ha estat desestimada.*
- 2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.(…)*

L'art. 102 fixa que, a més a més de les determinacions de caràcter general, els documents promoguts per la iniciativa privada han de contenir la següent informació específica:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat
- b) La viabilitat econòmica de la promoció
- c) Els compromisos que s'adquireixen
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

En efecte:

“(…) ARTICLE 102. ESPECIFICITATS DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

- 1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure le determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

- 2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades aquestes garanties han d'ésser reposades.(…).*

Aquest document reflecteix l'estructura de la propietat al punt 2.4. d'aquesta memòria; la viabilitat econòmica en el '**Document D.Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la viabilitat del Pla de Millora Urbana**'; i les altres dues qüestions en els apartats que segueixen.

5.2.1. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
(Article 45.1.a) del DL 1/2005 i article 42 del D 305/2006)

Els compromisos que contrauen els promotors del present Pla Parcial davant l'Administració actuant són els següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals destinats a xarxa viària, zones verdes, dotacions, infraestructures i comunicacions al servei de l'àmbit en que siguin compresos els terrenys
- Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- Costejar i, si s'escau, executar al seu càrrec la urbanització de l'àmbit del pla parcial, en el termini d'execució a convenir des de la publicació al DOGC de l'Aprovació Definitiva del projecte d'urbanització. Aquestes obres comprendran:
 - Ordenació de les zones verdes
 - Urbanització de la vialitat
 - Xarxes de serveis soterrades
- Construir i costejar, si s'escau, les necessàries connexions a l'exterior de l'actuació, amb les xarxes esmentades en l'apartat anterior. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específic d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris
- No procedir a la parcel·lació urbanística ni mitjançant un document privat ni públic translatiu de domini en l'àmbit del pla parcial fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic
- Executar, si s'escau, en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquest obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o e programa d'actuació urbanística municipal.
- Una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en documents públics com en privats, translatius de domini de les parcel·les resultants, a fer constar l'existència de Junta de Conservació de la urbanització, quan s'escaigui i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts i a conservar la urbanització
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues i gravamens i exempta en la seva part proporcional dels costos d'urbanització o el seu equivalent econòmic.
- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

Així queda efectivament acotat segons les disposicions de l'art.44 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, que determina els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, essent el seu contingut segons segueix:

“(…)ARTICLE 44. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específic d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquest obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o e programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que sigui necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.”

L'art.45 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, estableix un seguit de deures addicionals per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat, que són:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

Així doncs, les condicions de les cessions de sòl amb aprofitament així com la participació de l'administració actuant en les despeses d'urbanització dels sòls de cessió amb aprofitament es detallen abastament en l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'urbanisme:

"(...) ARTICLE 45. DEURES ADDICIONALS DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. (...)"

En el còmput d'aquest valor, si s'escau o en el cas de cessió amb sòl d'aprofitament, cal tenir present allò que estableix l'art. 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'urbanisme en el sentit que l'administració actuant estarà exempta del pagament dels costos d'urbanització d'aquesta sòls de cessió amb aprofitament provinents de la obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector que emanen dels deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat avaluats en l'art. 45 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'urbanisme.

De manera complementària, l'art. 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, refon els deures dels propietaris de sòl urbanitzable en general, fixant-los en els termes següents:

“(...) ARTICLE 42. DEURES DELS PROPIETARIS O PROPIETÀRIES DE SÒL URBANITZABLE

La transformació del sòl urbanitzable comportarà per als seus propietaris o propietàries els deures següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.*
- d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris*
- f) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.*
- g) Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.*
- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.*
- i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.(...)”*

5.2.2. GARANTIES PER AL COMPLIMENT DELS DEURES
(Art. 102 i art.108.3 del DL 1/2010 i art.136.2 del D 305/2006)

Es constituirà i s'aportarà per part de la Junta de Copropietaris una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització per tal d'assegurar l'obligació d'urbanitzar (Art. 108.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i art. 136.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) a més aquesta garantia també ha de respondre a les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer (Art. 97.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme).

(...) ARTICLE 108. PUBLICACIÓ DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

(...)3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ qu s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització..(...)."

(...) ARTICLE 136. PARTICIPACIÓ DE LES PERSONES PROPIETÀRIES EN LES MODALITATS DEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ

(...)136.2 En les modalitats de compensació bàsica i compensació per concertació, les persones propietàries de finques afectades poden comprometre la seva participació en l'execució en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació o del projecte de bases i, en la modalitat de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació. En tots els casos, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen el articles 171.3, 178.4 i 183.6 d'aquest Reglament..(...)."

Tal i com es justifica en el '**Document D.Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la viabilitat del Pla Parcial Urbanístic**', el cost de les obres d'urbanització d'execució per contracta ascendeix a la quantitat de **372.098,19 €** (cinc-cents seixanta-dos mil tres-cents quaranta tres euros amb vint-i-tres cèntims)

Per tant, la garantia del 12% que caldrà constituir ascendeix a la quantitat de:

12% sobre 372.098,19 € = **44.651,78 €**

(Quaranta-quatre mil sis-cents cinquanta-un euros amb setanta vuit cèntims)

5.3. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
(Article 57 i DA 5a del DL 1/2010 7 i DT 9a del D 305/2006)

L'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, que defineix els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM, en endavant) i regula el seu contingut essencial, estableix l'obligació de l'esmentada reserva en els termes següents:

"(...)ARTICLE 57. PLANS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(...).3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

.4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

.5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.

.6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

.7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges (...) (...) "

D'aquí se'n desprenen dos conceptes essencials:

- 1-. Correspon al **POUM** establir l'esmentada reserva obligatòria.
- 2-. L'obligació de reserva establerta es restringeix exclusivament al sostre d'ús residencial **"de nova implantació"**.

A partir d'aquestes dues consideracions se'n poden derivar importants conseqüències:

1.- L'obligació de reservar sòl edificable residencial, en la proporció mínima indicada, per a habitatges protegits no emana directament de la llei, sinó que requereix ésser imposada de forma expressa pel planejament urbanístic corresponent. Però tampoc no pot imposar-la *ex novo* qualsevol instrument de planejament urbanístic, sinó que **es tracta d'una determinació pròpia i exclusiva del planejament general i, dintre d'aquest, en concret, del POUM.**

A més del POUM, s'admet que el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM, en endavant) concreti i distribueixi l'esmentada reserva prèviament determinada pel POUM, si aquest no ho ha fet, segons preveu l'art. 60 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya:

"(...) ARTICLE 60. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel qu fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'avaluar i atendre les necessitats de sòl i d'habitatge dels municipis i, si escau, de sòl per a usos industrials i activitats productives, i han d'acreditar que són coherents amb els plans territorials o directors que els afecten. Així mateix, han de determinar quina iniciativa, la pública o la privada, é preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i poden establir, si escau una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys

3. Les determinacions del programa d'actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc de referència adequat per a concertar actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

4. Els programes d'actuació urbanística municipal poden preveure totes o alguna de les figures del planejament urbanístic derivat a què fa referència el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

5. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable no delimitat i modificar els sectors prèviament delimitats, fins i tot per a atribuir-los la condició de sòl urbanitzable no delimitat. En tots aquests supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal i la documentació que sigui pertinent.

Els programes d'actuació urbanística municipal no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable.

6. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58.

7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden incloure sistemes urbanístics generals en els sectors de sòl urbanitzable i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, i també en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà. Així mateix, pode acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, i també delimitar polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

8. *Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini e compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa³.*

9. *Els programes d'actuació urbanística municipal han d'establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització, poden fixar terminis per a l'edificació dels solars, delimitar àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definir sectors d'urbanització prioritària, incloure les reserves de terrenys regulades per l'article 151 i establir les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.*

10. *L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.*

11. *Els programes d'actuació urbanística municipal tenen vigència indefinida, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa, s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels particulars.*

12. *L'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels programes d'actuació urbanística municipal, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest. Els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'actualitzar cada sis anys (...)*"

Únicament en el supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418) i no adaptat a aquesta, s'admet què, sense esperar a la revisió de l'esmentat planejament general, l'Ajuntament pugui formular i tramitar el PAUM i incloure en aquest la referida reserva obligatòria, encara que no estigui prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb la Disposició transitòria segona, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme:

"(...)DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

(..)TERCERA. ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL I RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I APLICACIÓ DE LES RESERVES EN ELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC EN TRÀMIT

1. *El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 95, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.*

2. *Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena.*

3. *Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7.*

³ Veieu als efectes escaients els arts. 57.6 i 61.1.g) del LUC i el art. 77.1.g) del RLU.

Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

a) ***En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, a les modificacions de planejament general que tenen per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. L'òrgan autonòmic competent pot autoritzar excepcionalment la disminució de les esmentades reserves en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia edificatòria incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.***

b) *En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/ 2004.*

4. *Els plans d'ordenació urbanística municipal i les modificacions i revisions d'aquests que no hagin estat resolts definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei han d'incorporar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 i de l'apartat 3 d'aquesta disposició transitòria, en els supòsits que aquests preceptes estableixen.*

5. *Les reserves mínimes addicionals a què fa referència la disposició addicional cinquena s'han d'aplicar als instruments de planejament urbanístic que es resolguin definitivament a partir que entri en vigor, a l'efecte de les esmentades reserves, la nova tipologia d'habitatges concertats de Catalunya, d'acord amb la normativa en matèria d'habitatge. (...)*"

Es preceptiu destacar que, l'Ajuntament de Rosselló no es trobava, abans de l'entrada en vigor efectiva del posterior Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) amparat per situació de trobar-se sota el mencionat supòsit transitori de vigència del planejament general anterior a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) i no adaptat a aquesta per lo que **no li és potestativa reglamentàriament la capacitat de formular i tramitar el PAUM** i incloure-hi en aquest la referida reserva obligatòria, no gensmenys quan aquesta no estigués prèviament determinada pel corresponent POUM, d'acord amb lo que dicta la Disposició Transitòria tercera, apartat 2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418).

Resulta, doncs, clar, que la **única via administrativa de l'administració actuant per a fixar les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública és a través d'actualitzar el planejament a la LUC – redactar o modificar el corresponent POUM – i, si aquest no fixa les esmentades reserves, llavors, en el seu defecte, tramitar un PAUM que les estableixi de forma efectiva.**

La DT 3a, aclareix ***en quins supòsits***, no existint pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i les seves posteriors modificacions cal que, de forma immediata i preceptiva, estableixin les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública establertes per l'art. 57.3 de la LUC⁴

⁴ Cal tenir en compte que aquesta disposició fou introduïda per l'art. 9.4) del LMU

Així doncs, el redactat resultant de la modificació del títol i de l'apartat 3 de l'esmentada disposició transitòria segona establerta per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU) pel que s'introdueix el nou títol i es modifica l'apartat 3er de la DT 2ª de la LUC⁵ deixa clar que, malgrat trobar-se l'administració actuant – Ajuntament de Rosselló- en cap dels supòsits fixats, doncs no existeix pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) o programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) actualitzat i adaptat a la LUC, no procedeix establir l'esmentada reserva en el Pla de Millora Urbana PMU-3 de Rosselló, doncs aquesta figura de planejament derivat no es troba a l'empara de cap dels supòsits a) o b) de l'esmentada DT 3a. de la LUC; doncs efectivament:

- a) *ni Rosselló es un municipi de més de 10.000 habitants, ni es capital de comarca,*
- b) *ni una eventual modificació per augment de l'aprofitament en el si del PMU-3 implicaria, obviament, un canvi de classificació de sòl no urbanitzable amb la finalitat d'implantar nous usos residencials.*

Per tant, en absència de planejament urbanístic general revisat i adaptat al nou Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), és a dir, en defecte de POUM actualitzat, i mentre tampoc no s'aprovi un PAUM que determini i concreti l'esmentada obligació de reservar sòl edificable residencial per a habitatges protegits, aquesta reserva no serà exigible en relació a aquells sectors de planejament derivat i els polígons d'actuació, en sòl urbà i en sòl urbanitzable, que s'hi desenvolupin. És a dir, els instruments de planejament derivat i els instruments de gestió que es tramitin, abans de l'aprovació i executivitat del corresponent POUM actualitzat o, si s'escau, PAUM, no ha de preveure obligatòriament la reserva de sòl corresponent al 20% + 10% del sostre d'ús residencial de l'àmbit corresponent per a habitatges de protecció pública, sense que tampoc, per tant, la manca de previsió d'aquesta reserva pugui ser un motiu per a la suspensió o denegació de la seva aprovació.

Això, naturalment, sens perjudici que, potestativament, es vulgui destinar una part (el 20% o una altra) del sostre residencial de l'àmbit a la construcció d'habitatges de protecció pública.

2.- En segon lloc, es planteja què cal entendre per "**ús residencial de nova implantació**" als efectes de la referida reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418), sobretot en allò que faci referència als àmbits de sòl urbà no consolidat destinats a l'ús residencial ja previstos pel planejament general anterior a l'entrada en vigor de l'esmentada llei.

Cal ressenyar, abans que res, que, efectivament, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010, p.61305 a 61418). (LUC) defineix en el seu art. 57.4⁶, què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat de l'esmentat art.57 de la LUC i la inclusió de dos nous apartats 4 i 5 en els termes següents:

"(...) ARTICLE 9. RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix: (...)

(...)4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb

⁵ Cal tenir en compte que el títol d'aquesta disposició transitòria i el seu apartat 3er foren introduïts per l'art. 9.3) del LMU

⁶ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.(...)"

Cal destacar en aquest punt que l'esmentada definició no venia continguda en el redactat original del *Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme* (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360) (LUC) – si en canvi, com veurem, en redactats anteriors des de la *Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local* i fins a la *Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local* (LU), curiosament-Aquest concepte s'acota amb major precisió a tenor de la publicació del *DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística* (LMU).

En qualsevol cas, la definició al concepte de l'ús residencial de nova implantació només hi cap, a tenor d'allò que determina l'apartat 57.4.: **només hi cap si així ho determina el POUM.**

Del redactat del preàmbul de l'esmentada llei, on s'hi justifiquen els motius que condueixen a la tramitació d'una modificació d'una llei aprovada recentment, es justifica que, precisament, l'esperit del redactat de la mateixa i del qual s'impregna la filosofia de tot el seu articulat, consistent en dotar a l'administració pública d'una reserva de sòl d'habitatge de promoció pública que, donades les previsions de la demanda en el moment de la seva redacció, precisa de mecanismes **urgents, addicionals, excepcionals i específics** al marge de les reserves ja previstes pel planejament vigent i en curs.

Atén, doncs, tota la càrrega del mencionat decret llei a la dotació de **recursos excepcionals** i fins i tot noves figures urbanístiques específiques (Àrees Residencials Estratègiques (ARE)) per tal d'obtenir sòl urbanitzat disponible de forma excepcional – incloent-hi la seva tramitació, més abreujada i específica – per a satisfer la mancança d'habitatges de promoció pública. En aquest context d'excepcionalitat cal entendre la referència al **sòl de nova implantació**, doncs, la simple exposició en el preàmbul del *DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística* (LMU) al fet que les figures urbanístiques “en curs” i les reserves que d'elles se'n deriven no podran atendre la excepcional demanda que mostraven les previsions de creixement de la demanda en el moment de la seva redacció. Cavia doncs la dotació de **nou sòl, de nova implantació**, com efectivament recull l'esmentat preàmbul;

“(…) PREÀMBUL

(…) Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directors urbanístics indicats. (...)

Per tal de reforçar aquest posicionament pot resultar interessant prospectar en els orígens del legislatiu anterior a la LUC, on el concepte d'ús residencial de nova implantació hi apareix definit amb major cura.

Efectivament, aquest concepte es troba desenvolupat en l'antic art. 14.3, paràgraf 2on. del Reglament Parcial de la Llei 2/2002 (Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme), que si bé no és vigent, constitueix la matriu conceptual sobre la que s'assenta l'actual LUC, doncs en el seu títol hi incorporava "per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local" en clara referència a la seva concepció de l'urbanisme com a generador de reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i on, efectivament, hi subjeu la gènesi de la definició del concepte de l'ús residencial de nova implantació, en els termes següents :

"(...)ARTICLE 14. RESERVES DE SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA(Desplegament dels articles 57.3, 60.10, 120.1.h) i 156.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme)

(...)14.3(..) S'entén per ús residencial de nova implantació l'ús destinat a habitatge que el Pla d'ordenació urbanística municipal admeti com a nou ús, o bé que confirmi com a ús permès pel planejament urbanístic anterior. La confirmació que, a aquests efectes, faci el Pla d'ordenació urbanística municipal o bé, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal s'ha de referir només al sòl urbanitzable d'ús residencial quan, sent necessària la reparcel·lació, no s'hagi presentat a tràmit el corresponent projecte i, en cas que no sigui necessària la reparcel·lació, quan no s'hagi interessat la llicència d'edificació."

D'acord amb aquest precepte reglamentari, en el sòl urbà, per ús residencial de nova implantació s'entén exclusivament el nou ús residencial que s'admeti pel POUM (o per les posteriors modificacions o revisions d'aquest), és a dir, **que l'obligació de reserva del 20% + 10% del sostre residencial en sòl urbà es circumscriu al sostre destinat a l'ús residencial que no estigués ja previst pel planejament general anteriorment vigent.**

Per tant, tractant-se d'un àmbit de sòl urbanitzable previst per les Normes Subsidiàries anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, únicament li serà d'aplicació la reserva de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005, p.23360)(LUC), si l'ús residencial no estava admès per aquell planejament i s'introdueix posteriorment o bé si, essent ja un ús permès pel pla anterior, s'aprova una modificació o revisió d'aquest que comporti un augment de sostre destinat a aquest ús i, donat el cas, només respecte del major sostre resultant.

Així mateix, la necessitat de l'esmentada reserva ve invocada en les Normes Urbanístiques del POUM de Rosselló, dins l'art. 27, del tenor literal següent:

"(...)ARTICLE 27.- RESERVES PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. D'acord amb l'article 57.3 de la L.U., aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable. En aquest sentit, els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.També en els polígons d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a Pla de millora urbana, en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, el 20% del sostre de nova implantació es reserva a habitatges de protecció pública. Aquesta reserva s'ha de concretar en el Pla de millora urbana o, en el supòsits de polígons d'actuació, en el projecte de reparcel·lació o d'expropiació.

2. Si la densitat d'un polígon o d'un sector és inferior a 25 habitatges/ha i per la seva tipologia no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits, a proposta de l'Ajuntament es podrà seguir el tràmit de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme. (...)

Resulta convenient invocar el fet que, en el cas del PMU-3 de Rosselló, la seva tipologia no permet que sigui apte per acollir habitatge protegit, en tractar-se d'un sector ja edificat i que, en qualsevol cas, presenta una densitat de 13 hab/Ha ≤ als 25 hab/Ha. Exigits per a l'esmentada reserva.

Aplicant les anteriors consideracions al cas del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 de Rosselló cal concloure que **no és exigible la reserva obligatòria de sòl edificable residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme** per les raons següents:

1. El POUM de Rosselló és aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i no estan adaptades a aquesta (POUM), sense que tampoc s'hagi aprovat el corresponent PAUM. Per tant, el planejament general del municipi no determina la reserva obligatòria en qüestió de sòl residencial per a habitatges protegits, la qual, en conseqüència, no és exigible al planejament derivat –ni als instruments de gestió (Projecte de Reparcel·lació)-.
2. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana **no és un ús residencial de nova implantació**, en el sentit concretat per l'article 14.3 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, donat que les NNSS l'admeten, i tampoc no preveuen cap augment de sostre edificable.
3. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana del PMU-3 Rosselló, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4⁷ de la LUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, (concepte que no venia definit en la LUC, i que fou afegit per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007, p.37840) (LMU), mitjançant la inclusió d'un nou redactat del mencionat art.57 de la LUC i l'afegit de dos nous apartats 4) i 5) en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir només és possible si el defineix el **pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) per als sectors de sòl urbanitzable, cosa que no procedeix doncs el municipi de Rosselló no disposa de POUM que fixi l'esmentat ús a tenor d'allò que disposa l' art. 57.4 de la LUC**
4. L'ús residencial que preveu el Pla de Millora Urbana del PMU-3 Rosselló, en qualsevol cas, no es un ús residencial de nova implantació, en el sentit concretat per la definició expressa continguda en l'art. 57.4⁸ de la LUC, de què s'entén per **edificabilitat residencial de nova implantació** als efectes de càlcul de les reserves mínimes obligatòries fixades per l'art. 57.3 de la LUC, en el sentit que per a que l'esmentat ús residencial de nova implantació pugui existir, en defecte d'allò previst en el punt anterior, **per als sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 70.2.a, de la LUC**, supòsit que no es dona en el cas del PMU-3 Rosselló, que estableix:

"(...)ARTICLE 70. PLANS DE MILLORA URBANA

(...)2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.."(...)

A més a més, la no exigència de la reserva de sòl, ve sancionada en el mateix sentit d'acord amb el que preveu l'art. 70 del DL 1/2010, de 6 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i on hi és explícita la equidistància en quant als requeriments exigits envers els dels Plans Parciais Urbanístics, i el fet que s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parciais urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl :

⁷ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

⁸ Cal tenir en compte que l'apartat 4 fou introduït pel DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

“(…) ARTICLE 70. PLANS DE MILLORA URBANA

(…) 3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.(…)”

Aplicant, doncs, les anteriors consideracions al cas del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 de Rosselló cal concloure que **no és exigible la reserva mínima obligatoria de sòl edificable residencial per a la construcció de d'habitatges de protecció pública que emana de l'article 57.3** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

5.4. CESSIIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

(Article 127.a) del DL 1/2010 i article 169 del D 305/2006)

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Rosselló es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla de Millora Urbana en un termini màxim de tres (3) mesos a partir de la remissió per part de la propietat, JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ, de l'acta de cessió corresponent.

"(...) ARTICLE 169 LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funciona directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de l'urbanització.(...)"

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

El promotor del planejament s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament de Rosselló signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'article 127.a de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'Urbanisme, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

"(...) ARTICLE 127. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les nove parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.(...)"

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT B:
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ, DE PROJECTE I DETALL DE LA
URBANITZACIÓ
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 86, 87, 90 i 91 del D 305/2006)

6.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

6.1. GUIA DOCUMENTAL DEL CONTINGUT DELS DIFERENTS TIPUS DE PLÀNOLS

(Adaptada als requeriments continguts en l'Annex 1 de la Part I del RD 314/2006 pel qual s'aprova el *Código Técnico de la Edificación* [CTE])

Plànols d'Informació Urbanística:

Justificació del compliment del planejament vigent; referència a punts localitzades; referències topogràfiques, distàncies a l'indar; indicació del nord geogràfic, compatibilitat geomètrica: paràmetres urbanístics, dimensions, reculables, georeferències, etc.

Plànols d'Urbanització:

Rasants, perfils de la xarxa viària, previsió d'escomeses, etc.

Plànols d'Eficiència energètica:

Indicació dels paràmetres referits a la sostenibilitat, la ecologia i la eficiència energètica de l'edifici i el seu emplaçament; estudi d'impacte ambiental; orientació; assolament ; mitjans passius de control ambiental.

Plànols d'Arquitectura:

Plantes, alçats, seccions generals amb indicació d'escala i d'usos, reflectint els elements fixos i els de mobiliari si s'escau per a la comprovació de la funcionalitat dels espais, amb indicació d'escala i altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals per comprovar el compliment dels requisits urbanístics i funcionals; plànols de coberta amb definició de pendent, punts de recollida d'aigües, etc.

Plànols de Replanteig :

Plànols d'acotació i replanteig d'obra; definició de materials i sistemes de revestiment, tant interiors com exteriors; composició dels elements de divisió interior i exterior; fusteria interior i exterior; mobiliari fix i mòbil i relació de qualitats i composició de les pells i els revestiments, alçada i composició de cel rasos, etc.

Plànols de Definició Constructiva:

Documentació gràfica de detalls constructius.

Plànols de Memòria Gràfica:

Indicació de solucions concretes i elements singulars: fusteria, manyeria.

Plànols d'Estructura:

Descripció gràfica i dimensional de tot el sistema estructural (fonamentació, estructura portant i estructura horitzontal i la seva relació amb l'entorn i immediat i el conjunt de l'obra).

Plànols d'Instal·lacions:

Descripció gràfica i dimensional de les xarxes de cada instal·lació, plantes, seccions i detalls.

Plànols de Direcció d'Obra:

Documentació gràfica de detall, reajustament i modificació general exigida durant el procés constructiu.

Plànols de vistes:

Imatges i simulacions virtuals: maquetes, renders, infografies, etc.

6.2. RELACIÓ DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
01.-	I.01	Encaix Territorial del Sector	1:20.000
02.-	I.02	Situació	1:10.000
03.-	I.03	Emplaçament	1:5.000
04.-	I.04	Ortofotomapa – General	1:5.000
05.-	I.05	Cartogràfic	1:500
06.-	I.06	Ortofotomapa Àmbit	1:500
07.-	I.07	Cadastral	1:2.500/1:400
08.-	I.08	Topogràfic General	1:1.500
09.-	I.08a	Topogràfic Sector 1	1:500
10.-	I.08b	Topogràfic Sector 2	1:500
11.-	I.08c	Topogràfic Sector 3	1:500
12.-	I.08d	Topogràfic Sector 4	1:500
13.-	I.09	Perfils Estat Actual 1	1:300
14.-	I.10	Perfils Estat Actual 2	1:300
15.-	I.11	Reportatge Fotogràfic	S/E
16.-	I.12	Serveis Existents i/o en Projecte – Xarxa Elèctrica, Xarxa Aigües i Xarxa de Telefonia	1:1.500
17.-	I.13	Serveis Existents – Xarxa de Clavegueram	1:1.500
18.-	I.14	Edificacions Existents	1:1.500
19.-	I.15	Inundabilitat	1:1.500
20.-	I.16	Relació de Propietaris	1:1.500
21.-	I.17	Relació de Propietaris – Afectacions	1:1.500
22.-	I.18	Estructura de la Propietat	1:1.500
23.-	I.19	Determinacions del Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPP) Model Territorial i Estratègies de Desenvolupament	S/E
24.-	I.20	Determinacions del Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPP) Espais Oberts i Estratègies d'Assentaments i Infraestructures	S/E
25.-	I.21	Determinacions del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM)	S/E

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Nº	DG	Títol del plànol	Escala
26.-	O.01	Justificació de Cessions i Aprofitament (Art.44 i 45 del DL1/2005, art.8 del DL1/2007 i art.42 del D305/2006)	1:1.500
27.-	O.02	Zonificació de la Proposta	1:1.500
28.-	O.03	Ordenació General del Sòl	1:1.500
29.-	O.04	Paràmetres d'Ordenació de l'Edificació	1:1.500
30.-	O.05	Paràmetres d'Ordenació de Vialitat i Espai Lliure	1:1.500
31.-	O.06	Seccions Tipus Vials	1:50
32.-	O.07	Compliment sobre Determinacions d'Incendis	1:1.500

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT C:
NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I
EDIFICACIÓ
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 88, 90 i 91 del D 305/2006)

7.- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

NORMATIVA URBANÍSTICA

Taula de Contingut

- Capítol I. Naturalesa, àmbit i vigència.
- Capítol II. Gestió del Pla de Millora Urbana.
- Capítol III. Característiques de l'obra urbanitzada.
- Capítol IV. Regim urbanístic del sòl.
- Capítol V. Definicions.
- Capítol VI. Regulació de sistemes.
- Capítol VII. Vialitat (clau A)
- Capítol VIII. Espais lliures. Parcs i jardins urbans (clau L)
- Capítol IX. Paràmetres fonamentals de la Zona Residencial
- Capítol X. Regulació de la zona de ciutat jardí AP (clau 3a)
- Capítol XI. Disposicions addicionals

Capítol I. Naturalesa, àmbit i vigència.

- Article 1. Definició
- Article 2. Marc legal
- Article 3. Documentació.
- Article 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla
- Article 5. Vigència
- Article 6. Modificacions
- Article 7. Definició de conceptes i Interpretació
- Article 8. Finalitat de les Normes Urbanístiques
- Article 9. Terminologia d'utilització
- Article 10. Normes Generals
- Article 11. Desenvolupament del Pla
- Article 12. Projectes d'urbanització
- Article 13. Projecte d'urbanització bàsica
- Article 14. Projectes d'urbanització complementaris
- Article 15. Projecte de reparcel·lació
- Article 16. Divisió poligonal i polígons d'actuació
- Article 17. Actes subjectes a llicència municipal
- Article 18. Precisió i ajustos de límits
- Article 19. Modificacions
- Article 20. Obligatorietat
- Article 21. Àmbit territorial. Propietats.

Capítol II. Gestió del Planejament.

- Article 22. Sistema d'actuació
- Article 23. Aprofitament urbanístic
- Article 24. Transmissió dels sòls per a sistemes

Capítol III. Característiques de l'obra urbanitzada.

- Article 25. Obra en el sector
- Article 26. Condicions tècniques de les obres d'urbanització
- Article 27. Autoritzacions
- Article 28. Accés al sector

Capítol IV. Regim urbanístic del sòl.

- Article 29. Règim del sòl
- Article 30. Coherència en la regulació
- Article 31. Qualificació urbanística del sòl
- Article 32. Zones
- Article 33. Sistemes

Capítol V. Definicions.

- Article 34. Línia de carrer
- Article 35. Línia d'edificació
- Article 36. Planta baixa
- Article 37. Altura reguladora màxima de l'edificació
- Article 38. Planta soterrani
- Article 39. Computabilitat del sostre edificable
- Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la
- Article 41. Separacions mínimes a l'indars
- Article 42. Unitats mínimes d'edificació

Capítol VI. Normes particulars per a zones i sistemes.

- Article 43. Definició de conceptes
- Article 44. Regulació dels sistemes

Capítol VII. Vialitat (clau A)

- Article 45. Definició
- Article 46. Determinacions per al sistema viari (clau A)

Capítol VIII. Espais lliures. Parcs i jardins urbans (clau L)

- Article 47. Definició
- Article 48. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics (clau L)
- Article 49. Condicions d'ús
- Article 50. Condicions d'edificació

Capítol IX. Paràmetres fonamentals de la Zona Residencial

- Article 51. Concepte i paràmetres característics de l'edificació
- Article 52. Distribució dels volums de l'edificació
- Article 53. Edificis i construccions auxiliars
- Article 54. Condicions de les mitgeres
- Article 55. Risc d'incendi
- Article 56. Mesures d'estalvi i eficiència energètica
- Article 57. Mesures d'estalvi d'aigua
- Article 58. Gestió dels residus

Capítol X. Regulació de la zona d'aprofitament privat AP (clau 3a)

- Article 59. Zona d'ordenació específica d'Edificació aïllada baixa densitat (Clau 3a)
- Article 60. Nombre d'habitatges
- Article 61. Coberta
- Article 62. Condicions de volum de l'edificació
- Article 63. Materials

Capítol XI. Normativa d'obligat compliment

- Article 64. Normativa d'obligat compliment

Capítol XII. Disposicions addicionals

- Article 65. Disposicions addicionals

CAPÍTOL I

NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Article 1. Definició

Aquestes ordenances, amb la resta de documents i determinacions, exigides per la legislació sectorial vigent constitueixen el Pla de Millora Urbana corresponent al PMU-3 del municipi de Rosselló.

Article 2. Marc legal

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del PMU-3 de la Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de sòl urbà no consolidat residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de sòl urbà no consolidat.

El present Pla de Millora Urbana Urbanístic desenvolupa les determinacions pròpies del POUM, ja que es redacta davant la necessitat de definir les infraestructures, l'ordenació dels volums i la fixació de les rasants de l'àmbit PMU-3 Urbanització 'La Noguera', en el municipi de Naut Rosselló. També es fixen i es defineixen les cessions públiques, tant de vialitat com de zones verdes. El text normatiu d'aquest pla regularà els paràmetres particulars d'aquest indret encara que el POUM i el planejament de rang superior regulen totes les determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter, no restin explicitades per aquest Pla de Millora Urbana.

Article 3. Documentació.

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat, segons les prescripcions referides als articles 55, 65,66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en pels següents documents:

1. Document A: Memòria, estudis justificatius i complementaris
2. Document B: Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projecte i detall de la Urbanització
3. Document C: Normes urbanístiques reguladores dels paràmetres d'Ús i edificació
4. Document D: Avaluació econòmica de la proposta, estudi i justificació de la seva viabilitat
5. Document E: Pressupost de les obres i els serveis
6. Document F: Pla d'Etapes
7. Document G: Divisió poligonal
8. Document H: Justificació del Compliment de les determinacions del Planejament Urbanístic General sobre Mobilitat Sostenible
9. Document I: Documentació mediambiental
10. Document J: Adequació al Programa d'Actuació Urbanística Municipal
11. Document K: Annexes Informatius i Normatius

Article 4. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament de Rosselló o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Rosselló:
 - Custodiarà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
 - Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui així ho sol·liciti, en els termes i condicions que es fixin.

Article 5. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida i entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació reglamentària al Diari Oficial de la Generalitat de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per l'organisme corresponent.

Article 6. Modificacions

1. Es podrà modificar aquest Pla de Millora Urbana en els supòsits que estableixi la legislació sectorial vigent, i més concretament d'acord amb les disposicions generals referents a les modificacions de les figures de planejament urbanístic detallades en els articles 96, 97 i 98 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme
2. El projecte de modificació haurà de tenir el mateix grau de precisió que el Pla de Millora Urbana, i així es tramitarà d'acord amb les mateixes disposicions que regeixen la formulació de la Modificació del Pla de Millora Urbana, d'acord amb allò que estableixen els articles 55, 65, 66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Article 7. Definició de conceptes i Interpretació

1. Les determinacions del Pla de Millora Urbana i concretament d'aquestes Normes Urbanístiques s'interpretaran en base als criteris establerts en el capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.
2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escala, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.
3. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren, seran d'aplicació els definits al POUM de Rosselló, i per tant, no en serà admesa cap altra interpretació.
4. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del pla i prevalen sobre els restants documents del pla..
5. Els documents d'aquest pla parcial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.
6. Les indicacions del pla que puguin referir-se a espais situats fora de l'àmbit del pla s'hauran d'entendre solament com a propositives i no tenen valor normatiu.
7. La memòria de la informació urbanística, així com els plànols d'informació urbanística tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 8. Finalitat de les Normes Urbanístiques

Les presents Normes Urbanístiques regularan les alineacions, rasants , volums i usos i per tant les característiques de les edificacions resultants, d'acord amb els criteris fixats per el present Pla de Millora Urbana.

Les ordenances d'aquest Pla de Millora Urbana aclariran sense modificar el seu esperit les ordenances d'edificació que avui regulen aquest àmbit, de manera que s'introduirà per aquesta àrea una regulació que quedarà assenyalada en els corresponents plànols normatius núm. O.01 a O.07 i en els articles de les presents ordenances.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents Ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior

Article 9. Terminologia d'utilització

Tots els conceptes utilitzats en les presents Normes Urbanístiques són definits al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior, per tant no s'admetrà cap altra interpretació que les contingudes en elles, llevat de les fixades per aquest Pla de Millora Urbana.

Article 10. Normes Generals

Les normes generals d'edificació en quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regularà segons el que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior

Les condicions tècniques de les obres en relació a les vies públiques es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló..

Article 11. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla podran realitzar-se projectes d'urbanització complementaris i projectes de parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del d'aquest Pla i del planejament d'àmbit superior.

Article 12. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització hauran de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.

3 Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial urbanístic hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris concretin.

Article 13. Projecte d'urbanització bàsica

El projecte d'urbanització bàsica haurà d'acompanyar el present document tal com dictamina el que es redactin, desenvolupant aquest Pla de Millora Urbana, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 58.4, 65.2.e), 65.6, 70, 87.6, 87.7, 87.8, 88.1, 88.2, 89.7, 100.3, 100.4, 101.4, 103.1, 114.1.a), 114.1.d), 132.1, 135.3, 138, 141.2, 179.2.d) i la Disposició Final 5a.a) del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 4.4, 82.1, 96, 97, 98.1, 98.3, 100.1.a), 110, 111, 125.5, 125.6, 127.2, 144.1.d) 2on, 164.4, 169, 174.3, 175.b), 189, 196.1.c) i 236.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Article 14. Projectes d'urbanització complementaris

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin, desenvolupant la urbanització bàsica establerta en aquest Pla de Millora Urbana, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 65.2.e), 70.2, 70.4, 87.6, 89.8, i 138.2 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 96.6 i 98 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Article 15. Projectes de reparcel·lació

1. Es redactarà un Projecte de reparcel·lació per tot l'àmbit del Pla o dels seus diferents sectors
2. L'aprovació definitiva del Pla i del corresponent Projecte de reparcel·lació serà, per a totes les parcel·les, el reconeixement a la seva aptitud per a poder ser edificades sense cap més tràmit que l'atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.
3. La redacció del Projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris establerts en els articles 191 al 196 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

Amb posterioritat a la redacció del Projecte de reparcel·lació, no caldrà la redacció de cap altre projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació que estableixi el present Pla reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, el promotor facilitarà a l'Ajuntament de Rosselló un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Article 16. Divisió poligonal i polígons d'actuació

Donades les característiques d'ordenació del sector, el Pla parcial urbanístic estableix un únic polígon d'actuació que inclou la total superfície delimitada en els plànols d'ordenació.

Article 17. Actes subjectes a llicència municipal

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del Reglament de Disciplina urbanística i l'article 187 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El seu procediment i contingut es regula en el *Capítol 4: Intervenció en l'edificació i ús del sòl* del Text Refós del POUM de Rosselló.

Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en els articles 31 a 55 del *Capítol 4: Intervenció en l'edificació i ús del sòl* del Text Refós del POUM de Rosselló.

En la memòria del projecte per al que se sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes urbanístiques d'aquest Pla i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

La llicència d'edificació ha de fixar el termini d'acabament d'obres.

La llicència d'edificació s'atorgarà amb la condició específica de la garantia davant de l'Ajuntament, de reposició de la vorera frontal a la parcel·la a edificar o de qualsevol altre element d'urbanització que es malmeti com a conseqüència de l'execució de les obres d'urbanització.

Article 18. Precisió i ajustos de límits

Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Alineacions o línies d'edificacions vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o altres elements d'interès.
- Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.

No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del planejament.

Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

Article 19. Modificacions

Les modificacions del present Pla hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les NNSS del municipi de Naut Aran, i s'ajustaran a allò que prescriuen els articles 92 al 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

Article 20. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana i en especial d'aquestes Ordenances.

Article 21. Àmbit territorial. Propietats.

L'àmbit territorial de les determinacions sobre ordenació contingudes en aquest Pla de Millora Urbana correspon al sector marcat en els plànols:

01.-	1.01	Encaix Territorial del Sector	1:20.000
02.-	1.02	Situació	1:10.000
03.-	1.03	Emplaçament	1:5.000
04.-	1.04	Ortofotomapa – General	1:5.000
05.-	1.05	Cartogràfic	1:500
06.-	1.06	Ortofotomapa Àmbit	1:500
07.-	1.07	Cadastral	1:2.500/1:400
08.-	1.08	Topogràfic General	1:1.500
09.-	1.08a	Topogràfic Sector 1	1:500
10.-	1.08b	Topogràfic Sector 2	1:500
11.-	1.08c	Topogràfic Sector 3	1:500
12.-	1.08d	Topogràfic Sector 4	1:500
13.-	1.09	Perfils Estat Actual 1	1:300
14.-	1.10	Perfils Estat Actual 2	1:300
15.-	1.11	Reportatge Fotogràfic	S/E

La propietat de l'àmbit delimitat com de gestió d'aquest Pla de Millora Urbana, correspon als següents propietaris:

	Numero Parcel·la	Numero Propietari	Propietari	Numero Referència Cadastral	Superfície Cadastral	Superfície Plànol	Superfície neta dins àmbit	%
	01	1	JUAN MONTOY PRAT MARIA DEL CARMEN ALDOSA REGUE	1096101CG0119N0001RL	2.158	2.240,70	2.240,70	4,78
	02	2	BEATRIZ ELIZALDE AGURRIZA	1096102CG0119N0001DL	1.382	1.315,04	1.315,04	2,81
	03	3	JOSEFA VILLA CARDENAS	1096103CG0119N0001XL	840	813,12	813,12	1,73
	04	4	ESMERALDA MUÑOZ VESSEGUER GABRIEL TORRES SEGURA	1096104CG0119N0001IL	600	1.281,96	1.281,96	2,74
	05			1096105CG0119N0001JL	645			
	06	5	JUAN CANADELL SERRA ISABEL FRESNO LAVILLA	1096106CG0119N0001EL	1.277	1.314,14	1.314,14	2,80
	07	6	ENCARNACION QUINTERO FERRER	1096107CG0119N0001SL	1321	1.317,36	1.317,36	2,81
	08	7	MARIA CARMEN COSTA ROMEU JOSE TORRES JIMENEZ	1096108CG0119N0001ZL	1.147	1.137,72	1.137,72	2,43
	09	8	JOAQUIN BALLESTER MONSO ENRIQUETA BORRAS SUMALLA	1096109CG0119N0001UL	1.095	1.146,23	1.146,23	2,45
	10	9	MANUEL MASCARELL VALLES PILAR BERGES ACIN	1096110CG0119N0001SL	1.201	1.169,95	1.169,95	2,50
	11	10	ANTONIO CALAFELL CAPELL ANA SUSAGNA MARTI	1096111CG0119N0001ZL	1.214	1.229,30	1.229,30	2,62
	12	11	PEDRO HERNANDEZ NOGUES ELISA LOPEZ CAMERO	1096112CG0119N0001UL	1.502	1.328,17	1.328,17	2,83
	13	12	JORGE MENAL SALA	1096113CG0119N0001HL	914	918,19	918,19	1,96
	14	13	ANA MARTINEZ RODRIGUEZ JUAN MELLADO NAVARRO	1096114CG0119N0001WL	864	888,34	888,34	1,90
	15	14	ANTONIO LOPEZ GARCIA	1096115CG0119N0001AL	919	822,53	822,53	1,75
	16	15	MAGDALENA MARTIN SALAZAR RAVIOM MORENTE MARTIN	1096116CG0119N0001BL	1.879	1.677,77	1.677,77	3,58
	17	16	ESTEBAN GERVAS FUERTES MARIA TERESA ORRUGA BENITO	1096117CG0119N0001YL	1.001	1.020,01	1.020,01	2,18
	18	17	MARIA GLORIA FIESTAS ROZADOS FRANCISCO ZAPATER SISO	1096118CG0119N0001GL	1.032	1.044,23	1.044,23	2,23
	19	18	JUAN APARICIO MARSOL MARIA NIEVES ROSA LUQUE	1096119CG0119N0001QL	1.472	1.516,67	1.516,67	3,24
	20	19	ROSARIO CALVO	1096120CG0119N0001YL	1.350	1.364,71	1.364,71	2,91
	21	20	LORENZO CANADELL	1096121CG0119N0001GL	1.675	1.681,21	1.681,21	3,59
	22	21	JUAN MARTINEZ PEÑA RAFAEL PULIDO OSTIO	1096122CG0119N0001QL	1.501	1.506,14	1.506,14	3,21
	23	22	DOLORS JOVE IVARS	25232A004000420000RI	3.539	3.587,38	3.587,38	7,65
	24	23	SOLEDAD PIFARRÉ REÑE	25232A004000430001TK	8.837	8.925,08	1.354,15	2,89
	25	24	HEREUS DE AGUSTI VILA BOTARGUES	25232A004000440001TR	5.552	5.433,91	1.683,73	3,59
	26	25	MARIA VILA BOTARGUES	25232A004000450001TD	3.690	2.726,16	723,26	1,54
	27	26	RAMIRO BALLABRIGA ANTIU ROSARIO PUERTOLAS SANTOLARIA	1297102CG0119N0001WL	3.795	3.615,44	3.615,44	7,71
	28	27	MIGUEL PUERTOLAS SANTOLARIA DOLORES VALERO JULIAN	1297101CG0119N0001HL	3.067	2.926,71	2.926,71	6,24
	29	28	SERGIO PIÑOL SANTISTEVE ANGELINA CHACON NOVA	1196716CG0119S0001DR	860	886,89	886,89	1,89
	30	29	CARMELO ALIAGA URCOLA	1196715CG0119S0001RR	1.134	1.279,08	1.279,08	2,73
	vials actuals		AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ		57.463	4.085,94	4.085,94	8,72
							46876,00	100

CAPÍTOL II

GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 22. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de “compensació bàsica”.

