MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ

"Autorització de les construccions auxiliars en les zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2016**

Diligència: La modificació del POUM de Rosselló, en referència a "Autorització construccions auxiliars en zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada", ha estat aprovada Inicialment, per l'Ajuntament, en Ple de data 21-12-2016.

Rosselló, 16 de gener de 2017
El Secretari

Ajuntament de Rosselló

1. MEMÒRIA

2. NORMES URBANÍSTIQUES

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ

"Autorització de les construccions auxiliars en les zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2016**

Diligència: La modificació del POUM de Rosselló, en referència a "Autorització construccions auxiliars en zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada", ha estat aprovada Inicialment, per l'Ajuntament, en Ple de data 21-12-2016.

Rosselló, 16 de gener de 2017
El Secretari

Ajuntament de Rosselló

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1. Objecte

2. Justificació legal

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

3. Planejament vigent

4. Proposta de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal

2. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 134.- Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada, clau 3b.1, (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 3, Camí d'Almacelles)

Article 135.- Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada, clau 3b.2, (Sector amb planejament derivat aprovat PE-3, Camí d'Almacelles)

Diligència: La modificació del POUM de Rosselló, en referència a "Autorització construccions auxiliars en zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada", ha estat aprovada Inicialment, per l'Ajuntament, en Ple de data 21-12-2016.

Rosselló, 16 de gener de 2017
El Secretari

Ajuntament de Rosselló

1. Objecte

La present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló té per objecte autoritzar les construccions auxiliars en les parcel·les de les zones d'edificació unifamiliar aïllada, subzones aïllada i aparellada, claus 3b.1 i 3b.2, tal com ja estan permeses en les zones unifamiliars aïllades, claus 3a i 3b, i en les zones unifamiliars agrupades, claus 2a.1 i 2a.2.

En totes aquestes zones de parcel·les unifamiliars amb jardí, les construccions auxiliars en el jardí són habituals com elements complementaris i característics, magatzem d'eines de jardineria, piscina, petits hivernacles,...

En la normativa vigent del POUM aquestes construccions es permeten en les parcel·les per edificació unifamiliar aïllada, zones 2a i 3b, de 600 m2 i 400 m2 de superfície de parcel·la, així com també en les parcel·les unifamiliars agrupades, zones 2a.1 i 2a.2 de 150 m2 i 100 m2 de superfície de parcel·la.

Totes aquestes parcel·les unifamiliars es caracteritzen per disposar d'un jardí particular al voltant de la casa o en la part posterior de la parcel·la.

Atès que en totes elles es permeten les construccions auxiliars, es considera que també caldria autoritzar-les en aquestes dues zones amb habitatges unifamiliars amb jardí, claus 3b.1 i 3b.2, en les que actualment no es permeten, sense una motivació que ho justifiqui.

La present modificació puntual del POUM es proposa per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló, a instàncies d'un propietari afectat, amb la finalitat d'ajustar el planejament vigent, per tal d'evitar tractaments diferenciats entre zones d'habitatges amb jardí.

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 no té cap incidència en els mateixos.

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.

La regulació de les construccions auxiliars en la normativa del POUM vigent és la següent.

Article 88.- Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest tipus d'ordenació, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars als servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, local per guardar material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies particulars, rebosts hivernacles, i elements per l'estil.

2. L'espai, sostre edificable i volum de les construccions auxiliars es regula en cada zona.

3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes, a excepció de la separació o distància al vial, en tot els casos, i al costat a on el solar veí estigui destinat a equipament o espai lliure.

La regulació específica de les construccions auxiliars en les diferents zones d'habitatges unifamiliars amb jardí és la següent:

Article 128.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a.1 (Sector amb planejament derivat aprovat PE-1, Camí de l'Horta)

1. Definició
Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació
La parcel·lació i les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació (del pla de millora urbana). La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana és indicativa en quan a la seva distribució, però es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les per a cada mançana.
a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m2
b) Front mínim de parcel·la: 5,50 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 d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel.la.
h) Separació mínima al front de parcel·la: 6,00 m

i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m
j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.
*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.*

Article 129.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a.2 (Sector amb Pla millora urbana 6, Colònia d'Alkanís)

1. Definició
Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació
La parcel·lació i les agrupacions de c
millora urbana). La parcel·lació propo
quan a la seva distribució, però es c
mançana.
a) Superfície de parcel·la mínima: 1
b) Front mínim de parcel·la: 6,00 m
c) Fondària mínima de parcel·la: 16,

Diligència: La modificació del POUM de Rosselló, en referència a "Autorització construccions auxiliars en zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada", ha estat aprovada Inicialment, per l'Ajuntament, en Ple de data 21-12-2016.

