

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE ROSSELLÓ**

***“Reordenació dels sistemes viari, equipaments escolars i espais
lliures en el sector del Pla de millora urbana núm. 8”***

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ TEXT APROVACIÓ INICIAL - DESEMBRE 2011



1. MEMÒRIA

1. Objecte
2. Justificació del procediment de modificació puntual del POUM
 - 2.1. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació del POUM amb relació als interessos públics i privats concurrents
 - 2.2. Contingut específic de la modificació del POUM
 - 2.3. Increment de les reserves per a sistemes urbanístics
3. Planejament vigent
 - 3.1. Regulació urbanística vigent
 - 3.2. Ordenació del sistema d'equipaments i espais lliures
 - 3.3. Ordenació del sistema viari
 - 3.4. Ordenació dels solars edificables
4. Estat actual
 - 4.1. Característiques del sector
 - 4.2. Ajust dels límits del sector
 - 4.3. Relació de finques i propietaris
5. Proposta de modificació puntual del POUM
 - 5.1. Modificació del sistema d'equipaments i espais lliures
 - 5.2. Modificació del sistema viari
 - 5.3. Modificació de les zones edificables
6. Avaluació econòmica i financera

2. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 150.- Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

3. PLÀNOLS

1. Emplaçament	1/4.000
2. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	1/1.000
3. Topogràfic	1/1.000
4. Fotoplànol	1/1.000
5. Finques i propietaris	1/1.000
6. Proposta Modificació POUM	1/1.000

1. MEMÒRIA

1. Objecte

La present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló té per objecte la reordenació dels sistemes viari, equipaments escolars i espais lliures en el sector de millora urbana PMU-8.

El Pla de millora urbana del sector núm.8 Escolles, destinat a usos residencials, aprovat inicialment per l'ajuntament de Rosselló el 24 de maig de 2007 i provisionalment el 2 de novembre de 2010, es va suspendre per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 14 d'abril de 2011, entre altres motius per incompliment de les previsions del planejament vigent en relació al sistema viari i al sistema d'espais lliures i per l'alteració del paràmetre de densitat fixat en el POUM.

L'ajuntament de Rosselló en el transcurs de l'any 2007, atenent a les necessitats urgents a curt termini de disposar d'un solar per a la construcció de l'escola bressol, d'ampliar el CEIP i d'ubicar el futur Institut, va plantejar als propietaris de PMU-8 la proposta d'ordenació definida en el Pla de millora urbana suspès, consistent en la reordenació del sector amb la finalitat d'incrementar i agrupar els equipaments escolars del municipi destinats a l'ampliació del CEIP, a la nova escola bressol i al futur Institut.

Aquest increment i agrupació dels solars destinats als usos docents anava acompanyada de la millora de l'accessibilitat i la mobilitat interior del sector mitjançant un increment important del sistema viari i d'aparcament.

El sistema escolar s'incrementava en 5.480 m² (12,65%), el sistema d'espais lliures es reduïa en 1.371 m² (3,17%) i el sistema viari s'incrementava en 2.317 m² (5,34%). En conjunt el sòl destinat a sistemes s'incrementava en 6.426 m² (14,83%), reduint-se en conseqüència el sòl d'aprofitament privat en la mateixa superfície i percentatge.

Així mateix l'increment del sistema viari en 2.317 m² comportava un augment important de les despeses d'urbanització.

Aquest increment de les càrregues del sector respecte a les previsions del POUM vigent, amb menor superfície de solars, amb més sistemes i més despesa d'urbanització, es compensava, en la proposta del Pla de millora urbana suspès, amb un increment de la densitat d'habitatges sense modificar el sostre edificable total. La proposta inicial del POUM amb un total de 78 habitatges, 47 habitatges unifamiliars aïllats i 31 habitatges unifamiliars agrupats, es substitueix per una nova proposta amb un total de 127 habitatges, 23 habitatges unifamiliars aïllats, 20 habitatges unifamiliars en filera i 84 habitatges plurifamiliars. El nombre total d'habitatges s'incrementa en 49, dels quals 26 es destinen a habitatges de protecció pública, el que representa el 20% dels habitatges del sector.