El 100% de la propietat del present instrument, està d'acord, si l'Ajuntament ho aprova, en formular-lo, a l'empara d'allò previst en l'article 130.2 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i conforme a allò contingut en l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, un projecte de “Reparcel·lació voluntària” sense necessitat de constituir Junta de Compensació.

Article 23. Aprofitament urbanístic

El projecte de reparcel·lació voluntària contemplarà la distribució equitativa dels aprofitaments en la forma que acordin els propietaris unànimement, i sempre que els dits acords no infringeixin la legalitat.

S'aplicarà la cessió de l'aprofitament mig del sector fixada pels articles 37 i 38 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; en quant a les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic.

Així mateix, en allò que ateny als deures addicionals dels propietaris/es de sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que estableixen els articles 46 i 56.5.c) del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme; conforme a allò contingut en l'article 42 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en quant a les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

Article 24. Transmissió dels sòls per a Sistemes

El Projecte de Reparcel·lació voluntària, contemplarà la cessió dels sòls afectes a l'ús i domini públic, a l'Administració actuant – Ajuntament de Rosselló-.

CAPÍTOL III

CARACTERÍSTIQUES DE L'OBRA URBANITZADA

Article 25. Obra en el sector

1. Per tal de procedir a la urbanització del sector serà indispensable que sigui aprovat aquest Pla de Millora Urbana i el Projecte d'Urbanització Bàsica corresponent.
2. El projecte d'urbanització recollirà l'execució dels vials i tindrà caràcter obligatori el tractament del paviment i enllumenat, sense perjudici del que contempli la resta d'obra d'urbanització.

Article 26. Condicions tècniques de les obres d'urbanització.

Per tal de preservar el caràcter integrador en el paisatge rural, els projectes d'urbanització hauran de respectar els següents condicionants:

- Els murs de contenció hauran de complir les condicions generals establertes en aquestes normatives en funció de l'Estudi Ambiental.
- Els talussos que conformen la part posterior de les parcel·les entraran dins l'àmbit de les parcel·les.
- La xarxa de distribució d'enllumenat, aigua, comunicacions, electricitat i telefonia serà sempre soterrada.

Article 27. Autoritzacions

Caldrà demanar els informes a la Agència Catalana de l'Aigua, Departament de Mediambient i Departament de Carreteres de la Generalitat de Catalunya; en virtut d'allò previst en els articles 55, 65, 66 i 70 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 83 a 89, 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

El present document, en el seu Document K: Annexes informatius i normatius , incorpora els següents annexes:

- a- Departament de Medi Ambient i habitatge– Agència Catalana de l'Aigua
 - Justificacions en quan al càlcul de l'abastament d'aigua potable
- b- Direcció General de Carreteres – Serveis Territorials de Lleida.
 - S'adjunta informe relatiu al sector i la seva accessibilitat.

Article 28. Accés al sector.

L'accés al sector es farà pel camí que el connecta amb el nucli urbà de Rosselló

CAPÍTOL IV

REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 29. Règim del sòl

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està constituït per sòl classificat d'urbà no consolidat. (SUNc)

Article 30. Coherència en la regulació

La normativa d'aquest Pla urbanístic estableix unes limitacions complementàries a les que estableix el planejament general vigent, en base a criteris d'ordenació i d'assignació d'aprofitaments a les parcel·les resultants.

La normativa del planejament general serà d'aplicació per allò no especificat en la normativa d'aquest Pla urbanístic (veieu article 7).

Article 31. Qualificació urbanística del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla urbanístic es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per **zona** aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació i s'hi materialitza l'aprofitament privat.

S'entén per **sistemes**, els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 i 44 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

És la representada als plànols d'ordenació que integren el present document i consta de:

- Sistema viari (clau A).
- Sistema d'espais Lliures (clau L)
- Sistema de serveis tècnics (clau T)
- Zona d'aprofitament privat (clau 3a)

Article 32. Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Codi	Descripció	Clau
AP	Zona d'Edificació Aïllada baixa densitat 600 m.	clau 3a

Article 33. Sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

2. Aquest pla estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinats per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.

La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, en els supòsits previstos per l'article 103 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, si bé també poden ser de titularitat privada, en virtut d'allò previst en l'article 34 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i de les disposicions contingudes en l'article 33 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

La titularitat pública no n'exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu el planejament general del municipi de Naut Aran, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics d'aquest Pla urbanístic.

Els sistemes previstos per aquest pla parcial i les claus identificatives dels mateixos són els següents

Es defineixen les zones següents:

Descripció	Clau
Sistemes generals de comunicacions	
Sistema viari:	
Xarxa viària urbana	clau A
Sistemes generals d'espais lliures de parcs públics i zones verdes	
Sistema d'Espais Lliures:	
Espais Lliures i Zones Verdes	clau L
Sistemes generals de protecció de sistemes	
Sistema de Serveis Tècnics	clau T

Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del pla parcial amb la seva clau corresponent.

CAPÍTOL V

DEFINICIONS

Article 34. Línia de carrer

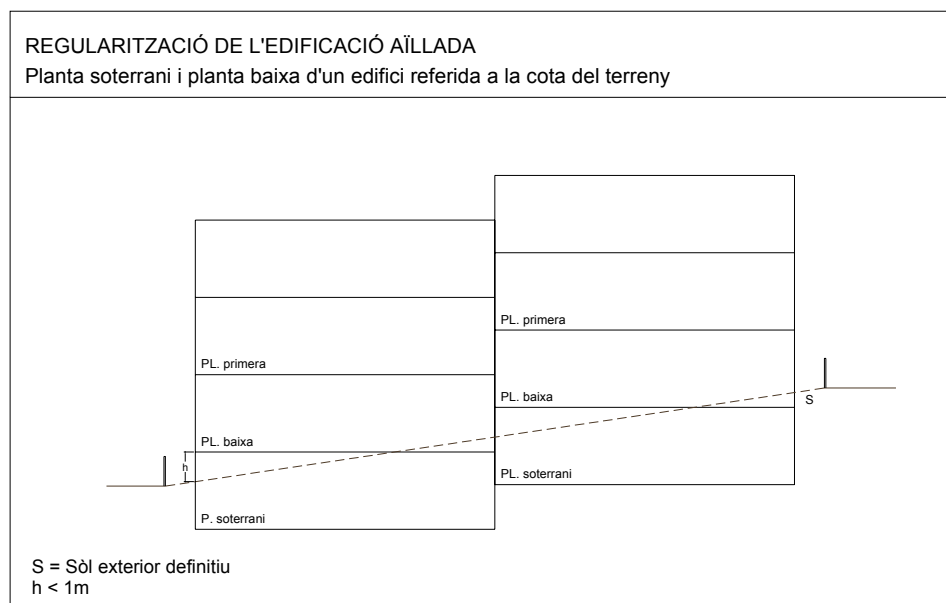
És la que resulta de la determinació de l'alineació corresponent als espais viaris i assenyalava el límit entre els espais públics destinats a vials i les parcel·les públiques o privades.

Article 35. Línia d'edificació

Assenyalava el límit a partir del qual es podrà aixecar l'edificació. Pot no coincidir amb la línia de carrer.

Article 36. Planta baixa

La planta baixa amb aquest tipus d'edificació haurà de situar-se entre un metre per sobre o per sota de la superfície del terreny exterior definitiu.

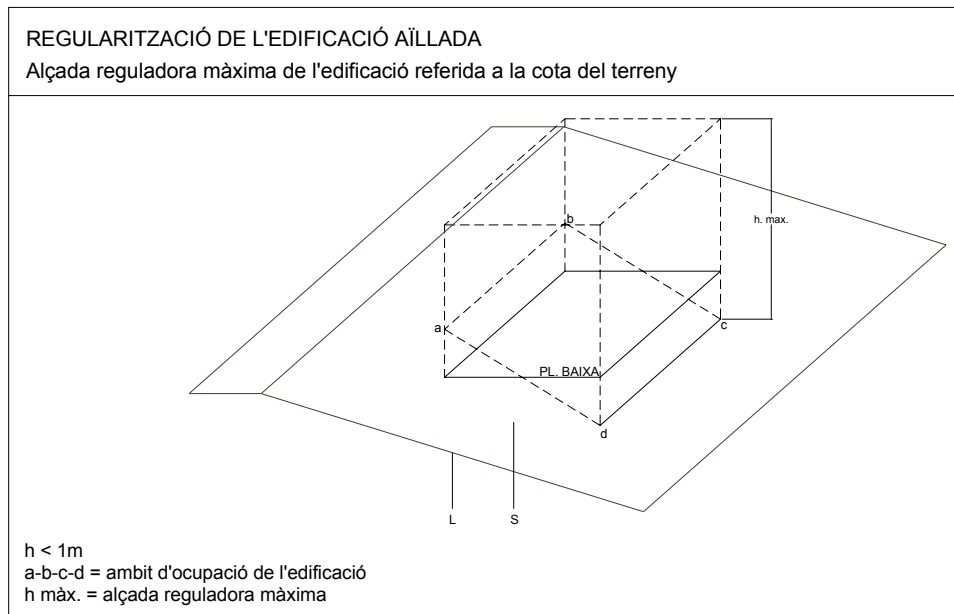


Normes Urbanístiques. Figura 1: Regularització de l'edificació aïllada

Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

Article 37. Altura reguladora màxima de l'edificació.

És l'alçada màxima de l'edificació que serà com a màxim de 11,00 m. en la façana mes desfavorable fins a la línia d'arrencada dels vessants de la coberta.

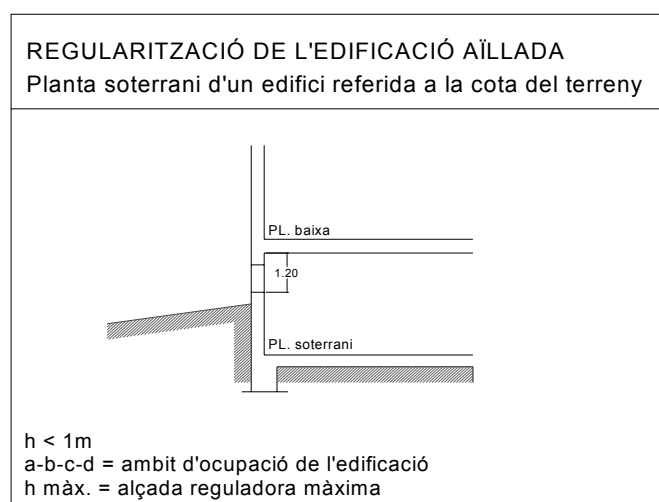


Normes Urbanístiques. Figura 2: Regularització de l'edificació aïllada.

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny

Article 38. Planta soterrani

Es la planta que està per sota de la planta considerada com a planta baixa. La planta soterrani tindrà l'ús d'aparcament de cotxes, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.



Normes Urbanístiques. Figura 3: Regularització de l'edificació aïllada.

Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

Article 39. Computabilitat del sostre edificable

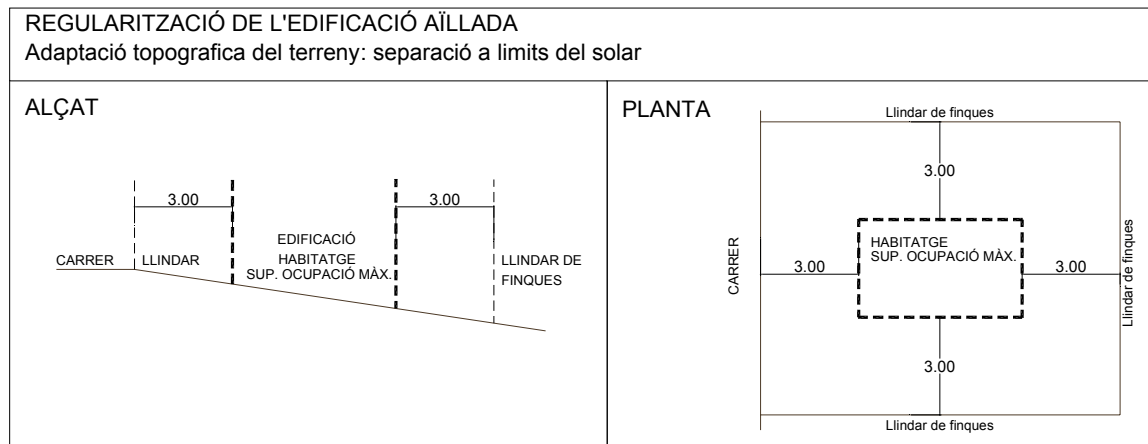
Els espais sotacoberta resultants, a partir d'una alçada mínima d'1,5 m. computen a efectes de sostre màxim admès.

Article 40. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50 % en edificacions principals i un 5% en edificacions auxiliars.

Article 41. Separacions mínimes a llinars

Vist el tipus de parcel·les amb unes pendents molt pronunciades i amb accés a les Unitats d'edificació pel carrer tant a la part alta de la parcel·la, com a la part baixa, es considera que la separació del llinar de la finca a l'edificació tant per la part del carrer, com a les unitats veïnes sigui de 3,00 metres i , en tot cas, com a mínim el gàlib grafiat en els plànols d'ordenació [29.(O4.)Paràmetres d'ordenació de l'edificació].



Normes Urbanístiques. Figura 4: Regularització de l'edificació aïllada.

Adaptació topogràfica al terreny: separació a límits del solar

Article 42. Unitats mínimes d'edificació

La Unitat mínima d'edificació serà de 1 habitatges.

CAPÍTOL VI

NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Article 43. Definició de conceptes

1. Aquest pla urbanístic té per objecte desenvolupar el sòl urbanitzable delimitat en l'àmbit del PMU-3 al municipi Rosselló
2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols d'aquest pla parcial i que es corresponen amb els assenyalats en el citat sector.
3. L'objectiu és facilitar al màxim el desenvolupament residencial de l'àmbit referit per tal d'ordenar aquesta zona de manera coherent amb l'entorn, possibilitant la implantació d'un sector residencial d'habitatge unifamiliar aïllat.

Article 44. Regulació dels Sistemes

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005i per les prescripcions específiques que es defineixen en els capítols VII i VIII d'aquestes ordenances.

CAPÍTOL VII

VIALITAT (Clau A)

Article 45. Definició

Es la zona destinada a eixos de comunicació. Tenen caràcter públic. Els seu dimensionat i traçat es consideren suficients per a les necessitats col·lectives generades pel planejament.

El seu traçat i dimensió ha estat consultat amb el Departament d'Emergències de la Generalitat de Catalunya.

Article 46. Determinacions per al sistema viari (clau A)

1. Formen part del sistema viari tots els sòls assenyalats amb la clau A en els plànols d'ordenació d'aquest pla urbanístic. El seu destí i la seva titularitat haurà de ser pública.
2. Les vies incloses dins l'àmbit d'aquest pla parcial tenen la consideració de xarxa viària secundària.
3. Arbrat en voreres: La secció dels carrers atendrà especialment al confort dels residents, sent obligatòria la integració d'elements arbrats en el seu desenvolupament, sempre que l'amplària de la vorera sigui igual o superior a 3 metres.
4. Prevenió de la contaminació lumínica: Amb la condició de minimitzar el consum energètic i prevenir la contaminació lumínica, el projecte d'urbanització ha de preveure la incorporació de temporitzadors en els elements d'enllumenat públic i ha d'utilitzar el nivell lumínic per a la jerarquització de les vies.
5. Gestió dels residus generats: Es reservarà en el sistema viari un espai destinat als contenidors de recollida selectiva públics (envasos lleugers, paper-cartró, vidre, varis). Aquests espais quedaran delimitats i especificats en el projecte d'urbanització, i han d'estar situats en la franja d'aparcament públic de les vies projectades.

CAPÍTOL VIII

ESPAIS LLIURES. PARCS I JARDINS URBANS (Clau L)

Article 47. Definició.

És la zona destinada a zones verdes públiques.

Article 48. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics (clau L).

L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població.

Els projectes de jardineria preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals. Les plantacions d'espècies en les zones verdes públiques haurien de regir-se pel criteri d'utilització d'espècies autòctones que siguin adequades a l'entorn climàtic de l'àmbit. També haurien de preveure la situació i disseny del mobiliari urbà, camins i passejos. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès. El disseny i el projecte de les zones verdes, tant públiques com privades, haurien d'incloure sistemes efectius d'estalvi d'aigua i com a mínim, programadors de reg, aspersors de curt abast, reg per degoteig en zones arbustives i d'arbres i detectors d'humitat del sòl.

Els paviments utilitzats en les zones lliures d'edificació, zones verdes tant públiques com privades, han d'adaptar-se a l'ús, prioritzant la confortabilitat i durabilitat, i procurar allí on sigui possible disposar paviments porosos que facilitin la infiltració de l'aigua en el subsòl, aprofitant-la a nivell d'aquífer.

Article 49. Condicions d'us.

L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població.

Es permet únicament els usos d'oci, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

Article 50. Condicions d'edificació.

Són d'aplicació en aquesta zona les prescripcions generals establertes en el capítol IX de les presents Ordenances.

No es permetrà cap tipus d'edificació tancada, excepte edificacions relacionades amb les xarxes de serveis i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una altura màxima de 4,00 metres

CAPÍTOL IX

PARÀMETRES FONAMENTALS DE LA ZONA RESIDENCIAL

Article 51. Concepte i paràmetres característics de l'edificació

1.Aquest tipus correspon a una ordenació discontinua de l'edificació. Els edificis s'estableixen en relació amb la pròpia parcel·la exclusivament, i se situen de forma aïllada i adossada, condicionats per la forma i superfície de la mateixa, envoltats d'espais lliures de caràcter privat.

2.L'edificació es regeix bàsicament per l'índex net d'edificabilitat màxima, l'alçària reguladora i nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, la línia de mitgera obligatòria i les distàncies mínimes de separació als límits de la mateixa. Es diferencia l'edifici principal i les construccions auxiliars, així com la tipologia edificatòria dels edificis si s'escau.

3.Els esmentats paràmetres de l'edificació són determinants a les normes reguladores de cada zona i subzona, vinculats al tamany de la parcel·la mínima o necessària per edificar.

Article 52. Distribució dels volums de l'edificació.

1.El sostre edificable màxim que es permeti, podrà desenvolupar-se en l'edifici principal i auxiliar, d'acord amb les determinacions del planejament vigent .

2.Quan s'estableixin límits màxims de densitat, línies de mitgera obligatòria, gàlils de distàncies a llindars, el nombre d'unitats independents d'habitatge o d'unitats d'edificació independents, hauran de respectar-se, encara que no pugui esgotar-se la totalitat del sostre edificable possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 53. Edificis i construccions auxiliars.

1.S'admetran edificis auxiliars que es destinin a funcions complementàries dels usos principals i al servei dels edificis principals, tal com: garatges particulars, magatzems de material de jardineria, vestuaris, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de vigilància, casetes per animals de companyia, piscines, dipòsits acumuladors i instal·lacions de gas.

2.Es permetran amb la consideració de construccions auxiliars els elements que estiguin vinculats a la utilització de l'espai lliure d'edificació, tal com "barbacoes", terrasses, pèrgoles, galeries, piscines descobertes i pistes esportives, amb les seves instal·lacions associades (trampolins, elements de protecció i d'il·luminació, etc), i similars.

3.La ubicació dels edificis i construccions auxiliars, quan no vingui concretada en el pla, podrà situar-se discrecionalment en l'espai lliure de la parcel·la, amb les limitacions que s'estableixin d'edificabilitat, alçada, ocupació de parcel·la, separacions a veïns, separacions als límits de parcel·la i separacions a front de vials per l'edificació principal.

4.L'alçada dels elements funcionals associats a les construccions auxiliars es limitarà de la mateixa manera que la dels tancaments de parcel·la.

5.Les barbacoes s'hauran de construir adossades als paraments de façana de les edificacions principals amb una sortida de fums que haurà d'aixecar-se com a mínim 1,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici. Es podran adossar a les tanques de límit amb els solars veïns si la seva construcció es conjunta. No podran adossar-se a les tanques o límits de propietat a vial.

6.Les piscines podran situar-se a 1,00 m. del veí, sempre que les tanques de separació siguin d'obra i no siguin susceptibles de transmissió de corrent elèctrica.

7.S'autoritzarà la utilització de la piscina un cop n'hagi informat favorablement l'E.C.A. o I.C.I.C.T. o altre empresa específicament reconeguda, abans de la posada en funcionament de la instal·lació. Tanmateix per a l'autorització de la construcció de la piscina es requereix un projecte tècnic.

8.L'ocupació màxima permesa serà del 5% de la superfície de la parcel·la i l'alçada reguladora màxima de 3 m (incloses parets de frontó, trampolins, etc.). Aquestes construccions s'acabaran amb unes cobertes de pissarra a dues aigües i l'espai situat en el sotacoberta, en cap cas pot donar lloc a possibles plantes fumerals

Article 54. Condicions de les mitgeres.

Les mitgeres resultants del procés edificatori, tant en el cas d'edificació aïllada com en el de l'adossada, independentment del procés d'obra o les fases de projecte, tindran tractament material i consideració de façana a tots els efectes.

Article 55. Risc d'incendi.

En totes les edificacions i instal·lacions es compliran les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació "Seguridad en caso de incendio" (CTE-SI) i les determinacions contingudes en el Decret 241_1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis.

Article 56. Mesures d'estalvi i eficiència energètica.

És obligatòria la implantació d'un sistema de producció de ACS que utilitzi per al seu funcionament ordinari energia alternativa i no fòsil (amb captadors solars tèrmics, geotèrmia, biomassa, etc...) segons preveu la legislació vigent.

Les instal·lacions de servei a aquests sistemes podran instal·lar-se dintre de la pròpia parcel·la, bé en la coberta, bé en la zona lliure comunitària.

Les edificacions preveuran elements de protecció solar en totes les obertures orientades a sud-oest ($\pm 90^\circ$) que rebin asolellament directe.

Article 57. Mesures d'estalvi d'aigua.

El disseny i el projecte de les zones verdes i lliures d'edificació, tant públiques com privades, cal que incloguin sistemes efectius d'estalvi d'aigua i com a mínim, programadors de reg, aspersors de curt abast, reg per degoteig en zones arbustives i d'arbres i detectors d'humitat del sòl.

Els paviments utilitzats en les zones lliures d'edificació, zones verdes tant públiques com privades, han d'adaptar-se a l'ús, prioritzant-ne la confortabilitat i la durabilitat, i procurar on sigui possible disposar paviments porosos que facilitin la infiltració de l'aigua en el subsòl, aprofitant-la a nivell d'aquífer.

Les parcel·les privades haurien de preveure un dipòsit d'acumulació per a aigües pluvials amb la condició d'aprofitar aquesta aigua per al sistema de reg.

També és d'obligat compliment la separació de les aigües de l'edifici en aigües negres i aigües grises, amb la condició de fer efectiu el reciclatge d'aquestes últimes. El projecte d'edificació ha d'incloure dispositius d'estalvi en els punts de consum d'aigua, a partir d'elements de baix cost i que suposin un estalvi important d'aigua, tals com aixetes temporitzades, airejadors, mecanismes reductors de cabal, cisternes amb sistema d'aturada de la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega, etc.

Article 58. Gestió dels residus.

Es reservarà en el sistema viari un espai destinat als contenidors de recollida selectiva públics (envasos lleugers, paper-cartró, vidre, orgànic, varis, etc..).

Aquests espais quedaran delimitats i especificats en el projecte d'urbanització i han d'estar situats en la franja d'aparcament públic de les vies projectades. Així mateix, els edificis han de reservar un espai destinat a l'emmagatzematge i trasllat dels residus, tal com indica el nou Codi Tècnic de l'Edificació en la secció HS2, "Recogida y evacuación de residuos".

CAPÍTOL X

REGULACIÓ DE LA ZONA D'APROFITAMENT PRIVAT AP (Clau 3a)

Article 59. R1 – Zona d'ordenació específica d'Edificació aïllada baixa densitat (Clau 3a).

1. Definició

Aquesta zona està compresa dins l'àmbit del Pla Especial PMU-3 comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m² de superfície mínima.

2. Condicions de parcel·lació

	Superfície parcel·les	%	Nº habitatges	Densitat neta per parcel·la	Sostre edificable	Índex edificabilitat net	m ² de sostre per habitatge
AP1	26.638,69	75,43	44	1	13.319,34	0,50	44h x (302,71)
AP2	6.542,15	18,53	10	1	3.271,07	0,50	10h x (327,11)
AP2	2.133,26	6,04	3	1	1.068,59	0,50	3h x (142,87)
	35.314,10	100	57		17.659,00	0,50	17.659,00

a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²

b) Front mínim de parcel·la: 15 m

3. Condicions de l'edificació

c) Tipus d'ordenació: edificació en volumetria específica.

d) Tipologia: unifamiliar

e) Índex d'edificabilitat net (IEN): 0,50 m²st/m²s

Edificabilitat neta: AP1 → 0,50 m²st/m²s

AP2 → 0,50 m²st/m²s

AP3 → 0,50 m²st/m²s

f) Ocupació màxima: 50%

g) Nombre màxim de plantes: PB+2P

h) Alçada reguladora màxima (ARM): 11,00 metres

i) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la

j) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres

i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:

- Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
- Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.

j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.

k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

l) Condicions estètiques de l'edificació: interessa conservar les característiques generals del lloc i per tant les noves construccions i els materials utilitzats s'adaptaran a la tipologia tradicional de l'entorn.

4. Condicions d'ús

Els usos admesos en aquest àmbit seran : ús d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, i els usos vinculats a aquest.

S'estableix d'acord amb l'art.132 del POUM una plaça d'aparcament per cada habitatge . Es a dir tenim 57 habitatges ≈ 57,00 places d'aparcament en l'espai públic , fet que queda plenament resolt amb les àrees d'aparcament del vial principal.

La concreció detallada d'implantació definitiva es reflexarà en els Projectes Executius, tenint de referència les rasants definitives dels vials executats.

D'acord amb l'article 58, apartats 3 i 5 del refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, que diu :

3.- En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el Pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el Pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

5.- En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

- m) Ús global: Residencial unifamiliar
- n) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.
- o) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

5. Determinacions sobre la resta de paràmetres edificatoris

Serà d'aplicació tot allò disposat en les Normes Urbanístiques del vigent POUM de Rosselló, en tot allò que faci referència a aquesta zona i/o els paràmetres comuns a totes les qualificacions i que no estigui regulat per aquest Pla de Millora Urbana.

6. Espai lliure de la parcel·la.

La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta. En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles. Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.

Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m² o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se. L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.

Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat. En aquestes parcel·les es podran realitzar la divisió horitzontal.

L'ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

7.- Tancaments de parcel·la

Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.

L'alçada i materials de les tanques serà el següent:

- Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 1,80 m., i s'executaran preferentment amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.
- Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,80 m. dels quals només 0,70 m seran opacs i s'executaran preferentment amb materials vegetals. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

8.- Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.

Es considera un mínim d'una plaça de garatge per habitatge.

9.- Tractament d'espais lliures i corredors visuals.

Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure enjardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50,00 m² de zona lliure. Els arbres seran preferentment les espècies pròpies d'aquesta zona.

Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica i visual dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen uns corredors visuals que, amb una amplada mínima i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de parcel·les.

10.- Interpretació

En allò no disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia del planejament general, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

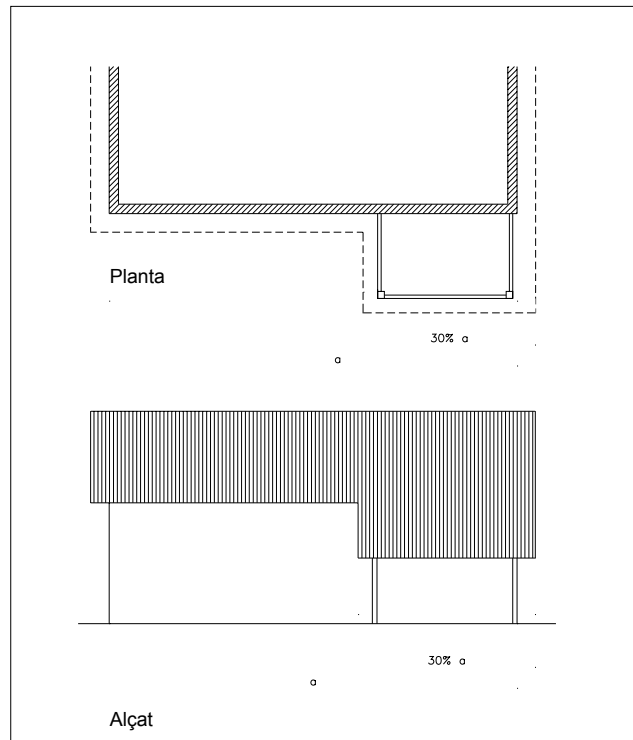
Article 61. Nombre d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges del Pla de Millora Urbana, és de 57 habitatges.

Article 62. Coberta.

La pendent normal de la coberta serà màxim de 30°, però es podrà arribar al 35° i al 40° sempre i quan es compleixin les prescripcions previstes en el Text refós del POUM.

Es permet que les cobertes continuïn les seves barbacanes, ultrapassant el pla de façana fins a 2,50 m. En un 30% de la longitud de la façana



Normes Urbanístiques. Figura 5: Regularització de l'edificació aïllada.

Adaptació topogràfica al terreny: continuïtat de les barbacanes

Article 63. Condicions de volum de l'edificació.

Les plantes seran rectangulars, simples o compostes per juxtaposició ortogonal. S'exceptuen les que vinguin determinades per la forma del solar o l'alineació del carrer.

Les façanes seran de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud en el mateix pla superior als 30 metres.

Article 64. Materials.

1. Es tractaran les façanes amb els materials tradicionals de l'àrea.
2. La coberta serà de teula àrab o bé plana.

CAPÍTOL XI

NORMATIVA D'OBLIGAT COMPLIMENT

Article 65. Normativa d'obligat compliment.

A continuació es relacionen, amb caràcter no exhaustiu, una sèrie de normatives relacionades amb la gestió i tractament de residus, aspectes mediambientals diversos, i altres aspectes sectorials que s'hauran de complir.

També seran d'obligat compliment totes aquelles altres normatives que siguin d'aplicació i no estiguin específicament recollides en la present disposició.

1. SOSTENIBILITAT

a. estatal

- LLEI 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

b. autonòmica

- DECRET 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos
- DECRET 136/1999 pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i s'adapten els seus annexos
- LLEI 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental (DOGC núm.2598 13/03/98)
- DECRET 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu
- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

c. europea

- DIRECTIVA 2001/42/CE de 17 de juny de 2001 relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

2. PAISATGE

a. autonòmica

- DECRET 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística
- LLEI 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge

3. ENLLUMENAMENT

a. autonòmica

- DECRET 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (DOGC núm. 4378 de 05/05/05)
- LLEI 2/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 (DOGC núm. 3407 de 12/06/01)

4. SOROLL

a. estatal

- REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE núm. 301 17/12/05)
- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE núm. 276 de 18/11/03)

b. autonòmica

- LLEI 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (DOGC núm. 3675 de 11/07/02)

5. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

a. estatal

- LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- REAL DECRETO 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 96 de 21/04/07)
- RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 25 de julio de 2003, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Programa nacional de reducción progresiva de emisiones nacionales de dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO_x), compuestos orgánicos volátiles (COV) y amoníaco (NH₃) (BOE núm. 228 de 23/09/03)
- REAL DECRETO 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono (BOE núm. 260 de 30/10/02)
- LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE núm. 157 de 02/07/02)

b. autonòmica

- DECRET 398/1996, de 12 de desembre, regulador del sistema de plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera (DOGC núm. 2294 de 18/12/96)
- LLEI 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'Ambient Atmosfèric (DOGC núm. 223 de 28/06/96)
- DECRET 322/1987 de desplegament de la llei 22/1983 (DOGC núm. 385 de 30/11/83)
- LLEI 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric

6. OLORS

a. autonòmica

- ESBORRANY D'AVANTPROJECTE DE LLEI de la contaminació odorífera (03/06/05)

7. AIGUA

a. estatal

- REIAL DECRET LLEI 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol

b. autonòmica

- DECRET LEGISLATIU 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya

c. europea

- DIRECTIVA 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües

8. RESIDUS

a. estatal

- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora les Directives 2003/4/CE i 2003/35/CE).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

b. autonòmica

- DECRET 115/1994, de 6 d'abril, regulador del Registre general de gestors de residus de Catalunya. (DOGC núm. 1904 de 3/6/1994)

c. europea

- DIRECTIVA del Consejo 91/689 CEE, de 12 de desembre de 1991, relativa als residus perillosos. (DOCE L377, de 31 de desembre de 1991, pendent de transposar-se al dret intern)
- DIRECTIVA del Consejo 91/156 CEE, de 18 de març de 1991 per la qual es modifica la Directiva 75/442 CEE, relativa als residus (DOCE L/78, de 36 de març de 1991), la qual està pendent de transposició al dret intern

9. MOBILITAT

a. estatal

- DECRET 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat

b. autonòmica

- DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- LLEI 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat

10. EQUIPAMENTS COMERCIALS

a. autonòmica

- DECRET 378/2006, desplegament llei 18/2005
- DECRET 379/2006, Pla territorial sectorial d'equipaments comercials
- LLEI 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials

11. EDIFICACIÓ

a. estatal

- DECRET 786/2001, de 6 de juliol, reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials. (BOE núm. 181, 30/07/01)

b. autonòmica

- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- LLEI 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de l'Edificació

12. TELECOMUNICACIONS

a. estatal

- REAL DECRET 424/2005 de 15 d'abril, per el que s'aprova el Reglament sobre les condicions per la prestació de serveis de comunicacions electròniques, el servei universal i la protecció dels usuaris (BOE núm. 102 de 29/04/05)
- REAL DECRETO 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y de gestión de residuos (BOE núm. 49 de 26/02/05)
- LLEI 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions (BOE núm. 264 de 04/11/03)
- ORDRE CTE/1296/2003, de 14 de maig, per la qual es desenvolupa el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis i l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions, aprovat pel Reial Decret 401/2003, de 4 d'abril (BOE núm. 126 de 27/05/03)
- REAL DECRET 401/2003, de 4 d'abril, pel que s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei 1/1998 de 27 de febrer (BOE núm. 115 14/05/03)
- ORDRE CTE/3214/2002, de 28 de novembre, per la que s'actualitza la relació de normes europees harmonitzades (BOE núm. 301 17/12/02)
- REAL DECRETO 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE núm. 234 de 29/09/01)
- ORDRE de 19 de juliol de 1999, de desenvolupament del Real Decret 444/1994 (BOE núm. 178 de 27/07/99)
- REAL DECRET-LLEI 1/1998, de 27 de febrer sobre infraestructures comuns en els edificis per l'accés als serveis de telecomunicacions

- ORDRE de 26 de març de 1996, sobre avaluació de la conformitat dels aparells de telecomunicació (BOE núm. 81 de 31/04/96)
- REAL DECRET 1950/1995 d'1 de desembre per el es modifica el Real Decret 444/1994, de 11 de març, per el que s'estableix els procediments d'avaluació de la conformitat i els requisits de protecció relatius a compatibilitat electromagnètica dels equips, sistemes i instal·lacions (BOE núm. 310 de 28/12/95)

b. autonòmica

- DECRET 281/2003, de 4 de novembre, de modificació del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació (DOGC núm. 4014 de 20/11/03)
- DECRET 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació (DOGC núm. 3404 de 07/06/01)

c. europea

- RECOMANACIÓ DEL CONSELL, de 12 de juliol de 1999 relativa a la exposició del públic en general a camps electromagnètics (0 Hz a 300 GHz) (1999/519/CEE)

13. FERROCARRILS

a. estatal

- ORDRE FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la qual es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies de la xarxa ferroviària d'interès general que discorren per zones urbanes
- REIAL DECRET 2387/2004, de 30 de desembre, Reglament del sector ferroviari
- REIAL DECRET 2395/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova l'Estatut de l'entitat pública empresarial ADIF
- LLEI 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari

b. autonòmica

- LLEI 4/2006, de 31 de març, ferroviària

14. CARRETERES

a. estatal

- DECRET 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat
- ORDEN FOM/1740/2006
- ORDEN FOM/392/2006
- ORDRE MINISTERIAL de 16 de desembre de 1997, per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'Estat, les vies de servei i la construcció d'instal·lacions de serveis de carreteres
- REIAL DECRET 1812/1994, de 2 de setembre, per la qual s'aprova el reglament de carreteres
- LLEI 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres

b. autonòmica

- DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació els estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- LLEI 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, de 30 de desembre, de carreteres
- DECRET 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres

CAPÍTOL XII

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Article 66. Disposicions addicionals.

1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del *Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques*, així com el *Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad* i la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

2. Seguretat i higiene en el treball

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball. Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos seran d'un per cada deu treballadors.

3. Habitabilitat

Pel que fa al nivell d'habitabilitat exigit als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el *Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat*, o disposició que la substitueixi.

DOCUMENT D:
AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA
VIABILITAT
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

8.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

8.1. PRESSUPOST, COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ

Tal i com està plantejat aquest Pla es considera viable la operació, tot i preveure unes elevades càrregues d'urbanització atribuïbles al cost general de la urbanització per a adaptar els accessos viaris al sector.

D'acord amb la legislació vigent, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, els plans de millora urbana han d'incloure un Estudi Econòmic i financer. Aquest ha de contenir els documents precisos per a justificar el cost de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, mitjançant la seva avaluació econòmica de forma aproximada. La gestió econòmica de reparcel·lació es desenvoluparà directament pels propietaris – promotors, i per tant en aquest apartat ens limitem a expressar els costos de l'urbanització del sòl i la seva repercussió en els preus dels productes finals.

La documentació i determinacions del Pla de millora urbana estan regulades en els termes que determina l'art.68, que remet als articles 65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

- 1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (...)*

*d) L'avaluació econòmica i financera, **que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica** que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Per tant, i segons estableixen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, **es preceptiva la redacció d'un Informe de sostenibilitat econòmica del sector, que s'adjunta en l'annex 4 al present document com a Informe de Sostenibilitat Econòmica del Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3, al municipi de Rosselló**

8.1.1. DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Atés l'apartat 1.d) de l'article 44 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen el deure de:

"(...)costejar i si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió de les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris (...)."

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 120.1 de la Llei 1/2010:

- "(...) a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic.*
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.(...)"*

El cost total d'execució de la unitat reparcel·lable inclou una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració. Les despeses d'urbanització inclouen les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures i aparcaments del sector.

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' al Municipi de Rosselló**, es detalla abastament en el Document E: Pressupost de les obres i els serveis, que integra el present document, i en ell, a banda de les despeses d'urbanització previstes, cal preveure les quotes de repartiment de despeses d'urbanització imputables al referit sector per tal d'executar les escomeses dels serveis, en tractar-se d'un sector discontinu envers el nucli urbà consolidat.

En aquest pressupost es consideraven també el costos de connexió a la futura EDAR Municipal, de Rosselló.

Així resulten els següents valors a afegir a cadascun dels Plans:

PMU-3 28.661,00 €

El cost total d'execució de la unitat reparcel·lable inclou una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració. Les despeses d'urbanització inclouen les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures i aparcaments del sector.

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 al Municipi de Rosselló**, és de:

1. Despeses de planejament, reparcel·lació i gestió.....	99.909,06 €
2. Despeses d'indemnitzacions.....	0,00 €
3. Despeses d'urbanització.....	372.098,19 €

DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.....472.007,25 €

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície total de les finques és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 46.876,00 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{10,07 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de solars edificables és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 35.314,10 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{13,36 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de sostre edificable és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 17.659,00 \text{ m}^2\text{st} = \mathbf{26,72 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

8.2. INVERSIÓ TOTAL PREVISTA

A les despeses de la urbanització del sector afegirem les despeses de construcció de la totalitat del sostre previst. Per al càlcul del valor de repercussió, s'ha fet una prospecció de mercat, amb la hipòtesi que el sector tindrà una sola tipologia única (Residencial unifamiliar aïllada, (clau 3a)), d'acord amb el quadre de característiques del planejament aprovat al POUM, i en funció d'aquest valors es calcularan els drets a partir de les diferents superfícies de sòl o sostre.

Aquest valor es justifica en l'apartat 9.2. Coeficients de repercussió del present document.