Rosselló, 16 de gener de 2017
El Secretari

Ajuntament de Rosselló

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 d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.
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
j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.
*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 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.*

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

1. Definició
Aquesta subzona comprèn 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
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
*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.*

Article 133.- Zona d'edificació aïllada, subzona alta densitat, clau 3b

1. Definició
Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 400 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació
a) Superfície de parcel·la mínima: 400 m2
b) Front mínim de parcel·la: 10 m

3. Condicions de l'edificació
a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
b) Tipologia: Unifamiliar
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
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.*

Article 134.- Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada, clau 3b.1, (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 3, Camí d'Almacelles)

1. Definició
Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar o bifamiliar aïllada, en parcel·les de 350 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació
a) Superfície de parcel·la mínima: 350 m2
b) Front mínim de parcel·la: 9 m
c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació
a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/140 m2 solar
h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
j) Construccions auxiliars: ***No es permeten.***

Article 135.- Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada, clau 3b.2, (Sector amb planejament derivat aprovat PE-3, Camí d'Almacelles)

1. Definició
Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar aparellada, en parcel·les de 250 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació
a) Superfície de parcel·la mínima: 250 m2
b) Front mínim de parcel·la: 9 m
c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació
a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/250 m2 solar
h) Separació de l'edificació als límits: 2,00 metres
k) Construccions auxiliars: ***No es permeten.***

5. Proposta de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal

La present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló té per objecte autoritzar les construccions auxiliars en les parcel·les de les zones d'edificació unifamiliar aïllada, subzones aïllada i aparellada, claus 3b.1 i 3b.2, tal com ja estan permeses en les zones unifamiliars aïllades, claus 3a i 3b, i en les zones unifamiliars agrupades, claus 2a.1 i 2a.2.

En totes aquestes zones de parcel·les unifamiliars amb jardí, les construccions auxiliars en el jardí són habituals com elements complementaris i característics, magatzem d'eines de jardineria, piscina, petits hivernacles,...

En la normativa vigent del POUM aquestes construccions es permeten en les parcel·les per edificació unifamiliar aïllada, zones 2a i 3b, de 600 m2 i 400 m2 de superfície de parcel·la, així com també en les parcel·les unifamiliars agrupades, zones 2a.1 i 2a.2 de 150 m2 i 100 m2 de superfície de parcel·la.

Totes aquestes parcel·les unifamiliars es caracteritzen per disposar d'un jardí particular al voltant de la casa o en la part posterior de la parcel·la.

Atès que en totes elles es permeten les construccions auxiliars, es considera que també caldria autoritzar-les en aquestes dues zones amb habitatges unifamiliars amb jardí, claus 3b.1 i 3b.2, en les que actualment no es permeten, sense una motivació que ho justifiqui.

La present modificació puntual del POUM es proposa per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló, a instàncies d'un propietari afectat, amb la finalitat d'ajustar el planejament vigent, per tal d'evitar tractaments diferenciats entre zones d'habitatges amb jardí.

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 134.- Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada, clau 3b.1, (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 3, Camí d'Almacelles)

Article 135.- Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada, clau 3b.2, (Sector amb planejament derivat aprovat PE-3, Camí d'Almacelles)

Article 134.- Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada, clau 3b.1, (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 3, Camí d'Almacelles)

1. Definició

Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar o bifamiliar aïllada, en parcel·les de 350 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

a) Superfície de parcel·la mínima: 350 m2
b) Front mínim de parcel·la: 9 m
c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació

a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/140 m2 solar
i) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
*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.*

Article 135.- Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada, clau 3b.2, (Sector amb planejament derivat aprovat PE-3, Camí d'Almacelles)

1. Definició

Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar aparellada, en parcel·les de 250 m2 de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

a) Superfície de parcel·la mínima: 250 m2
b) Front mínim de parcel·la: 9 m
c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació

a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/250 m2 solar
i) Separació de l'edificació als límits: 2,00 metres
*k) 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..*

Rosselló, novembre 2016

Valeri Mas i Boldú
Arquitecte

Diligència: La modificació del POUM de Rosselló, en referència a "Autorització construccions auxiliars en zones 3b.1 i 3b.2 d'edificació unifamiliar aïllada i aparellada", ha estat aprovada Inicialment, per l'Ajuntament, en Ple de data 21-12-2016.

Rosselló, 16 de gener de 2017
El Secretari

Ajuntament de Rosselló