

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ
*“Ajust d'alineacions dels carrers Sant Josep i Travesser
i qualificació dels habitatges unifamiliars existents al c. Sant Josep
de zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a3”*

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ

TEXT APROVACIÓ INICIAL - GENER 2015



- 1. MEMÒRIA**
- 2. PLÀNOLS**
- 3. NORMES URBANÍSTIQUES**

1. MEMÒRIA

1. Objecte
2. Justificació legal
3. Planejament vigent
4. Estat actual
5. Proposta de modificació

2. PLÀNOLS

- | | |
|--|---------|
| 1. Planejament vigent | 1/1.000 |
| 2. Estat actual | 1/1.000 |
| 3. Fotoplànol | 1/1.000 |
| 3. Modificació Pla d'ordenació urbanística municipal | 1/1.000 |

3. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 129bis.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3

1. MEMÒRIA

1. Objecte

La present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló té per objecte l'adequació del mateix a la realitat existent, atès que les cases unifamiliars i les tanques dels solars del carrer Sant Josep no estaven ben localitzats en la base cartogràfica sobre la que es va realitzar el POUM vigent. Aquests elements del planejament vigent que s'han d'ajustar a la realitat són els següents:

a) **Alineacions dels carrers Sant Josep i Travesser.** Les alineacions dels dos carrers assenyalades en els plànols d'ordenació del POUM no s'ajusten a la realitat. Aquest desajust té el seu origen en la base cartogràfica del POUM, en la que no estaven localitzats amb precisió els habitatges unifamiliars construïts entre els anys 1999-2001 al llarg del costat nord del carrer Sant Josep. A partir d'un nou aixecament topogràfic realitzat l'any 2006 per al desenvolupament de diversos sectors urbanitzables del municipi, es va detectar que en la base cartogràfica del POUM aquests edificis es troben lleugerament desplaçats. En el plànol d'ordenació del POUM l'alineació del costat nord del carrer Sant Josep s'ha de desplaçar aproximadament uns 80 cm cap al nord, per ajustar-la a les tanques existents al llarg de tot el carrer, i l'alineació del costat oest del carrer travesser s'ha de desplaçar aproximadament 2,20 metres cap a l'oest per situar-la sobre la tanca existent en el solar.

b) **Zona d'habitatges unifamiliars entremitgeres.** El segon reconeixement consisteix en adequar la qualificació urbanística actual del POUM a la tipologia dels habitatges unifamiliars en filera construïts amb anterioritat al POUM, al llarg del carrer Sant Josep. En aquest sentit cal substituir la qualificació de zona d'edificació en volumetria específica, clau 4 (plurifamiliar), per la qualificació de zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3, ajustada a la realitat existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM. Així mateix, l'estació transformadora localitzada en la cantonada del carrer Sant Josep amb la carretera N-230 es qualifica de sistema de serveis tècnics.

Els divuit habitatges unifamiliars en filera al llarg de la façana al carrer Sant Josep construïts entre els anys 1999 al 2001, és a dir, amb anterioritat al POUM, no es van situar correctament en la base cartogràfica del POUM, i en conseqüència les alineacions dels dos carrers recollida en els plànols del POUM no és la real.

La present modificació puntual es proposa per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló amb la finalitat d'ajustar el planejament vigent a la realitat existent, per tal d'evitar futurs problemes en la concreció de les alineacions d'aquests carrers en el costat oposat a les cases existents.

2. Justificació legal

La present modificació del Pla d'ordenació urbanística es redacta i es tramita en base a l'article 6 de les normes urbanístiques, segons el qual:

"1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'Ordenació.

2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 94 LU) i aquestes Normes.

3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació."

Aquest procediment de modificació legal del Pla d'ordenació urbanística concorda també amb el previst en l'article 96.1 de la Llei 1/2010, d'Urbanisme:

"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació."