Atès que segons la CTULL aquesta proposta formulada en el PMU incompleix el POUM, es proposa la present modificació del POUM, incorporant la nova ordenació del sector com a pròpia del POUM.

La present modificació puntual es proposa per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló amb la finalitat d'ajustar el planejament vigent a les necessitats escolars del municipi.

2. Justificació del procediment de modificació puntual del POUM

La present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 96 TRLU) i aquestes Normes.*
- 3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació."*

La present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en tant que comporta l'increment de la densitat d'habitatges s'ha de regir pel previst en l'article 96.c) del Text refós 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, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:*
- 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."*

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 comporta un increment de la densitat de l'ús residencial, en terrenys de titularitat privada que no han format part del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, en compensació d'un increment de les càrregues del sector per unes majors cessions de terrenys destinats a equipaments escolars, vialitat i aparcaments, i una major despesa d'urbanització.
- 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 per l'increment dels terrenys destinats a equipaments escolars, vialitat i aparcaments.

2.2. Contingut específic de la modificació del POUM

Segons l'article 99.1 del Text refós de la Llei 1/2010, d'urbanisme, les modificacions del POUM que comportin un increment de la densitat de l'ús residencial han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el registre de la propietat s'han de fer constar les dades del cadastre.*
- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.*
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

En la documentació complementària s'adjunta la relació de propietaris de les finques afectades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

2.3. Increment de les reserves per a sistemes urbanístics

Segons l'article 100.2 del Text refós de la Llei 1/2010, d'urbanisme, les modificacions del POUM requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics en les condicions següents:

- 2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat, que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.*

Increment del nombre d'habitatges	49 hges
Reserva complementària sistemes equipaments i espais lliures	$49 \text{ hges} \times 10 \text{ m}^2 = 490 \text{ m}^2$
Increment sistema equipaments escolars	5.480 m2
Reducció sistema d'espais lliures	- 1.669 m2
<u>Proposta d'increment sistemes equipaments i espais lliures</u>	<u>3.811 m2</u>

Per tant la present modificació del POUM compleix amb l'article 100.2 del TRLU, amb una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 77,78 m2 per cada nou habitatge.

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. Regulació urbanística vigent

Segons les normes urbanístiques vigents la regulació del sector del Pla de millora urbana és la següent:

Article 150.- Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística. 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.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·laria en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

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.
- c) En aquest sector qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, en relació al sostre de la zona 3a, s'exceptua la reserva del 20% dels sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atès que la densitat del sector és inferior a 25 habitatges per hectàrea, amb una tipologia de cases aïllades en parcel·les de 400 m² no apta per a la construcció d'habitatges protegits, en compliment de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

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 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.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - 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 distribuïran entre els propietaris en proporció 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.

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

PLA DE MILLORA URBANA Núm. 8 (PMU-8)

QUADRE RESUM	SUPERFICIE		SOSTRE m2st	COEFICIENT EDIFICABILITAT	DENSITAT HAB/Ha
	m2 s	%			
A. SUPERFICIE I SOSTRE TOTAL	43.337	100,00%	19.406	0,448	18

SISTEMES	17.384	40,11%
A SISTEMA VIARI	9.064	20,92%
E EQUIPAMENTS	5.856	13,51%
L ESPAIS LLIURES	2.464	5,69%
T SERVEIS TÈCNICS		
H HIDROGRÀFIC		

	SUPERFICIE	% SUP.	SOSTRE	COEF.EDIF.	Núm.VIVENDES
ZONES	25.953	59,89%	19.406	0,748	78
2a1 EDIFICACIÓ LINEAL agrupades 1	7.275	16,79%	4.464	0,614	31
3b EDIFICACIÓ AILLADA alta densitat 400m2	18.678	43,10%	14.942	0,800	47