Els drets totals de l'actuació desglossats per tipologies, són els següents:

- Valor de repercussió sostre residencial unifamiliar aïllada(clau 3a) = **73,99 €/ m²st**

El valor dels drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sostre. A continuació s'adjunta el quadre resum:

VALOR DELS DRETS TEÒRICS						
Nº FINCA RESULTANT	SÒL (m ² sòl)	%	SOSTRE (m ² st)	VALOR UNITARI m ² sostre	VALOR SOSTRE	€/m ² PARCEL·LA
A	35.314,10	100	17.659	73,99	1.306.589,41 €	36,99
TOTAL	35.314,10	100	17.659		1.306.589,41 €	

Quadre 18. Quadre de valor dels drets teòrics de la unitat de gestió del Pla de Millora Urbana PMU-3 Rosselló
Font: Elaboració pròpia

Segons les superfícies fixades en el quadre de Unitats de Zona del Document de Gestió, calcularem els drets a partir de les diferents superfícies de sòl, d'acord amb els valors en venda del quadre de Càlcul de Valor Residual i del Valor de Reparcel·lació.

Els drets totals de l'actuació desglossat per tipologies són els següents:

INGRESSOS			
ZONA	SUPERFÍCIE Sòl/Sostre	VALOR UNITARI Euros /m²	VALOR EN VENDA Euros
Residencial unifamiliar aïllada(clau 3a)	17.659 m² st	650,00 €/m² sostre	11.478.350,00 €
TOTAL INGRESSOS	17.659		11.478.350,00 €

Quadre 19. Quadre d'ingressos totals de la unitat de gestió del Pla de Millora Urbana PMU-3 Rosselló

Font: Elaboració pròpia

El total de la inversió prevista es xifra, doncs, en **11.478.350,00 €**

A aquest valor cal afegir els costos d'urbanització:

Concepte	superficie	mòdul	total
Urbanització, despesa ordinària			372.098,19 €
Cost Construcció habitatges (Unifamiliar aïllada de 150 a 300 m²st) ¹	17.659 m²st	576,01 €/m²st	10.171.760,59 €
Total			10.543.858,78 €

El total de la inversió prevista es xifra en **10.543.858,78 €**, quantitat que **no** comporta la necessitat d'efectuar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, per ser inferior a la fixada en el Reglament que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Es comprova que el valor de venda és **major** que el de les despeses de gestió i urbanització:

- Valor en venda **11.478.350,00 € ≥ 10.543.858,78 €** despeses urbanització → **Viable**

¹ Valors obtinguts a partir de les dades del Boletín Económico de la Construcción (BEC)

8.3. FONS DISPONIBLES

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris i/o promotors, d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent, i l'administració actuant, en el percentatge que li pertoqui.

8.4. VALORACIONS FINALS

Segons les dades anteriors, es pot concloure que la promoció derivada de la proposta d'ordenació que es formula en el present pla parcial, **és viable**.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT E:
PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

9.- PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS

9.1. PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb la legislació vigent, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, els plans de millora urbana han d'incloure un Estudi Econòmic i financer. Aquest ha de contenir els documents precisos per a justificar el cost de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis, mitjançant la seva avaluació econòmica de forma aproximada. La gestió econòmica de reparcel·lació es desenvoluparà directament pels propietaris – promotors, i per tant en aquest apartat ens limitem a expressar els costos de l'urbanització del sòl i la seva repercussió en els preus dels productes finals.

La documentació i determinacions del Pla de millora urbana estan regulades en els termes que determina l'art.70, que remet als articles 65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

- 1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (...)*
- e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i les altres.(...)."*

9.1.1. QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES I DEL RENDIMENTS

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' al Municipi de Rosselló**, es detalla abastament en el Document E: Pressupost de les obres i els serveis, que integra el present document, i en ell, a banda de les despeses d'urbanització previstes, cal preveure les quotes de repartiment de despeses d'urbanització imputables al referit sector per tal d'executar les escomeses dels serveis, en tractar-se d'un sector discontinu envers el nucli urbà consolidat.

En aquest pressupost es consideraven també el costos de connexió a la futura EDAR Municipal, de Rosselló.

Així resulten els següents valors a afegir a cadascun dels Plans:

- PMU-3 28.661,00 €

9.1.1.1. COST D'URBANITZACIÓ

Aquest pressupost és provisional, es refereix al conjunt de les obres a realitzar i és susceptible de variacions.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres en base a l'obtenció d'un cost unitari el qual s'aplica a la superfície total de vials a realitzar.

El valor així obtingut inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes bàsiques de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i telefonia, així com l'enllumenat públic. S'anomena obra principal.

A aquest cost cal afegir les obres que també afecten l'actuació i no són repercutibles directament a la vialitat pròpiament dita, que anomenarem obra secundària, així com els costos de tractament de les zones verdes.

Es consideren despeses no repercutibles en el M.S.V. les següents:

Sanejament.

- Connexió a parcel·la. Es considera partida complerta de connexió de xarxa de sanejament a parcel·la interior. Inclou tots els materials i accessoris necessaris per tal de deixar el tub a l'interior de la parcel·la degudament senyalitzat i en perfecte estat per a connectar la futura instal·lació interior.
- Element terminal d'abocar aigües de sanejament a la riera. Es considera partida complerta i totalment executada.
- Enderroc i retirada de canonada existent de sanejament que queda afectada pels treballs d'urbanització. Obertura de rasa, retirada de canonada, pous, registres i tot tipus d'elements existents i que queden fora de servei. Adequació de la zona afectada per la retirada dels elements d'evacuació, amb tancament de rases i reposició de paviments. Es considera partida complerta i totalment executada.

Pluvials.

- Connexió a parcel·la. Es considera partida complerta de connexió de xarxa de pluvials a parcel·la interior. Inclou tots els materials i accessoris necessaris per tal de deixar el tub a l'interior de la parcel·la degudament senyalitzat i en perfecte estat per a connectar la futura instal·lació interior.
- Element terminal d'abocar aigües pluvials a la riera. Es considera partida complerta i totalment executada.
- Enderroc i retirada de canonada existent de sanejament que queda afectada pels treballs d'urbanització. Obertura de rasa, retirada de canonada, pous, registres i tot tipus d'elements existents i que queden fora de servei. Adequació de la zona afectada per la retirada dels elements d'evacuació, amb tancament de rases i reposició de paviments. Es considera partida complerta i totalment executada.

Xarxa elèctrica.

- Desmantellament de xarxa de mitja tensió aèria. Es considera inclòs tot tipus de treball necessari, així com la resta de partides necessàries per la correcta execució dels treballs.
- Desmantellament de torres elèctriques existents en el sector del present projecte. Inclou la retirada total, amb fonaments, ferros, terminals elèctrics, etc. Es considera partida complerta i totalment executada.
- Conversió instal·lació de mitja tensió d'aèria a soterrada i a l'inrevés. Es considera inclòs tot tipus de treball necessari, així com la resta de partides necessàries per la correcta execució dels treballs.

Xarxa de subministrament d'aigua:

- Connexió a la xarxa municipal d'aigües. Es considera partida complerta i totalment executada.
- Connexió de tub d'aigua a parcel·la. Es considera partida complerta i totalment executada.

Espais lliures:

- Tractament del sòl i plantació d'arbrat d'àmbits destinats a equipaments i zones verdes, que es valoren, en qualsevol cas **a raó de 6,00 €/m²**.

Costos d'indemnització:

- No es contempla cap estimació econòmica en aquest concepte ja que, com s'ha explicat en la memòria de la informació, no hi ha cap construcció ni activitat a enderrocar ni indemnitzar.

D'acord amb el mètode d'estimació del M.S.V., la previsió del cost d'urbanització de la Unitat de gestió és el següent:

ESTUDI PREVI DE COSTOS D'URBANITZACIÓ D'OBRES BÀSIQUES I COMPLEMENTÀRIES

OBRA PRINCIPAL	SUPERFÍCIE m²	COST UNITARI Euros/m²	COST TOTAL Euros
Vialitat	5.831,05	35,00	204.086,75 €
Verd públic	5.664,41	6,00	33.986,46 €
Aparcaments	0,00	0,00	0,00 €
Equipaments	0,00	0,00	0,00 €
OBRA PRINCIPAL			238.073,21 €
Condicionament de l'àmbit i escomeses	8.163,00	8,00	65.304,00 €
Càrregues externes al sector (accesos al sector i perllongacions de vials)	40,76	125,00	5.095,00 €
OBRA SECUNDÀRIA			70.399,00 €
TOTAL COSTOS OBRA URBANITZACIÓ DEL SECTOR			308.472,21 €
Condicionament de l'àmbit i escomeses			34.964,98 €
Quota connexió EDAR Sistema Rosselló			28.661,00 €
TOTAL			372.098,19 €

Quadre 20. Quadre d'estudi previ de costos d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries en l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-3 al municipi de Rosselló

Font: Elaboració pròpia

A aquest import serà preceptiu afegir-hi l'IVA o el tipus impositiu vigent en el moment.

9.1.1.2. COST DE LES INDEMNITZACIONS

D'acord amb allò que s'estableix a l'article 120.1 apartat b) i l'article 126.1 apartat 9 de la Llei 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació caldrà que tingui en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de totes aquelles càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

El projecte de reparcel·lació establirà, coma instrument de gestió, que no existeixin en l'àmbit d'actuació elements que es puguin considerar indemnitzables als efectes previstos en la legislació vigent.

9.1.1.3. DESPESES DE GESTIÓ

D'acord amb el que estableix a l'article 114.1 apartat 9 de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 127.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents:

I. Criteris generals i classificació de les despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquests costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera, en sis grups diferents:

- a) Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- b) Despeses de gestió per a la redacció de projectes d'urbanització i obra civil bàsiques i complementàries.
- c) Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra.
- d) Despeses de treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia, risc geològic, etc..
- e) Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, actes jurídics documentats (notaria, registre de la propietat, etc...)
- f) Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.

II. Criteris generals i classificació de les despeses de gestió

Els honoraris de les diferents mesures de planejament i de gestió urbanística són lliures en un context actual de mercat competitiu, més encara a l'albur de l'aprovació per part del Consell de Ministres de data 27 de març de 2009 de la proposta de *Ley sobre el libre acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio*, que pretèn ésser la transposició de la Directiva Europea de Serveis i les normes espanyoles: estatals, autonòmiques i locals, que juntament amb una altra llei que discorrerà en paral·lel, pretendrà acabar amb els barems orientatius de preus que fins a la data faciliten els col·legis professionals per a la prestació de determinats serveis.

Malgrat aquest despropòsit que, en cap cas ajuda a millorar ni la competència ni la qualitat dels serveis a prestar, hom accepta com a pràctica sancionada per l'experiència i el *pragmaticum* professional, que té ple sentit que els honoraris de les diferents figures de planejament i de gestió urbanística es calculin proporcionalment en funció de la superfície, la tipologia edificatòria, l'edificabilitat assignada a la unitat de gestió i el nombre de propietaris (a major nombre de propietaris, major complexitat, lògicament). Els imports emprats, doncs, per a la seva redacció s'han adoptat en virtut d'allò que estableixen els Barems Orientatius d'Honoraris i per les tarifes del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i del Col·legi d'Advocats de Lleida on es fixen els esmentats imports.

Els honoraris a tarifar comprenen la redacció de totes les diferents figures de planejament i gestió urbanística necessàries per al desenvolupament del polígon.

- Honoraris d'arquitecte per a la redacció de Modificació NNSS: 0,00 €
- Honoraris d'arquitecte per a la redacció Pla de Millora Urbana: 32.016,59 €
- Honoraris d'arquitecte per a la redacció del Projecte de reparcel·lació: 7.702,80 €
- Honoraris d'advocat per a la redacció i assessorament jurídic reparcel·lació: 7.702,80 €

Per tant, el total de despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística és:

- Total figures de planejament i gestió urbanística de la unitat de gestió:.....**47.422,20 €**

III. Despeses de gestió per a la redacció de projectes d'urbanització

Es calculen en funció de la superfície i del pressupost obtingut en el punt 8.1.1.1.1. Cost d'urbanització del present document:

- Honoraris d'arquitecte per a la redacció del Projecte d'urbanització: 10.275,49 €
- Honoraris de redacció d'Estudi / Estudi Bàsic de Seguretat i Salut: 1.144,98 €
- Total despeses per a la redacció del Projecte d'urbanització:.....**11.420,48 €**

IV. Despeses de gestió per a la direcció i control de les obres d'urbanització

Es calculen en funció de la superfície i del pressupost obtingut en el punt 8.1.1.1.1. Cost d'urbanització del present document:

- Honoraris d'arquitecte per a la direcció i control d'obra (Tècnic superior): 4.403,78 €
- Honoraris d'arquitecte tècnic per a la direcció d'execució d'obra (Tècnic mig): 4.403,78 €
- Honoraris de Coordinació de Seguretat i Salut de l'obra d'urbanització: 1.629,40 €
- Honoraris de despeses de control econòmic d'execució: 6.697,77 €
- Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres d'urbanització:.....**17.134,73 €**

V. Despeses treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia i risc geològic

Prèviament a la redacció de la figura de planejament corresponent cal un aixecament topogràfic del polígon objecte d'estudi.

Per tant, abans de redactar el corresponent Projecte de Reparcel·lació s'ha de realitzar un aixecament topogràfic de la finca realitzat per un topògraf col·legiat així com la identificació dels propietaris i l'atermenament de cada finca inclosa a l'àmbit del sector.

- Despeses corresponents a treballs topogràfics de l'estat inicial: 3.870,00 €
- Despeses corresponents a estudis geotècnics : 3.010,00 €
- Despeses corresponents a anàlisis de riscos geològics, inundabilitat..: 1.200,00 €
- Despeses de topografia auxiliar d'obra i obra realment executada (as built): 5.805,00 €
- Total despeses de gestió de topografia, estudis i anàlisis de riscos geològics:.....**13.885,00 €**

VI. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.

Les despeses generals són les pròpies de qualsevol empresa promotora de sòl. Comprenen les despeses de personal i d'estructura dels diferents departaments implicats, així com part proporcional de lloguers, material d'oficina, etc. En aquest apartat s'inclouen també les despeses de notaris, registradors, actes jurídics documentats, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 3% del total de les despeses d'urbanització.

- Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.:...**6.697,77 €**

VII. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques

Aquestes despeses són les generades per la despesa tècnica i administrativa derivada de la necessitat de fer la liquidació de quotes de participació a cada un dels propietaris de sòl, així com el seguiment i, si s'escau, l'elaboració dels requeriments disciplinaris establerts per la legislació vigent.

La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un 1,5% del total de les despeses d'urbanització.

- Total despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.:.....**3.348,88 €**

VIII. Resum de les despeses de gestió

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' a Rosselló**, és de:

- a) Total figures de planejament i gestió urbanística de la unitat de gestió:.....47.422,20 €
- b) Total despeses per a la redacció del Projecte d'urbanització:..... 11.420,48€
- c) Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres d'urbanització:.....17.134,73 €
- d) Total despeses de gestió de topografia, estudis i anàlisis riscos geològics:.....13.885,00 €
- e) Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i AJD:.... 6.697,77 €
- f) Total despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques.:.....3.348,88 €
- TOTAL DESPESES DE GESTIO.....99.909,06 €**

El conjunt de les despeses de gestió es resumeix en el quadre adjunt:

QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES DE GESTIÓ D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA					
1 Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i gestió urbanística					
1.1. Honoraris de la redacció de Pla parcial urbanístic de delimitació					
H = Fs/2 x Ka x Fp x S (Honoraris convinguts segons barems orientatius del CoAC)					
Factor fluxe	Ka: factor d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha		Honoraris Euros
60,00	1,31	19,00	0,86	0,00	0,00
1.2. Honoraris de la redacció de la Modificació del POUM o Normes Subsidiàries					
H = Fs x Ka x Fp x S (Honoraris convinguts segons barems orientatius del CoAC)					
Factor fluxe	Ka: coef. d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha		Honoraris Euros
120,00	1,31	19,00	0,86	0,00	0,00
1.3. Honoraris de la redacció de la Pla Parcial Urbanístic / Pla Especial/Pla de Millora					
H = Factor d'ocupació x Ka x Fp x S x Factor supor tècnic (només en sectors industrials)					
Factor ocupació	Ka: coef. d'actualització	Fp: factor sup./edificabilitat	S: superfície de sòl en Ha		Honoraris Euros
231,00	1,31	19,00	0,86	12,95	32.016,59
1.4. Honoraris de la redacció dels estudis mebiambientals, de mobilitat i d'altres quan s'escaigui, annexes al document de planejament i/o gestió					
					Honoraris Euros
					0,00
1.5. Honoraris de la redacció i gestió del Projecte de Reparcel·lació					
1.5.1. Honoraris treballs tècnics [Arquitecte] H = (Rs + (N x 400)) x Rd x Ka					
Rs:factor sup. bruta sector	N: nombre de finques	Factor nivell reparcel·lació	Rd: fct. Disparitat tamany parcel.	Ka: coef. d'actualització	Honoraris Euros
4.000,00	4,00	400,00	1,05	1,31	7.702,80
1.5.2. Honoraris treballs assessorament jurídic [Advocat] H = (Rs +(N x 400)) x Rd x Ka					
Rs:factor sup. bruta sector	N: nombre de finques	Factor nivell reparcel·lació	Rd: fct. Disparitat tamany parcel.	Ka: coef. d'actualització	Honoraris Euros
4.000,00	4,00	400,00	1,05	1,31	7.702,80
Total despeses de figures de planejament i de gestió urbanística					47.422,20
2 Despeses de gestió per la redacció de projectes d'urbanització					
2.1. Honoraris de la redacció de Projecte d'urbanització i/o obra civil					
H = [(P Bàsica x Cb/100) + (P complementari x Cc/100)] x 70%					
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.		Honoraris Euros
186.049,10	37.209,82	6,00	9,45	1	10.275,49
2.2. Honoraris de la redacció de l'Estudi de Seguretat i Salut + coordinació en projecte					
H = Hu x 30% x 0,16 (si PEM < 260.000) [EBàsicSiS] ó H = Hu x 30% x 0,26 (si PEM > 260.000) [ESiS]					
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.		Honoraris Euros
186.049,10	37.209,82	6,00	9,45	0,26	1.144,98
Total despeses gestió per la redacció de projectes d'urbanització					11.420,48

3 Despeses de gestió per la direcció i control d'obres					
3.1. Direcció d'obra urbanització (Tècnic superior)					
H = [(P Bàsica x Cb/100) + (P complementari x Cc/100)] x 30%					
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	Cb: factor func. pressup. Bàsic	Cc: factor func. press.complem.	% sobre PEM	Honoraris Euros
186.049,10	37.209,82	6,00	9,45	1	4.403,78
3.2. Direcció d'execució d'obra d'urbanització (Tècnic mig)					
H = [(P Bàsica x Cb/100) + (P complementari x Cc/100)] x 30%					
186.049,10	37.209,82	6,00	9,45	1	4.403,78
3.3. Coordinació de seguretat i salut en fase d'obra					
H = Hu x 30% x 0,37					
186.049,10	37.209,82	6,00	9,45	0,37	1 1.629,40
3.4. Control econòmic i d'execució					
H =[(P Bàsica + (P complementari) x 3%]					
186.049,10	37.209,82			3,00	1 6.697,77
Total despeses de gestió per la direcció i control d'obres					17.134,73
4 Despeses de treballs de topografia, taquimetria, desllindament, geotècnia i avaluació de risc geològic					
4.1. Despeses corresponents a treballs topogràfics de l'estat inicial:					
H = Superfície sector en Ha x 100% x T.inic. (50%)					
Superfície sector en Ha.	%				Honoraris Euros
0,86	100,00	0,45		1	3.870,00
4.2. • Despeses corresponents a estudis geotècnics					
H = Superfície sector en Ha x 100% x barem estudis geotècnics					
0,86	100,00	0,35		1	3.010,00
4.3. • Despeses d'estudis geològics i anàlisi de riscos naturals:					
H =segons pressupost					
1.200,00				1	1.200,00
4.4. • Despeses de topografia auxiliar d'obra i obra realment executada (as built):					
H =H.Top. Inicial /2 + H.Top. Inicial					
1.935,00	3.870,00			1	5.805,00
Total despeses de treballs de topografia, taquimetria , geotecnia i geologia					13.885,00
5 Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.					
H = Pressupost urbanització x %					
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	%			Honoraris Euros
186.049,10	37.209,82	3,00		1	6.697,77
Total despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes i A.J.D.					6.697,77
6 Despeses generals de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques					
H = Pressupost urbanització x %					
Pressupost urb. Bàsica	Pressupost urb.Complem.	%			Honoraris Euros
186.049,10	37.209,82	1,50		1	3.348,88
Total despeses gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques					3.348,88
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ					99.909,06

Quadre 21. Quadre resum de les despeses de gestió en l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-3 Rosselló
Font: Elaboració pròpia

9.1.1.4. RENDIMENT

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Totes aquestes dades d'ingressos i despeses, d'acord amb la normativa hipotecària, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en l'esmentada normativa.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc, esmentades a l'art. 27 del Real Decreto Legislativo 2/2008, necessàries per a qualsevol operador urbanístic, se'n desprèn que:

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – (Despeses + Rendiment)

essent les despeses els costos d'urbanització + indemnitzacions + gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

9.1.1.5. TOTAL DE LES DESPESES AMB APLICACIÓ DEL RENDIMENT

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes: Projectes d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

9.1.1.6. DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Atés l'apartat 1d) de l'article 44 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen el deure de *"(...)costejar i si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió de les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris (...)."*

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 120.1 de la Llei 1/2010:

- "(...) a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic.*
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
- e) les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament (...)"*

El cost total d'execució de la unitat reparcel·lable inclou una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració. Les despeses d'urbanització inclouen les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures i aparcaments del sector.

El conjunt total de les despeses de gestió imputables al compte del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 al Municipi de Rosselló**, és de:

1. Despeses de planejament, reparcel·lació i gestió.....	99.909,06 €
2. Despeses d'indemnitzacions.....	0,00 €
3. Despeses d'urbanització.....	372.098,19 €

DESPESES TOTALS D'EXECUCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.....472.007,25 €

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície total de les finques és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 46.876,00 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{10,07 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de solars edificables és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 35.314,10 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{13,36 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

La repercussió de les despeses totals d'execució sobre la superfície de sostre edificable és la següent:

$$472.007,25 \text{ €} / 17.659,00 \text{ m}^2\text{st} = \mathbf{26,72 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

9.2. COEFICIENTS DE REPERCUSSIÓ

Els valors de repercussió referents a la promoció seran els següents:

- Cost d'urbanització per m² de sostre residencial (**Cu**).....**21,07 €/ m²st**
- Valor mig de construcció per m² sostre (**Vc**).....**576,01 €/m²st**
- Valor mig de venda per m² sostre construït (**Vv**).....**650,00 €/ m²st**
- Valor de repercussió urbanitzat (**Vr = (Vv/1,4)-Vc**).....**73,99 €/ m²st**
- Valor de repercussió sense urbanitzar (**Vr = (Vv/1,4)-Vc-Cu**).....**52,92 €/ m²st**

Valors totals del conjunt el sector

- Valor de venda total (**V_{DV}**).....**11.478.350,00 €**
- Valor de construcció total (**V_{CT}**).....**10.171.760,59 €**
- Cost d'urbanització total (**C_{UT}**).....**372.075,13 €**
- Valor del sòl urbanitzat (**V_{SU}**).....**1.306.589,41 €**
- Valor de sòl sense urbanitzar (**V_{SNU}**).....**934.514,28 €**

9.3. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic.

Es valoren separatament el sòl i el sostre edificable. El valor unitari del sostre correspon a un percentatge de repercussió respecte al seu valor de venda.

€/ m ² st	
A. COST URBANITZACIÓ PER m ² DE SOSTRE RESIDENCIAL (Cu)	
Zona d'Ordenació específica (Clau 3a)	
URBANITZACIÓ / SOSTRE RESIDENCIAL	21,07

Les **SUPERFÍCIES DE SÒL I DE SOSTRE EDIFICABLE** (B) dels diferents tipus, existents en el conjunt del sector, determinades en el quadre de característiques dels solars edificables, a les que s'han d'aplicar els valors unitaris anteriors, son les següents:

m ²	
B. SUPERFÍCIE SOLAR O SOSTRE	
Zona d'Ordenació específica (Clau 3a)	
SUPERFÍCIE M ² SOL	35.314,10
SUPERFÍCIE M ² SOSTRE	17.659,00

El **COST D'URBANITZACIÓ DELS SOLARS DE CADA SUBZONA** (C), s'obté distribuïnt el cost total d'execució del sector, determinat en els apartats anteriors, proporcionalment als valors totals dels solars urbanitzats de cada subzona.

€	
C. COST D'EXECUCIÓ	
Zona d'Ordenació específica (Clau 3a)	
	372.075,13

La **REPERCUSSIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ SOBRE EL M² DE SOLAR DE CADA SUBZONA** (D) s'obté dels cocients entre els respectius valors totals del cost d'urbanització dels solars i les superfícies de solars.

€/m ²	
F. REPERCUSSIÓ COSTOS EXECUCIÓ/SOLAR	
Zona d'Ordenació específica (Clau 3a)	
	73,99

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT F:
PLA D'ETAPES

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

10.- PLA D'ETAPES

10.1. PLA D'ETAPES

El pla d'etapes per a la realització de les obres d'urbanització ha de justificar la seva coherència amb les restants determinacions del Pla, en especial amb el desenvolupament en el temps de l'edificació prevista i les seves dotacions i els elements que componen les diferents xarxes de serveis, així com, en el seu cas, amb la modalitat de sistema elegit.

En cada etapa es preveu la durada en referència a la data d'inici dels terminis que s'estableixin, les obres d'urbanització corresponents i la posada en servei de les reserves de sòl corresponent als equipaments que hagin d'establir-se a mida que s'urbanitzi. A més, en els supòsits que sigui necessari, pot contenir una previsió d'etapes d'edificació que s'acomodarà a la urbanització i als equipaments que s'obtinguin.

Els terminis absoluts per a l'inici de les obres d'edificació dels habitatges de promoció pública queda determinat en **2 anys per a l'inici de les obres**, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a **3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, per l'article 68.2 h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en els termes següents:

"(...)ARTICLE 68. DETERMINACIONS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN LES DIVERSES CLASSES DE SÒL.

(...)68.2 Correspon al pla d'ordenació urbanística municipal l'ordenació detallada del sòl urbà no inclòs en sectors subjectes a planejament derivat, la qual comprèn les determinacions següents:

(...) h) Establiment de terminis per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació, i per a l'edificació dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació urbanística. En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En tot cas, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a dos (2) anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres (3) anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, en virtut d'allò establert en l'article 68.2 h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme .

La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a que fan referència els esmentats articles, o les pròrrogues corresponents previstes al POUM, no s'han començat o bé no s'han acabat les mateixes. A aquests efectes , el document de la llicència cal que incorpori l'avertiment corresponent.

Per al desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana es podran redactar, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla i del POUM de Rosselló i/o del planejament de rang superior.

En virtut d'allò que es disposa en els articles 65 i 66 del Real Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, els Plans derivats poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

En el cas del present **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Rosselló**, les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, actualment en redacció. El Projecte d'urbanització i el projecte d'urbanització complementari definiran les etapes d'urbanització.

Les obres corresponents a la primera etapa s'hauran d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Les determinacions relatives a l'execució del planejament, venen determinades per allò que estableix l'article 83 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme;

"(...)ARTICLE 83. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles

b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.

d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres...(...)"

En compliment de l'article 83.1.e) del decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, **es fixa amb caràcter general un termini absolut de cinc (5) anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de tres (3) anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. En el cas d'obres menors, aquests terminis es reduiran a la meitat.**

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa, que inclogui el conjunt de les obres d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures de cessió obligatòria i gratuïta. De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

El projecte d'urbanització es presentarà a tràmit a l'Ajuntament de Rosselló **en un termini màxim de dotze mesos,** a comptar des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del **Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Rosselló** per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (CTULL).

El projecte d'urbanització serà únic per a tot el polígon d'actuació i refundrà els anteriors ja aprovats en aquest sector, però les obres d'urbanització es podran dur a terme en les fases d'execució que s'estableixi en el propi projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització s'iniciaran abans dels dotze mesos següents a la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Les cessions dels terrenys d'ús i domini públic, qualificades de sistemes de cessió obligatòria i gratuïta en el present pla parcial, es faran a favor de l'Ajuntament de Rosselló tan bon punt s'hagi finalitzat la part d'urbanització dels terrenys de cessió urbanitzada i hagin estat acceptades per part d'aquest Ajuntament. La conservació de l'obra urbanitzada de sòls de cessió lliure i gratuïta correrà a càrrec de l'Ajuntament de Rosselló, un cop realitzada l'acceptació de dita obra.

El termini per a començar les edificacions no superarà els dotze mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

El pla d'etapes per a la realització de les obres d'urbanització ha de justificar la seva coherència amb les restants determinacions del Pla, en especial amb el desenvolupament en el temps de l'edificació prevista i les seves dotacions i els elements que componen les diferents xarxes de serveis, així com, en el seu cas, amb la modalitat de sistema elegit.

10.2. CESSIÓNS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Rosselló es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla de Millora Urbana en un termini màxim de tres (3) mesos a partir de la remissió per part de la propietat, JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ, de l'acta de cessió corresponent.

"(...) ARTICLE 169 LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funciona directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics.

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de l'urbanització(...)"

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

El promotor del planejament s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament de Rosselló signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'article 127.a de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'Urbanisme, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

"(...) ARTICLE 127. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les nove parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable(...)"

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT G:
DIVISIÓ POLIGONAL
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 89, 90 i 91 del D 305/2006)

11.- DIVISIÓ POLIGONAL

11.1. DIVISIÓ POLIGONAL

L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la Llei d'Urbanisme per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest d'acord amb el planejament urbanístic.

Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Aquests polígons són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. La divisió polygonal és potestativa d'incloure's en el pla parcial, o deixar-se com un acte de gestió ulterior.

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió polygonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT H:
JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT
URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010, art. 84, 85, 90 i 91 del D 305/2006, art. 18 de la Llei 9/2003 i art. 3 i 13 del D 344/2006)

12.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

12.1. INTRODUCCIÓ

El compliment de les determinacions de les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, a efectes de garantir la qualitat de vida, de la sostenibilitat ambiental i de la preservació en front dels riscos naturals i geològics s'ha tingut en compte en el desenvolupament del sector.

D'altra banda, l'elaboració del present punt es fa en el marc que delimita la Llei 9/2003 de 13 de juny de la Mobilitat (publicada al DOGC núm. 3913 de 17.06.2003), tenint en compte especialment les disposicions que s'estableixen en els articles 1, 2, 5.2d. i 9.

Per a poder realitzar una bona anàlisi de la mobilitat en el nou sector urbanitzable cal tenir en compte les següents qüestions:

- Característiques i naturalesa del sector
- Quantitat i distribució de la població acollida en el nou àmbit
- Factor estacional
- Motorització prevista
- Superfície de vialitat, estructura i disseny de la xarxa viària
- Nombre de places previstes d'estacionament i localització de les zones d'aparcament
- Fluxos de desplaçament
- Possibilitats d'utilització de mitjans de transport alternatius al vehicle privat
- El Pla de Mobilitat Urbana i la mobilitat supralocal

Els Estudis de Mobilitat tenen com a finalitat realitzar una anàlisi dels fluxos de vehicles i persones en un àmbit territorial concret i valorar la conveniència d'introduir modificacions que aportin avantatges en termes d'una major comoditat, seguretat i fluïdesa en la convivència del trànsit de persones i vehicles.

En aquest sentit, i tenint en compte la importància que ha adquirit la mobilitat durant les últimes dècades per la seva relació directa amb el creixement d'una zona, el 13 de juny de 2003 es va aprovar La Llei de mobilitat 9/2003 per tal d'analitzar i planificar, des d'un punt de vista global i local, tots els aspectes relacionats amb la mobilitat. L'objecte principal és la recerca d'un nou model de desenvolupament sostenible que permeti als ciutadans un bon nivell de qualitat de vida sense comprometre els recursos de les generacions futures

Entre els diferents objectius definits en la Llei per tal de satisfer les polítiques de mobilitat que s'apliquin a Catalunya, es pot destacar:

- Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments, es garanteixi plenament l'accessibilitat, i es redueixi l'impacte ambiental.
- Analitzar les polítiques de planificació i implantació d'infraestructures i serveis de transport amb criteris de sostenibilitat i racionalitzar l'ús de l'espai viari, de manera que cada mitjà de desplaçament i cada sistema de transport disposin d'un àmbit adequat a llurs característiques i als principis d'aquesta Llei.
- Fomentar propostes i actuacions que contribueixin a la millora de la seguretat viària.
- Fomentar la reducció de l'accidentalitat.
- Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.

A partir d'aquí, la Llei defineix uns instruments de planificació, de programació, i d'avaluació i seguiment; i en aquest últim cas es defineix '**L'estudi d'avaluació de mobilitat**', el qual s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada desenvolupa aquesta llei i en concreta el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la seva tramitació.

D'acord amb l'article 3, del decret abans esmentat, els municipis que tot i no superar els 5.000 habitants executin actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 hectàrees, sempre que no suposin una implantació singular, hauran d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

"(...) ARTICLE 3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.**
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret. (...)"**

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

"(...)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (...)."

Per tant, i segons estableix l'art.3 i l'art. 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **no es preceptiva la redacció d'un Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada del sector, del Pla de Millora Urbana PMU-3 de Rosselló**, atès que l'àmbit de referència no es troba en cap dels supòsits previstos en l'art. 3 del Decret 344/2006 , fins i tot en el benentès que **1) si bé un PMU efectivament es tracta de planejament urbanístic derivat, 2) el municipi de Rosselló a la data de redacció del present document acredita un cens de població inferior a 5.000 habitants (Rosselló: 2.950 habitants¹ censats l'any 2.010 ≤ 5.000 habitants) i 3) malgrat que suposa la implantació d'usos residencials, ni aquests són de nova implantació – els preveïen les NNSS- ni el seu número (59 habitatges) és superior a 250 habitatges.**

¹ Darrer padró continu de població al municipi de Rosselló publicat, any 2.010 / Font: IDESCAT

12.2. ÀMBIT DEL PLA

El sector del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 Rosselló, té un caràcter i destí, totalment residencial, amb tipologia única que permet, llevat d'usos complementaris, una diversitat d'activitats, essent el seu destí bàsicament i pràcticament, orientat a la segona residència, atesa la proximitat i qualitat de la xarxa d'infraestructures que permet un alt nivell de mobilitat periurbana i supralocal.

El terme municipal de **Rosselló de Segrià**, té una extensió de 9,90 km², limita amb els termes de Torrefarrera al Sud, d'Alpicat al Sud Oest, l'enclavament de Malpartit (Torrefarrera) a l'Oest, amb el de Vilanova de Segrià al Nord, i de Benavent de Segrià a l'Est. És situat al sector de la plana segrianenca del Nord de la ciutat de Lleida, a la banda dreta de la Noguera Ribagorçana drenada pel canal de Pinyana, que travessa el territori de Nord a Sud per la banda de llevant.

A ponent la plana s'eleva en els primers graons de la plataforma Segre-Cinca.

La climatologia cal considerar-la com a mediterrània interior, amb la característica pròpia que li dona el seu emplaçament geogràfic com son la boira i les gelades de primavera.

Actualment hi ha **2.505** persones empadronades en el municipi (1.316 homes i 1.189 dones) segons les darreres dades censades per l'IDESCAT

Les principals entitats de població són el poble de Rosselló de Segrià, cap municipal, la colònia del Canís, el polígon industrial de la Paperera Aliet (amb habitatges per als treballadors) i les urbanitzacions del camí d'Almacelles, la Noguera i la Tosa. Les partides més importants del terme són el Pla, la Coma, el Racó del Canonge, Roca Fumada, les Creus, el Canís, la Tossa, la Marmota, el Pas de Mossen Hugol, el Figuerol i les Cabretes.

Rosselló, per la seva situació a la Plana de Lleida, presenta una notable transformació dels seus sistemes naturals originals, motivada per segles d'activitat agrícola i, de forma més recent en el temps, per la implantació del regadiu, que afecta pràcticament la totalitat del terme municipal.

12.3. OBJECTIUS

El present Estudi de Mobilitat del Pla de Millora Urbana de l'àmbit PE-3 situat a Baqueira es desenvoluparà d'acord amb els criteris de mobilitat del municipi i atenent a les peculiaritats que aquesta zona presenta.

En aquest sentit, es planteja un **estudi integral** on els objectius a assolir són els següents:

- Millorar la **connectivitat viària** de la zona d'estudi amb la xarxa viària existent.
- Analitzar l'**ordenació de l'espai viari** considerant tots els elements implicats, i en especial, els relacionats amb l'estacionament públic i residencial.
- Afavorir la **mobilitat dels vianants** en condicions de confortabilitat i seguretat, tenint en compte els paràmetres definits en el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
- Estudiar el **transport col·lectiu** existent.
- Definir la **senyalització** horitzontal i vertical necessària que compleixi els principis bàsics d'uniformitat, visibilitat, claredat, senzillesa i adaptabilitat.

Per tal d'assolir els objectius abans esmentats, l'Estudi s'estructura en les etapes següents:

- Anàlisi global de les característiques principals de l'àmbit d'estudi (dades socio-econòmiques).
- Anàlisi de la mobilitat de la zona (Enquesta de Mobilitat Obligada).
- Estudi de la xarxa viària existent (principals vies de circulació, accessos, etc) i intensitats de circulació.
- Anàlisi de l'oferta existent d'equipaments i serveis (hotels restauració, hospitals, etc).
- Estudi de l'oferta de transport col·lectiu (itineraris, horaris, etc).
- Definició de propostes d'actuació en els diferents apartats esmentats anteriorment: circulació i espai viari, aparcaments, vianants, transport públic i senyalització.

12.4. DIAGNOSI

12.4.1. CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA

El municipi de Rosselló es troba situat a la comarca del Segrià. Les dades estadístiques del municipi referents a aspectes econòmics, socials, demogràfics i de mobilitat de que es disposen han estat facilitades per l'IDESCAT i la Generalitat de Catalunya. És un territori bàsicament turístic, compostat per diferents nuclis i amb una densitat de població molt baixa.

Dades bàsiques:

- Població any 2010 : 2.950 hab
- Superfície: 9,9 km²
- Parc de vehicles any 2010: 2.076
 - Turismes: 1.453
 - Motos: 188
 - Vehicles industrials: 357
 - Altres: 78
- Població ocupada per sectors (2010): 830
 - Agricultura: 30
 - Indústria: 225
 - Construcció: 123
 - Serveis: 593
- Habitatges per tipus (2001): 3.197
 - Principal: 529
 - No principal: 2.668

12.4.2. DADES DE MOBILITAT

Les principals dades de mobilitat obtingudes de la Web de l'institut d'Estadística de Catalunya i del darrer cens (any 2001) fan referència a la mobilitat per motius d'estudi i treball, mobilitat obligada; ja que són l'univers de persones que contempla el cens.

- Desplaçaments dins del municipi: 538 (46,3%)
- Desplaçaments a fora del municipi: 284 (24,5%)
- Desplaçaments des de fora: 339 (29,2%)
- Percentatge de viatges interns amb transport col·lectiu: 3,9 %
- Percentatge de viatges interns amb altres mitjans: 95,7 %
- Percentatge de viatges amb destinació fora en vehicle privat: 88,4%
- Percentatge de viatges amb destinació fora en transport públic: 11,6 %
- Percentatge de viatges des de fora en vehicle privat: 84,4 %
- Percentatge de viatges des de fora en transport públic: 15,6%

El comportament, pel que fa a la mobilitat, és altament dependent del vehicle privat. La meitat dels viatges es realitzen dins del municipi, amb una autocontenció de gairebé el 50%. Els desplaçaments generats i atrets presenten aproximadament el mateix percentatge. El transport públic és gairebé inexistent, tant pel que fa els viatges interno com els externs.

Al cens de 2001 també es recullen els municipis d' origen i de destí dels viatges de mobilitat obligada, estudis i treball. A partir d'aquestes dades s'ha elaborat una matriu origen – destí, per tal de conèixer amb quins municipis s'estableixen les relacions més importants.

12.4.3. LA XARXA VIÀRIA I INTENSITATS DE CIRCULACIÓ

Tal i com s'ha vist en el apartat 4.1, característiques de la zona, s'ha de tenir en compte que aquesta zona és una zona que presenta característiques molt diferenciades en les diferents èpoques de l'any.

Els aforaments de trànsit en les carreteres de la zona els publica la secció d'aforaments de trànsit de la Generalitat de Catalunya. La darrera publicació es va fer l'abril de 2004, encara que les dades corresponen a 2003 o a anys anteriors. En les taules següents es mostren les característiques dels aforaments de l'entorn.

De entre el transport públic que dona servei a la zona podríem citar les següents modalitats: autobús, taxi col·lectiu i ferrocarril; aquest últim, si bé no ofereix un servei explícitament directa a la zona, sí que permet accedir-hi a través d'un desplaçament intermodal el qual pot estar compost per dos sistemes de transport públic, essent el ferroviari un d'ells.

Autobús

Alsina Graells és l'empresa que permet la connexió de la major part dels municipis del Segrià amb d'altres capitals provincials com poden ésser Lleida i Barcelona així com importants municipis que formen part de les seves corones d'influència socioeconòmica com Cervera i Igualada, respectivament. Aquesta connexió s'estableix a partir de tres línies regulars: línia 413, línia 461 i línia 463.

Taxis públics

Rosselló disposa d'un servei de taxis públics que permeten la seva connexió amb Lleida i la seva àrea metropolitana.

Aquest servei ofereix un ampli ventall d'avantatges respecte l'autobús per l'usuari:

- Comoditat i flexibilitat en les sortides: el taxi recull de forma individualitzada als usuaris en la localitat que l'usuari i el servei acorda.
- Comoditat i flexibilitat en els punts d'arribada: el taxi permet deixar l'usuari en la destinació més òptima per ambdós (aeroport, municipis de l'àrea metropolitana, etc).
- Localitzacions intermitges: aquest servei pot ser usat per individus als quals interessa una destinació o punt de recollida intermig.
- A més de servei de transport de persones també permet fer a l'hora transport de mercaderies lleugeres.
- Major capacitat que un cotxer particular privat: efectivament, la flota de vehicles que conforma aquest servei estan dotats de set places, de manera que si bé la sostenibilitat d'aquest mitjà de transport és inferior a la que ofereix un autobús (més capacitat), sí que la sostenibilitat és superior a la que ofereix un cotxe privat.
- Cost moderat: aquest servei, pel seu trajecte complert, té un cost aproximat d'uns 37,00 €.
- Reducció del temps de trajecte: el temps aproximat de trajecte és de entre unes tres hores i tres hores i mitja, el qual resulta molt menor que el que ofereix l'autobús.