2.1. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació del POUM amb relació als interessos públics i privats concurrents

Atenent a l'article 97.1 del Text refós de la Llei 1/2010, d'urbanisme, la proposta de modificació del POUM justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, en base als criteris de l'article 97.2 del TRLU:

- a) La modificació del POUM no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
- b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) La modificació no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) La modificació s'acorda als interessos públics en tant que comporta l'increment del sistema viari i del sistema de serveis tècnics.

3. Planejament vigent

El planejament vigent actualment a Rosselló és el Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 24 de novembre de 2004 i publicat al DOGC 4341 d'11 de març de 2005.

3.1. Ordenació urbanística vigent

Els límits de les qualificacions del sòl fixades pel Pla d'ordenació urbanística vigent en el plànol d'ordenació a escala 1/1000 es reflexen en el plànol 1 – Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.

Els terrenys afectats per la modificació tenen les qualificacions i superfícies següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
POUM VIGENT		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		24.798	100%	13.663	0,551	61	25
SISTEMES		2.419	9,75%				
A	SISTEMA VIARI	2.419	9,75%				
T	SERVEIS TECNICS	0	0,00%				
ZONES		22.379	90,25%	13.663	0,611	61	
4	EDIF. VOLUMETRIA ESPECÍFICA	6.879	27,74%	5.913	0,860	36	
2a3	EDIF. UNIFAMILAR EN FILERA	0	0,00%	0		0	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	8.824	35,58%	4.412	0,500	14	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	6.676	26,92%	3.338	0,500	11	

4. Estat actual

L'estat actual es reflexa en el plànol 2 - Estat Actual, a escala 1/1.000.

En aquest plànol es reflexen els habitatges unifamiliars existents al llarg del carrer Sant Josep, les tanques dels solars i l'estació transformadora situada en la cantonada oest del carrer davant la carretera.

També es recull la base topogràfica del POUM, el que permet apreciar l'error existent en la base cartogràfica que es va traslladar a les alineacions del plànol d'ordenació del POUM.

5. Proposta de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal**5.1. Modificació de les alineacions dels carrers**

La proposta de modificació puntual del POUM consisteix en traslladar les alineacions dels carrers fixades en el plànol d'ordenació vigent, situant-les sobre les alineacions reals de les construccions existents, mantenint les amplades dels dos carrers. Així l'alineació nord del carrer Sant Josep es desplaça aproximadament uns 80 cm en direcció nord situant-la sobre les tanques existents, i l'alineació oest del carrer Travesser es desplaça uns 2,20 metres en direcció oest situant-se també sobre la tanca existent.

5.2. Qualificació dels habitatges unifamiliars entremitgeres existents

El conjunt de 18 habitatges unifamiliars en filera existents amb façana al carrer Sant Josep es qualifiquen de zona d'edificació en línia, subzona d'habitatges unifamiliars en filera, clau 2a3.

Els límits de les qualificacions del sòl fixades per la proposta de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística vigent en el plànol d'ordenació a escala 1/1000 es reflexen en el plànol 4 – Proposta d'ajust alineacions i qualificacions.

Els terrenys afectats per la modificació tenen les qualificacions i superfícies següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
MODIFICACIÓ POUM		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		24.798	100%	13.795	0,556	61	25
SISTEMES		2.451	9,88%				
A	SISTEMA VIARI	2.438	9,83%				
T	SERVEIS TECNICS	13	0,05%				
ZONES		22.347	90,12%	13.795	0,617	61	
4	EDIF. VOLUMETRIA ESPECÍFICA	3.376	13,61%	2.600	0,770	18	
2a3	EDIF. UNIFAMILAR EN FILERA	3.206	12,93%	3.313	1,033	18	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	8.891	35,85%	4.445	0,500	14	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	6.874	27,72%	3.437	0,500	11	