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel·lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

PLA DE MILLORA URBANA Núm. 8 (PMU-8)

					SÒL INICIAL	SOSTRE	
					Eur/m2	Eur/m2	
					m2 s	Eur/m2	Eur
INGRESOS							
2a1	VALOR SÒL	7.275	70,00	509.250,00	11,75	26,24	
	VALOR SOSTRE	4.464	70,00	312.480,00	7,21	16,10	
3b	VALOR SÒL	18.678	60,00	1.120.680,00	25,86	57,75	
	VALOR SOSTRE	14.942	60,00	896.544,00	20,69	46,20	
VALOR TOTAL				2.838.954,00	65,51	146,29	

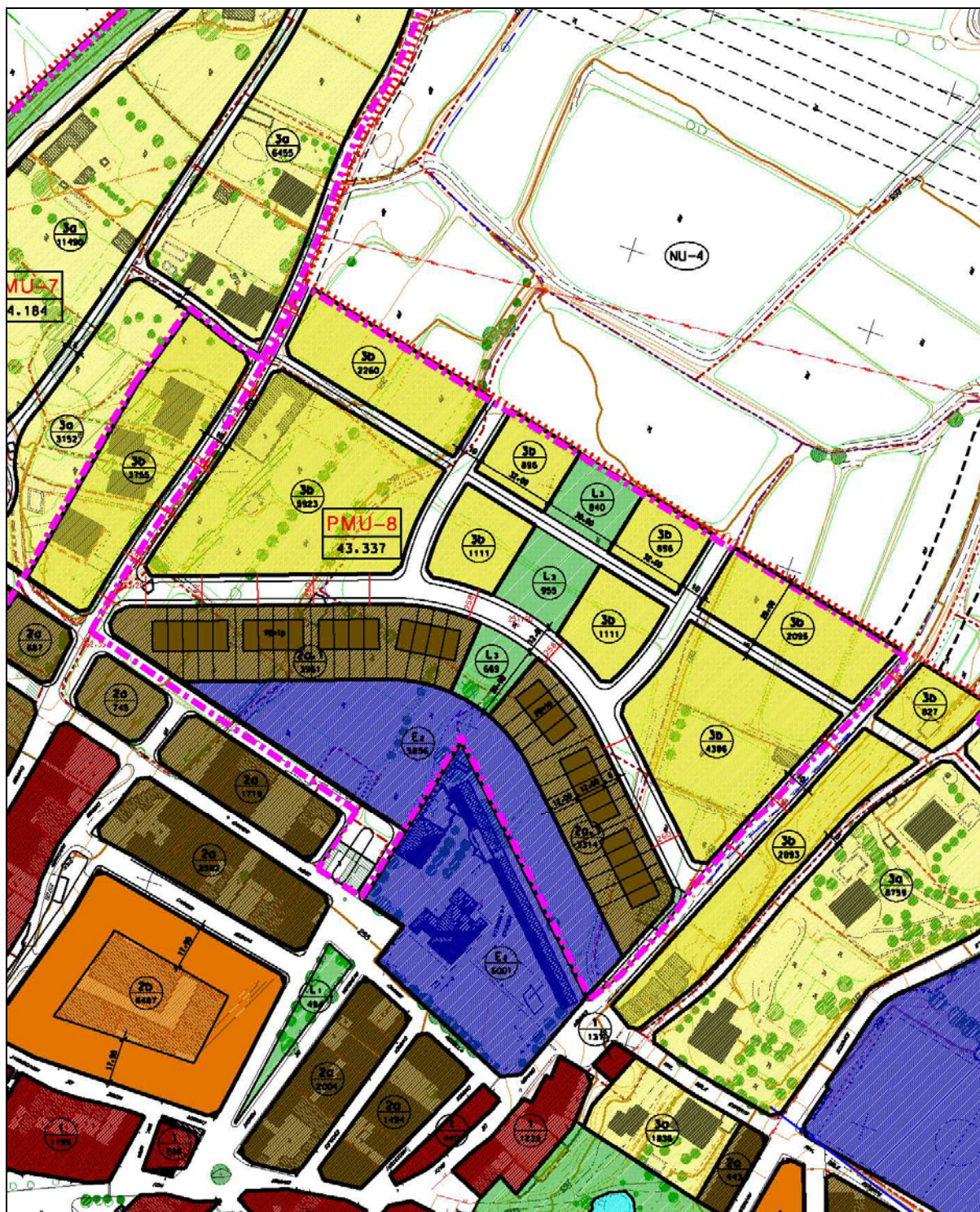
DESPESES URBANITZACIÓ