12.5. PROPOSTES DEL PLA

12.5.1. CIRCULACIÓ

El trànsit previst en aquesta zona no és gaire significant ja que els usos es redueixen bàsicament al residencial, el qual es tradueix en 57 vivendes unifamiliars, distribuïdes en 17 parcel·les, amb un aparcament privat per habitatge; destacant que un dels habitatges ja és existent en l'actualitat, pel que queda totalment integrat en l'ordenació del sector.

En definitiva, seria una zona amb una baixa densitat d'habitatges (densitat bruta: 13 hab/Ha) i la mobilitat induïda no afectaria les intensitats de circulació existents. A més, la majoria d'aquests habitatges serien de segona residència fet que suposa una intensitat de trànsit gairebé nul·la fora dels períodes turístics.

Els habitatges estan distribuïts de manera que aconseguixen un front de parcel·la alineada a la vialitat principal de manera que l'accessibilitat sigui còmode i eficaç.

En la vialitat interna de l'àmbit del PMU-3 podem diferenciar entre:

- Vialitat d'itinerari principal
- Vialitat auxiliar

Vialitat d'itinerari principal

La vialitat d'itinerari principal d'aquest àmbit PMU-3 la conforma el vial sense nom que és la prolongació amb el vial principal del sector.

Aquest vial, amb una longitud aproximada d'uns 8 metres, té de doble sentit de circulació i permet la connexió amb la vialitat interna de l'àmbit PMU-3.

Aquesta vialitat interna del PMU-3 està composta per un vial principal, de doble sentit, en forma de U d'ales amb longituds desiguals. L'ala curta, en direcció nord, d'uns 26 metres, és un vial amb doble sentit de circulació i de cul de sac.

El vial principal, en doble sentit, està conformat per les següents seccions transversals: en el tram curt en direcció nord, 1,00 m de vorera + 3,50 m de calçada (dos carrils) + 1,00 m de vorera; en el tram llarg en direcció oest, 1,50 m de vorera + 7,00 m de calçada (dos carrils) + 1,50 m de vorera; el vial secundari, té un únic sentit amb uns 7,20 m de calçada i sense vorera.

Pel que fa referència al pendent longitudinal dels vials es poden diferenciar tres trams: un primer tram, representat per l'ala curta del vial i amb direcció nord, que té una pendent màxim del 12%, un segon tram, representat per l'ala llarga del vial i amb direcció oest que té un pendent màxim del 14%, que tot i presentar aquest pendent elevat té unes bones condicions de visibilitat degut al seu traçat en planta.

Referent al tema dels accessos dels vehicles d'emergència a l'àmbit d'estudi (ambulàncies, bombers, etc), es considera que es pot acceptar la proposta presentada si es té en compte la secció d'aquests vials així com el fet que es disposa voreres se situades al mateix nivell que la calçada.

Vialitat auxiliar

La vialitat auxiliar la conforma el vial verd sense nom.

Finalment, referent al tema dels accessos dels vehicles d'emergència a l'àmbit d'estudi (ambulàncies, bombers, etc), es considera que es pot acceptar la proposta presentada si es té en compte la secció d'aquests vials així com el fet que es disposen voreres que se situen al mateix nivell que la calçada.

12.5.2. APARCAMENT

Donat al fet que l'ús de l'àmbit PMU-3 és exclusivament residencial, el present pla de millora urbana proposa ubicar les places d'aparcament dins de les parcel·les privades residencials.

Es preveu, com a mínim, la reserva d'una plaça d'aparcament privat per cada parcel·la privada habitatge unifamiliar, fet que suposa un total de set (57) places d'aparcament fora de calçada.

Totes aquestes places van acompanyades dels guals de vehicles corresponents que no han d'interferir en l'itinerari dels vianants. El fet de considerar l'aparcament interior a l'habitatge descongessa el trànsit del carrer.

Es consideren voreres al mateix nivell que la calçada que faciliten la maniobra d'entrada i sortida de la plaça, fet que provoca un major aprofitament de l'espai i en conseqüència, un major nombre de places d'aparcament.

12.5.3. VIANANTS

L'accessibilitat s'ha d'entendre en el sentit més ampli de la paraula i no només per a aquelles persones amb mobilitat reduïda; és a dir, **s'ha de garantir els desplaçaments a peu per a tothom.**

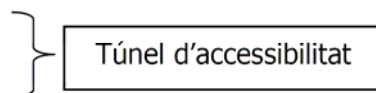
En data 25 de Novembre de 1991 es va aprovar la '**Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques**' i es va editar posteriorment el **Codi d'Accessibilitat de Catalunya** on es definien els criteris i paràmetres a seguir en qualsevol projecte nou de construcció per tal d'assegurar l'accessibilitat del mateix.

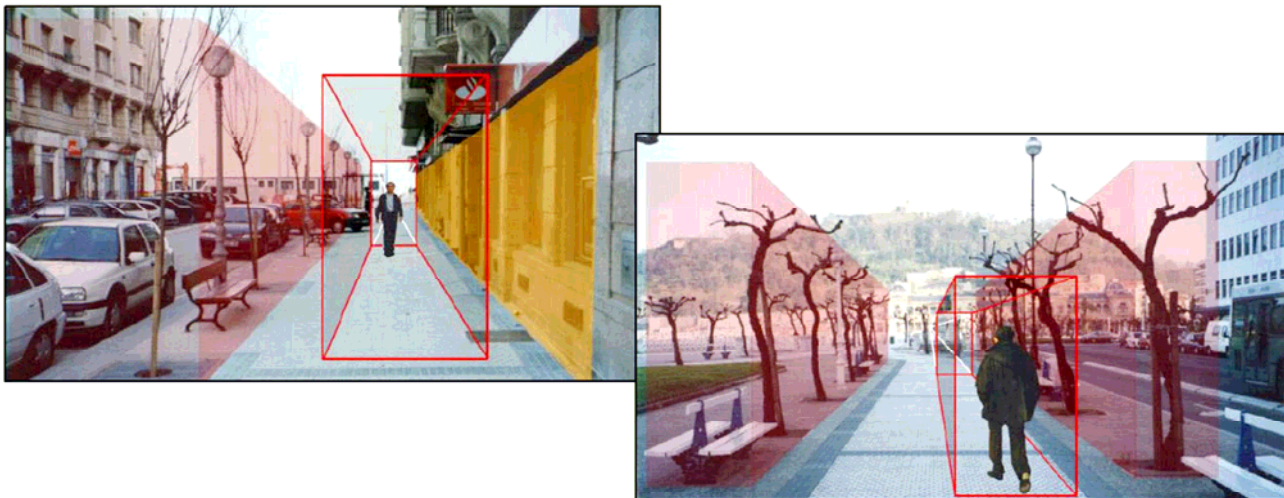
Quan s'analitza l'accessibilitat en termes funcionals o de disseny, s'ha de tenir en compte els següents aspectes:

- L'accessibilitat és un concepte qualitatiu relacionat amb la seguretat i el confort dels ciutadans.
- Proporciona a tots els ciutadans una major llibertat i autonomia funcional, evitant dependències no desitjades en determinades situacions.
- L'accessibilitat s'ha d'incloure en el disseny general enlloc de ser un afegit per a les persones amb discapacitats.
- No és un aspecte limitador en el disseny, sinó que s'ha d'entendre com la incorporació de noves especificacions que s'han de tenir en compte des de l'etapa inicial del projecte.

En aquest sentit, en el Codi d'Accessibilitat de Catalunya es defineix l'itinerari de vianant adaptat i s'estableix entre d'altres:

- Una amplada mínima de 0.90 m.
- Una alçada lliure d'obstacles de 2.10 m.
- Un paviment dur i no lliscant.





El present projecte de Pla de Millora Urbana planteja unes voreres al mateix nivell que la calçada de entre de 0,50 i 2,50 metres colindants amb la zona residencial, deixant l'espai suficient per garantir el pas de vianants. Cal tenir present que aquest sector té un ús exclusivament residencial, amb presència de zones verdes i espais lliures així com d'equipaments públics; el fet que no en l'àmbit no es disposin comerços ni d'altres activitats del sector terciari, fa preveure que el trànsit peatonal serà molt reduït, i que, per tant, les seccions de les voreres que proposa aquest pla de millora urbana satisfaran adequadament les necessitats reals dels vianants. De totes maneres, la vorera que presenta una amplada de 2,50 metres permet còmodament la circulació de vianants i bicicletes, ja que per exemple, per permetre la circulació creuada de dos peatons minusvàlids es requereixen uns 2,00 metres d'amplada i per la circulació en paral·lel de 2 bicicletes es recomana una secció mínima d'1,60 metres. Aquesta amplada de 2,50 metres també permetrà realitzar la plantació d'arbrat així com la implantació de la totalitat de serveis urbanístics.

Paral·lelament, també s'ha de tenir en compte que tot el mobiliari urbà i senyalització que es col·loqui no interfereixi en la mobilitat i en els itineraris realitzats, disminuint al màxim les possibles interaccions.

12.5.4. SENYALITZACIÓ

En el moment d'implementar la senyalització viària s'han de tenir en compte els següents principis bàsics:

- Senzillesa: s'ha d'utilitzar el nombre mínim d'elements i la grandària dels senyals ha de garantir la visibilitat per part de l'usuari.
- Claredat: s'ha d'evitar repetir missatges per tal de no abusar de l'atenció del conductor i és aconsellable substituir els missatges escrits per pictogrames comprensibles.
- Uniformitat: en la forma i la grandària dels senyals, així com en els criteris seguits en l'estratègia d'implantació del conjunt de senyals.
- Visibilitat: cal considerar dos aspectes bàsics: l'emplaçament i el material del senyal. La ubicació cal que sigui propera al punt d'interès evitant que altres elements impedeixin la correcta visió del senyal instal·lat. A més, cal considerar materials de fàcil neteja i antigrafit.
- Concentració: la informació que dona la senyalització ha d'ésser transmesa únicament en els punts en què es produeixen canvis o tenen especial conflictivitat.
- Durabilitat: un senyal serà efectiu mentre mantingui les seves propietats de visibilitat.
- Adaptabilitat: les dimensions del senyal i la seva ubicació han d'adaptar-se al seu entorn (alçada suficient per evitar que els vianants hi ensopeguin, evitar arestes per no causar lesions als vianants, etc).

A partir d'aquí, la senyalització es classifica en: senyalització vertical, horitzontal i informativa. En el cas d'aquest Pla de Millora es proposa la següent senyalització (veure plànols adjunts):

- Senyalització vertical:

- Com a senyals de reglamentació o preceptius s'instal·laran:
- Com a senyals d'avertiment d'un perill s'instal·laran:
 - P-20: de 'Pas per a vianants'.
- Com a senyals de reglamentació o preceptius s'instal·laran:
 - R-2: un STOP al vial de sortida per incorporar-se a la C-28B.

- - Senyalització horitzontal:

- Marques transversals de passos de vianants a l'alçada dels aparcaments públics.
- Fletxes que diferenciïn els sentits de circulació dels vials.
 - Inscripcions: senyal de STOP per reforçar els senyals verticals R-2 i senyal de CEDIU EL PAS.

Actualment no es planteja senyalització informativa ja que en l'àmbit d'estudi no es plantegen quins seran els nous equipaments. En el cas de que en un futur es defineixin els nous equipaments, s'hauria de col·locar senyalització informativa que facilitat a l'usuari de les vies l'accés a aquests punts.

12.5.5. ESTIMACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Seguint les indicacions esmenades en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, el nombre de desplaçaments que generen les diferents activitats i usos del sòl proposats són els següents:

- Ús residencial: 10 viatges/100 m² de sostre. Per tant,
 $17.659,00 \text{ m}^2 \text{ st} \times 10 \text{ viatges/100 m}^2 \text{ st} = \mathbf{1.765,90 \text{ viatges generats}}$
- Zones verdes: 5 viatges/100 m² de sòl. Per tant,
 $5.664,61 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 5 \text{ viatges/100 m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{283,23 \text{ viatges generats}}$

Cal tenir present, però, que aquest àmbit se situa en un ambient eminentment residencial, i que per tant, aquesta mobilitat generada representa un valor sobredimensionat respecte la mobilitat generada real que en condicions normals presentarà el sector, i sols en les dates puntes serà quan aquesta mobilitat generada calculada serà més fidedigna a la realitat.

12.6. EL PLA DE MOBILITAT URBANA I LA MOBILITAT SUPRALOCAL

La creació de la figura el Pla de Mobilitat Urbana és un instrument previst per la Llei 9/2003 de mobilitat, i pot ser l'instrument que permeti relligar i donar coherència de conjunt a les diverses propostes per a potenciar la mobilitat sostenible tant del sector com del context territorial on està inserit.

Així entenem que una vegada desenvolupat urbanísticament el nou sector es farà necessària la realització d'algun estudi que abarqui el conjunt del municipi de Rosselló i que permeti obtenir les dades per articular un Pla de Mobilitat Urbana.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT I:

DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 85, 90, 91 i 100 del D 305/2006 i Directiva 2001/42/CE)

13.- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

13.1. PRESENTACIÓ

El compliment de les determinacions de les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, a efectes de garantir la qualitat de vida, de la sostenibilitat ambiental i de la preservació en front dels riscos naturals i geològics s'ha tingut en compte en el desenvolupament del sector.

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, aprovà el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i en el seu article 3 hi recull un dels seus principals objectius que consisteix en el desenvolupament urbanístic sostenible. Concretament el text diu:

"(...) ARTICLE 3. CONCEPTE DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.(...)"

Així, doncs, des de bon començament la Llei d'urbanisme deixa clara la necessitat de realitzar un desenvolupament urbanístic del territori tenint en compte el desenvolupament sostenible del pla i per tant el respecte mediambiental d'aquest.

L'objectiu de la Llei d'urbanisme en realitzar un creixement urbanístic sostenible té una de les seves fonts inspiradores en la Directiva Europea 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Aquesta, ha estat transposada a l'estat espanyol mitjançant la Llei 9/2006, de 28 d'abril.

L'avaluació ambiental de plans i programes, coneguda també com a avaluació ambiental estratègica (endavant AAE), és un instrument de prevenció ambiental que s'aplica a aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient. Comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la tramitació pròpia dels diversos plans i programes. Es caracteritza pel seu caràcter:

- **Continuat.** S'aplica durant tot el cicle de vida del pla o programa, des de la seva gestació, si bé administrativament es formalitza en uns moments determinats.
- **Estratègic.** Centrat en els aspectes rellevants del medi ambient i en els impactes significatius dels plans i programes; pren en consideració, també, els possibles efectes acumulatius amb altres plans i programes.
- **D'avaluació en cascada.** Per evitar duplicitats, cada pla o programa avalua solament els efectes propis del nivell de decisió que li correspon, si bé integra els resultats de les avaluacions d'altres instruments anteriors. Així mateix, s'estableixen mesures ambientals per orientar la formulació i l'avaluació dels plans, programes i projectes derivats de la seva aplicació.
- **Integrat.** Cal tenir en compte els efectes sobre els diversos components ambientals i llurs combinacions.

Això comporta un canvi molt important respecte la forma de planificar l'urbanisme del territori i implica necessàriament una col·laboració estreta i directa al llarg de tot el procés de presa de decisions dels Plans urbanístics entre l'equip tècnic urbanístic i l'equip mediambiental.

La documentació i determinacions del Pla estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

“(…)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents (…)

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris..(…).“

La documentació que integra els plans parcials urbanístics, així com les directrius que en regeixen el seu contingut queden establerts en el *Títol Quart. Del planejament urbanístic*, dins el *Capítol I. Figures de planejament urbanístic* en la seva *Secció Quarta. Plans parcials urbanístics* i més concretament en la *Subsecció segona. Documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació* i detallada abastament en els articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La obligatorietat o no de la necessitat d'incloure informe ambiental i/o avaluació de la mobilitat generada del sector queda fixada per allò que s'estableix en l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

“(…)ARTICLE 85. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació (…).“

Per tant, i segons estableix l'art. 84-85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, **es preceptiva la redacció d'un Informe Ambiental, que s'adjunta en l'annex 2 al present document l'Informe ambiental del Pla de Millora urbana del PMU-3 Rosselló** redactat per **G3 · Desenvolupament Territorial SL** i signat per Tamara SANTILLANA FRANCÉS, Geòloga i Sílvia ALBADALEJO GARAU, Geòloga (COGC Col. Nº 5251)

13.1.1. INTRODUCCIÓ

Per encàrrec de la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ, G3 · Desenvolupament Territorial SL, realitza un Informe Ambiental (en endavant, IA), per avaluar les afeccions sobre el medi que potencialment poden derivar-se de l'aprovació i desplegament del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3 del municipi de Rosselló (Lleida). Es pretén prevenir els impactes dels creixements previstos i definir i analitzar l'estratègia envers el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi en l'àmbit del seu terme.

Aquest IA és part de la documentació necessària per a completar la tramitació del PMU i, atenent al mandat de l'art. 59 de la Llei 1/2010, d'Urbanisme (en endavant, LU). En resum, la redacció d'aquest IA respon fonamentalment a l'esperit de la nova llei d'Urbanisme que preveu la necessitat que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquest IA complementa la documentació necessària per a la tramitació del Pla, l'ordenació del qual s'ha d'ajustar a les determinacions del planejament vigent de Naut Aran a través del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005.

13.1.2. ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PROJECTE

Aquest Pla de Millora Urbana, té per objecte únic la concreció de les infraestructures viàries i dels sistemes generals d'espais lliures, la definició de les intensitats dels usos i l'ordenació de l'edificació a construir en l'àmbit del **PMU-3** de la Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló. Un sòl qualificat de **sòl urbà no consolidat** residencial aïllat que ve delimitat, definit i concretat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005. Tot i que d'acord amb la legislació vigent, avui a Catalunya, es a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, d'acord amb l'article 29, 30 i 31, aquests sols tenen avui la condició de **sòl urbà no consolidat**.

Les activitats que es portin a terme en aquesta àrea industrial complementaran i potenciaran l'activitat que ja té lloc efectivament i revertiran en l'economia del municipi i llurs voltants.

13.1.3. OBJECTIU DE L'INFORME AMBIENTAL

L'objectiu de l'IA és analitzar el conjunt d'accions que el desenvolupament del planejament, pot provocar en el medi (físic, biòtic, perceptual i socioeconòmic) en les fases d'execució, construcció o obres d'urbanització i en la fase d'explotació, ús o funcionament, per identificar, caracteritzar i avaluar els impactes (positius i negatius). A partir d'aquestes dades l'objectiu és determinar la millor alternativa, és a dir, justifica l'ordenació proposada en base al planejament superior o general existent, per a finalment, establir mesures per minimitzar aquells impactes, i elaborar un pla de vigilància ambiental que garanteixi la correcta aplicació de les mesures en el temps.

Entre els objectius secundaris adreçats a la consecució dels objectius principals cal esmentar els següents:

- a) obtenir, analitzar i contrastar les dades documentals disponibles sobre el marc d'estudi,
- b) descriure la situació actual del medi afectat mitjançant la caracterització del medi físic, biòtic perceptual i socioeconòmic,
- c) descriure i avaluar les principals perturbacions sobre els sistemes naturals que es derivaran de les actuacions previstes,
- d) concretar i pressupostar mesures preventives, correctores o compensatòries per minimitzar les afeccions,
- e) establir un sistema de seguiment i control basat en un conjunt d'indicadors, per tal d'avaluar el grau de compliment en el temps de les mesures i l'evolució dels diferents vectors ambientals.

13.1.4. MARC LEGAL

En base als principis de sostenibilitat generalment acceptats i reconeguts en multitud de tractats, declaracions i legislacions internacionals i, concretament, en l'art. 3 i 9 de la LU, on esdefineixen els principis generals de l'actuació urbanística, s'estableix que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquest Informe Ambiental s'ha realitzat d'acord al conjunt de normativa amb incidència ambiental i més concretament, en base a l'observança de la LU i el Reglament que la desenvolupa (Decret 305/2006, de 18 de juliol). Concretament, el Reglament diu en l'art. 85 RLU:

"Informe ambiental. La documentació dels PPU i dels PPU de delimitació ha d'incloure un Informe ambiental amb el contingut que estableix l'art. 100 (...)"

Al seu torn, l'article 100 diu que l'IA haurà de tenir el contingut següent:

"a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, és a dir:

- *descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector,*
- *descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel planejament urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables,*
- *definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable.*

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, és a dir:

- *descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació considerades,*
- *justificació de l'alternativa adoptada,*
- *descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient,*
- *determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts."

Per la seva banda, si ens atenim als Criteris interpretatius del DMAH de 29 d'abril de 2006, per a facilitar l'aplicació a Catalunya de la llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, un Pla Parcial que deriva d'un POUM que ha passat per avaluació ambiental, no requereix passar el tràmit de nou. Vista l'extensió del sector, la seua qualificació (sòl urbanitzable delimitat) i l'avaluació ambiental prèvia del POUM, l'abast i contingut de l'IA que es presentarà per a l'aprovació inicial del PPU industrial cal entendre que remetrà als requisits que es formulen en relació a la documentació ambiental de l'art. 100 del Reglament de la LU. Aquest document és adequat al planejament derivat que no afecta sòl no urbanitzable ni es tracta d'un PP de delimitació.

Específicament, l'estructura i contingut que es dona en l'informe ambiental que es presenta és la següent:

MEMÒRIA

- Presentació, objectius i marc legal [art. 100.1 a), 70 a)]. Introducció, antecedents, definició dels objectius del pla i objectius ambientals, adaptació a la normativa general i sectorial.
- Descripció del pla [art. 100.1 a), 70 a)]. Característiques del planejament que es proposa quant a classificació de sòl, qualificació, etc.
- Descripció del medi [art. 100.1 a), 70 a)]. Inventari ambiental i característiques del medi físic, biòtic, perceptiu i socioeconòmic on s'ubica el sector i entorn.
- Diagnosi ambiental del territori [art. 100.1 a), 70 a)]. Anàlisi ambiental dels principals vectors i aspectes relacionats amb el medi ambient al municipi, detecció d'impactes actuals i potencials, àrees de risc, de protecció i conservació, etc.
- Avaluació de les alternatives [art. 100.1 b), 70 b)]. Descripció i anàlisi de les alternatives tècniques i justificació de l'ordenació proposada per al sector de creixement.
- Identificació, caracterització i avaluació dels impactes significatius [art. 100.1 c)]. Identificació de les accions del pla potencialment generadores d'impactes sobre l'entorn tant en fase de construcció com funcionament.
- Criteris i mesures per al planejament urbanístic sostenible [art. 100.1 b), 70 e)]. Expressió de les mesures ambientals d'aplicació directa i recomanacions i condicionats que es proposen per evitar, reduir, modificar o compensar l'impacte.
- Mesures de seguiment i supervisió [art. 100.1 e), 70 e)]. Descripció de la metodologia i els indicadors que es proposen fer a avaluar els efectes del desplegament del pla.
- Síntesi i avaluació global [art. 100.1 e-f), 70 e-f)]. Ressenya dels objectius i criteris ambientals i explicació justificada de l'avaluació global del pla.

PLÀNOLS

13.1.5. OBJECTIUS AMBIENTALS GENERALS DEL PLANEJAMENT

Pot afirmar-se que un model territorial tendeix cap a la sostenibilitat en la mesura que assegura l'ús sostenible dels diversos recursos naturals, fonamentalment el sòl, i sigui energèticament eficient, minimitzi i assimili la producció de totes les formes de contaminació i residus, conservi la diversitat biològica, i garanteixi la qualitat de vida de la població.

Més concretament, les pautes generals que han d'orientar la planificació del PP_i són les següents:

1. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl

La mobilitat és un dels actuals reptes dels plantejaments sostenibilistes a Europa. El transport motoritzat és la principal font de l'efecte hivernacle i un gran consumidor d'energies fòssils. Els models expansius, difosos i en baixa densitat i les distribucions rígides dels usos comporten més desplaçaments i deriven en l'adopció d'opcions individuals. Per això, cal una planificació integrada dels usos i el transport que minimitzin la mobilitat obligada. Això condueix a models urbans compactes, densos, policèntrics i amb mixtura d'usos, on és possible prioritzar els itineraris peatonals.

2. Ús eficient i reutilització del sòl i altres recursos naturals

Cal fomentar el model que comporti un menor consum de sòl i un estalvi d'altres recursos, atenent a la possibilitat de reciclatge dels recursos consumits o no utilitzats (reutilització d'aigües pluvials i depurades i extensió de les xarxes separatives, compostatge de la matèria orgànica, planificació lumínica, etc.) i impulsant la implantació d'energies renovables. En relació a l'aigua és important protegir els espais de recàrrega dels aquífers i integrar el màxim la planificació hidrològica i la planificació d'usos.

3. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació

La reducció de les diverses formes de contaminació (hídrica, atmosfèrica, acústica, lumínica, electromagnètica, de sòls, etc.) ha de ser un dels objectius de l'ordenació.

4. Prevenció de riscos naturals i tecnològics

Cal considerar adequadament les àrees de riscos en l'assignació dels usos del sòl: zones inundables, zones de risc geomorfològic, amb risc industrial,..., així com regular acuradament la implantació d'activitats de risc.

5. Permeabilització i desfragmentació del territori

És important mantenir la permeabilitat ecològica del territori i en conseqüència la connectivitat dels espais lliures, evitar la formació de barreres i prevenir els processos de fragmentació de teixits i paisatges rurals.

6. Manteniment i millora de la identitat i qualitat paisatgística dels ambients rurals i urbans

Cal fixar objectius de qualitat paisatgística per a tots els tipus de paisatge presents en el territori inclòs les àrees urbanes i en particular els espais de transició entre el sòl urbà o urbanitzable i el no urbanitzable.

7. Foment de la construcció sostenible

És important introduir criteris bioclimàtics en la edificació i l'ús de materials amb l'aplicació de solucions constructives eficients, la introducció d'energies renovables, la prevenció de residus, la prevenció de la contaminació lumínica, etc. En definitiva, es tracta d'allargar el cicle de vida dels materials i de l'edificació.

8. Reducció i valorització dels residus

A més del que ha estat exposat al respecte en el punt anterior, cal preveure en els edificis i en els espais urbans, espais adequats per a les operacions de recollida i transport i instal·lacions per a la recollida selectiva, ...

13.1.6. OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS DEL PLANEJAMENT

La metodologia i les consideracions ambientals emprades per la redacció d'aquest planejament encara no explicitava la definició d'objectius ambientals específics de planejament. Per tant, en aquest informe ambiental s'utilitzaran els objectius ambientals generals de planejament urbanístic i els específics que es relacionen a la següent taula.

L'IA per tant, haurà de considerar tots aquells àmbits o vectors ambientals sobre els quals el planejament pot incidir, així com la incidència ambiental global del model resultant. Els requeriments ambientals que haurà d'atendre la redacció del pla s'han de concretar en uns objectius específics referits als aspectes que s'assenyalen, formulats de manera jerarquizada segons llur grau d'importància relativa, a fi que es diferenciïn amb claredat els més essencials.

Concretament cal referir-se als vectors següents:

Sostenibilitat global del model d'ordenació
Ocupació i consum de sòl
1. Minimitzar l'ocupació "dura" dels sòls lliures mantenint espais permeables.
Mobilitat i eficiència energètica
1. Facilitar l'ús de mitjans de transport no contaminants amb la instauració de xarxes d'itineraris prioritàries per a vianants i ciclistes.
2. Utilització de sistemes de calefacció i electricitat no dependents de fonts energètiques no renovables.
Cicle de l'aigua
Abastament
1. Garantir el subministrament per al nou sector
2. Reduir els consums i evitar malbarataments d'aigua per enjardinaments evitant vegetació no adaptada
Sanejament
1. Aconseguir depurar el 100% de les aigües res
2. Reduir el volum d'aigües brutes
Ambient atmosfèric
Contaminació per substàncies especialment aquelles vinculades al canvi climàtic
1. Prioritzar els trajectes peatonals i reduir la mobilitat de vehicles de motor
Contaminació acústica
1. Prioritzar els trajectes peatonals i reduir la mobilitat
2. Establir un tractament de vorera als passos de vianants
Contaminació lluminosa
1. Establir uns paràmetres màxims d'il·luminació i d'intrusió lumínica
2. Establir una alçada màxima dels fanals
3. Tractament diferenciat de les façanes que confronten amb Sòl no urbanitzable (Zona E2: incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda)
Contaminació electromagnètica
1. Preveure espai per a la ubicació de les estacions de telefonia mòbil
Gestió dels materials i dels residus
1. Ubicar una àrea d'aportació específica per a cada parcel·la
2. Reservar un espai per a la deixalleria o la deixalleria mòbil

Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i l'edificació
1. Recollir els criteris establerts pel Decret d'Ecoeficiència de 14 de febrer de 2006
Qualitat del paisatge
1. Incorporar els objectius de qualitat paisatgística fixats pels catàleg del paisatge de les Terres de Lleida i les directrius del paisatge, formulats segons la Llei 8/2005.

Quadre 26. Objectius ambientals específics.

Font: Elaboració pròpia

13.1.7. RELACIÓ AMB ALTRES PLANS, PROGRAMES I PROJECTES

El PMU ha d'harmonitzar-se amb els planejament territorial existent i futur. Parlem, entre altres, dels següents:

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla territorial parcial de Ponent.
- Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026.
- Pla de Sanejament de Catalunya. PSARU II.
- Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida (aprovació definitiva).
- Pla territorial sectorial d'establiments comercials (PTSEC).
- Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre (aprovat per RD 1664/1998, de 24 de juliol)

13.2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

13.3. ACCIONS DEL PROJECTE

Qualsevol procés de desenvolupament d'un nou sector urbanitzable i la conseqüent construcció i explotació per al seu ús implica la generació d'accions que incidiran en el medi en forma d'impactes ambientals d'un signe o altre. Tot seguit, anem a desgranar-les.

13.3.1. FASE DE CONSTRUCCIÓ

a) Ocupació de sòl

L'elecció de l'emplaçament proposat es planteja en una zona agrícola de regadiu amb actualment en farratges i el passat recent amb fruiters. L'ocupació és la principal acció del projecte que caldrà tenir en compte pel fet que el sòl és un recurs natural que configura l'espai natural i les comunitats de flora i fauna que s'hi troben. En aquest sentit, tenint en compte el medi on es projecta, cal evitar les ocupacions temporals més enllà del perímetre d'ocupació definitiu. Considerarem ocupacions permanents aquelles que persistiran tota la vida útil del projecte o seran definitives, com les següents:

Sòl útil residencial	35.314,10
Vials	5.831,05
Equipaments	0,00
Parcs i jardins	5.664,61
Verd linial	0,00
Serveis Tècnics	66,24
Total	46.876,00

Quadre 27. Ocupacions permanents del polígon (en m²)
Font: PAMPOL SARQUITECTE SLP

Cal fer referència també com a ocupacions de caràcter definitiu, que cal entendre incloses a les esmentades amb la denominació de serveis tècnics, les següents:

- Infraestructures elèctriques.
- Conduccions d'aigua.
- Conduccions d'altres serveis (telèfon, cable, etc).

Les ocupacions temporals que tenen lloc únicament en moments puntuals com és la fase d'execució o construcció, com ara abassegament de terres vegetals procedents del decapatge, abassegament de terra o materials de l'obra, elaboració de formigó i morter, càrrega i descàrrega, maniobrabilitat i muntatge d'infraestructures de l'obra, generador provisional d'energia o cuba d'aigua d'obra, aparcament, instal·lacions prefabricades (oficina, vestuaris, serveis higiènics, ...),..., es situaran dins el perímetre d'afectació definitiva, evitant en tot cas, altres ocupacions addicionals.

b) Condicionament dels terrenys

Qualsevol obra porta associada moviments de terra per a la adequació del terreny a les necessitats de fonamentació d'instal·lacions, parcel·les, vials, etc. Tot plegat implica bàsicament les següents accions:

- Moviment de terres
- Moviment de maquinària
- Acumulació de materials

13.3.2. FASE D'EXPLOTACIÓ, ÚS O FUNCIONAMENT

En aquest capítol s'ha procedit a desglossar el projecte en les accions elementals per la seva capacitat de generar impactes durant la fase d'explotació, que són en definitiva, una continuïtat de les actuals:

☐ Transport de matèries primeres i emmagatzematge.

- Transport de primeres i productes
- Emmagatzematge de matèries primeres
- Emmagatzematge de productes

☐ Operacions a les plantes i magatzems:

- Ocupació de sòl
- Elaboració de productes
- Operacions en instal·lacions auxiliars

S'adjunta en l'annex 2 al present document l'Informe ambiental del Pla de Millora Urbana del sector PMU-3, al municipi de Rosselló

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

DOCUMENT J:
ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 84, 90 i 91 del D 305/2006)

14.- ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

14.1. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Atès que l'esmentada raó social és propietària única dels terrenys que integren l'àmbit del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló i en vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

Els sistemes definits en el present Pla de Millora Urbana es regularan per allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i per les prescripcions específiques que es defineixen en les normes urbanístiques que acompanyen el present document.

La documentació i determinacions del Pla estan regulades en els termes que determinen els art.65 i 66 del Decret Legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, essent el seu contingut segons segueix:

"(...)ARTICLE 66. DOCUMENTACIÓ DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

- 1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents: (...)*

i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau(...)."

El planejament vigent que el constitueix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent, no disposa de Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM), per lo que **no s'escau justificar-ne l'adequació en els termes exigits per l'art.66.i). del DL1/2010.**

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

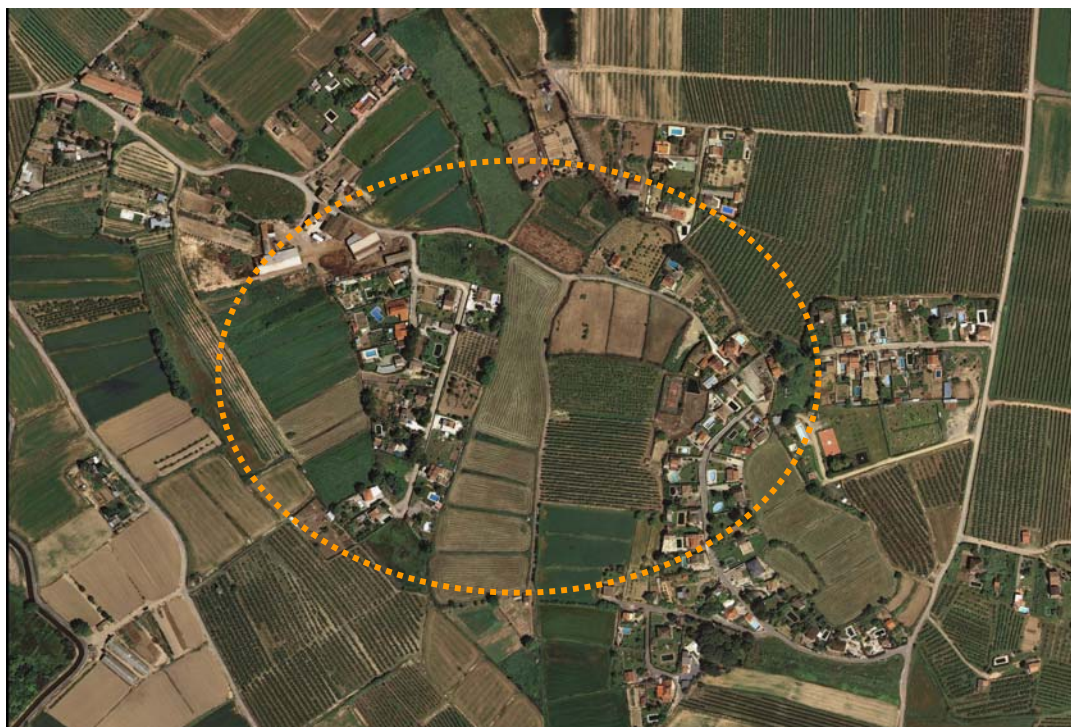
David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte

PAMPOL SARQUITECTE^{SLP}

Francesc Coit Bonet,^{arquitecte}

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ



PROMOTOR : JUNTA DE COMPENSACIÓ PMU-3 DE ROSSELLÓ

EMPLAÇAMENT : Àmbit PMU-3 Urbanització 'La Noguera'

LOCALITAT : ROSSELLÓ – EL SEGRIÀ - LLEIDA

DOCUMENT NORMATIU

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art.83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

Lot 2: Annexes Informatius i Normatius complementaris

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

ANNEX 1: RESUM COMPRENSIU DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

AVANÇ DE PLANEJAMENT:

APROVACIÓ INICIAL :

APROVACIÓ PROVISIONAL :

APROVACIÓ DEFINITIVA :

TEXT REFÓS:

DOCUMENT K:
ANNEXES INFORMATIUS I NORMATIUS

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

15.- ANNEXES INFORMATIUS

15.1.Certificats cadastrals descriptius i gràfics

15.2.Certificats registrals de les finques aportades al sector

15.3.Aixecament topogràfic de l'àmbit

15.4.Documentació relativa al Departament de Medi Ambient i Habitatge (DMAH) – Agència Catalana de l'Aigua: Càlcul de l'abastament d'aigua per als sectors PMU-3 i PMU-4

16.- ANNEX 1: RESUM COMPRENSIU DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

(Art.55, 65, 66 i 70 del DL 1/2010 i art. 83 a 89, 90 i 91 del D 305/2006)

16.1.Resum de l'abast de les determinacions del Pla en compliment de l'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i que modifica l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

DOCUMENT K:
ANNEXES INFORMATIUS I NORMATIUS
(Art. 66 del DL 1/2005, art. 12 DL 1/2007 i art.84 al 89 del D 305/2006)

15.- ANNEXES INFORMATIUS

15.1. CERTIFICATS CADASTRALS DESCRIPTIUS I GRÀFICS



DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

— Hidrografia

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096102CG0119N0001DL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 2	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	293

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

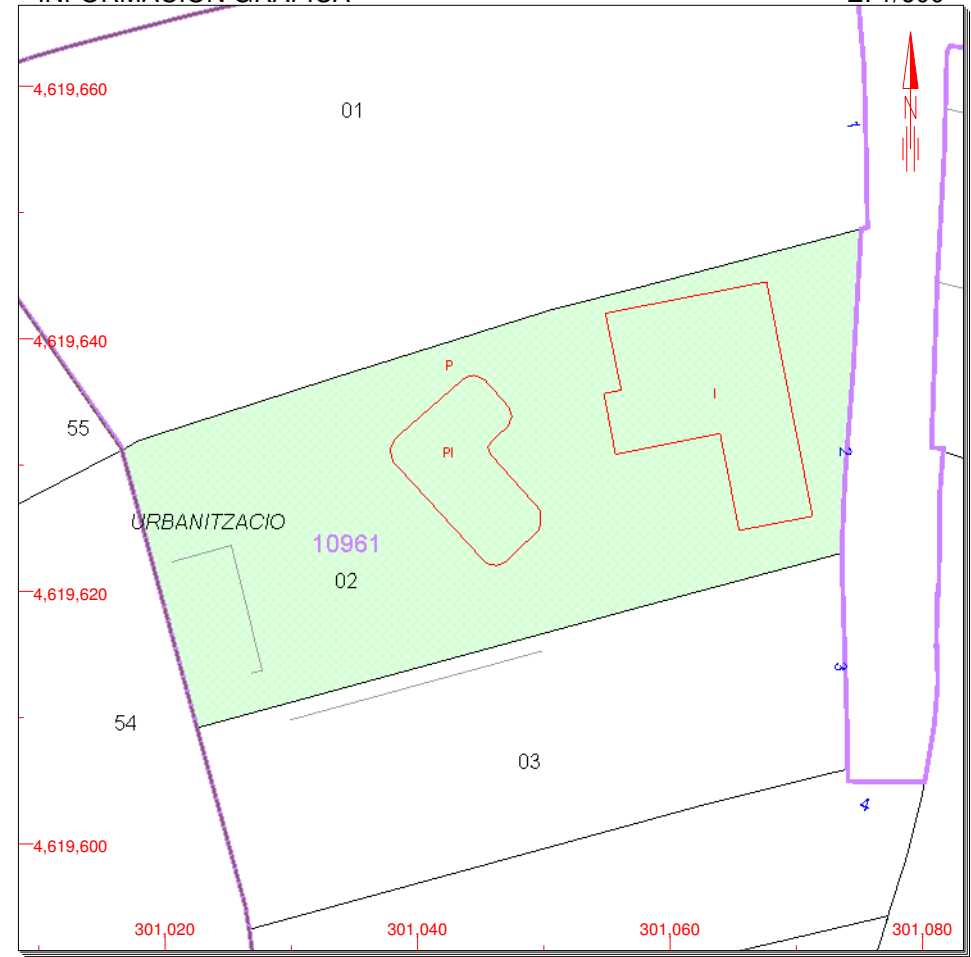
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 2		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
293	1.382	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	151
APARCAMIENTO	1	00	02	46
DEPORTIVO	1	00	03	96

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

- 301,080 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096103CG0119N0001XL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 3	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1980
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	49

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

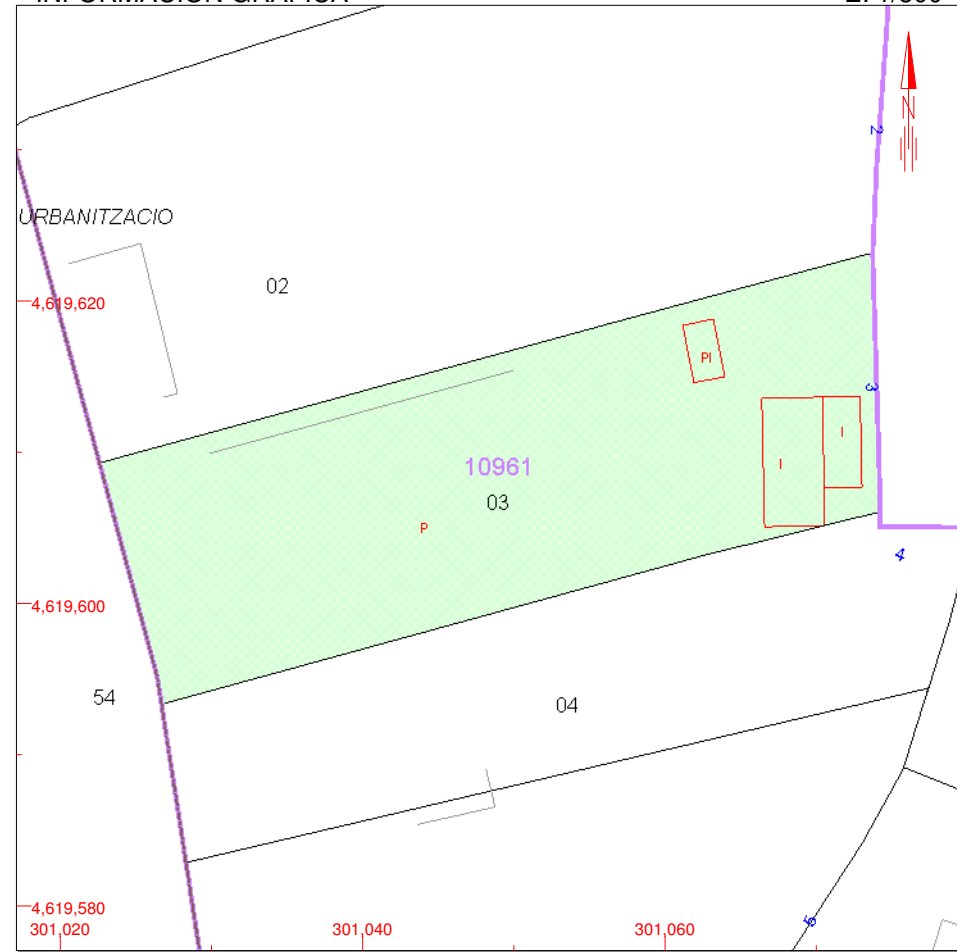
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 3		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
49	840	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00		33
ALMACEN		00		16