Amb la proposta d'ajust del POUM les diferències en les superfícies de sòl i de sostre entre la situació de l'edificació existent i la proposta és la següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE	HABITAT.	DENSITAT
DIFERÈNCIES		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE EDIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		0	0%	132	0	
SISTEMES		32	0,13%			
A	SISTEMA VIARI	19	0,08%			
T	SERVEIS TECNICS	13	0,05%			
ZONES		-32	-0,13%	132	0	
4	EDIF. VOLUMETRIA ESPECÍFICA	-3.503	-14,13%	-3.313	-18	
2a3	EDIF. UNIFAMILAR EN FILERA	3.206	12,93%	3.313	18	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	67	0,27%	33	0	
3a	EDIF. AÏLLADA, baixa densitat 600m2	198	0,80%	99	0	

Com s'observa en el quadre de superfícies els sistemes s'han incrementat en 32 m2, corresponents 19 m2 al sistema viari per l'ajust de les alineacions dels dos carrers, i 13 m2 al sistema de serveis tècnics, pel reconeixement del centre de transformació. En aquesta mateixa superfície de 32 m2 s'han reduït els solars edificables pel reconeixement de la situació existent en el carrer Sant Josep i Travesser.

En quan al sostre edificable s'incrementa en 132 m2 (33+99 m2) de la zona unifamiliar aïllada per l'aplicació directa de l'edificabilitat neta a l'increment de superfície de solar d'aquesta zona en 265 m2 (67+198 m2), resultant del desplaçament de les alineacions dels dos carrers. En les zones 2a3 i 4 es manté el sostre edificable existent.

El nombre d'habitatges no es modifica, només es traslladen els 18 habitatges unifamiliars de la zona 4, plurifamiliar a la zona 2a3 unifamiliar en filera.