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,060 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096104CG0119N0001IL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 4	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	42

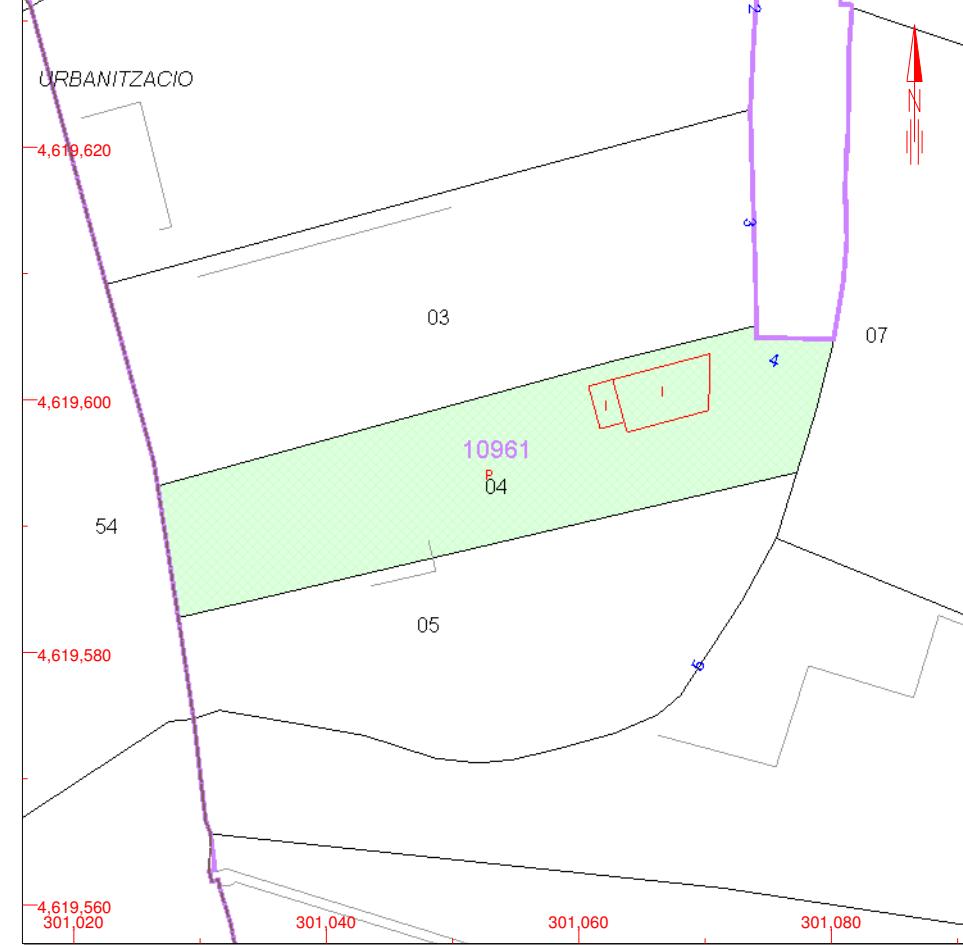
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
UR NOGUERA 4		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
42	600	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		7
VIVIENDA		00		35

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

301,080 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096105CG0119N0001JL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 5	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	50

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

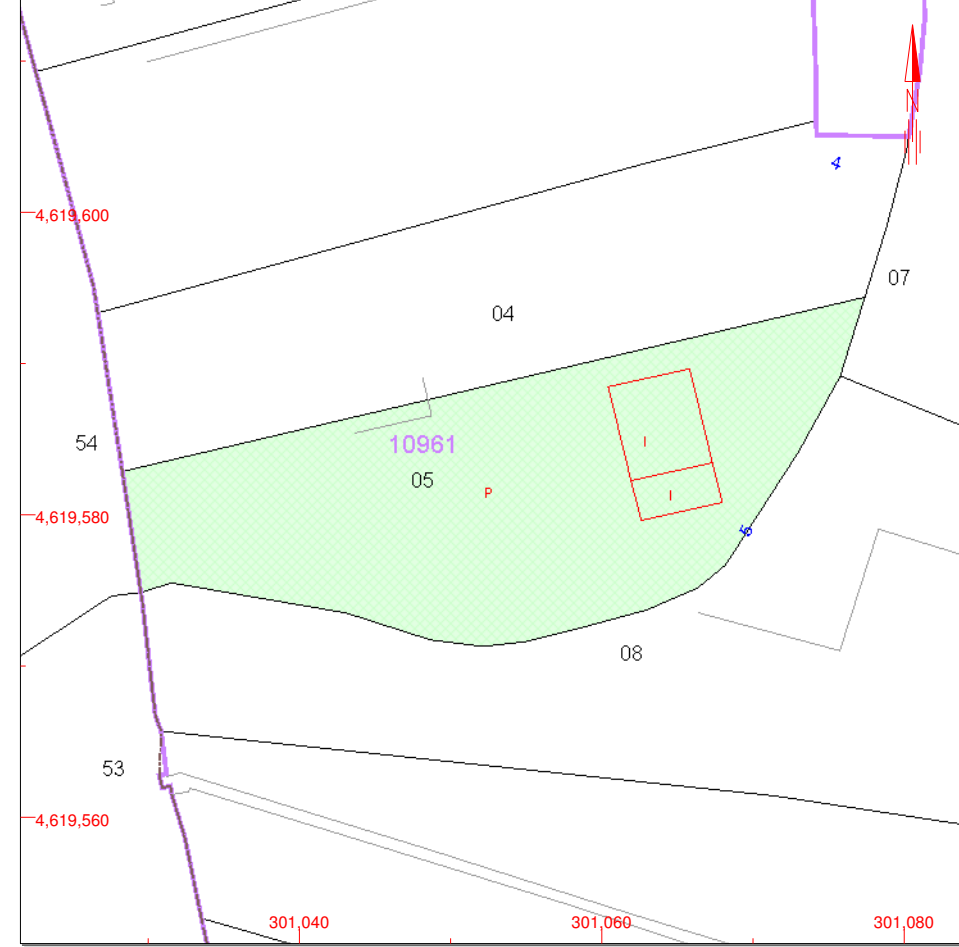
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 5		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
50	645	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00		35
ALMACEN		00		15

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,080 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096106CG0119N0001EL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 6	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	180

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

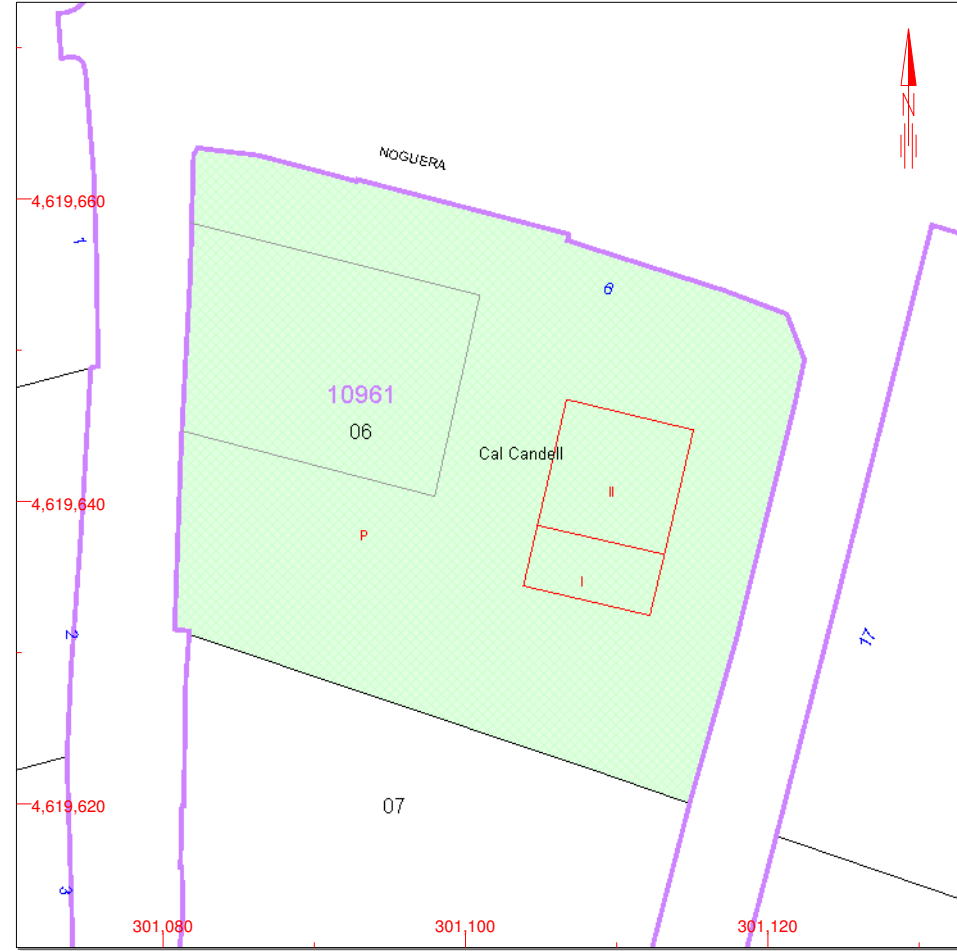
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 6		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
180	1.277	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		35
VIVIENDA		01		36
VIVIENDA		00		73
ALMACEN		01		36

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,120 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096107CG0119N0001SL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 7	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Deportivo	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	415

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

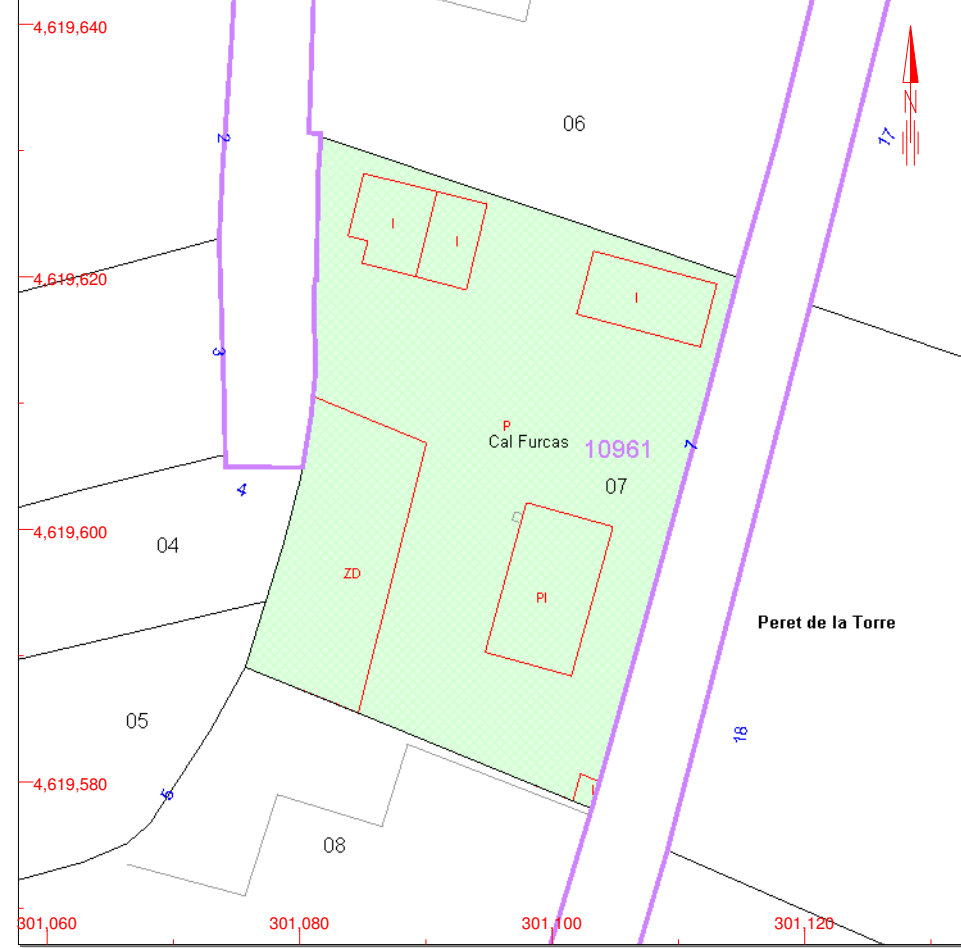
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 7		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
415	1.321	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		52
ALMACEN		00		29
VIVIENDA		00		39
ALMACEN		00		4
DEPORTIVO		00		87
DEPORTIVO		00		204

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

301,120 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096108CG0119N0001ZL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 8	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	82

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

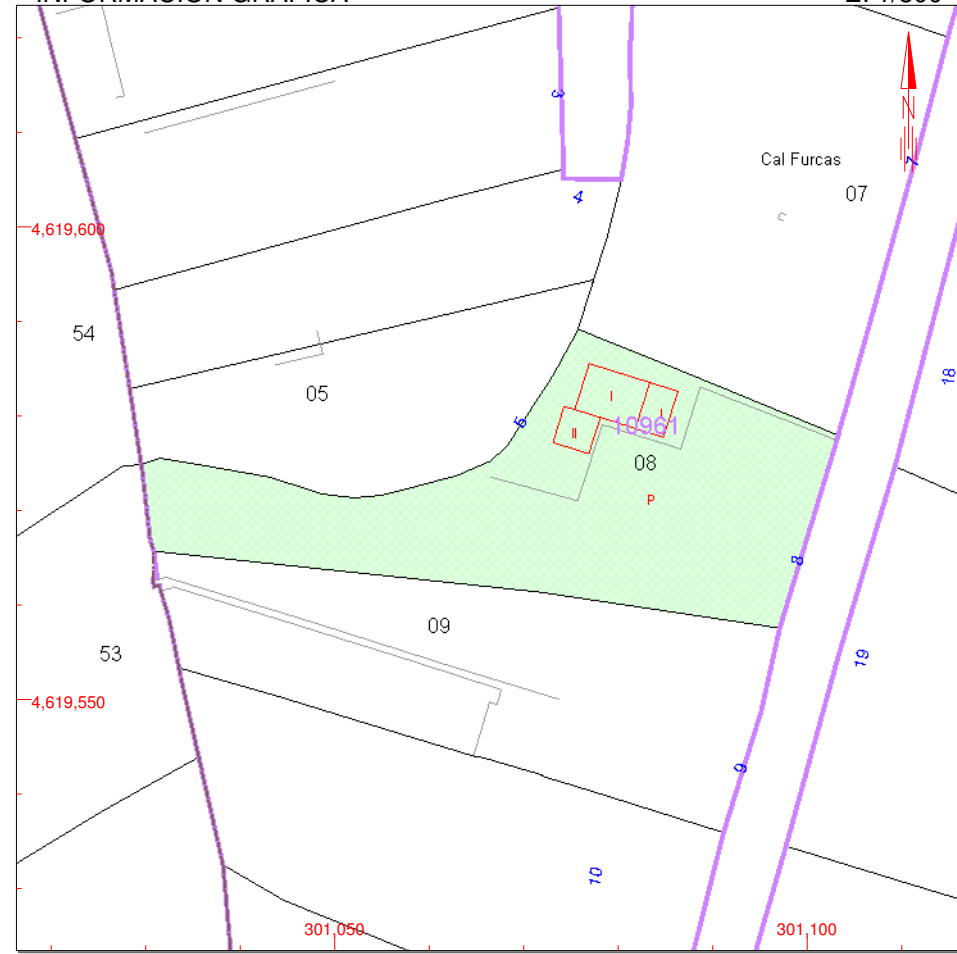
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 8		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
82	1.147	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		16
VIVIENDA		00		34
ALMACEN		00		16
ALMACEN		01		16

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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

301,100 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096109CG0119N0001UL

DATOS DEL INMUEBLE

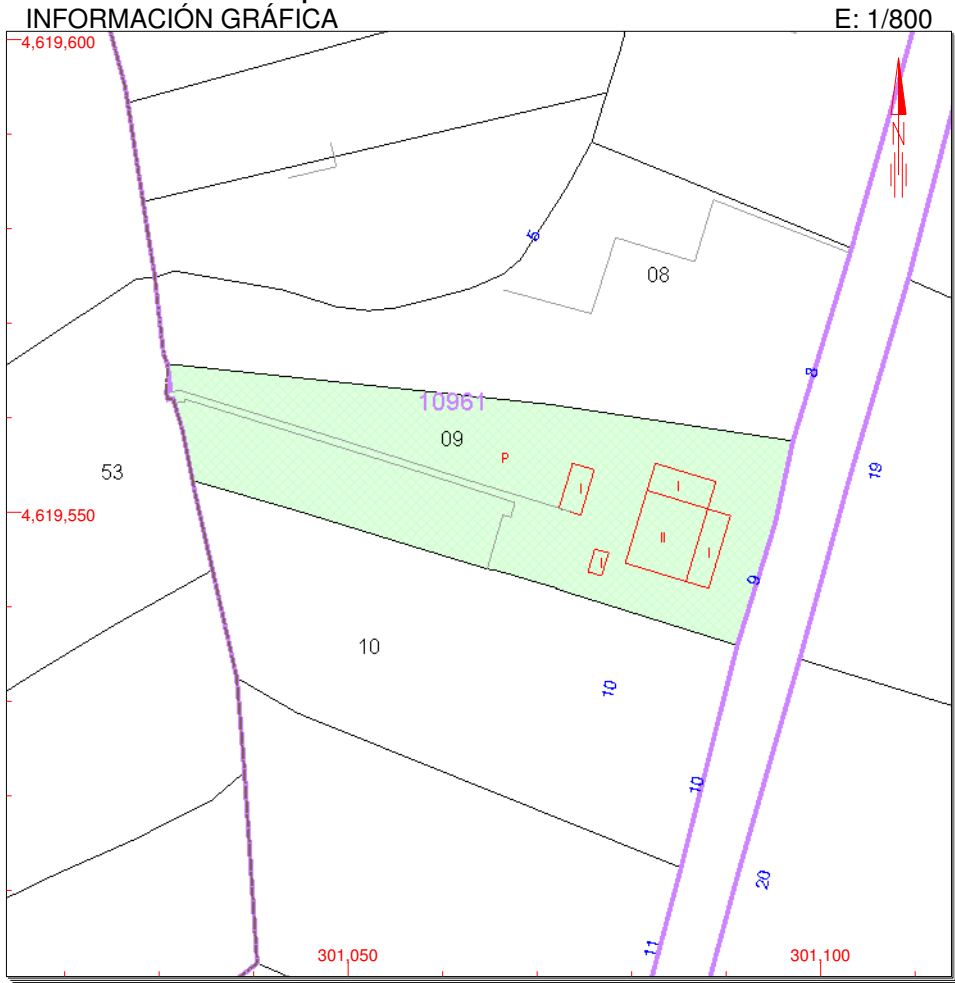
LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 9	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	164

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
UR NOGUERA 9		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
164	1.095	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		01		24
ALMACEN		00		12
VIVIENDA		00		54
VIVIENDA		00		54
ALMACEN		01		20



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.

301,100 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096110CG0119N0001SL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 10	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	139

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

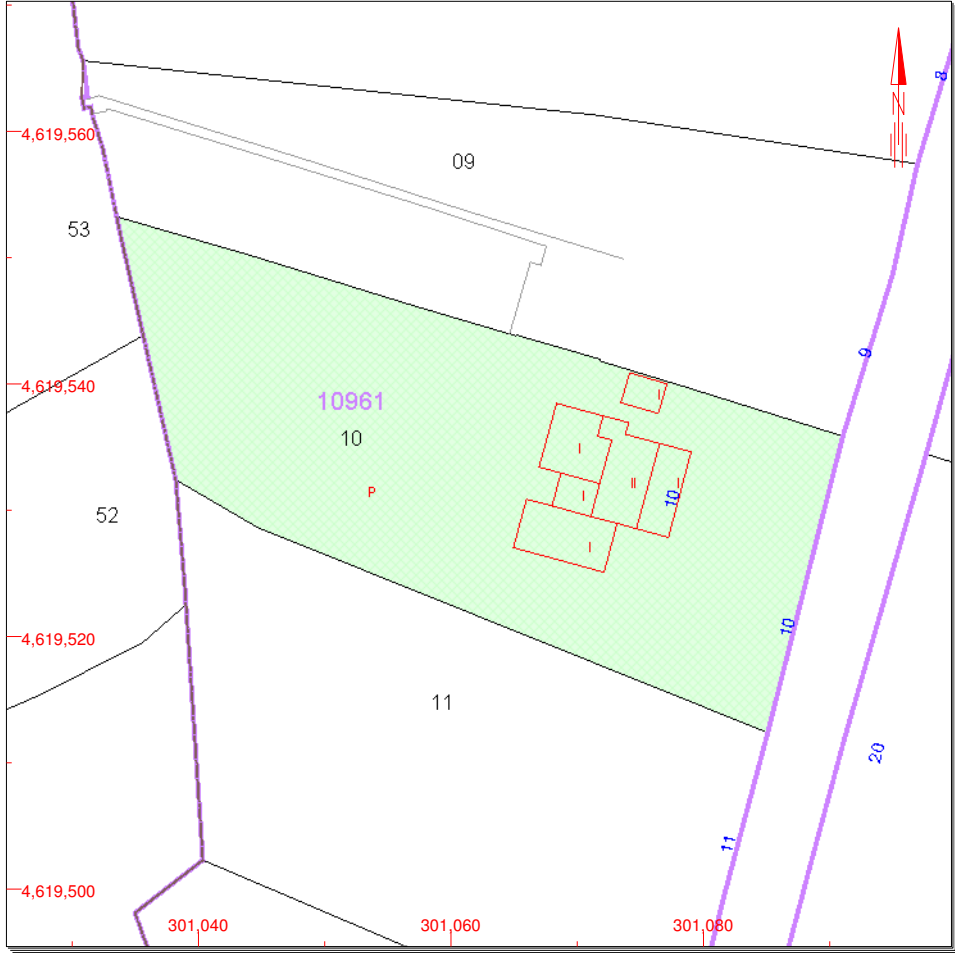
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 10		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
139	1.201	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		30
ALMACEN		00		18
VIVIENDA		00		38
ALMACEN		00		24
ALMACEN		01		29

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

301,080 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096111CG0119N0001ZL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 11	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	108

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

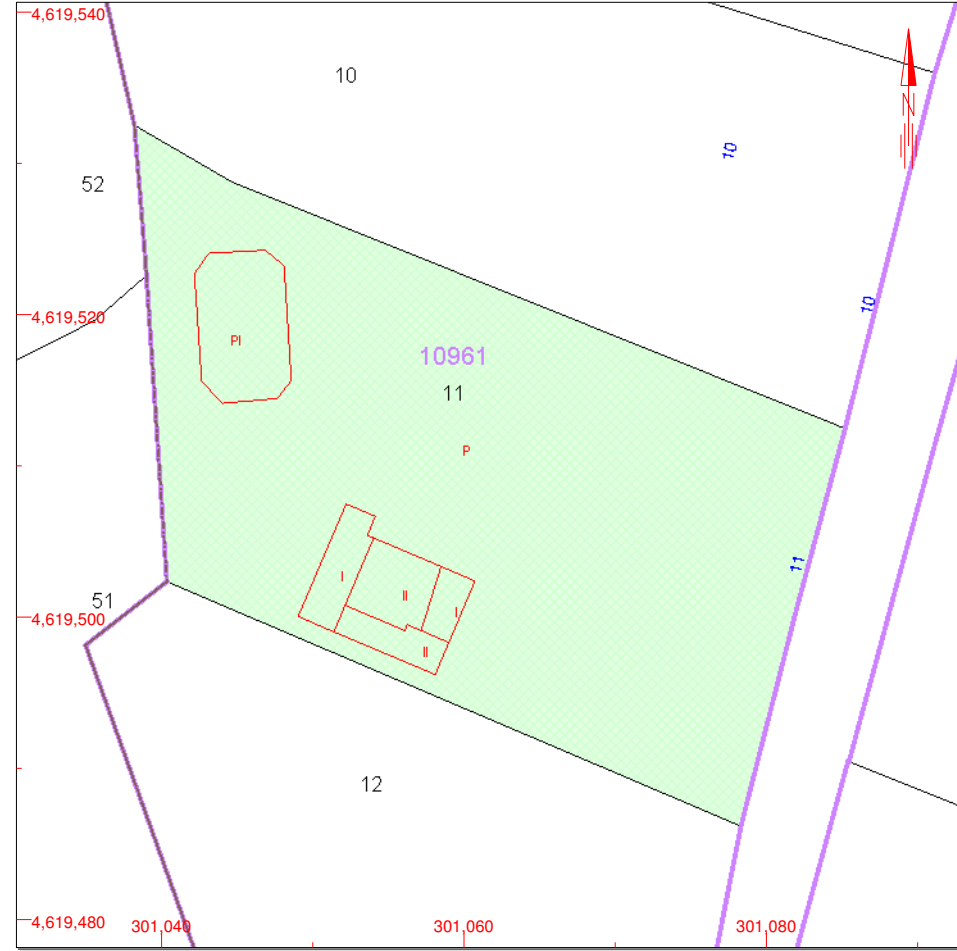
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 11		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
108	1.214	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01		39
VIVIENDA		00		69

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,080 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096112CG0119N0001UL

DATOS DEL INMUEBLE

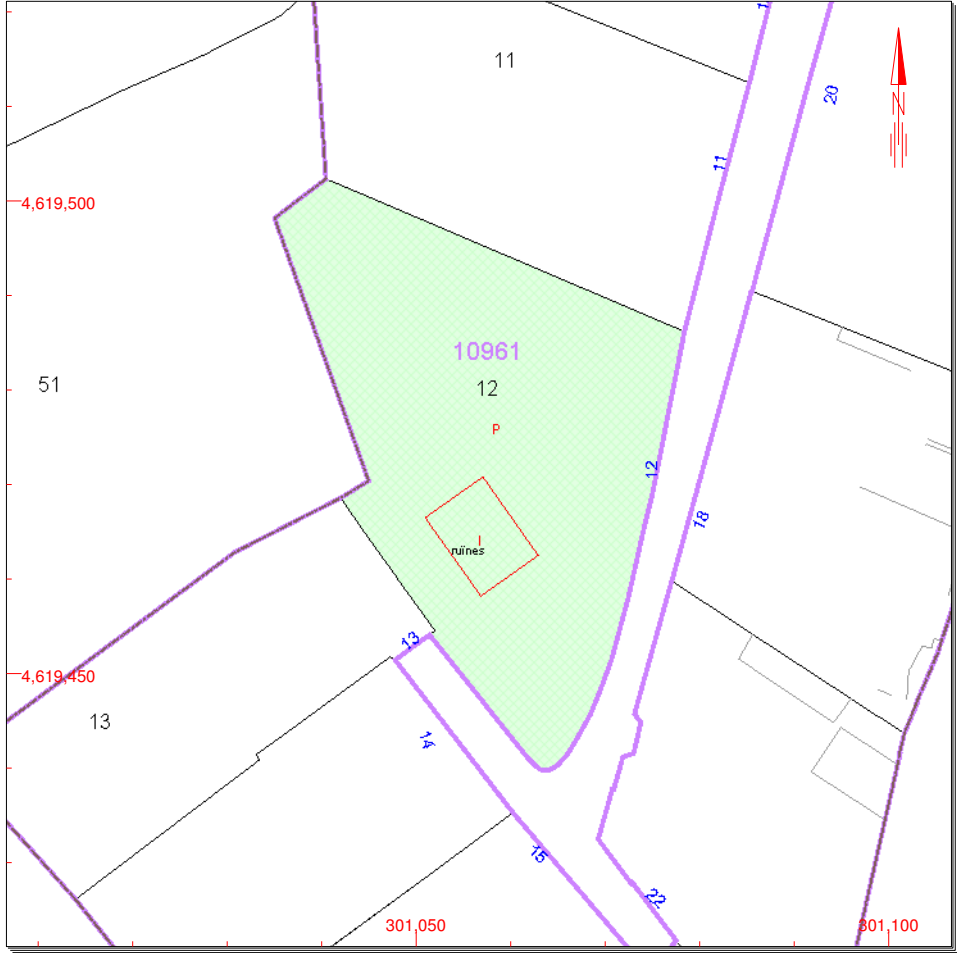
LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 12	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Almacén-Estacionamiento	1987
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	83

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
UR NOGUERA 12		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
83	1.502	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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

- 301,100 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096113CG0119N0001HL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 13	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	135

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

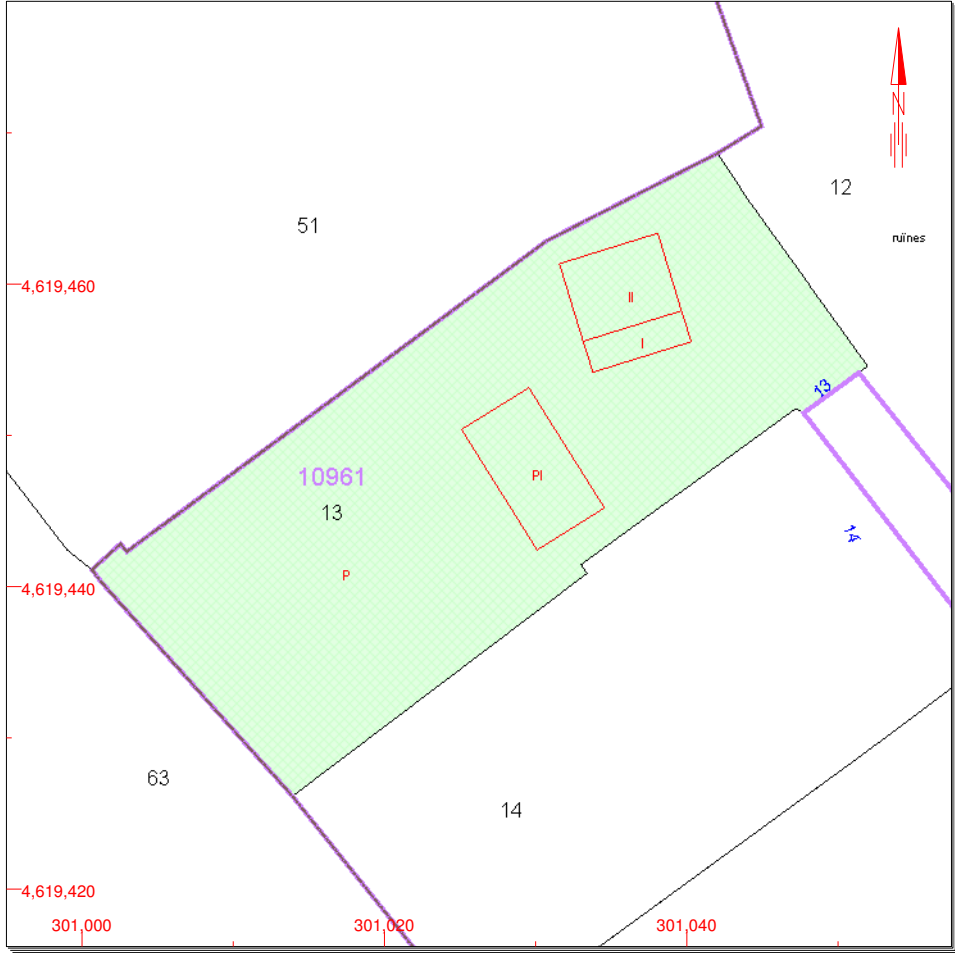
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 13		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
135	914	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01		36
VIVIENDA		00		36
ALMACEN		00		15
DEPORTIVO		00		48

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,040 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096114CG0119N0001WL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 14	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	159

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

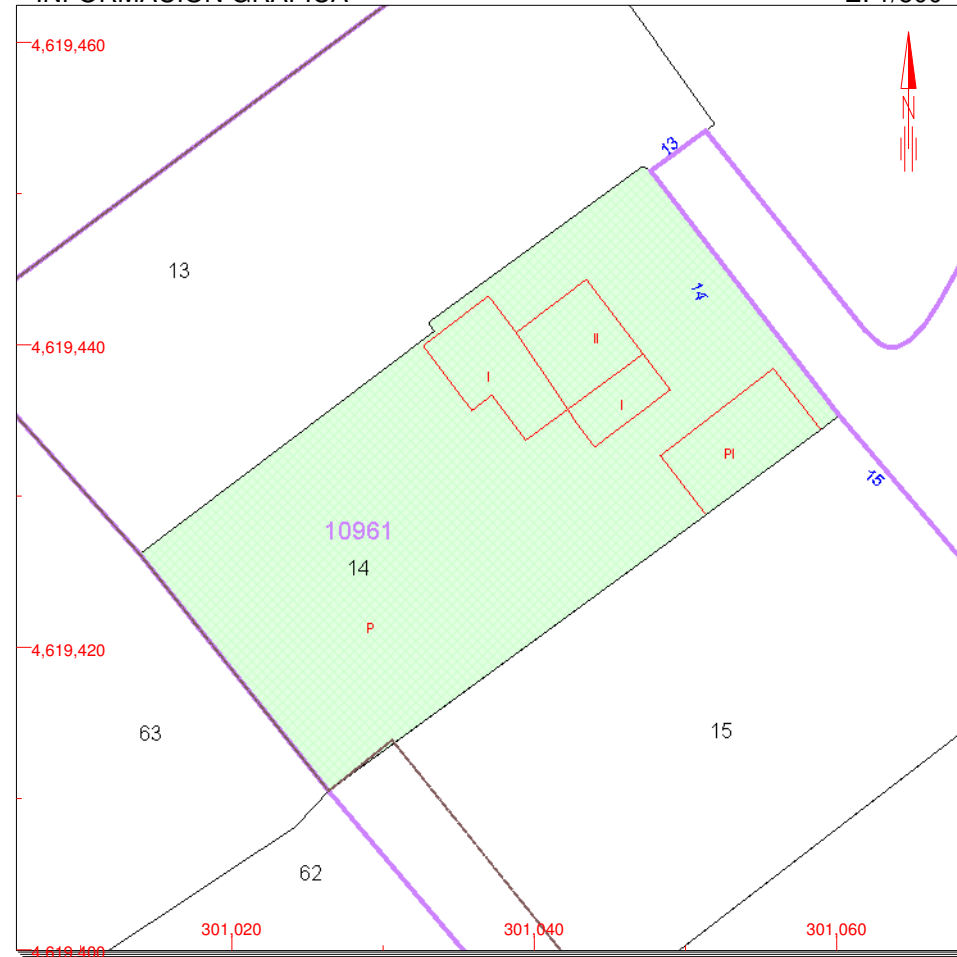
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 14		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
159	864	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00		58
ALMACEN		00		17
ALMACEN		01		37
DEPORTIVO		00		47

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,060 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096115CG0119N0001AL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

UR NOGUERA 15 Suelo

25124 ROSSELLO [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL

elos sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Improductivo 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

UR NOGUERA 15

ROSSELLO [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

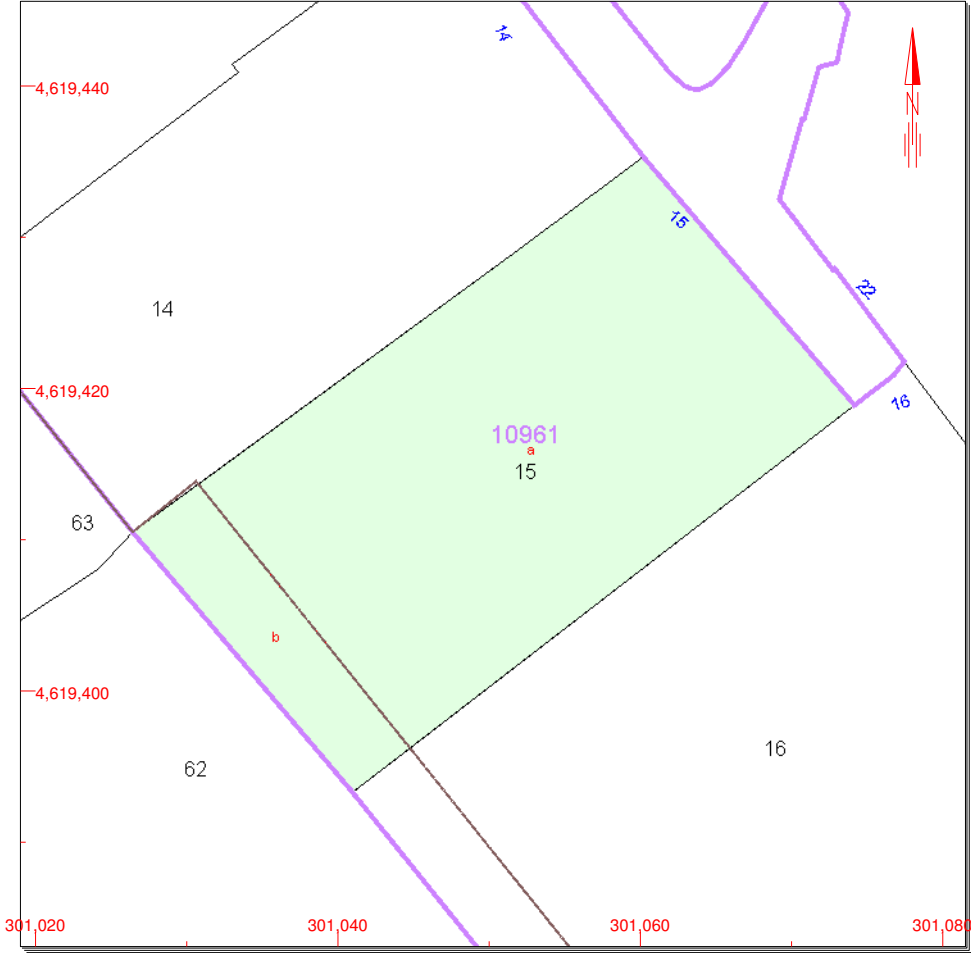
919

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

- 301,080 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096116CG0119N0001BL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

UR NOGUERA 16 Suelo

25124 ROSSELLO [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL

elos sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Improductivo 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

UR NOGUERA 16

ROSSELLO [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

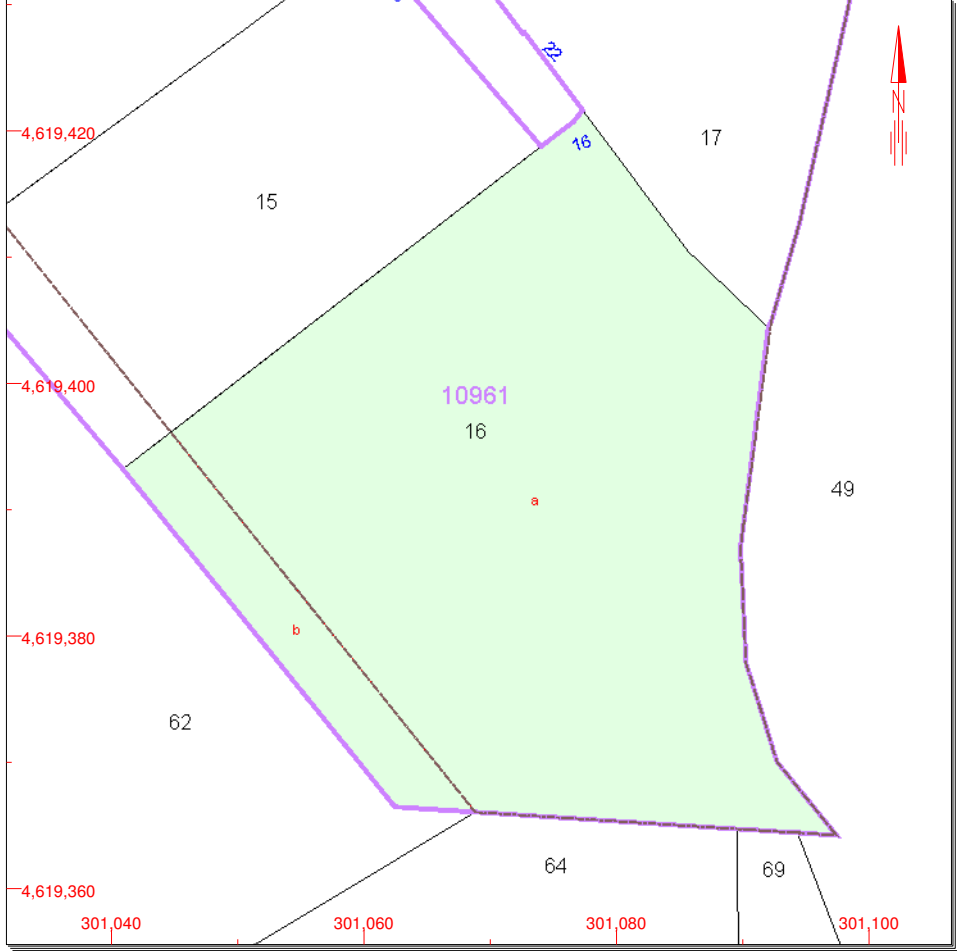
1.879

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

- 301,100 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096122CG0119N0001QL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
UR NOGUERA 17
25124 ROSSELLO [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1988

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
169

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
UR NOGUERA 17
ROSSELLO [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
169

SUPERFICIE SUELO [m²]
1.501

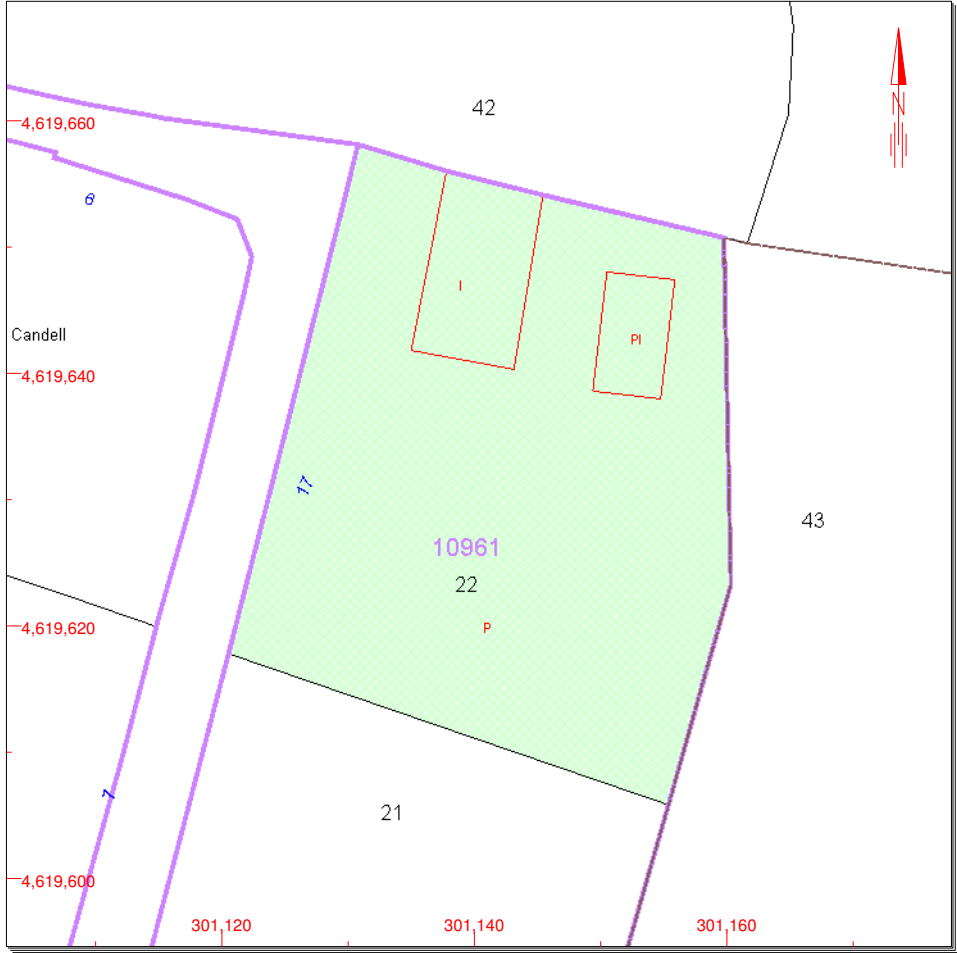
TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		18
VIVIENDA		00		65
ALMACEN		00		32
DEPORTIVO		00		54

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

- 301,160 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

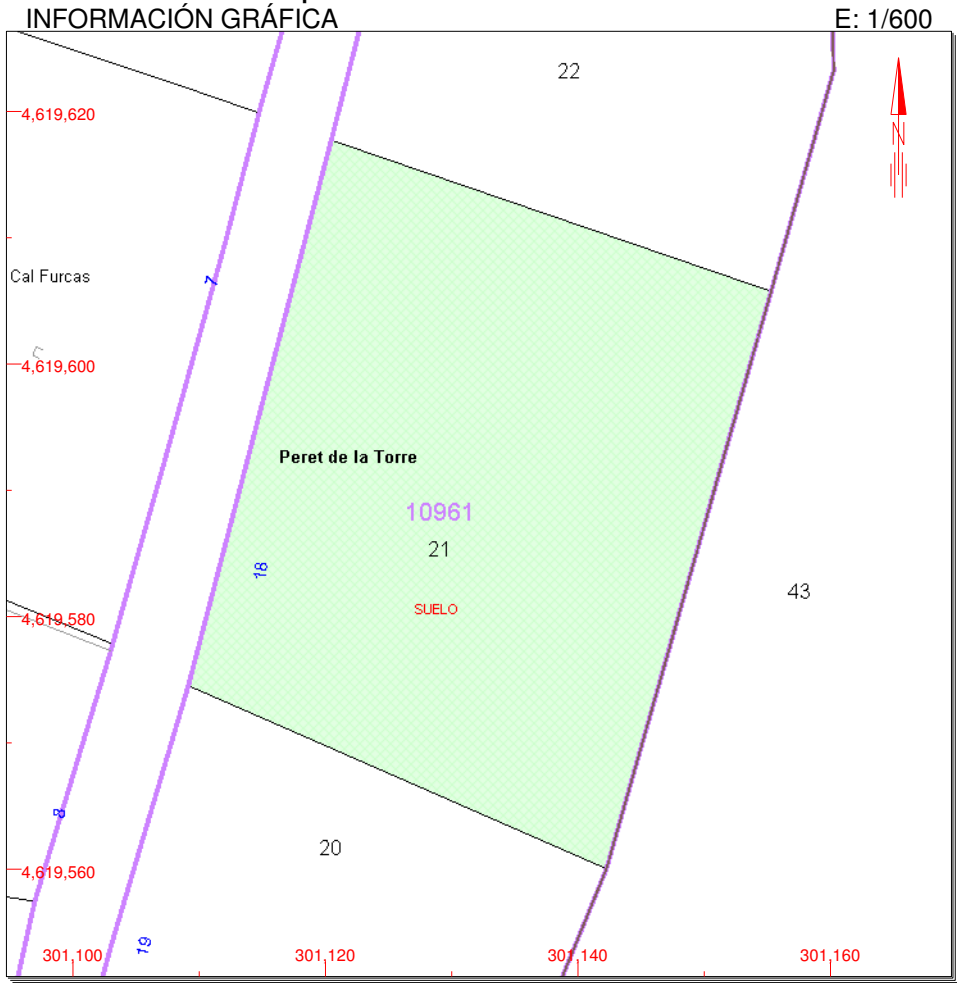
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096121CG0119N0001GL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 18 Suelo	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
UR NOGUERA 18		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	1.675	Suelo sin edificar



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.

301,160 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096120CG0119N0001YL

DATOS DEL INMUEBLE

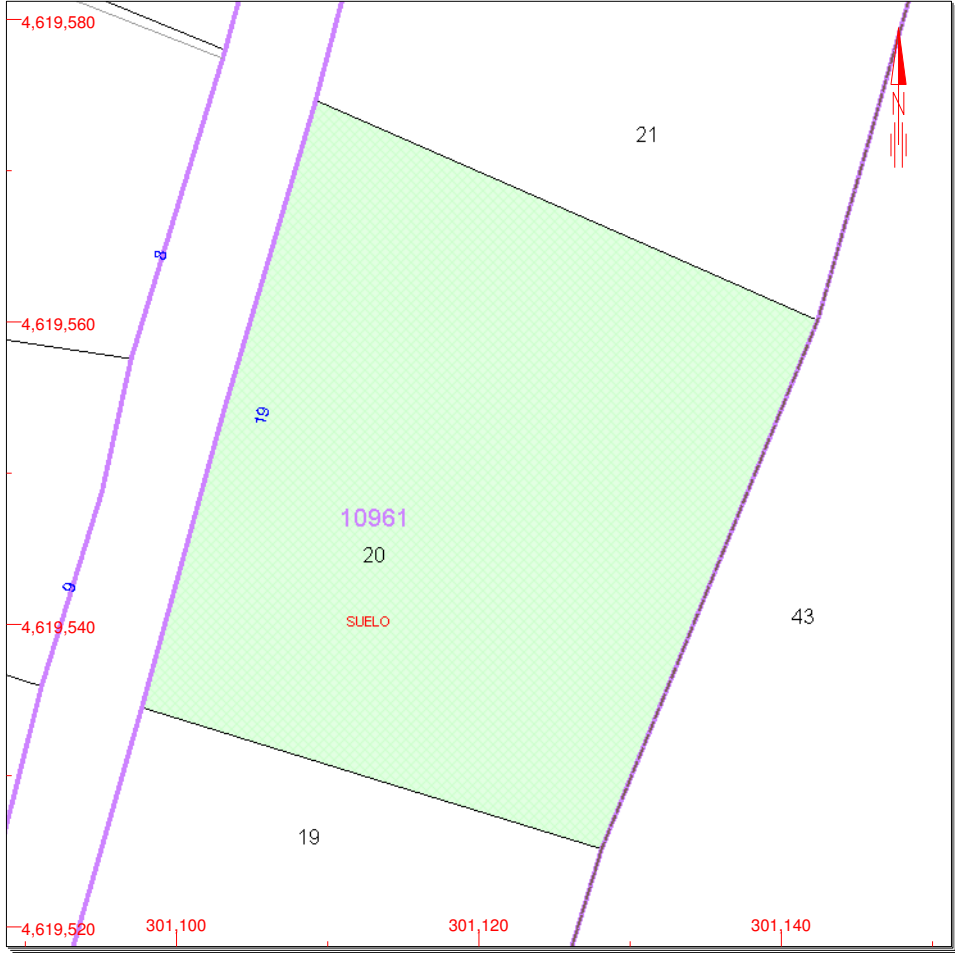
LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 19 Suelo	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
UR NOGUERA 19		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
0	1.350	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

- 301,140 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096119CG0119N0001QL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 20	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	96

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

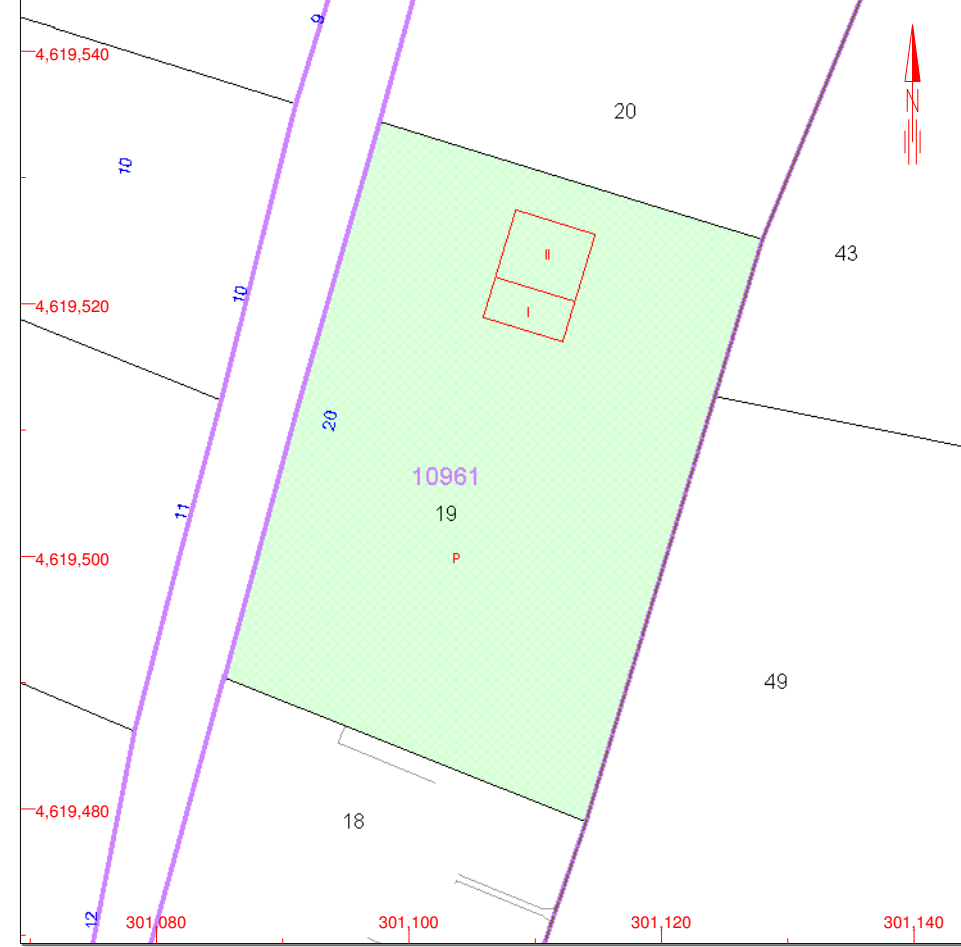
SITUACIÓN		
UR NOGUERA 20		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
96	1.472	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01		37
VIVIENDA		00		59

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

301,140 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096118CG0119N0001GL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
UR NOGUERA 21			
25124 ROSSELLO [LLEIDA]			
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN		
Residencial	1988		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]		
100,000000	184		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

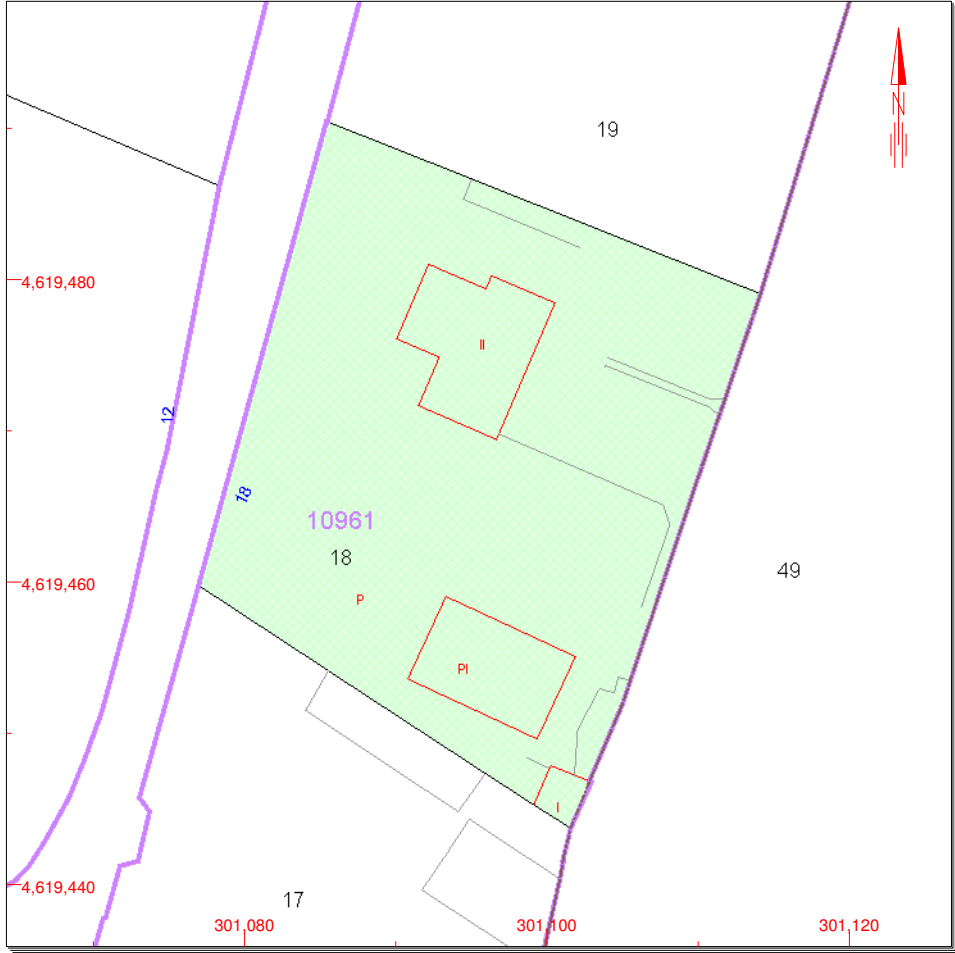
SITUACIÓN			
UR NOGUERA 21			
ROSSELLO [LLEIDA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA	
184	1.032	Parcela con un unico inmueble	

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		25
ALMACEN		00		11
ALMACEN		00		8
VIVIENDA		01		50
VIVIENDA		00		32
DEPORTIVO		00		58

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,120 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1096117CG0119N0001YL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR NOGUERA 22	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	95

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

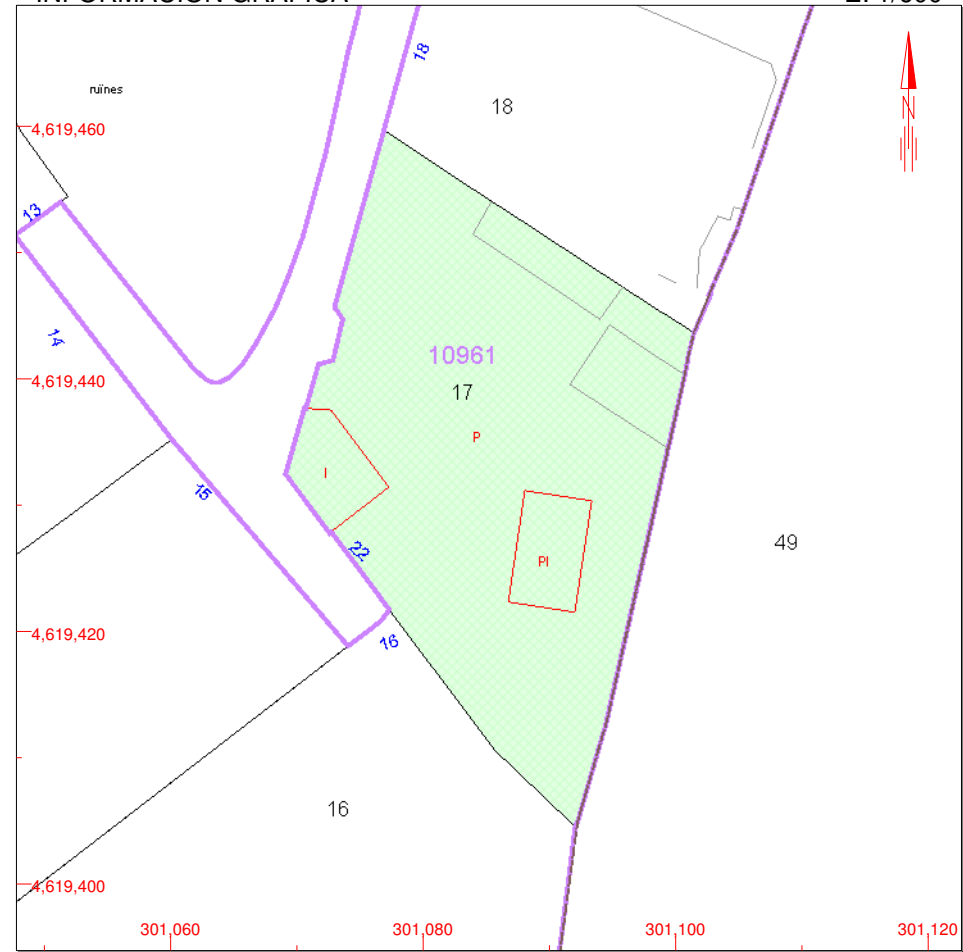
SITUACIÓN		
UR CM.ALBELDA 22		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
95	1.001	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00		43
ALMACEN		00		6
DEPORTIVO		00		46

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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.

301,120 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000420000RI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 4 Parcela 42

TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Frutales regadio 03]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 4 Parcela 42

TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

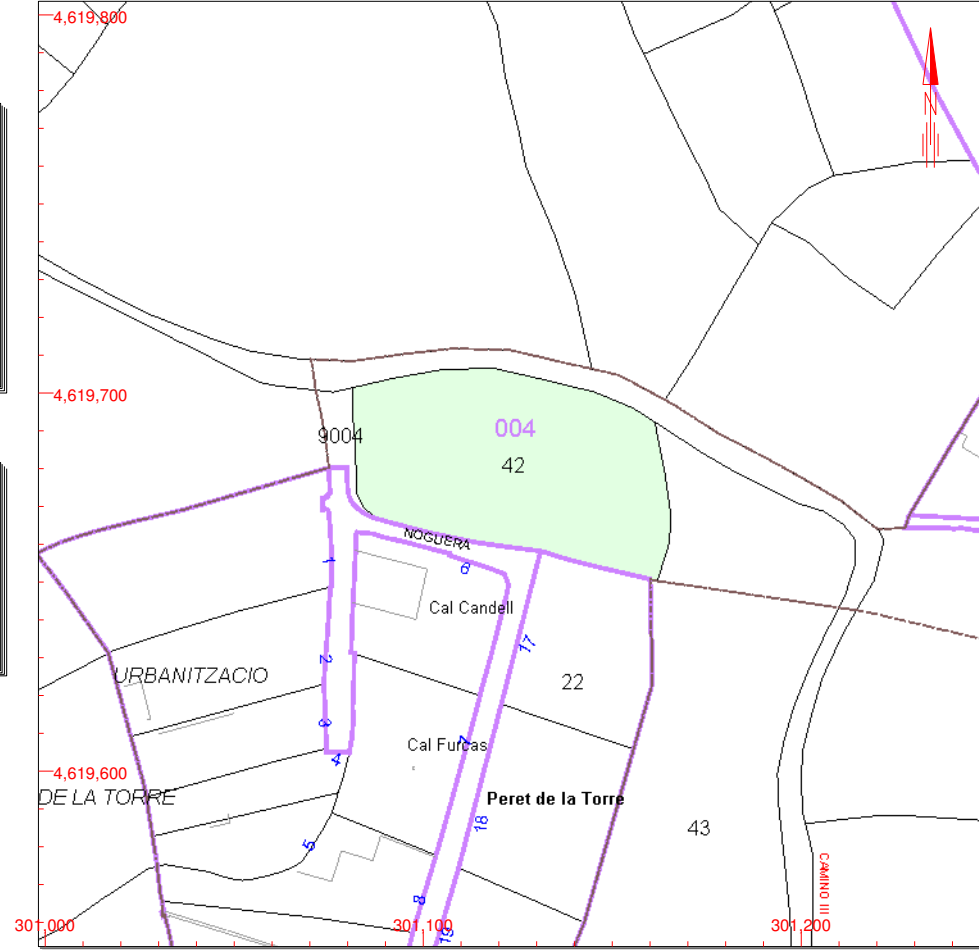
3.539

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

301,200 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000430001TK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 4 Parcela 43

MONTANYES. ROSSELLO [LLEIDA]

USO LOCAL PRINCIPAL

os sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Frutales regadio 03]

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 4 Parcela 43

MONTANYES. ROSSELLO [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

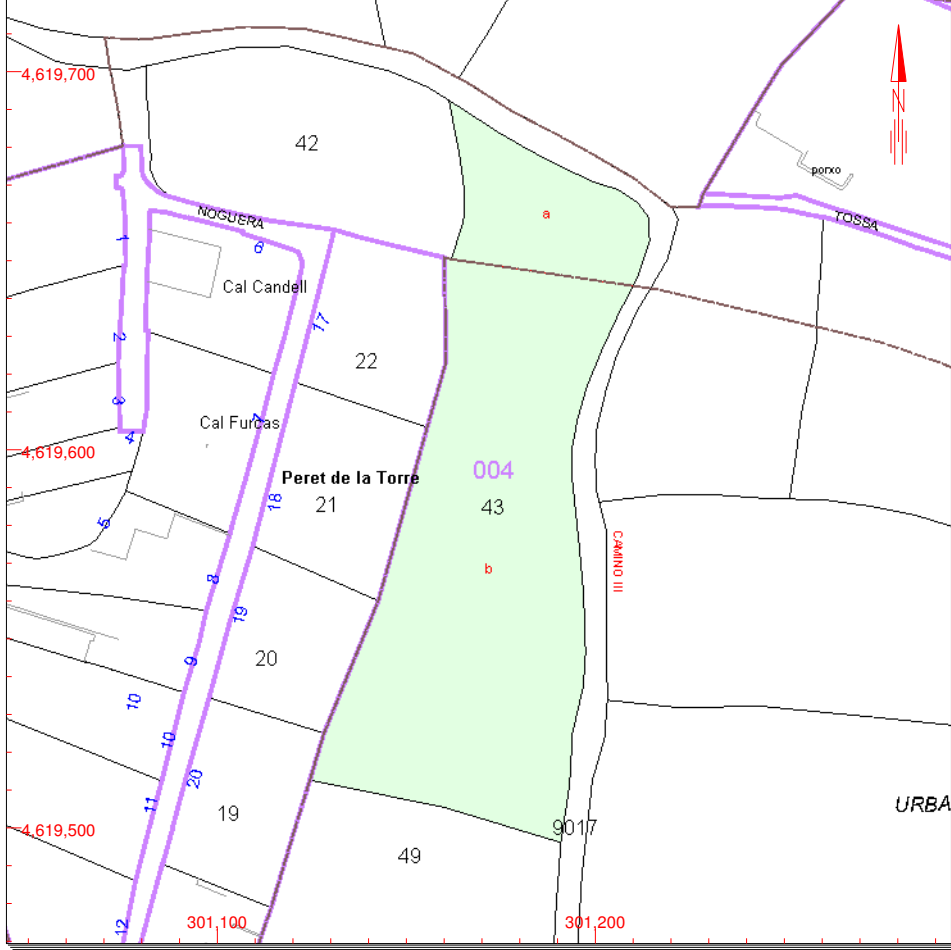
SUPERFICIE SUELO [m²]

8.837

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

- 301,200 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000430000RJ

DATOS DEL INMUEBLE

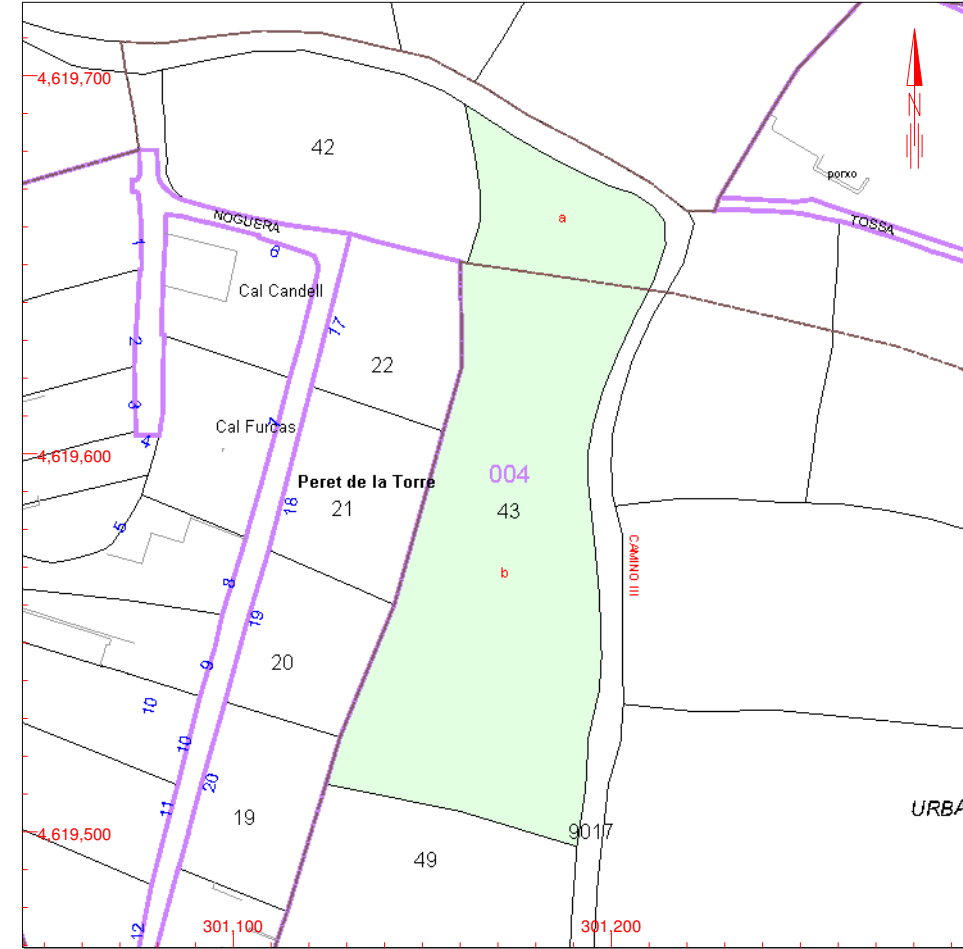
LOCALIZACIÓN	
Polígono 4 Parcela 43	
MONTANYES. ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Frutales regadio 03]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 4 Parcela 43		
MONTANYES. ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	8.837	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

301,200 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000450000RS

DATOS DEL INMUEBLE

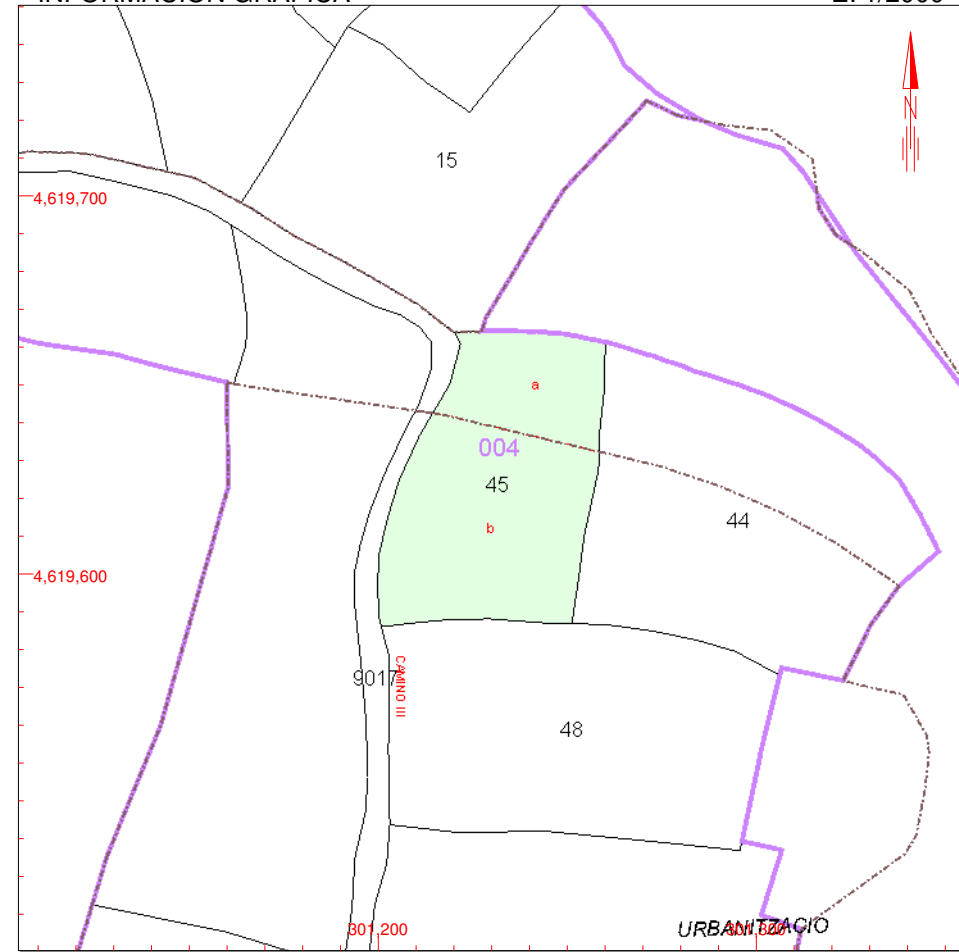
LOCALIZACIÓN	
Polígono 4 Parcela 45	
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o labradío regadio 01]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 4 Parcela 45		
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	3.690	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

301,300 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000450001TD

DATOS DEL INMUEBLE

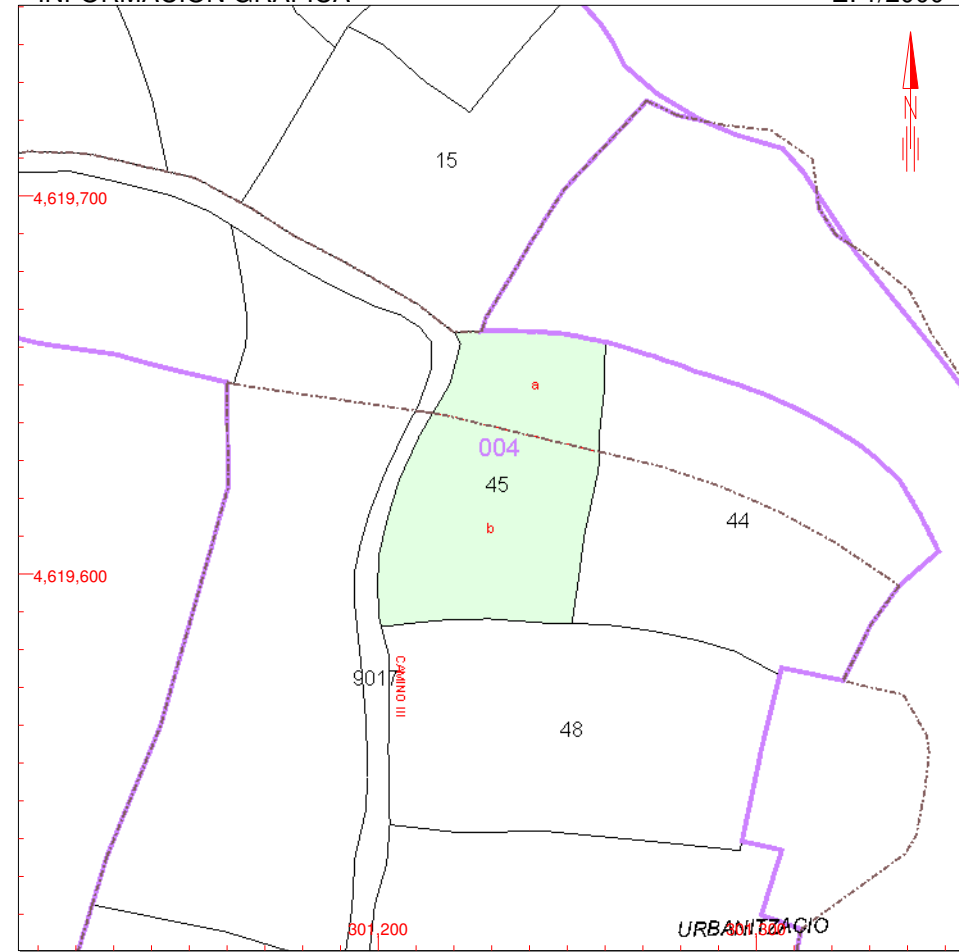
LOCALIZACIÓN	
Polígono 4 Parcela 45	
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Labor o labrado regadio 01]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 4 Parcela 45		
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	3.690	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

301,300 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

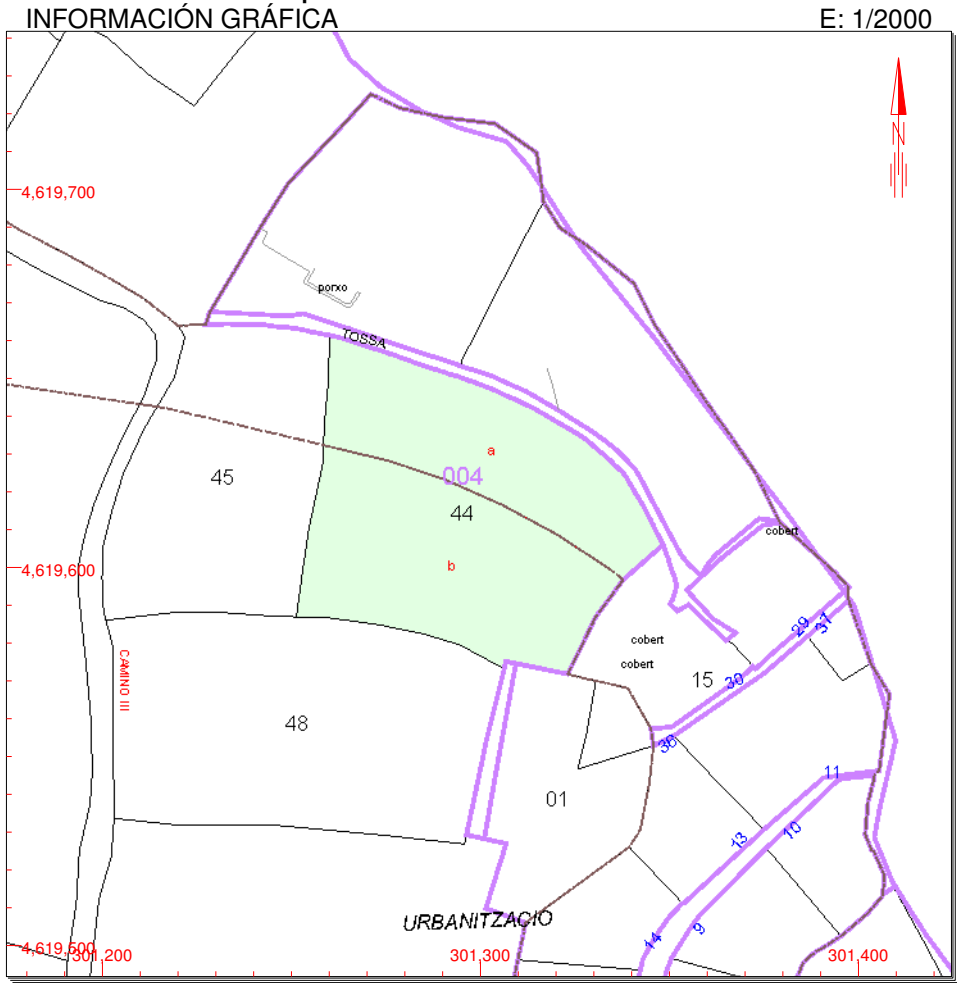
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000440001TR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 4 Parcela 44	
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
sin edificar, obras de urbanización y jardinería [Labor o labradio regadio 01]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 4 Parcela 44		
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	5.552	Suelo sin edificar



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.