Rosselló, gener 2015

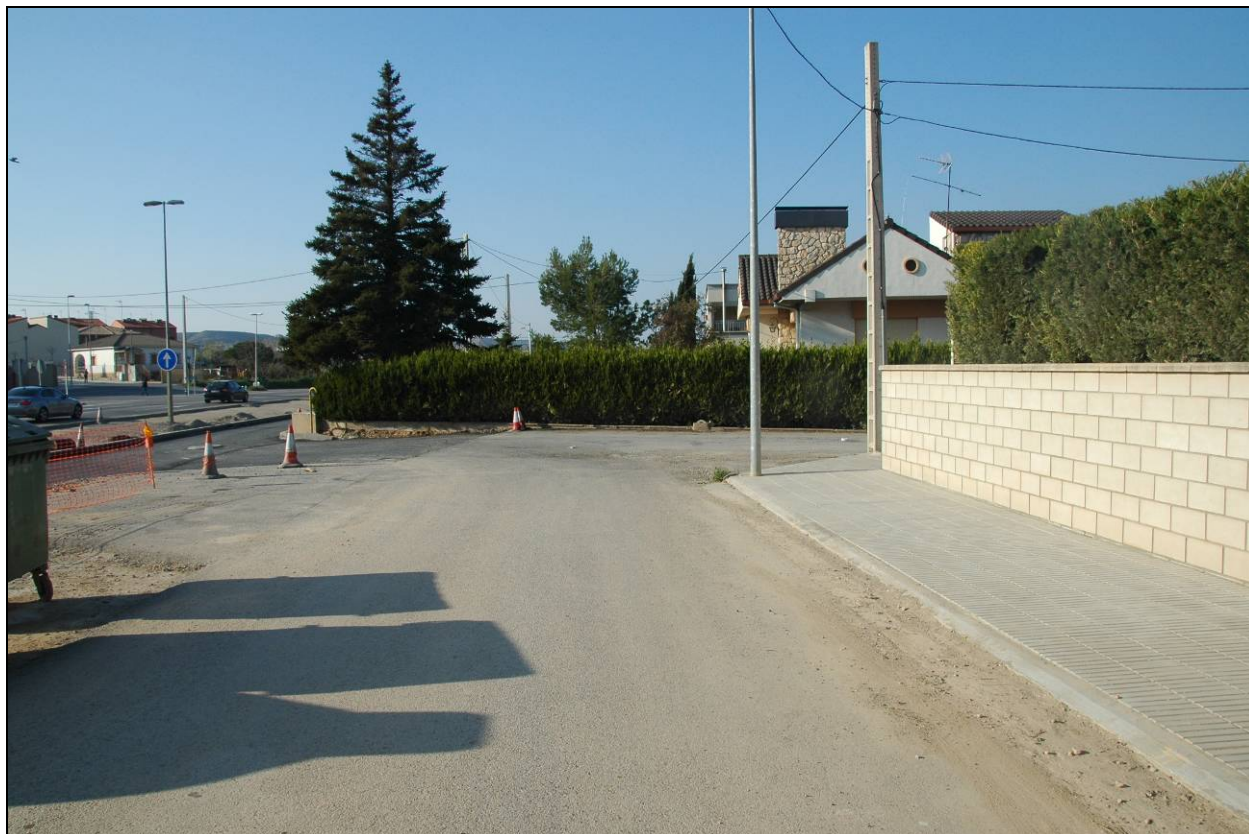
Valeri Mas i Boldú

Arquitecte

FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL



Carrer lateral N-230, des de la cantonada amb el carrer de l'edifici Sant Jordi



Carrer lateral N-230, des de la cantonada amb el carrer Sant Josep



Carrer de l'edifici Sant Jordi des de la N-230



Carrer de l'edifici Sant Jordi des de la N-230



Carrer de l'edifici Sant Jordi



Carrer de l'edifici Sant Jordi, tanques posteriors dels habitatges del carrer Sant Josep



Carrer Sant Josep, habitatges unifamiliars en filera, des de la N-230



Carrer Sant Josep, habitatges unifamiliars en filera, des de la N-230



Carrer Sant Josep, habitatges unifamiliars en filera, des del c. Travesser



Carrer Sant Josep, habitatges unifamiliars en filera, des del c. Travesser



Carrer Travesser des del carrer Sant Josep



Carrer Travesser des del carrer Sant Josep



Edifici Sant Jordi des del Carrer Travesser



Edifici Sant Jordi des del Carrer Travesser

2. PLÀNOLS

1. Planejament vigent
 2. Estat actual
 3. Fotoplànol
3. Modificació Pla d'ordenació urbanística municipal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ

"Ajust d'alineacions dels carrers Sant Josep i Travesser i qualificació dels habitatges unifamiliars existents al carrer Sant Josep de zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a3"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ

TEXT APROVACIÓ INICIAL - GENER 2015

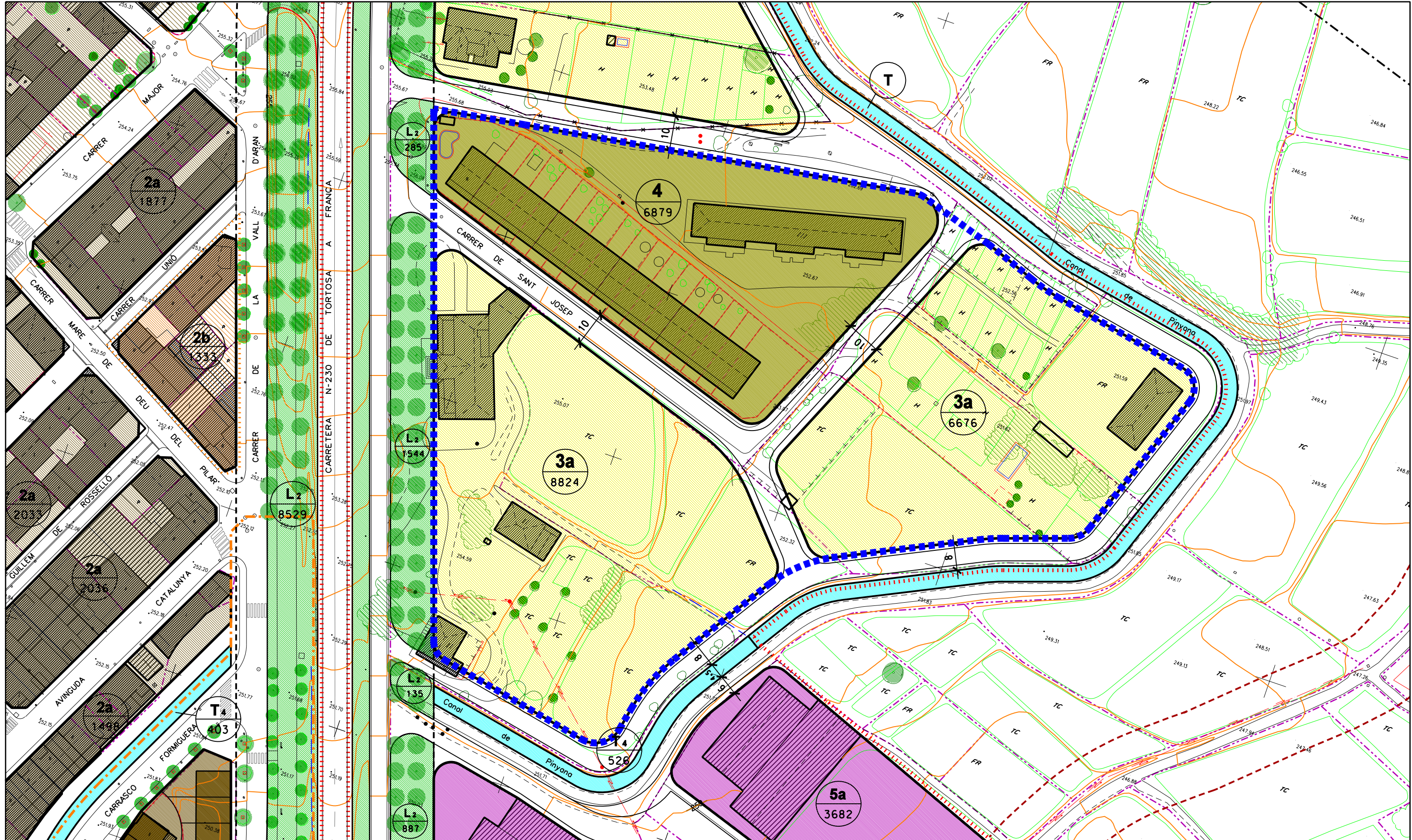
1. ORDENACIÓ SEGONS POUM VIGENT. DESEMBRE 2004

QUALIFICACIÓ ZONES

- | | |
|---|---|
|  | 4 Zona d'edificació en volumetria específica, clau 4 (illa 1) |
|  | 2a.3 Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3 (illa 1) |
|  | 3a Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a (illes 2 i 3) |

LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ

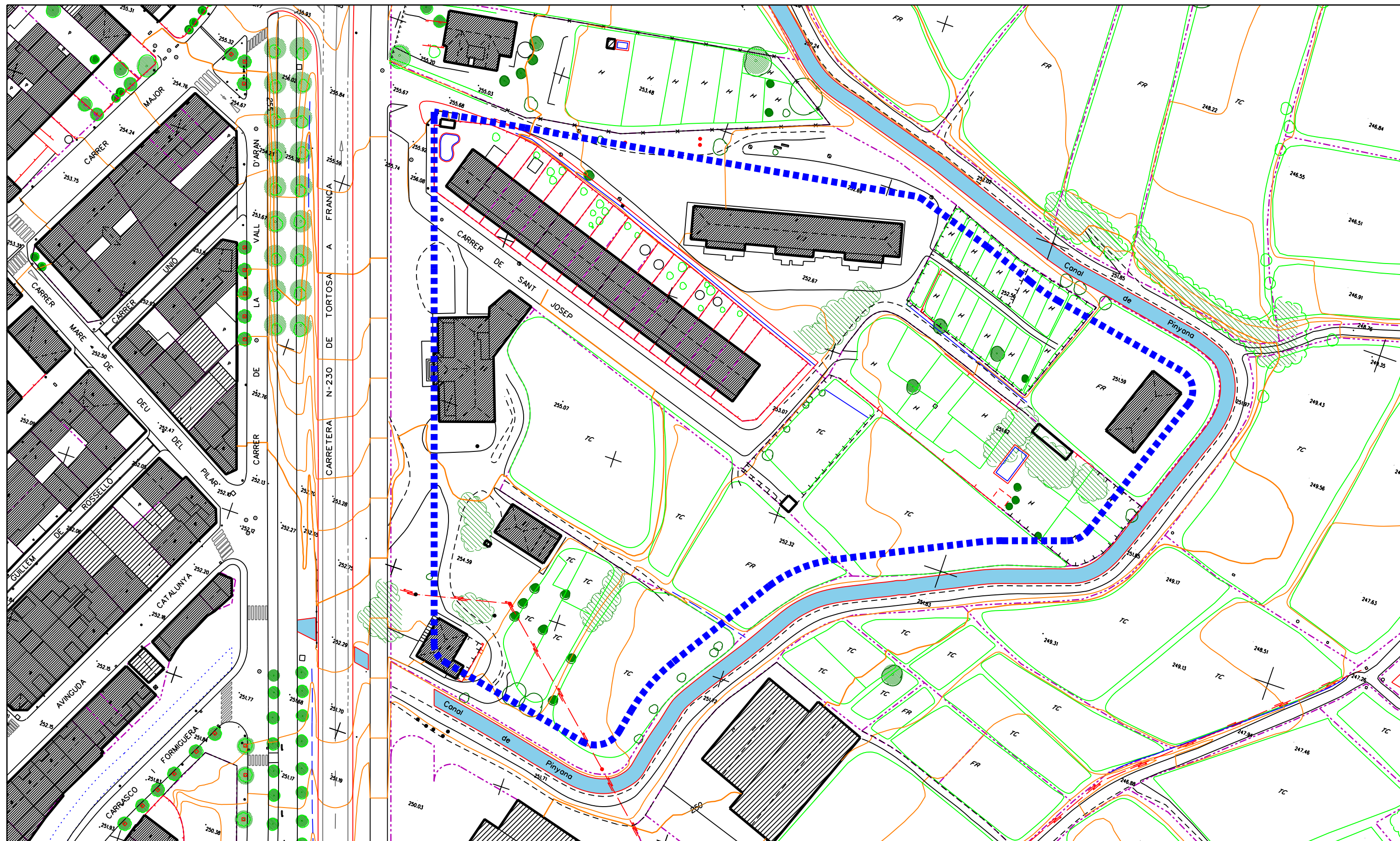
ESCALA: 1/1.000



2. PLANTA ESTAT ACTUAL

■ ■ ■ ■ ■ : LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ

ESCALA: 1/1.000



3. FOTOPLÀNOL. DATA DE VOL, MAIG 2013

----- LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ

ESCALA: 1/1.000

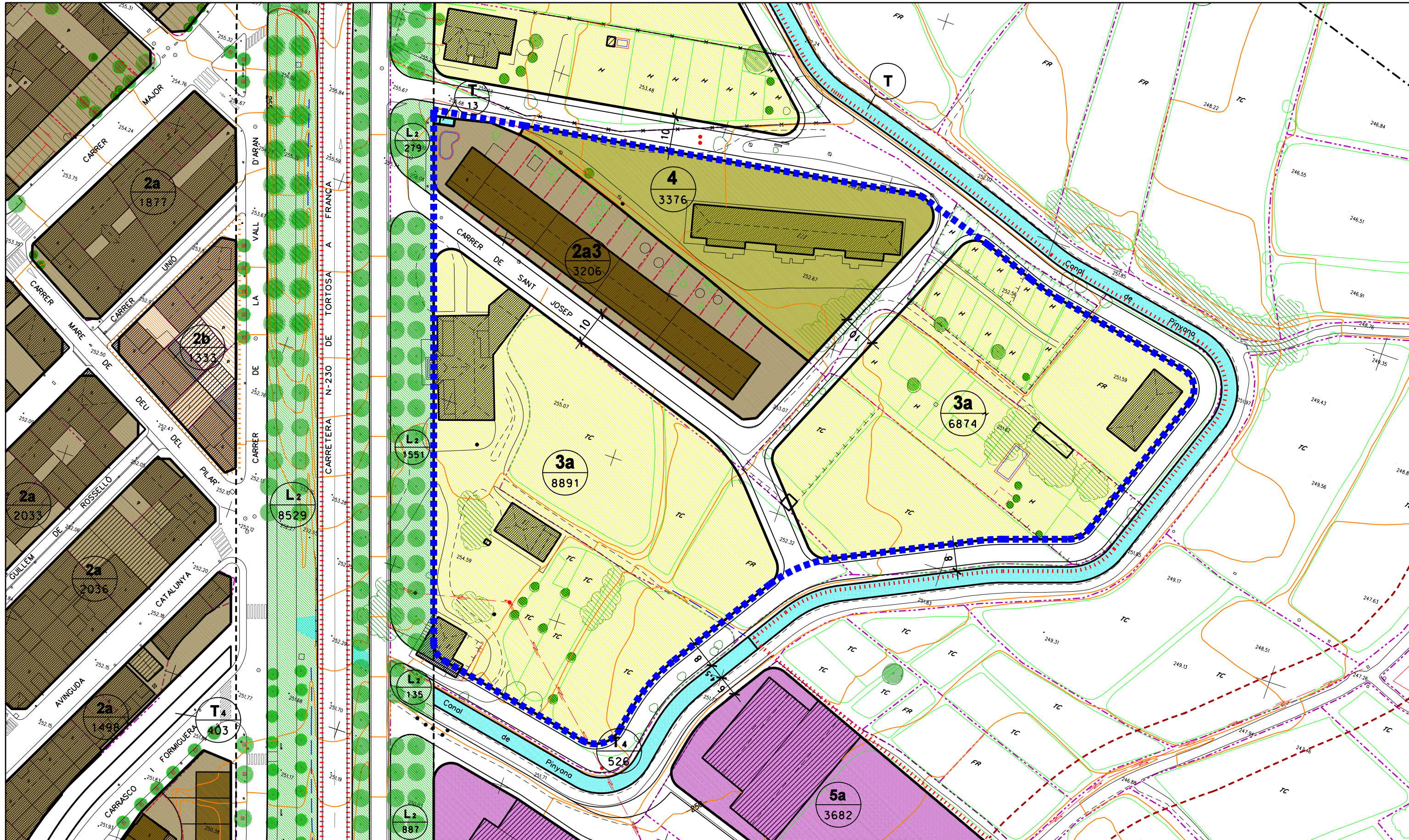


QUALIFICACIÓ ZONES

- | | |
|---|---|
|  | 4 Zona d'edificació en volumetria específica, clau 4 (illa 1) |
|  | 2a.3 Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3 (illa 1) |
|  | 3a Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a (illes 2 i 3) |

■ ■ ■ ■ ■ : LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ

ESCALA: 1/1.000



3. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 129bis.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3

Article 129bis.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar en filera, clau 2a.3**1. Definició**

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 120 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 5,00 m
- c) Fondària mínima de parcel·la: 18,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial. S'admet l'edificació retrasada sempre que s'adopti pel conjunt de cases entre dos carrers travessers, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.
- b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: L'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat i el nombre de plantes, es fixa en el plànol d'ordenació.
- c) Índex d'edificabilitat net: 1,00 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- e) Fondària edificable màxima: 15,00 m.
- f) Nombre màxim de plantes: Planta baixa més dues plantes pis.
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel·la.
- h) Separació mínima al front de parcel·la: 3,00 m
- i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m
- k) Cossos sortints: No s'admeten els cossos tancats ni semitancats.
- l) Edificació auxiliar: Es permet una única edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la, separada de l'edificació principal i del front de parcel·la a carrer o espais lliures un mínim de 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.
- m) 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: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.