- 301,400 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
25232A004000440000RE

DATOS DEL INMUEBLE

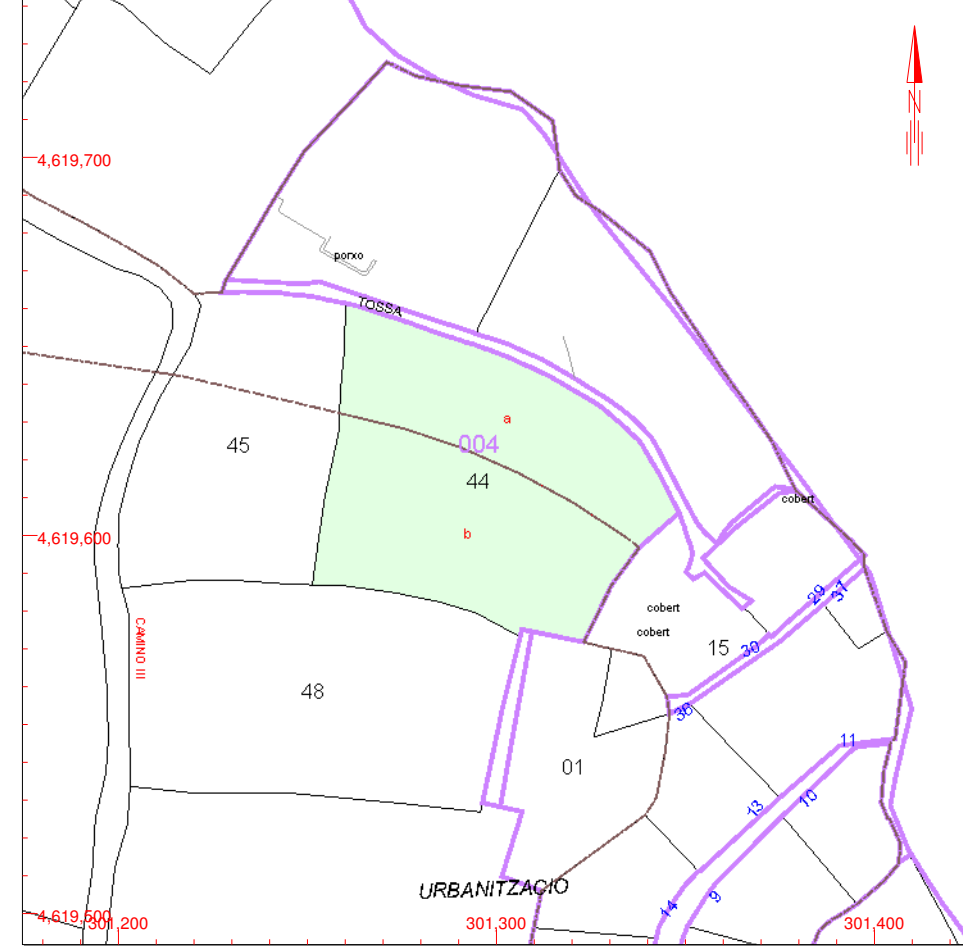
LOCALIZACIÓN	
Polígono 4 Parcela 44	
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o labradío regadio 01]	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 4 Parcela 44		
TOSSA. ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	5.552	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

- 301,400 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1297102CG0119N0001WL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR TOSSA 32	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	189

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

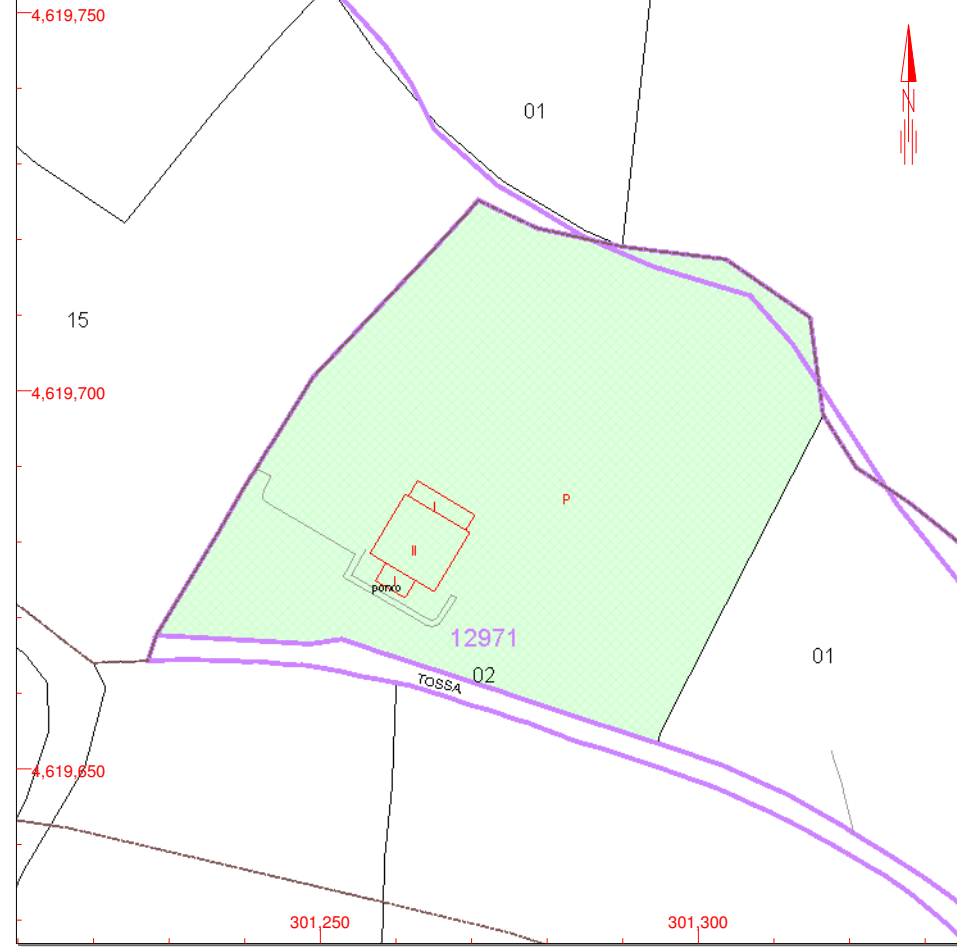
SITUACIÓN		
UR TOSSA 32		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
189	3.795	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		23
ALMACEN		00		83
VIVIENDA		01		83

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

301,300 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1297101CG0119N0001HL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR TOSSA 31	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	193

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

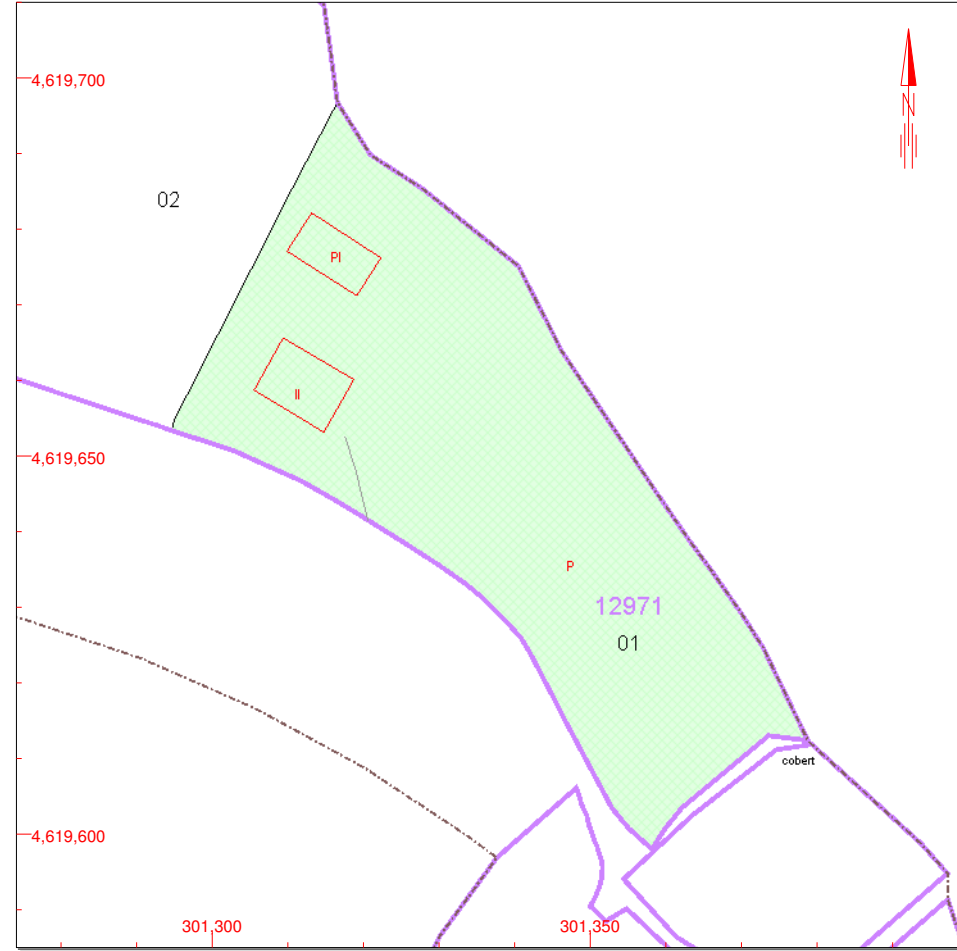
SITUACIÓN		
UR TOSSA 31		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
193	3.067	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		70
ALMACEN		00		5
VIVIENDA		01		68
DEPORTIVO		00		50

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

301,350 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1196716CG0119S0001DR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR TOSSA 29	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	185

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

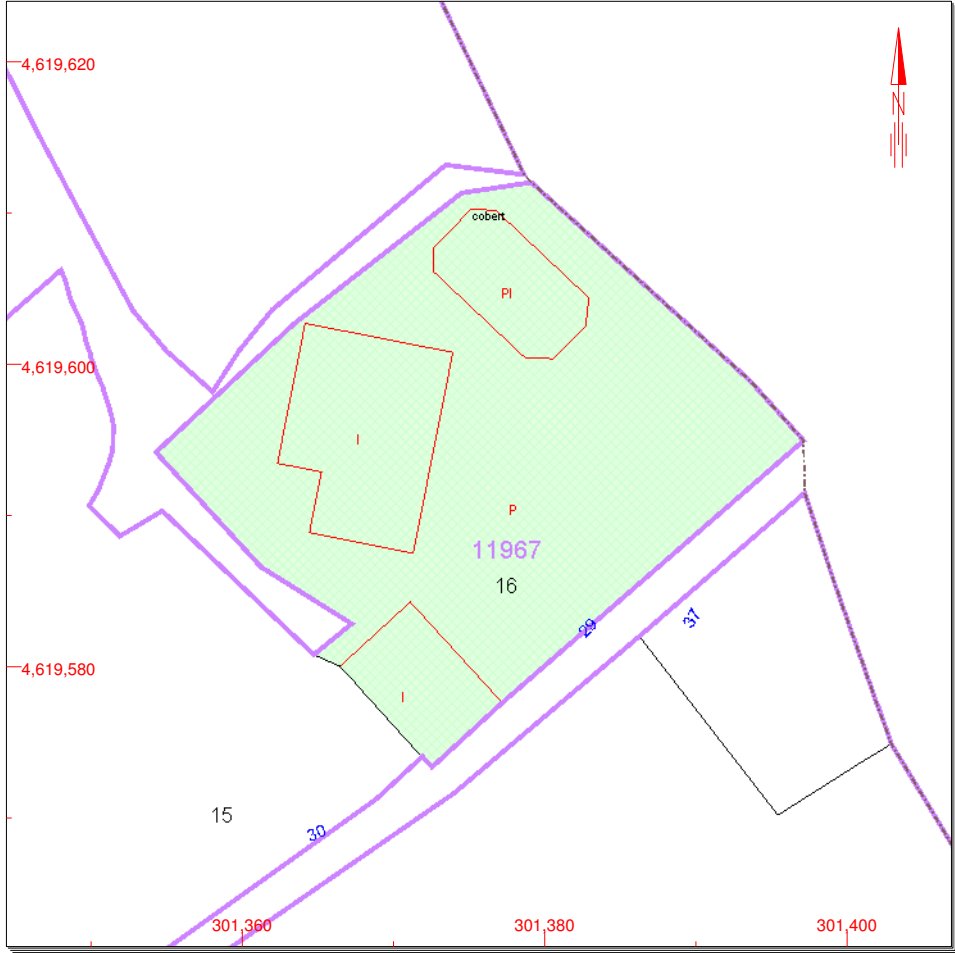
SITUACIÓN		
UR TOSSA 29		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
185	860	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		18
ALMACEN		00		44
ALMACEN		00		26
VIVIENDA		00		58
ALMACEN		00		3
DEPORTIVO		00		36

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,400 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROSSELLO Provincia de LLEIDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1196715CG0119S0001RR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR TOSSA 30	
25124 ROSSELLO [LLEIDA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1988
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	195

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

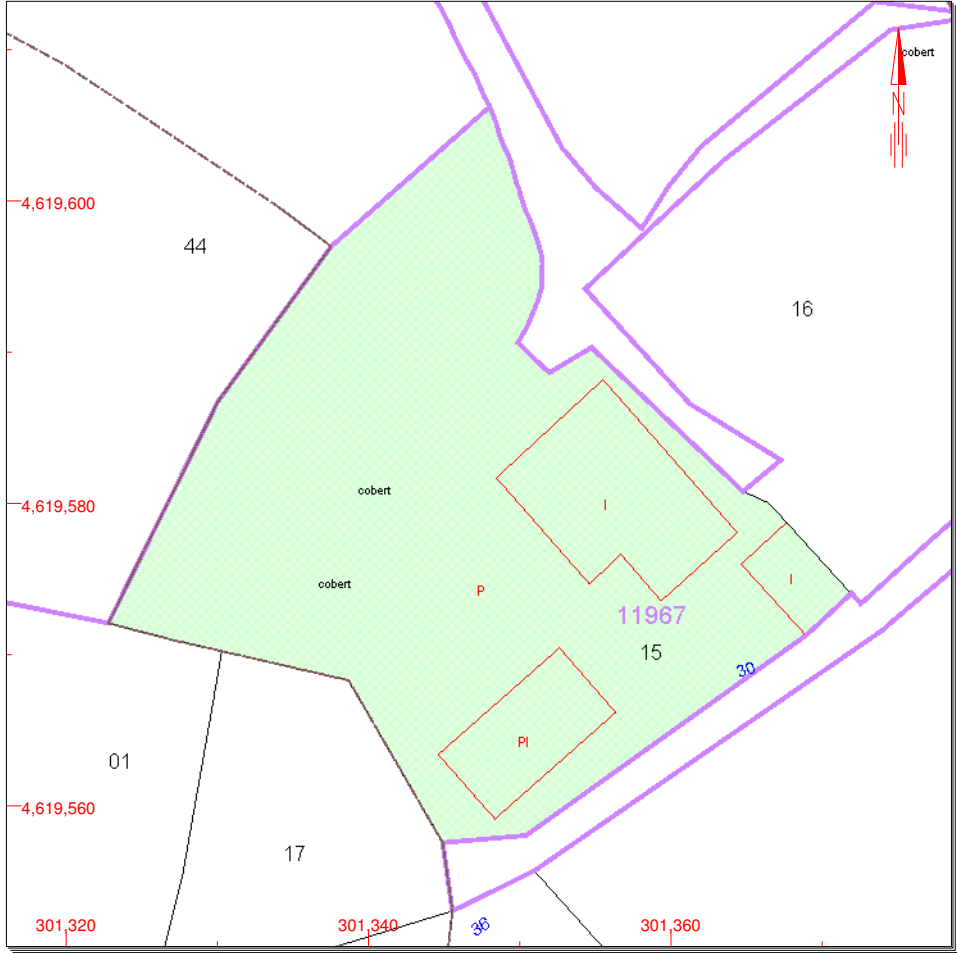
SITUACIÓN		
UR TOSSA 30		
ROSSELLO [LLEIDA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
195	1.134	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		22
VIVIENDA		00		84
ALMACEN		00		22
ALMACEN		00		3
DEPORTIVO		00		64

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

301,360 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Miércoles , 6 de Abril de 2011

15.2. CERTIFICATS REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES AL SECTOR

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N31FM75H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: BALLABRIGA Y PUERTO



088B75DE8E23E6FEE25739B4799D009A\$

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 21/6/2010

Finca : 1376 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000443561

DATOS REGISTRALES

Tomo 1089 Libro 12 Folio 163

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, sita en el término de Roselló, partida del Camí de cabida nueve porcas, equivalentes a treinta y dos áreas, sesenta y siete centiáreas, que linda: Norte, con porción que se venderá a Miguel Puertolas; Sur, Ramón Fontanet Porta; Este, con camino de tres metros, y mediante el mismo, con otra finca de Agustín Vila; y por el Oeste, con término de Villanova de Segrià, mediante calzada riego general. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don RAMIRO BALLABRIGA ANTIU

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Civil Foral Aragonés

Cónyuge: Doña ROSARIO PUERTOLAS SANTOLARIA

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Antonio Rico Morales

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 25-05-1979

Inscripción: 1ª de fecha 13-02-1981

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1376 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y uno, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 163 del tomo 1089 del Archivo, libro 12.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N35ZC59M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CARMEN ALDOSA



6E3087CC5DC1EC7D44D88BD5C9AD8E3BR

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 14/7/2010

Finca : 1465 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000332490

DATOS REGISTRALES

Tomo 1910 Libro 22 Folio 77

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, huerta, sita en el término de Roselló, partida Cami, Cami de Alkanis o Alkanis, de superficie veintitres áreas, diez centiáreas. Linda: Norte, finca propiedad de la parte vendedora; Sur, tierra que se segrega y vende a José Aige y esposa; Este, eje de camino particular que le separa de Buenaventura Baldomá y Oeste, con Marcelino Jové. Dentro de su perímetro existe construida una CASA o Torre, de planta baja, que ocupa una superficie de setenta y tres metros y noventa decímetros cuadrados útiles, más veintiun metros de terraza, y se halla distribuida en porche, comedor-estar-cocina, dos dormitorios, y un baño. Tiene como construcción contigua un almacén, de planta única, de catorce metros cuadrados. Tiene también un aljibe para agua potable, y una barbacoa. Toda la finca se halla vallada perimetralmente con cerca metálica. Referencia catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don JUAN MONTOY PRAT

DNI/NIF.....: 40862870N

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: la nuda propiedad de una mitad indivisa

Autoridad: Don Angel Fermín Rodríguez Palmero García

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 19-06-1992

Inscripción: 3ª de fecha 26-10-1992

Estado Civil: casado
Régimen matrimonial: Separación de Bienes
Título: COMPRAVENTA
Participación: el usufructo de una mitad indivisa
Autoridad: Don Angel Fermín Rodríguez Palmero García
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura ...: 22-09-1997
Inscripción: 5ª de fecha 06-11-1997

Nombre.....: Doña MARIA DEL CARMEN ALDOSA REGUE
DNI/NIF.....: 40867693M
Estado Civil: casada
Régimen matrimonial: Separación de Bienes
Título: COMPRAVENTA
Participación: la nuda propiedad de una mitad indivisa
Autoridad: Don Angel Fermín Rodríguez Palmero García
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura ...: 19-06-1992
Inscripción: 3ª de fecha 26-10-1992

Estado Civil: casada
Régimen matrimonial: Separación de Bienes
Título: COMPRAVENTA
Participación: el usufructo de una mitad indivisa
Autoridad: Don Angel Fermín Rodríguez Palmero García
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura ...: 22-09-1997
Inscripción: 5ª de fecha 06-11-1997

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

OTRAS NO CONTEMPLADAS

La finca 1465 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que ho ha sido presentada por el interesado a requerimiento del este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 120 del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Hipoteca

El pleno dominio de la finca 1465 de Roselló, está gravado con una HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS DE CATALUÑA, en garantía de un préstamo de dieciocho mil treinta euros y treinta y seis céntimos de euro de capital; del pago de los intereses hasta el máximo de tres años, al tipo máximo del dieciséis con cincuenta por ciento; de los intereses de demora hasta un máximo de tres mil doscientos cuarenta y cinco euros y cuarenta y siete céntimos de euro; y de la cantidad de dos mil setecientos cuatro euros y cincuenta y cinco céntimos de euro para costas y gastos; por un plazo de seis años, a partir del uno de julio de mil novecientos noventa y dos; habiendo sido tasada para caso de subasta en los procedimientos judicial sumario y extrajudicial, en la cantidad de cuarenta y un mil ciento noventa y tres euros y treinta y siete céntimos de euro. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Angel Fermín Rodríguez Palmero García, el diecinueve de junio de mil novecientos noventa y dos, que motivó la inscripción 4ª de la indicada finca, de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y dos, al folio 75 del tomo 1910 del Archivo, libro 22.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N30ZT75U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: GERVAS ARRUGA



5DA1E8317CC1AESB8286C0D4BBFAC5A17

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 18/6/2010

Finca : 1459 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447064

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 108

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en término de Roselló, partida Alkanís, o Camí de Alkanis de extensión superficial once áreas y sesenta centiáreas. **LINDA:** Norte, finca segregada y vendida a Zapater Sisó; y Sur, fincas segregadas y vendidas a Antonio Chaparro y Ramón Morente; Este, Blas Creus y por el Oeste, con eje de camino particular que la separa de otros dos dueños. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don ESTEBAN GERVAS FUERTES

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-10-1982

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Doña MARIA TERESA ORRUGA BENITO

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-10-1982

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1459 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 108 del Archivo, de libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N30PQ29N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: puertolas valero



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 17/6/2010

Finca : 1377 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000443585

DATOS REGISTRALES

Tomo 1089 Libro 12 Folio 165

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, sita en el término de Roselló, partida del Camí, con una extensión superficial de nueve porcas, equivalentes a treinta y dos áreas, sesenta y siete centiáreas, que linda: Norte, resto de finca de que se segrega; Sur, porción de Don Ramiro Ballabriga; al Este, camino de tres metros de ancho y mediante el cual, en parte, con resto de finca que se segrega; y en parte con otra finca de Agustín Vila; y al Oeste, con término de Vilanova de Segrià, mediante calzada, riego general. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don MIGUEL PUERTOLAS SANTOLARIA

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Civil Foral Aragonés

Cónyuge: Doña DOLORES VALERO JULIAN

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Antonio Rico Morales

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 25-05-1979

Inscripción: 1ª de fecha 13-02-1981

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1377 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª de fecha trece de febrero de mil novecientos ochenta y uno, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la niterrumpa; obrante todo ello al folio 165 del tomo 1089 del Archivo, libro 12.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N29ZC61P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CARMELO



005BA36A3353EB2E512E8BB24CD174362

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 15/6/2010

Finca : 1391 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000443851

DATOS REGISTRALES

Tomo 2473 Libro 41 Folio 54

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, sita en término de Roselló, partida del Camí, de cabida diez áreas, cincuenta centiáreas, sobre la cual se ha construido una vivienda unifamiliar, compuesta íntegramente de planta baja que comprende vivienda con la distribución propia para habitar, de ciento setenta y cinco metros cuadrados, almacén anejo de ochenta metros cuadrados, cubierto aislado de cuarenta metros cuadrados y piscina independiente de cincuenta metros cuadrados. LINDA: al Norte, con Jesús Rieg; al Este, con Ramón Martí; al Sur, parte con resto de finca matriz y parte con camino; y al Oeste, camino y porción segregada de Jesús Chic Casamiquela y Matilde Lorente Díaz. Referencia Catastral: 1196715CG0119S0001RR.

TITULARES

Nombre.....: Don CARMELO ALIAGA URCOLA

DNI/NIF.....: 17797629E

Estado Civil: separado judicialmente

Título: ADJUDICACION EN VIRTUD DE CONVENIO
REGULADOR DE SEPARACION MATRIMONIAL

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Luis González Jiménez

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 22-01-2004

Inscripción: 3ª de fecha 06-03-2004

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Sin Cargas

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

******* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *******

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N30CC04N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: carmen costa



66CBB439B02046D27240420132CA1A01U

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 15/6/2010

Finca : 1457 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447002

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 104

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, en término de Roselló, partida Alcanís o Cami de Alcanís, de doce áreas cuatro centiáreas. Linda: Norte, finca segregada y vendida a Gregorio Palacios y esposa; Sur, finca segregada y vendida a Joaquín Ballester y esposa; Este, eje de camino particular que la separa de Rosario Calvo Esteban; y Oeste, con fincas segregadas y vendidas a Ramón Fontonova. Referencia Catastral: no consta. INSCRITA SOLO CON LA SUPERFICIE DE NUEVE AREAS OCHENTA Y CUATRO CENTIAREAS SUSPENDIENDOSE EL EXCESO DE SUPERFICIE DE DOS AREAS VEINTE CENTIAREAS.

TITULARES

Nombre.....: Doña MARIA CARMEN COSTA ROMEU

DNI/NIF.....: 40847091

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Antonio Rico Morales

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 11-07-1986

Inscripción: 3ª de fecha 02-09-1986

Nombre.....: Don JOSE TORRES JIMENEZ
DNI/NIF.....: 40831343
Estado Civil: casado
Régimen matrimonial: Separación de Bienes
Título: COMPRAVENTA
Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa
Autoridad: Don Antonio Rico Morales
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura ...: 11-07-1986
Inscripción: 3ª de fecha 02-09-1986

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Sin Cargas

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N31HQ44U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: PEPITA VILLA



E7D6481ACF04A8914AE539473804DD3+

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 21/6/2010

Finca : 1467 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000336832

DATOS REGISTRALES

Tomo 2107 Libro 27 Folio 42

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, sita en el término de Roselló, partida ALKANIS o CAMI ALKANIS, de extensión superficial, después de unas segregaciones, de nueve áreas. Sobre dicha finca existe construida desde antes de mil novecientos ochenta y cinco, una VIVIENDA UNIFAMILIAR, de planta baja, compuesta de diversas dependencias, de superficie construida cincuenta y seis metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y ocho metros, ochenta decímetros cuadrados. Linda en junto: Norte, José Aigé y esposa; Sur, con Joaquín Ballester y esposa y con eje de camino particular; Este, con eje del camino particular que la separa de Gregorio Palacios y otro; y Oeste, con propiedad del señor Boira. Referencia catastral: 1096103CG0119N0001XL.

TITULARES

Nombre.....: Doña JOSEFA VILLA CARDENAS

DNI/NIF.....: 41068245C

Estado Civil: viuda

Título: ADJUDICACION POR DISOLUCION DE COMUNIDAD

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Luis Miguel Sedano Mazarió

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 14-11-2002

Inscripción: 6ª de fecha 11-12-2002

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

Hipoteca

EL pleno dominio de la finca 1467 de ROSELLO, está gravado con una HIPOTECA a favor de BANCO DEL COMERCIO, S.A., en garantía de un préstamo de veintisiete mil novecientos cuarenta y siete euros y seis céntimos de euro de principal; de cinco mil treinta euros y cuarenta y siete céntimos de euro en garantía de un año de intereses ordinarios, al tipo máximo pactado del dieciocho por ciento; de dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros y seis céntimos de euro, en garantía de tres años de intereses moratorios, al tipo pactado del veintidós por ciento; de cinco mil quinientos ochenta y nueve euros y cuarenta y un céntimos de euro, en garantía de posibles costas y gastos; y mil trescientos noventa y cuatro euros y treinta y cinco céntimos de euro, en garantía de penalización por resolución anticipada por el Banco. Por un plazo que finalizará el treinta de junio de dos mil trece; habiendo sido tasada para subasta en los procedimientos judicial sumario y extrajudicial, en la cantidad de setenta y siete mil seiscientos ochenta euros y ochenta y un céntimos de euro. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don José Manuel Martínez Sánchez, el veintinueve de junio de mil novecientos noventa y ocho, subsanada por una diligencia del propio señor Martínez, el siete de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, que motivaron la inscripción 5ª de la indicada finca, de fecha dos de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, al folio 42 del tomo 2107 del Archivo, libro 27.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N29UU46H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CANADELL-FRESNO



61690ADB64EC328ECCB2FB3379760A90

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 15/6/2010

Finca : 1468 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447200

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 126

DESCRIPCION

RUSTICA. Pieza de tierra, rústica, sita en el término de Roselló, partida Alkanis o Cami de Alkanis, de extensión superficial doce áreas y noventa y cinco centiáreas. LINDA: Norte, camino particular que la separa de Buenaventura Baldomá; Sur, finca que se segrega y vende a Gregorio Palacios y esposa; Este, eje de Camino particular que la separa de finca segregada y vendida a Maria Peña y esposo; Oeste, eje de camino particular que la separa de fincas segregadas y vendidas a José Aige y Antonio Cintas. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don JUAN CANADELL SERRA

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Doña ISABEL FRESNO LAVILLA

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1468 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 126, del tomo 1241 del Archivo, de libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N29UQ43U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: CALAFELL



ESF60CC03A15FC59FEF1F0710B030E2B4

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 15/6/2010

Finca : 1472 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447255

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 134

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en el término de Roselló, partida Alkanis o Camí de Alkanis, de extensión superficial doce áreas y veintisiete centiáreas. Linda: Norte, finca que se segrega y vende a Pablo Asensio; Sur, resto de finca matriz; Este, eje de camino particular que la separa de García-Godoy y Zapater Sisó en propiedad, segregadas y vendidas ahora; Oeste, propiedad de Señora Boira y Teresa Mir. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don ANTONIO CALAFELL CAPELL

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Doña ANA SUSAGNA MARTI

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca 1472 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su 1ª de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la Licencia a que se refiere la Ley del Suelo, se extiende nota para hacerlo así constar, la cual caducará a los cuatro años de su fecha, obrante al folio 134, del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por
MARIA EUGENIA RUBIES FARRE
Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N30QT68T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: zapater fiestas



607E36EF77008F0C877BD08ED0067157H

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 17/6/2010

Finca : 1473 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447262

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 136

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en el término de Roselló, partida Alkanis o Camí de Alkanis, de extensión superficial once áreas y trece centiáreas. Linda: Norte, finca segregada y vendida a García Godoy; Sur, resto de finca matriz; Este, propiedad de Blas Creus y Oeste, eje de camino particular que la separa de finca segregada y vendida a Antonio Calafell y esposa y también la separa de resto de finca matriz. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Doña MARIA GLORIA FIESTAS ROZADOS

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Don FRANCISCO ZAPATER SISO

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1473 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 136, del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N30QN74F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: GABRIEL TORRES



DF1D0E5FB1977E122F8B3B191F2292026

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 17/6/2010

Finca : 2149 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000337419

DATOS REGISTRALES

Tomo 2107 Libro 27 Folio 174

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, sita en el término de ROSELLO, partida Camino de Alkanís o Alkanís, actualmente conocida por Urbanización Noguera, números cuatro y cinco. Tiene una superficie de doce áreas, o sea mil doscientos metros cuadrados. Linda: Norte, Ramón Fontova y Francisca Lorient; Sur, Joaquín Ballester Monsó; Este, camino; y Oeste, Señor Boira. Dentro de esta finca, se hallan enclavadas las siguientes edificaciones: A) CASA de planta baja destinada a vivienda, de superficie construida treinta y seis metros cuadrados, y útil de treinta y tres metros, treinta y seis decímetros cuadrados, formada por un rectángulo de seis metros, cincuenta y cinco centímetros de fachada por cinco metros, cincuenta centímetros de fondo, compuesta de comedor-estar-cocina, baño y un dormitorio; y que tiene adosado en un lateral un trastero de cuatro metros, ochenta decímetros cuadrados, ocupando en total lo edificado cuarenta metros, ochenta decímetros cuadrados. La edificación linda por todos sus puntos con terreno de la finca en que está situada. Y B) CASA de planta baja y buhardilla sin distribuir, la planta baja ocupa una superficie de sesenta y siete metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados; y comprende un porche y una vivienda de superficie útil de cuarenta metros, dieciocho decímetros cuadrados, compuesta de comedor-estar-cocina, baño, aseo y dos dormitorios. La edificación linda por todos sus puntos con terreno de la finca en que está situada. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Doña ESMERALDA MUÑOZ MESSEGUER

DNI/NIF.....: 40880940G

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Javier Santos Lloro

Sede Autoridad: Seròs

Fecha escritura ...: 17-08-1999

Inscripción: 3ª de fecha 20-09-1999

Nombre.....: Don GABRIEL TORRES SEGURA

DNI/NIF.....: 40880940G

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Javier Santos Lloro

Sede Autoridad: Seròs

Fecha escritura ...: 17-08-1999

Inscripción: 3ª de fecha 20-09-1999

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Sin Cargas

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N31NT94H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: JOAQUIN BALLESTER



D55BA19B1487761632EDE53AE31E88D1E

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 22/6/2010

Finca : 1470 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447224

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 130

DESCRIPCION

RUSTICA. Pieza de tierra, sita en el término de Roselló, partida Alkanís o Camí de Alkanis, de extensión superficial quince áreas y cincuenta y seis centiáreas. Linda: Norte, camino particular, resto de finca y finca vendida a Ramón Fontova; Sur, finca vendida a Pablo Asensio; Este, eje de camino particular que la separa de finca matriz y Oeste, con propiedad del Señor Boira. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don JOAQUIN BALLESTER MONSO

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Doña ENRIQUETA BORRAS SUMALLA

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1470 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 130 del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N31TZ69P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: MENAL



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 23/6/2010

Finca : 1461 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000334753

DATOS REGISTRALES

Tomo 1983 Libro 24 Folio 185

DESCRIPCION

URBANA: Pieza de tierra, sita en el término de Roselló en partida Alkanis o Camino de Alkanis, de extensión superficial ocho áreas, setenta centiáreas. Linda: al Norte, con finca de Pedro Hernández Nogues y esposa; Sur, con propiedad de señora María, viuda de Pons Moll; Este, finca de Alfonso Arrocha; y Oeste, finca de Teresa Mir. Sobre esta finca se ha construido hace más de diez años una vivienda unifamiliar, compuesta de: planta baja donde se ubica la entrada, un porche, sala comedor, cocina, baño y trastero, y primera planta, compuesta de hall, cuarto de baño, tres dormitorios salita y terraza sobre el porche, con una total superficie construida de ciento dieciséis metros, veinte decímetros cuadrados, y útil de noventa y ocho metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados. Adosado a dicha vivienda hay construida otra edificación, que se compone de una sola planta, destinada a garaje, con una superficie de treinta metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados. Además hay construida una piscina con una superficie de cincuenta metros, setenta y seis decímetros cuadrados. Referencia catastral: 1096113CG0119N0001HL.

TITULARES

Nombre.....: Don JORGE MENAL SALA

DNI/NIF.....: 40885795Y

Estado Civil: soltero

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Fernando Agustino Rueda

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 20-07-1994

Inscripción: 4ª de fecha 27-09-1994

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

Hipoteca

El PLENO DOMINIO de la finca 1461 de ROSELLO, está gravado con una HIPOTECA a favor de la CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, en garantía de un préstamo de veintiocho mil novecientos noventa y ocho euros y ochenta y tres céntimos de euro de capital; de dos años de intereses nominales, al tipo máximo del quince por ciento anual; de dos años de intereses de demora al tipo de diecinueve por ciento anual; y de cuatro mil trescientos cuarenta y nueve euros y ochenta y tres céntimos de euro, para costas; se amortizará mediante el pago de ciento ochenta cuotas mensuales, a satisfacer la primera el uno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro; habiendo sido tasada para caso de subasta en la suma que resulte de multiplicar por uno coma veinticinco el valor de tasación pericial de treinta y seis mil doscientos cincuenta y tres euros y cinco céntimos de euro. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Fernando Agustino Rueda, el veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro, que motivó la inscripción 5ª de la indicada finca, de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, al folio 183 del tomo 1983 del Archivo, libro 24.

Hipoteca

PLENO DOMINIO de la finca 1461 de ROSELLO, está gravado con una HIPOTECA a favor de "Caixa d' Estalvis i Pensions de Barcelona", en garantía del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito hasta la suma de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros y nueve céntimos de euro de capital; de hasta cinco mil seiscientos setenta y nueve euros y cincuenta y seis céntimos de euro en concepto de intereses ordinarios devengados durante el último año; de hasta once mil ochenta y ocho euros y sesenta y siete céntimos de euro de intereses de demora del último año, al tipo de veinte enteros y cinco décimas por ciento nominal anual, en la parte, tanto de los intereses ordinarios como de los de demora que no resulte garantizada por su inclusión en el límite de crédito; y de la cantidad de ocho mil ciento trece euros y sesenta y seis céntimos de euro para costas y gastos; por un plazo que finalizará el treinta y uno de agosto de dos mil veinte; habiendo sido tasada para caso de subasta en ciento seis mil setecientos sesenta y nueve euros y ochenta céntimos de euro. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Almenar, Don Damaso Cruz Gimeno, el veintinueve de agosto de dos mil, subsanada por diligencia autorizada por el propio Notario, señor Cruz, de fecha dos de noviembre de dos mil, que motivó la inscripción 6ª de fecha siete de diciembre de dos mil, de la finca 1461 de ROSELLO, al folio 185 del tomo 1983 del Archivo, libro 24.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta

individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N38HT46Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: juan aparicio



99666BACA716A3FB0CC41C62EBB19F4B

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 27/7/2010

Finca : 1474 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000337600

DATOS REGISTRALES

Tomo 2107 Libro 27 Folio 223

DESCRIPCION

Rústica, HOY URBANA.- Pieza de tierra, rústica, HOY solar, sito en el término de Rosselló, partida Alkanis o camí de Alkanis, HOY Urbanización La Noguera, número veinte, de extensión superficial veinte áreas, veintiséis centiáreas. Linda: Oeste, finca segregada y vendida a Lorenzo Canadell y esposa; Sur, finca segregada y vendida a Zapater Sisó y esposa; Este, propiedad de Blas Creus y Soledad Pifarré; y Norte, con resto de finca matriz, que a su vez la separa de Lorenzo Canadell. Sobre la descrita finca, ocupando parte de su superficie, se ha construido hace más de dieciocho años, lo siguiente: VIVIENDA UNIFAMILIAR compuesta de, planta baja, destinada a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y tres metros, treinta y seis decímetros cuadrados y útil de cuarenta y nueve metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, y distribuida en una sala, la cocina, el baño y un trastero debajo de las escaleras; y planta primera, destinada a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y tres metros, treinta y seis decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y seis metros, treinta y un decímetros cuadrados y distribuida en una habitación y un trastero. LINDA por todos sus frentes con el terreno sobre el que se asienta. Referencia catastral: 1096119CG0119N0001QL.

TITULARES

Nombre.....: Don JUAN APARICIO MARSOL

DNI/NIF.....: 43710328R

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Doña Maria Carmen Porta Vicente

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 09-10-2006

Inscripción: 3ª de fecha 02-11-2006

Nombre.....: Doña MARIA NIEVES ROSA LUQUE

DNI/NIF.....: 39164683F

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Doña Maria Carmen Porta Vicente

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 09-10-2006

Inscripción: 3ª de fecha 02-11-2006

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Sin Cargas

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N31NT67H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: MELLADO MARTINEZ



FC6753AF2121B86F7EFF2AB04B11FEES

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 22/6/2010

Finca : 1463 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447149

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 116

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en término de Roselló, partida Alkanís, o Camí de Alkanis, de extensión superficial nueve áreas y ochenta y cuatro centiáreas, que linda: Norte, con finca segregada y vendida a Pedro Hernández Nogués y esposa; Sur, de Señora Maria, viuda de Pons Moll; Este, finca segregada y vendida a Antonio Chaparro y Oeste, otra de Ramón Morente, previa segregación. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Doña ANA MARTINEZ RODRIGUEZ

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 24-09-1982

Inscripción: 2ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Don JUAN MELLADO NAVARRO

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 24-09-1982

Inscripción: 2ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1463 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 116 del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

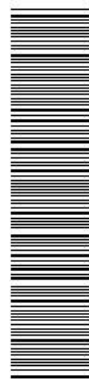
Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N34CZ75N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: MASCARELL BERGES



SEADF982C1B675B652B9A198804D070EL

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 6/7/2010

Finca : 1471 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447231

DATOS REGISTRALES

Tomo 1624 Libro 17 Folio 94

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra sita en el término de Roselló, partida Alkanis o Cami de Alkanis de trece áreas, cuarenta centiáreas. LINDA: Norte, finca vendida a Joaquín Ballester; Sur, finca de Antonio Calafell y esposa; Este, eje de camino particular que la separa de finca segregadas y vendidas a García-Godoy y Zapater Sisó; y Oeste, con propiedad del señor Boira y Teresa Mir. Referencia catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Don MANUEL MASCARELL VALLES

DNI/NIF.....: 40610527W

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Emilio Villalobos Bernal

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 24-02-1987

Inscripción: 2ª de fecha 10-03-1987

Nombre.....: Doña PILAR BERGES ACIN

DNI/NIF.....: 40610526R
Estado Civil: casada
Régimen matrimonial: Separación de Bienes
Título: COMPRAVENTA
Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa
Autoridad: Don Emilio Villalobos Bernal
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura: 24-02-1987
Inscripción: 2ª de fecha 10-03-1987

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

Licencia Ley del Suelo

La finca número 1471 de ROSELLO, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado, a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 132, del tomo 1241 del Archivo, del libro 13

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

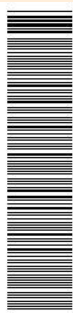
***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



2D342DAF8268A1DED74DA4EC61BEDFC7

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

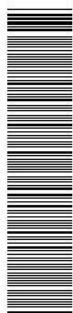
Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N50ZF52T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: ROSSELLO



2D342DAF8268A1DED74DA4EC61BEDFDC7

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS****Página****Fecha 11/10/2010****Finca : 1458 de ROSELLO****IDUFIR: 25013000447026****DATOS REGISTRALES****Tomo 1241 Libro 13 Folio 106****DESCRIPCION**

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en término de Roselló, partida Alkanís, o Camí de Alkanis de extensión superficial catorce áreas y ochenta y nueve centiáreas. LINDA: Oeste, acequia que lo separa del señor Boira y Teresa Mir; Norte, finca segregada y vendida a Antonio Calafell y esposa; Este, eje de camino particular que la separa de finca de Zapater Sisó y Gervás Fuertes; y Sur, fincas de Ramón Morente y Alfonso Arrocha. Referencia catastral: no consta.

TITULARES**Nombre.....: Don PEDRO HERNANDEZ NOGUES****Estado Civil: casado****Régimen matrimonial: Separación de Bienes****Título: COMPRAVENTA****Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa****Autoridad: Luis Alfonso Tejuca Pendas****Sede Autoridad: Lleida****Fecha escritura ...: 08-07-1980****Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982****Nombre.....: Doña ELISA LOPEZ CAMERO****Estado Civil: casada**

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

***** Cargas:**

Ley del Suelo

La finca 1458 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 106 del tomo 1241 del libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



2034-204F8268A1DED740A4EC618EDFDC7

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

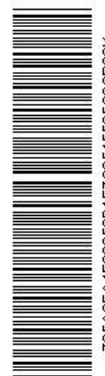
Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N35PH75U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: rafael pulido



725A9EA4E80656D1E7C9545565C3CB36K

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 13/7/2010

Finca : 1476 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000332261

DATOS REGISTRALES

Tomo 1910 Libro 22 Folio 8

DESCRIPCION

URBANA: Pieza de tierra en término de Roselló, Urbanización Noguera, número diecisiete, de quince áreas y veintiséis centiáreas, sobre la que existe edificado un conjunto que consta de: almacén situado en la parte posterior, una vivienda en la parte central, un porche en la parte delantera, y una piscina situada en el lateral, y sus características son: ALMACEN, situado en la parte posterior de la edificación. Tiene una superficie de treinta y dos metros cuadrados. VIVIENDA, situada en la parte central del conjunto edificado. Tiene una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados. PORCHE, situado en la parte delantera del conjunto edificado. Tiene una superficie de dieciocho metros cuadrados. PISCINA, situada en el lateral de la parcela. Tiene una superficie de cincuenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte, propiedad de Buenaventura Baldomá; Este, propiedad de Soledad Pifarre; Sur, finca de Lorenzo Canadell y esposa; y Oeste, eje de camino particular que la separa de finca de Juan Canadell y esposa. Referencia catastral: 1096122CG0119N0001QL.

TITULARES

Nombre.....: Doña JUANA MARTINEZ PEÑA

DNI/NIF.....: 40876348N

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Autoridad: Don Manuel Mínguez Jiménez

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 27-02-1992

Inscripción: 2ª de fecha 07-04-1992

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Cónyuge: Don RAFAEL PULIDO OSTIO

DNI/NIF.....: 40864168E

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Autoridad: Don José Manuel Villafranca Mercé

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 27-06-2007 SUBSANADA mediante diligencia
del Notario de Lleida, Don Jose Manuel Villafranca Merce,
el 27 de Junio de 2007 y mediante escritura del propio Notario
Señor villafranca Merce de fecha 16 de Julio de
2009

Inscripción: 4ª de fecha 27-07-2009

Nombre.....: Don RAFAEL PULIDO OSTIO

DNI/NIF.....: 40864168E

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Autoridad: Don Manuel Mínguez Jiménez

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 27-02-1992 SUBSANADA mediante diligencia
del Notario de Lleida, Don Jose Manuel Villafranca Merce,
el 27 de Junio de 2007 y mediante escritura del propio Notario
Señor villafranca Merce de fecha 16 de Julio de
2009

Inscripción: 2ª de fecha 07-04-1992

Nombre.....: Don RAFAEL PULIDO OSTIO

DNI/NIF.....: 40864168E

Estado Civil: casado

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Cónyuge: Doña JUANA MARTINEZ PEÑA

DNI/NIF.....: 40876348N

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Autoridad: Don José Manuel Villafranca Mercé

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 27-06-2007 SUBSANADA mediante diligencia
del Notario de Lleida, Don Jose Manuel Villafranca Merce,
el 27 de Junio de 2007 y mediante escritura del propio Notario
Señor villafranca Merce de fecha 16 de Julio de
2009

Inscripción: 4ª de fecha 27-07-2009

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

Hipoteca

UNA MITAD INDIVISA de la finca de la finca 1476 propiedad de Don Rafael Pulido Ostio, esta GRAVADA CON UNA HIPOTECA a favor de IGNACIO COSTA GONZALEZ, en garantía de un préstamo de cien mil euros de capital; de un año de intereses ordinarios al tipo del cinco por ciento nominal anual y de un diez por ciento del principal para costas y gastos.- Por un plazo de cuatro años, a partir del ocho de enero de dos mil nueve; habiendo sido tasada para caso de subasta en los procedimientos judicial sumario y extrajudicial, en la cantidad de ciento quince mil quinientos euros. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don José Manuel Villafranca Mercé, el ocho de enero de dos mil nueve, que motivó la inscripción 5ª de la indicada finca, de fecha veintisiete de julio de dos mil nueve, al folio 8 del tomo 1910 del Archivo, libro 22.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



B6ACEAAA9F8EA19A89DA248FF80602

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.

Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N52UM07M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: la noguera



B6ACEAAA9F8EA19A89DA248FF80602

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 20/10/2010

Finca : 1462 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000447132

DATOS REGISTRALES

Tomo 1241 Libro 13 Folio 114

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, rústica, sita en término de Roselló, partida Alkanís, o Camí de Alkanís, de extensión superficial dieciocho áreas y noventa y una centiáreas, que linda: Norte, con finca segregada y vendida a Gervás Fuertes; Este, con propiedad de Blas Creus; Sur, Señora María, viuda de Pons Moll, y Oeste, finca segregada y vendida a Antonio Chaparro y esposa. Referencia Catastral: no consta.

TITULARES

Nombre.....: Doña MAGDALENA MARTIN SALAZAR

Estado Civil: casada

Régimen matrimonial: Separación de Bienes

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 08-07-1980

Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

Nombre.....: Don RAMON MORENTE MARTIN

Estado Civil: soltero

Título: COMPRAVENTA
Participación: el pleno dominio de una mitad indivisa
Autoridad: Don Luis Alfonso Tejuca Pendas
Sede Autoridad: Lleida
Fecha escritura: 08-07-1980
Inscripción: 1ª de fecha 12-11-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

LEY DEL SUELO

La finca número 1462 de Roselló, tiene extendida una nota al margen de su inscripción 1ª, de fecha doce de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, para hacer constar que no ha sido presentada por el interesado a requerimiento de este Registro, la licencia a que se refiere la Ley del Suelo, cuya nota caducará a los cuatro años de su fecha, si no constare causa que la interrumpa; obrante todo ello al folio 114 del tomo 1241 del Archivo, libro 13.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

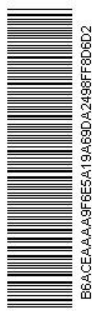
***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

DOCUGESTIO, S.L.

con DNI/CIF: B25367889

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N32MQ81Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: piñol chacon



3B531612E82C1E35753A816AFFC8F4296

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 4**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página

Fecha 25/6/2010

Finca : 1390 de ROSELLO

IDUFIR: 25013000337082

DATOS REGISTRALES

Tomo 2331 Libro 33 Folio 87

DESCRIPCION

URBANA: Pieza de tierra, regadío, sita en el término de Roselló, partida del Camí, hoy Urbanización "La Tossa", de cabida diez áreas, cincuenta centiáreas, en la que existe construida una CASA de planta baja, destinada a vivienda, compuesta de dos habitaciones, baño, cocina, y salón-comedor, con una superficie de setenta y cuatro metros cuadrados. Tiene un porche de quince metros cuadrados, y un almacén trastero de diez metros cuadrados. Asimismo existe una piscina de quince metros cuadrados, con caseta depuradora de cuatro metros cuadrados. Linda: al Norte, con José Reig; Este, con porción de Don Carmelo Aliaga Urcola y esposa; al Sur, porción vendida a Don Miguel Puertolas Santolaria y camino; y al Oeste, con término de Vilanova de Segriá, mediante calzada de Riego General. Referencia Catastral: 1196716CG0119S0001DR.

TITULARES

Nombre.....: Doña ANGELINA CHACON NOVA

DNI/NIF.....: 43717311S

Estado Civil: Soltera

Título: COMPRAVENTA

Participación: Pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Manuel Soler Llach

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura ...: 10-10-2001

Inscripción: 10ª de fecha 05-12-2001

Nombre.....: Don SERGIO PIÑOL SANTISTEVE

DNI/NIF.....: 43715745J

Estado Civil: Soltero

Título: COMPRAVENTA

Participación: Pleno dominio de una mitad indivisa

Autoridad: Don Manuel Soler Lluch

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 10-10-2001

Inscripción: 10ª de fecha 05-12-2001

SALVO AFECCIONES FISCALES,

CARGAS:

Hipoteca

El pleno dominio de la finca 1390 de ROSELLO, está gravada con una HIPOTECA a favor de "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA", en garantía de un préstamo de ochenta y cuatro mil ciento cuarenta y un euros y sesenta y nueve céntimos de euro de capital; de un quince por ciento del mismo para costas, que asciende a la cantidad de doce mil seiscientos veintiun euros y veinticinco céntimos de euro; de hasta un máximo equivalente a un año de intereses al tipo máximo de cuatro punto setenta y cinco centésimas por ciento anual, y de hasta un máximo de tres años, al tipo máximo del diez punto setenta y cinco centésimas por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca; y de hasta un máximo equivalente al dos por ciento del principal garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos, y tributos devengados sobre la finca hipotecada, y que hubieran sido satisfechos sobre el principal garantizado por la finca. Por un plazo que finalizará el diez de octubre de dos mil veintiséis, constando como causa de vencimiento anticipado el impago de cuotas. Tasándose para subasta en ciento cinco mil cuatrocientos setenta y siete euros y sesenta y dos céntimos de euro. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Manuel Soler Lluch, el diez de octubre de dos mil uno, que motivó la inscripción 11ª de fecha cinco de diciembre de dos mil uno, de la finca 1390 de ROSELLO, al folio 86 del libro 33, tomo 2331 del Archivo. HABIENDOSE ATRIBUIDO EL MISMO RANGO HIPOTECARIO a la hipoteca constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Manuel Soler LLuch, el diez de Octubre del dos mil dos, que motivó la inscripción 12ª.

Hipoteca

El pleno dominio de la finca 1390 de ROSELLO, está gravada con una HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE, en garantía de un préstamo de veintidós mil ochocientos cincuenta y tres euros de capital; de un treinta por ciento del mismo para costas, que asciende a la cantidad de seis mil ochocientos cincuenta y cinco euros y noventa céntimos de euro; de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo de cuatro punto cinco décimas por ciento anual, y de hasta un máximo de tres años, al tipo máximo del diez punto cinco décimas por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca; y de hasta un máximo equivalente al dos por ciento del principal garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos, y tributos devengados sobre la finca hipotecada, y que hubieran sido satisfechos sobre el principal garantizado por la finca. Por un plazo que finalizará el diez de octubre de dos mil veintiséis, constando como causa de vencimiento anticipado el impago de cuotas de amortización y/o intereses. Tasándose para subasta en ciento cinco mil cuatrocientos ochenta euros. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el diez de octubre de dos mil dos, que motivó la inscripción 12ª de fecha seis de noviembre de dos mil dos, de la finca 1390 de ROSELLO, al folio 87 del libro 33, tomo 2331 del Archivo. A CUYA HIPOTECA SE LE ATRIBUYE EL MISMO RANGO HIPOTECARIO, QUE AL DE LA HIPOTECA constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Manuel Soler LLuch, el diez de Octubre del dos mil uno, que motivó la inscripción 11ª.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

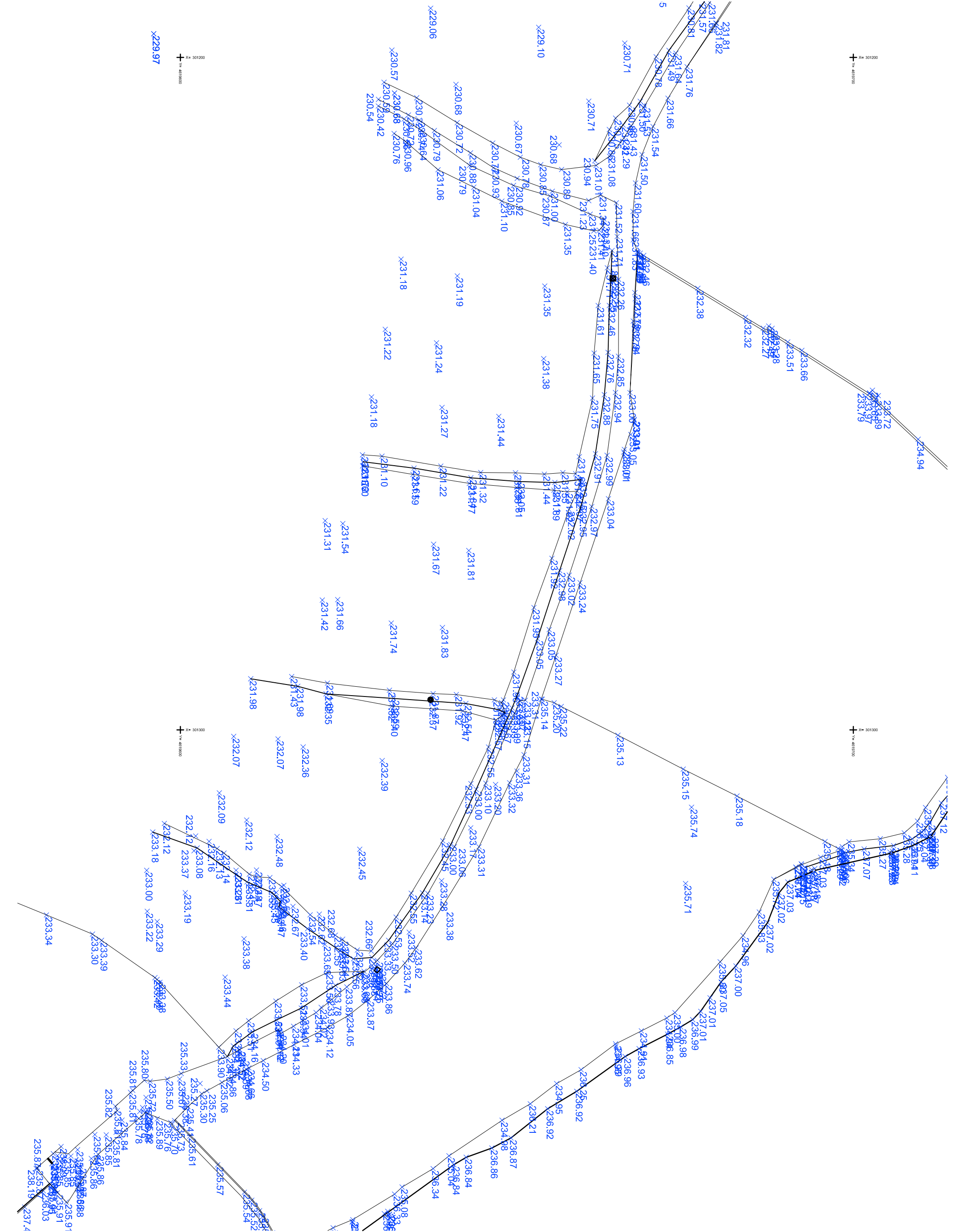
ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

15.3. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC DE L'ÀMBIT



Francesc Coit Bonet · arquitecte

C/ Riu Besòs nº 20 baixos · 25001 Lleida T/973 216 836 F/973 216 836 francesc@coit.coac.net

col laboradors: Ania Velasco García-interiorista/Ramon Rosinach Gorriaga-arquitecte

PAMPOL SARQUITECTE slp

C/ Alfred Perynyà, 43 Ent. 1a, 25004 Lleida T/973 242 431 F/973 237 366 pampols@coac.net

853330889 · 235 911

PROJECTE / EXPEDIENT: 2010018 / 101252

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-3 URBANITZACIÓ "LA NOGUERA" - ROSSELLÓ

Document per l'APROVACIÓ INICIAL

Junta de Compensació Unitat d'Actuació (JCUA) PMU-3 de Rosselló

Àmbit Urbanització "La Noguera", CP 25123 - ROSSELLÓ (El Segrià - Lleida)

DG 1.08a

Nº 09

DATA: JULIOL 2011

ESCALA: 1:500

Aprovació Inicial

Aprovació Provisional

Aprovació Definitiva

Text Refòs

PLÀNOL: TOPOGRÀFIC SECTOR 1

AUTOR/S DEL PROJECTE:

ROMÀ PÀMPOLS SALES, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 4488-6

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 30036-5

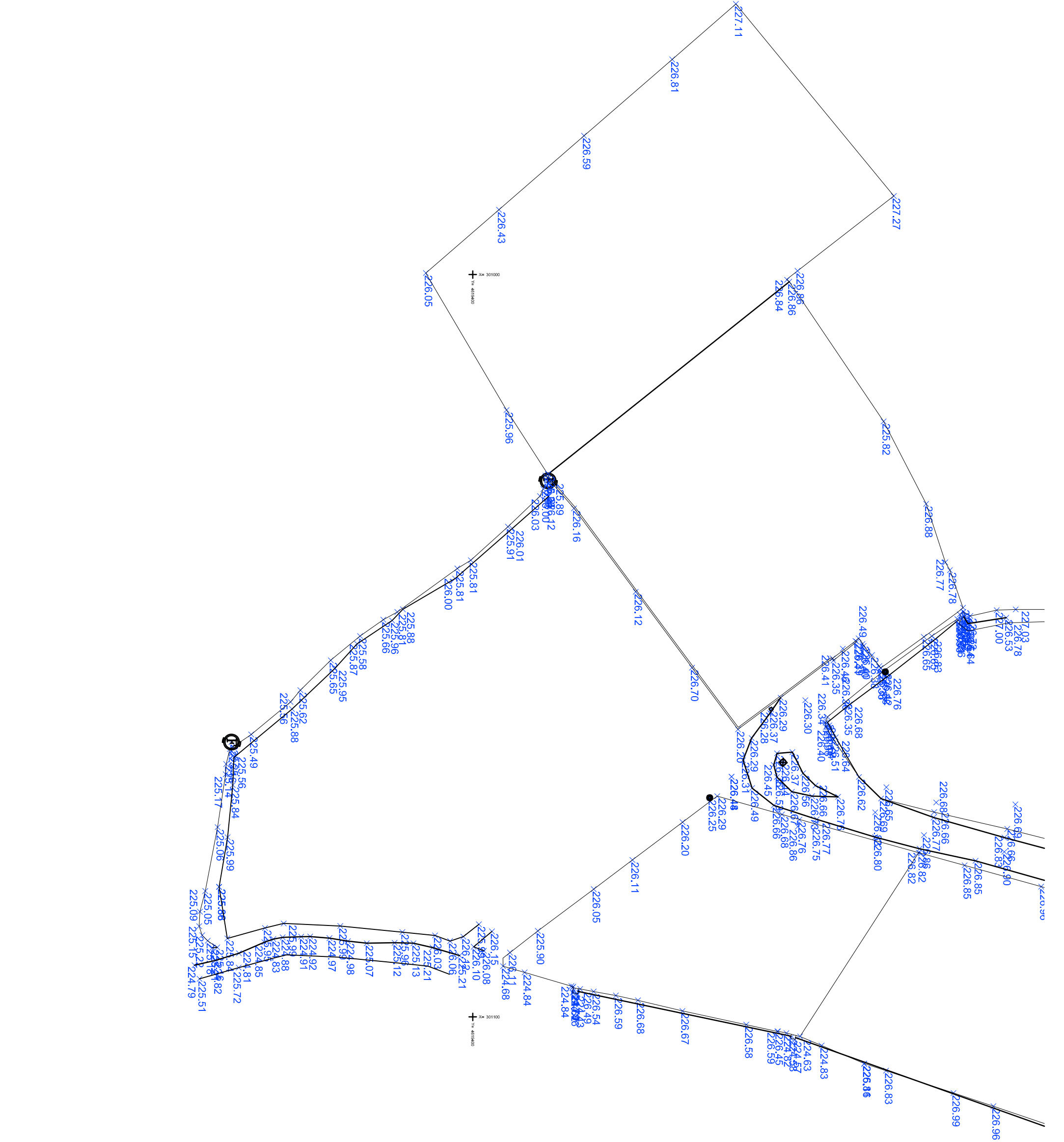
FRANCESC COIT BONET, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 26494-7

ESCALA GRÀFICA

0 1 3

ORIENTACIÓ

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, DEL QUE L'IES AUTOR PAMPOLS ARQUITECTE SLP, LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AMB COM QUALESVOL REPRODUCCIÓ O CESSA A TERCERS, REQUERIRÀ PREVIJA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DELS SEUS AUTORS, RESTANT EN QUALESVOL CAS PROHIBIDA CAP MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATERIAL. NO MESURAR DIRECTAMENT SOBRE ELS PLÀNOLS. TOTES LES MIDES CALDRÀ COMPROVAR-LES EN CÀRRA LA D'AJUSTAR LA GEOMETRIA, LES POSSIBLES CONTRADICCIONS ENTRE DOCUMENTS DE PROJECTE CALDRÀ QUE SIGUIN COMUNICACIONS AMB IMMEDIATES A LA D'F, QUE EN DETERMINARÀ LA SEVA PRIORITAT. ELS PLÀNOLS HAN D'ESSER LLEIGITS EN CONJUNT AMB TOTA LA DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRÀ EL PROJECTE, INCLOSA LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA QUE L'INCOMPARA, NO VALD PER A CONSTRUIR SENSE EL PRECEPTU VIAT COL·LEGAL, SIGNATURA VO SEGELL D'APROVACIÓ DE LA D'F.



Francesc Coit Bonet · arquitecte

C/ Riu Besòs nº 20 baixos · 25001 Lleida T/973 216 836 F/973 216 836 francesccoit@coac.net
col·laboradors: Ania Velasco García-interiorista/Ramon Rosinach Garriga-arquitecte

PAMPOL SARQUITECTE slp

C/ Alfred Perenyà, 43 Ent. 1a, 25004 Lleida T/973 242 431 F/973 237 366 pampols.arg@coac.net
Romà Pàmpols Sales · David Pàmpols Camats · Susanna Simó Bañeras · arquitectes

PROJECTE / EXPEDIENT: 2010018 / 101252

PLA DE MILLORA URBANA
PMU-3 URBANITZACIÓ "LA NOGUERA" - ROSSELLÓ

Document per l'APROVACIÓ INICIAL
Junta de Compensació Unitat d'Actuació (JCUA) PMU-3 de Rosselló

Àmbit Urbanització "La Noguera", CP 25123 - ROSSELLÓ (El Segrià - Lleida)

DG

l.08d

DATA: JULIOL 2011

ESCALA: 1:500

Nº

12

Aprovació Inicial

Aprovació Provisional

Aprovació Definitiva

Text Refòs

AUTOR/S DEL PROJECTE:

ROMÀ PÀMPOLS SALES, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 4498-6

DAVID PÀMPOLS CAMATS, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 30036-5

FRANCESC COIT BONET, arquitecte Col·legiat CoAC Lleida núm. 26494-7

ESCALA GRÀFICA

0 1 3

ORIENTACIÓ

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, DEL QUE L'IES AUTOR PAMPOLS ARQUITECTE SLP, LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AMB COM QUALESVOL REPRODUCCIÓ O CESSIO A TERCERS, REQUERIXA PRÈVIA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DELS SEUS AUTORS, RESTANT EN QUALESVOL CAS PROHIBIDA CAP MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATERIAL. NO MESURAR DIRECTAMENT SOBRE ELS PLÀNOLS TOTES LES MIDES CALDRA COMPROVAR-LES EN CERA I LA D'AJUSTAR LA GEOMETRIA, LES POSSIBLES CONTRADICCIONS ENTRE DOCUMENTS DE PROJECTE CALDRA QUE SIGUIN COMUNICACIONS AMB IMMEDIATES A LA D'F, QUE EN DETERMINARÀ LA SEVA PRIORITAT. ELS PLÀNOLS HAN D'ESSER IL·LEGITS EN CONJUNT AMB TOTA LA DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRÀ EL PROJECTE. INCLOSA LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA QUE L'INCOMPANYA, NO VALD PER A CONSTRUIR SENSE EL PRECEPTU VIAT COL·LEGIAT, SIGNATURA I SEGELL D'APROVACIÓ DE LA D'F.

15.4. DOCUMENTACIÓ RELATIVA AL DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE (DMAH) – AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA: Càlcul de l'abastament d'aigua per als sectors PMU-3 i PMU-4

1.- CONSIDERACIONS PRÈVIES

Al present annex es dimensiona una xarxa per l'abastament de les parcel·les, així com també per l'abastament dels elements de protecció contra incendis i el reg de les zones verdes.

Per al càlcul d'aquesta xarxa caldrà en primer lloc definir un esquema mitjançant trams i nusos. Després, conegut el cabal de demanda i la pressió del punt de connexió a la xarxa existent s'aplicarà un model matemàtic que permeti definir el diàmetre necessari per a cada ramal de la xarxa.

La xarxa projectada serà de tipus mallada seguint el traçat dels carrers, de manera que tingui el màxim nombre de circuits tancats. Cada intersecció entre carrers formarà un nus.

Per al disseny de la xarxa, cal tenir en compte que es compleixin les següents condicions:

- La pressió a cada punt caldrà que se situï entre 1 i 6 bar.
- La velocitat màxima de l'aigua ha de ser d'1,5 m/s.
- Les canonades de distribució seran de polietilè d'alta densitat i de fosa dúctil a partir del diàmetre 200 mm (no inclòs).
- En la mesura que sigui possible, es mirarà d'unificar els diàmetres.
- Els hidrants s'han de col·locar en una canonada de diàmetre mínim 100 mm i amb una pressió mínima d'1 bar.

Cal establir una xarxa d'hidrants en relació al servei d'extinció d'incendis, i cal tenir en compte que quan entrin en funcionament simultàniament dos de mateixa zona, la xarxa ha de seguir funcionant correctament (en aquest cas però la velocitat es considera correcta fins a 3,5 m/s).

Els hidrants seran soterrats, amb sortides de 100 i 70 mm, segons model homologat per la companyia subministradora i l'ajuntament, i s'estima que cada hidrant consumeix 60 m³/h.

Com és habitual ens hem posat, pel present, en contacte amb l'empresa concessionària del servei d'aigua al municipi de Rosselló (AQUALIA) per tal desol·licitar les dades necessàries per portar a terme el càlcul descrit (punt de connexió i pressió).

El traçat de la xarxa es mostrarà en un plànol adjunt al document, i en ell es grafia la planta d'aquesta xarxa d'abastament, també la ubicació dels hidrants, vàlvules i boques de reg.

S'han adoptat vàlvules de comporta amb comandament manual, segons model homologat per la companyia subministradora i l'ajuntament, i es col·locaran al principi de cada tram per aïllar-lo en cas d'avaría.

Es preveu també la col·locació d'una vàlvula de descàrrega al punt més baix de la xarxa, que connectarà amb la xarxa de sanejament del propi sector.

Les boques de reg s'instal·laran a una distància no superior a 60 m entre elles.

A cadascun dels habitatges s'ha previst una escomesa, així com dos en el cas dels equipaments i les zones de terciari per tal preveure totes les possibilitats.

2.- INTRODUCCIÓ

Per a la determinació de cabals es necessari establir les necessitats de consum del sector residencial projectat, segons l'ús del mateix. Es determina doncs, d'acord amb les dades exposades al vigent POUM de Rosselló (*aprovat definitivament per la CTU de Lleida en data 24 de novembre de 2004, i vigent a efectes de la seva executivitat des de data 12 de gener de 2005*) i als seus plànols.

Com s'ha explicat a la memòria, el sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' –objecte del planejament de referència – ni el sector PMU-4 Urbanització 'La Tossa', no disposa actualment de connexió a la xarxa d'aigua potable.

Es preveu l'abastament d'aigua a totes les parcel·les residencials, així com que la nova captació que es té que realitzar prevegi l'abastament al sector veí col·lindant (sector PMU-4 Urbanització 'La Tossa') en un futur.

Aquests sectors, per als quals cal preveure'n el nou abastament, configuren un sector d'afecció total que, segons els paràmetres urbanístics que preveu el vigent POUM de Rosselló (*aprovat definitivament per la CTU de Lleida en data 24 de novembre de 2004, i vigent a efectes de la seva executivitat des de data 12 de gener de 2005*) tenen la següent densitat potencial:

SECTOR URBANÍSTIC	Superfície (m ²)	Superfície (Ha)	Densitat (hab/Ha)	Nº habitatges
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	46.876,00	4,69	13	59
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	41.789,00	4,18	13	54
Nº total d'habitatges potencials a abastir				113

Taula 1. Determinació del màxim nombre d'habitatges dels sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM

FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

Es distingeixen diversos tipus de cabal segons el seu ús o procedència. Cal tenir en compte aquests consums a l'hora de dissenyar la xarxa:

- destinat al consum domèstic
- destinat al consum dels equipaments
- destinat al consum de les zones de terciari
- destinat a l'enjardinament
- destinat a la neteja viària
- destinat a l'extinció d'incendis

Per al càlcul de cabals es tindran en compte les següents dotacions:

• cabal per ús domèstic residencial	$Q_{\text{domèstic}} =$	250	$l/(\text{hab} \cdot \text{dia})$
• cabal per equipaments	$Q_{\text{equipament}} =$	4,0	$l/(\text{m}^2 \cdot \text{dia})$
• cabal per terciari	$Q_{\text{terciari}} =$	0,5	$l/(\text{m}^2 \cdot \text{st} \cdot \text{dia})$
• cabal per enjardinament	$Q_{\text{enjardinament}} =$	2	$l/(\text{m}^2 \cdot \text{dia})$
• cabal per arbrat	$Q_{\text{arbrat}} =$	13,2	$l/(\text{ut} \cdot \text{dia})$
• cabal per neteja viària	$Q_{\text{neteja}} =$	1,2	$l/(\text{m}^2 \cdot \text{dia})$
• cabal destinat a l'extinció d'incendis	$Q_{\text{incendis}} =$	1000	$l/(\text{mn} \cdot \text{ut})$

A més d'aquestes consideracions, se n'han de fer unes altres en relació amb l'horari de consum de les diferents zones:

- El consum domèstic es realitza fonamentalment entre les 6 del matí i les 12 de la nit; es a dir durant 18 hores.
- El consum als equipaments es realitza entre les 8 del matí i les 8 de la tarda (12 hores).
- El consum d'aigua per reg és realitza en hores de mínima demanda, en horari nocturns (8 hores).
- La neteja viària es realitza en el període de màxima demanda, entre les 9 i les 17 h (8 hores)
- El consum dels hidrants serà com a màxim de dos al mateix temps durant 1 hora.

Per tractar-se d'una zona eminentment residencial s'aplicarà un coeficient punta (K_p) al consum domèstic. La dotació diària per habitant és la mitja dels consums registrats durant un any, però la distribució d'aquests consums no és regular, variant d'uns mesos a uns altres, així com els dies de la setmana i segons les hores del dia.

A fi efecte de garantir el subministrament de la demanda màxima, s'aplica el coeficient punta que varia en funció del número habitants, en aquest cas per tractar-se d'una zona amb un número d'habitatges entre 50 i 250 (**113 habitatges**) s'aplica un cabal en punta (K_p) de 5.

Finalment es considerarà un 2% de pèrdues a la xarxa.

3.- CÀLCULS

Per a la determinació de cabals es necessari establir les necessitats de consum del sector residencial projectat, segons l'ús del mateix. Es determina doncs, d'acord amb les dades exposades al vigent POUM de Rosselló (*aprovat definitivament per la CTU de Lleida en data 24 de novembre de 2004, i vigent a efectes de la seva executivitat des de data 12 de gener de 2005*) i als seus plànols.

3.1. Consum domèstic.

Al POUM es determina el nombre màxim d'habitatges dels dos sectors: **113 habitatges¹**. Es realitza la hipòtesi de **4 habitants per habitatge**.

La dotació de consum s'ha definit anteriorment com **250 l/hab·dia²**. S'ha estimat què el consum es realitzarà durant **18 hores**. I s'aplicarà un coeficient punta de 5. A partir d'aquí es pot realitzar l'estimació del càlcul:

SECTOR	Dotació (l/hab·dia)	Habitatges (Ut.)	Habitants (pax·hab)	Cabal (l/dia)	Coeficient punta (Kp)	Cabal ³ (l/s)
PMU-3	250	59	236	59.000,00	5	4,552
PMU-4	250	54	216	54.000,00	5	4,166
						8,718

Taula 2. Determinació del cabal de consum domèstic del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM
FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

3.2. Consum equipaments.

El POUM **no defineix àrees d'equipaments** als sectors referenciats.

La dotació considerada és de **4 l/m²·dia** i el consum es realitzarà en **12 hores**.

SECTOR	Dotació (l/m ² ·dia)	Superfícies (m ²)	Cabal (l/dia)	Cabal ⁴ (l/s)
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	4	0,00	0,00	0,00
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	4	0,00	0,00	0,00
				0,00

Taula 3. Determinació del cabal de consum dels equipaments del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM
FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

¹ Segons es determina a la Taula 1. Determinació del màxim nombre d'habitatges dels sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM del present document

² Segons es determina a la Taula 1. Determinació del màxim nombre d'habitatges dels sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM del present document

³ Cabal necessari (l/s) = (nº habitants x dotació (l/hab·dia) x Kp) / 64.800 (s/18h)

⁴ Cabal necessari (l/s) = (superfície (m²) x dotació (l/m²·dia)) / 43.200 (s/12h)

3.3. Consum zones de terciari.

El POUM **no defineix zones per a desenvolupament terciari** als sectors referenciats.

La dotació considerada per aquest àmbit és de **0,5 l/m²st·dia** i el consum es considera distribuït al llarg de **12 hores**.

SECTOR	Dotació (l/m ² st·dia)	Sostre (m ² st)	Cabal (l/dia)	Cabal ⁵ (l/s)
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	0,50	0,00	0,00	0,00
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	0,50	0,00	0,00	0,00
				0,00

Taula 4. Determinació del cabal de consum de les zones per a desenvolupament terciari del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM

FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

3.4. Consum per enjardinament i arbrat.

El disseny de la vialitat dels dos sectors permet a priori la plantació **d'un total de 70 arbres**; la dotació per cada unitat és de **13,2 l/unitat·dia**.

Tot i què és habitual què el reg es realitzi en hores de mínima demanda, en primera instància , i a efectes de reserves de cabal, considerarem la possibilitat de què es porti a terme dins de les **8 h** de jornada laboral.

SECTOR	Dotació (l/ut·dia)	Unitats (ut)	Cabal (l/dia)	Cabal ⁶ (l/s)
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	13,2	30	396	0,014
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	13,2	40	528	0,018
				0,032

Taula 5. Determinació del cabal de consum per a reg d'arbrat del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM

FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

⁵ Cabal necessari (l/s) = (superfície (m²st) x dotació (l/m²st·dia)) / 43.200 (s/12h)

⁶ Cabal necessari (l/s) = (unitats (ut) x dotació (l/ut·dia)) / 28.800 (s/8h)

Pel que fa a la zona verda, el POUM estableix una superfície total entre els dos sectors de 10.223,00 m² què ha estat considerada en la seva totalitat a efectes de reserva d'aigua.

La dotació considerada per aquest àmbit és de **2 l/m²·dia** i tot i què és habitual què el reg es realitzi en hores de mínima demanda, en primera instància , i a efectes de reserves de cabal, considerarem la possibilitat de què es porti a terme dins de les 8 h de jornada laboral.

SECTOR	Dotació (l/m ² ·dia)	Superfície (m ²)	Cabal (l/dia)	Cabal ⁷ (l/s)
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	2	5.727,00	11.454,00	0,398
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	2	4.469,00	8.938,00	0,310
				0,708

Taula 6. Determinació del cabal de consum de les zones verdes del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM
FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

3.5. Consum neteja viària.

Pel que fa a la vialitat, el POUM estableix una superfície total entre els dos sectors de 12.388,80 m² què ha estat considerada en la seva totalitat a efectes de reserva d'aigua.

Per a la neteja dels vial s'assigna una dotació de **1,2 l/m²·dia** i un temps de consum de 8 hores, per tant:

SECTOR	Dotació (l/m ² ·dia)	Superfície (m ²)	Cabal (l/dia)	Cabal ⁸ (l/s)
PMU-3 Urb. 'La Noguera'	1,2	5.831,00	6.997,20	0,243
PMU-4 Urb. 'La Tossa'	1,2	4.493,00	5.391,60	0,187
				0,430

Taula 7. Determinació del cabal de consum de neteja viària del PMU-3 i PMU-4 de Rosselló segons POUM
FONT: PAMPOLS ARQUITECTE SLP / POUM Rosselló

3.6. Consum sistema contraincendis.

El cabal consumit per cada hidrant és de 16,67 l/s.

Del funcionament simultani de dos hidrants durant una hora en resulta un cabal punta de **33,33 l/s.**

⁷ Cabal necessari (l/s) = (superfície (m²) x dotació (l/m²·dia)) / 28.800 (s/8h)

⁸ Cabal necessari (l/s) = (superfície (m²) x dotació (l/m²·dia)) / 28.800 (s/8h)

3.7. Cabal de disseny

La pèrdua de carrega s'ha calculat segons la fórmula de Darcy – Weisbach (Colebrook White).

La rugositat absoluta ha suposat de 0.152e-2. Amb el que la pèrdua de carrega es de 0.0016 m/m, que equival al 2% aproximadament.

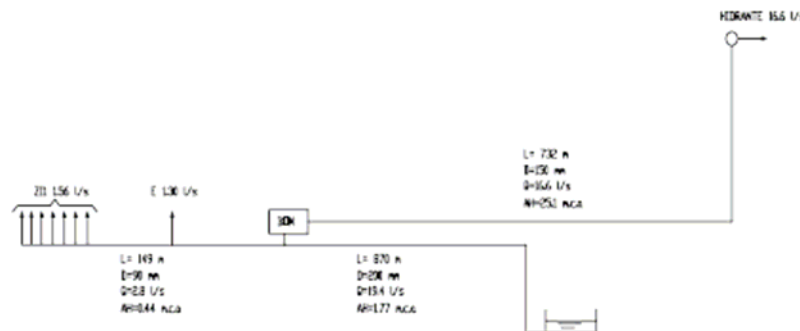
$$Q_{disseny} = 1,02 * (Q_{domèstic} + Q_{equipaments} + Q_{terciari} + Q_{arbrat} + Q_{zonesverdes} + Q_{neteja} + Q_{contraincendis})$$

$$Q_{disseny} = 1,02 \times (8,718 + 0,00 + 0,00 + 0,032 + 0,708 + 0,430 + 33,33) = 1,02 \times (43,218) = \mathbf{44,08 \text{ l/s}}$$

Així doncs, es fixa un cabal de disseny per als sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló per a l'abastament d'aigua de **44,08 l/s**.

Aquest cabal, amb els diàmetres escollits, arriba a les parcel·les sense necessitat de bombeig. Posteriorment, i degut a la falta de pressió, cada parcel·la tindrà de comptar amb un grup de pressió independent. No es objecte del present projecte el disseny d'aquest grup.

L'escomesa de cada parcel·la es de 50 mm i la longitud màxima de 20 m. D'aquesta manera les pèrdues de carrega seran aquells que assegurin que a peu de parcel·la es pugui donar el cabal màxim.



S'han elegit canonades de PEAD per a us alimentari i 10 atm pressió nominal electrosoldables. Els hidrants seran del tipus H-100 en arqueta, que donara un cabal mínim de 16.6 l/s. El grup de bombeig tindrà les següents característiques:

Caudal: 13.3 l/s.

Hb: 25 m.c.a.

Així mateix es situa una xarxa per a hidrants, situats cada 100 metres, en virtut d'allò que estableix el decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

El traçat de la xarxa be definit pel traçat dels vials, i ha de dissenyar-se, degut a la poca envergadura de la mateixa, una xarxa arterial, prenent el consum d'un únic punt.

4.- CONCLUSIONS

Així doncs, a tenor de tot l'anteriorment exposat, pot concloure's que:

- I. A tenor de les demandes de la propietat, de les seves previsions d'escenaris futurs de creixement, i de la normativa vigent, es fixa es fixa un cabal de disseny per als sectors PMU-3 i PMU-4 de Rosselló per a l'abastament d'aigua de **44,08 l/s**.

16.- ANNEX 1: RESUM COMPRENSIU DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

16.1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 10.1 DEL DECRET LLEI 1/2007, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA, I QUE MODIFICA L'ARTICLE 8.5 DEL DECRET LEGISLATIU 1/2005, DE 26 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

El present document té per objectiu la redacció del **PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR PMU-3 URBANITZACIÓ 'LA NOGUERA', EN EL MUNICIPI DE ROSSELLÓ** dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior i que acaba de completar la totalitat física de l'àmbit residencial propietat de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ en l'àmbit municipal de Rosselló.

L'esmentada concurrència a l'iniciativa urbanística respon a la voluntat dels seu propietari únic i de l'Ajuntament de Rosselló d'iniciar els tràmits escaients que donin lloc al desenvolupament del sector, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística tal i com determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i es presenta en base als fets i consideracions d'ordre jurídic que s'exposen a continuació i als efectes escaients previstos per la Llei del Sòl; el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Atès que l'esmentada raó social és propietària única dels terrenys que integren l'àmbit del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló i en vist de tot l'anteriorment esmentat, i a tenor d'allò previst en els art. 76 i 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, correspon la iniciativa del present Pla de Millora Urbana a la raó social JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. PMU-3 ROSSELLÓ amb CIF nº V-25726522, domicili a Pallars, 4 7è CP 25004 al municipi de Lleida (EL SEGRIÀ – LLEIDA), i en base a aquesta iniciativa es redacta el Pla de Millora Urbana del Sector PMU-3 Urbanització 'La Noguera' en el municipi de Rosselló dins del Sòl Apte per Urbanitzar de l'àmbit que correspon als previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent de rang superior.

En tant que és sòl urbà, l'àmbit del present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rosselló que fou aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Catalunya el 12 de Gener de 2005, a proposta de la Ponència Tècnica, que n'és el planejament vigent i als tràmits establerts en l'article 161 del Reglament de Planejament (Reial Decret 2159/1978) i l'article 94 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

D'acord amb allò que especifica la legislació vigent, el Pla Urbanístic cal que justifiqui l'adequació de l'ordenació proposada a les directrius del planejament de rang superior que desenvolupi, demostrant la seva coherència interna, la correlació entre la informació i els objectius del Pla amb l'ordenació proposada, així com les possibilitats per dur a la pràctica les seves previsions dins les etapes establertes per a la seva execució.

La ordenació de l'edificació ve definida en l'article 132 de les Normes del POUM, que per l'àrea del PMU-3 preveu una Zona d'edificació aïllada (Clau 3a),subzona baixa densitat.

L'ordenació general que es proposa en la redacció del Pla de Millora Urbana, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit:

- A. Fixar un model d'ordenació urbanístic que fusioni en un únic referent normatiu tenint com a referència les determinacions establertes pel POUM de manera que no hi hagin contradiccions manifestes entre un i l'altra document normatiu i refondre des de la vessant urbanística, aquesta sèrie de documents normatius que s'han anat succeint en el temps de manera que quedin perfectament aclarits i permeti sense marge d'error l'aplicació d'aquest.
- B. Fixar la definició de les alineacions volums i rasants, i dels seus paràmetres urbanístics derivats com poden ésser l'ocupació i l'alçada reguladora del sòl privat, i la definició de les cessions públiques. I completar el sistema d'espais lliures pendents, des de els anys 80 que ja preveia el Pla Parcial original i així finalitzar-ne la seva completa execució, dotant al nucli de Rosselló d'un teixit urbà consolidat amb unes cessions publiques importants que ajudarà a cobrir les necessitat generades per l'increment d'habitatges que es varen construir i es construiran.
- C. Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- D. Proposar com a sistema d'actuació la reparcel·lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

Els criteris generals del Pla que es redacta, en consonància amb els estudis realitzats sobre el lloc, atenen els següents aspectes:

- Integració en la dinàmica natural de creixement del municipi.
- Relació amb el municipi, i amb les principals infraestructures viàries del municipi.
- Accessibilitat.
- Impacte paisatgístic. L'ordenació del sector haurà d'integrar el desenvolupament residencial dels sectors amb l'entorn agrari i els sòls de valor natural i de connexió adjacents a l'àmbit.
- L'ordenació dels sectors haurà de regular la distribució d'usos..
- Caldrà respectar les zones amb més pendent i ocupades de vegetació de matollars, les quals es troben catalogades com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

Els principals criteris establerts per a la seva generació han estat: la correcta adaptació topogràfica, la major possible integració en el teixit del paisatge de l'entorn, la conservació i potenciació dels elements paisatgístics més característics del sector.

I tot això, sent compatible amb una ordenació que sigui funcional i que optimitzi al màxim la utilització del preuat recurs del sòl.

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquest Pla, són:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos des del finament del període d'informació pública. Un cop aprovat s'ha de lliurar l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Lleida en un termini de deu dies.
3. Aprovació definitiva per part de a la Comissió d'Urbanisme de Lleida.

En el cas del plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'Ajuntament, el procediment és el següent:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament, en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, un cop incorporades les prescripcions fetes pels informes corresponents als diferents organismes afectats per raó de llurs competències i a la Comissió d'Urbanisme de Lleida.
3. Lliurament per part de l'Ajuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans.

En ambdós casos, un cop publicada al diari o Butlletí Oficial corresponent, el document de planejament serà plenament executiu.

Una vegada aprovat definitivament el Pla parcial, segueix el procés de reparcel·lació, que consisteix en el següent:

1. Repartir equitativament beneficis i càrregues.
2. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a l'execució de sòl públic (vialitat, equipament, zones verdes, sistemes tècnics, etc.).
3. Cedir a l'administració actuant de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Costejar i executar la urbanització i les infraestructures de connexió amb els sistemes generals urbanístics exteriors i les obres d'ampliació o reforçament d'aquests, quan calguin.
5. Participar en els costos d'implantació d'infraestructures de transport públic.
6. Edificar els solars en els terminis i condicions establerts al planejament.
7. Conservar les obres d'urbanització quan s'hagi assumit aquesta obligació.

Per completar el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, els propietaris reben aprofitament, és a dir, dret a edificar superfície de sostre d'aprofitament privat, en funció del percentatge de sòl aportat. Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar segons el que preveu el Pla parcial seran indemnitzades a cadascun dels propietaris amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant. Un cop aprovat inicialment el projecte de reparcel·lació es posa a informació pública per un termini d'un mes, notificant personalment a les persones interessades. Dins d'aquest termini es poden interposar al·legacions. Un cop informades les al·legacions es procedeix a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació amb notificació personal a les persones interessades. Dins del termini d'un mes es poden interposar recursos d'alçada davant el Conseller de Política Territorial.

D'altra banda es redacta simultàniament el projecte d'urbanització del sector, per poder executar les obres d'urbanització, és a dir, vials amb tots els serveis d'aigua, electricitat, telèfon, clavegueram, etc., també s'urbanitzen les zones verdes.

L'Ajuntament aprova inicialment i definitivament el projecte d'urbanització. L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

El Pla ordena el desenvolupament del sector, definit les zones d'aprofitament privat residencial, amb les condicions d'edificabilitat, les superfícies de cessió per a equipaments, sistema viari i sistema de parcs i jardins. Alhora estableix quina és la situació de les infraestructures de serveis i bàsics i realitza la proposta de connexió i instal·lació de serveis propis del sector que haurà de desenvolupar i concretar el posterior projecte d'urbanització.

Per tant, d'acord amb allò preceptuat a l'art. 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'inici de l'expedient i la constitució de la iniciativa privada en la formulació del present pla urbanístic s'entén realitzada de forma reglamentària, podent-se procedir, si s'escau, a la seva aprovació provisional i remissió per a la seva aprovació definitiva.

Municipi de Lleida/Rosselló, a 18 de juliol de 2011

El/s redactor/s

Romà Pàmpols i Sales, arquitecte
En representació de PAMPOLS ARQUITECTE SLP

David Pàmpols i Camats, arquitecte

Francesc Coit i Bonet, arquitecte