	REPARCEL·LACIÓ		0,50	21.668,50	0,50	1,12
	URBANITZACIÓ VIALS	9.064	84,00	761.376,00	17,57	39,23
	URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	2.464	36,00	88.704,00	2,05	4,57
	OBRES ESPECIALS					
	INDEMNITZACIONS					
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ				871.748,50	20,12	44,92

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC	1.967.205,50	45,39	101,37
-------------------------------	--------------	-------	--------

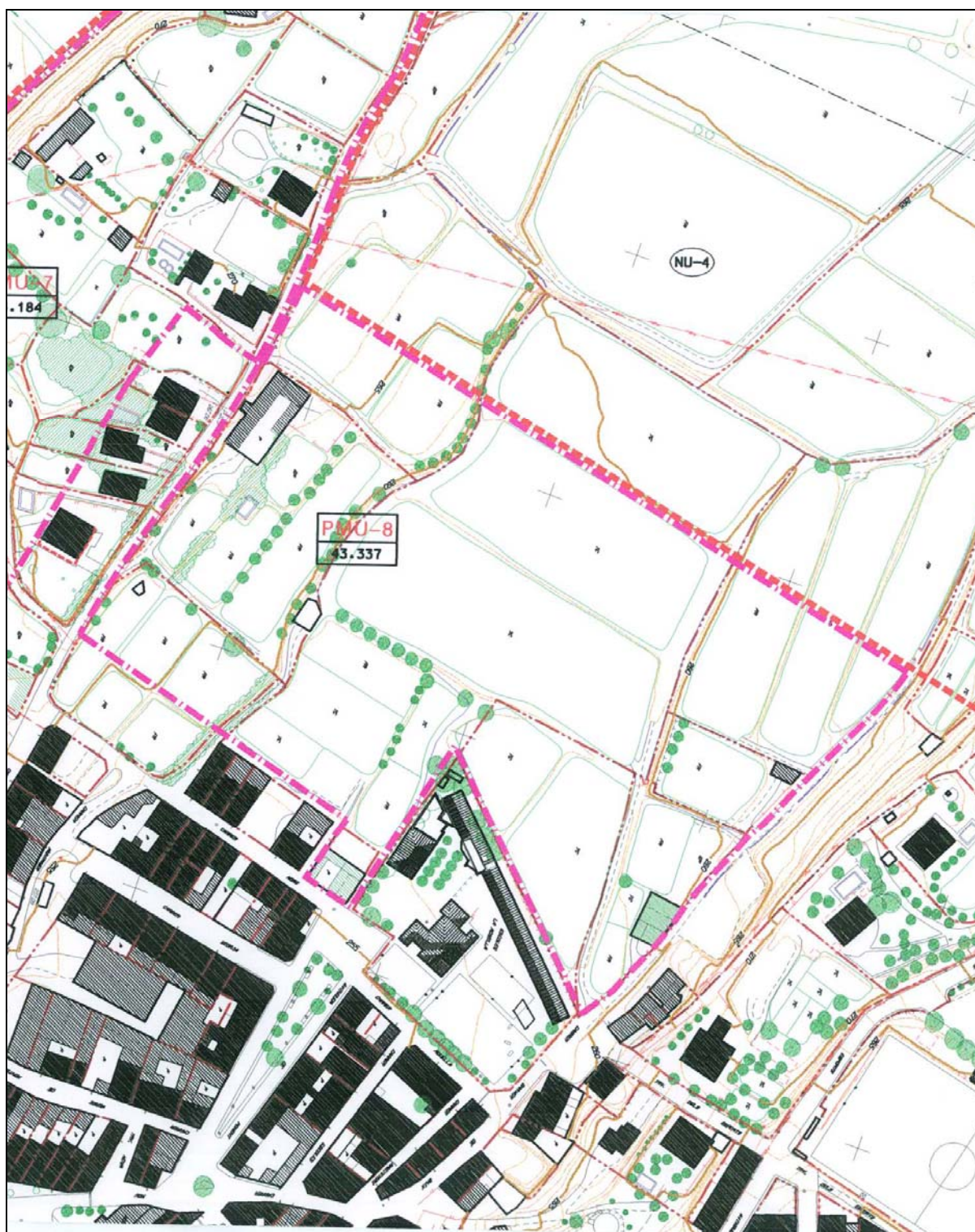
Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000



Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000



3.2. Ordenació del sistema d'equipaments i espais lliures

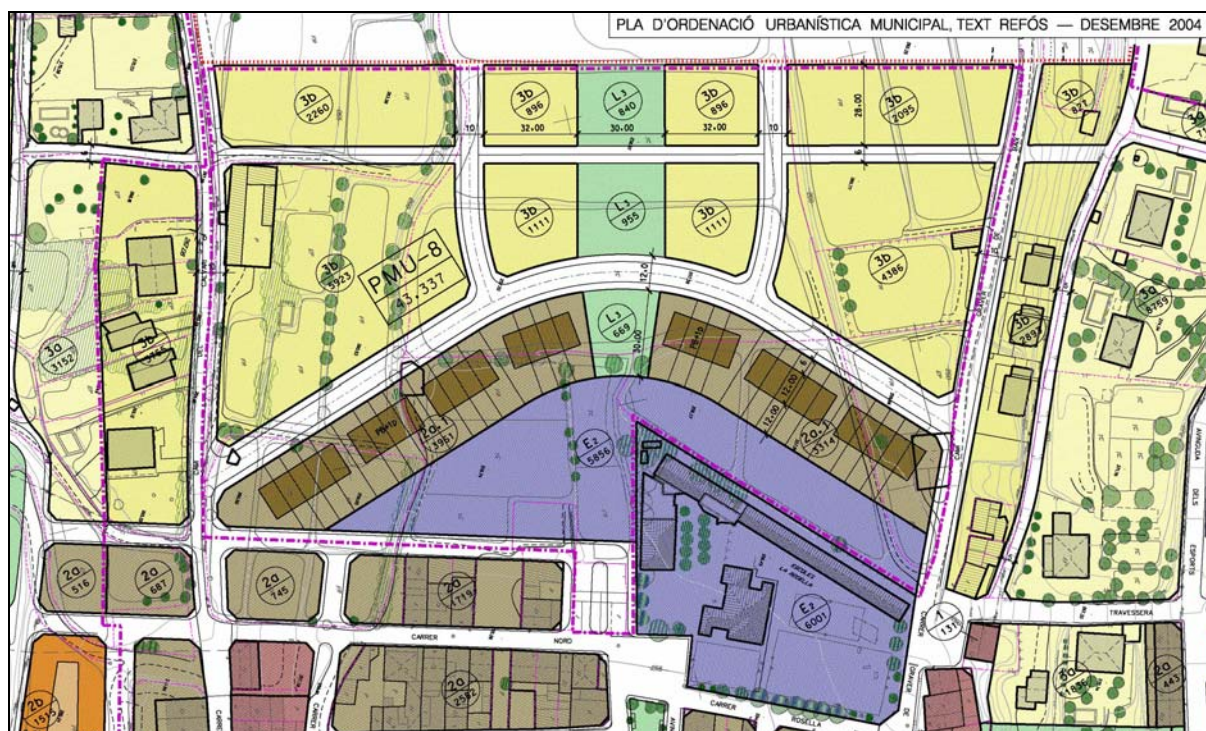
El POUM vigent proposa com objectiu prioritari del sector l'ampliació del solar de l'escola "La Rossella" en un nou solar de 5.856 m², distribuït en dos espais diferenciats:

1. Ampliació del solar de l'escoles cap a l'oest. Al llarg del límit oest de l'edifici escolar actual es preveu l'ampliació del recinte escolar en una franja lineal d'uns 20 metres d'amplada i uns 115 metres de llarg, completant les necessitats de l'escola.
2. Ampliació del solar de l'escoles cap al sud. Es proposa un nou solar destinat a l'escola bressol, en un espai de forma triangular situat al sud del solar actual, a l'altre costat del barranc, en la part oposada de la fondalada. Aquest segon espai s'obria al nou carrer proposat a l'oest del carrer Nord.

L'accés al recinte escolar es millora amb la nova plaça rectangular de 25x30 metres situada al final de l'avinguda de Ponent, com espai que permet l'aparcament i el gir dels vehicles facilitant l'aturada, l'espera i la sortida dels vehicles en els moments d'entrada i sortida de l'escola.

El POUM vigent proposa destinar al sistema d'espais lliures del sector un passeig per a vianants que s'inicia en el recinte escolar i segueix al llarg de la fondalada central, amb una amplada de 30 metres, amb una superfície total de 2.464 m².

El conjunt de terrenys destinats a equipaments i espais lliures és de 8.320 m², equivalent al 19,20% de la superfície del sector.



3.3. Ordenació del sistema viari

Actualment l'accés a la fondalada central del sector des de l'avinguda de Ponent queda molt limitada per la situació del gran solar de les escoles que tanca la façana oest de l'avinguda, desviant el trànsit cap als ravals pels carrers Nord i Rossella.

El POUM vigent ordena el sistema viari del sector a partir dels dos camins o ravals tangencials al sector que segueixen els dos tossals, amb una proposta de carrers interns amb la finalitat prioritària de potenciar la connexió entre els dos tossals i la fondalada central molt inaccessible.

La xarxa de carrers proposada és la següent:

1. Nova plaça d'accés a l'ampliació del recinte escolar, en el centre de la fondalada.
2. Consolidació dels dos camins que pugen pels marges dels tossals com els carrers d'accés al sector, amb una amplada de 10 metres. En el límit sud la prolongació del carrer Raval al llarg del camí del Calvari i en el límit nord la prolongació del carrer Gravé de Baix.
3. Proposta d'un nou carrer transversal que uneix els dos carrers anteriors, baixant fins al centre de la fondalada des dels dos tossals. Aquest serà el carrer central, amb una amplada de 12 metres, que facilita l'entrada a la part baixa i central del nou sector residencial.
4. En la part baixa de la fondalada es proposen dos carrers paral·lels als carrers exteriors, amb una amplada de 10 metres, que facilitaran l'accés als solars residencials centrals.
5. Finalment es proposa un carrer transversal per a vianants que uneix els dos tossals amb el passeig central situat en el centre de la fondalada.

El conjunt de terrenys destinats a carrers equival al 20,92% de la superfície del sector.

3.4. Ordenació dels solars edificables

El POUM vigent proposa l'ordenació del solars edificables seguint el criteri de densificar la part més central i propera al nucli urbà i reduir la densitat d'edificació cap als afores.

1. En la part central, envoltant el recinte escolar es situen les agrupacions d'habitatges unifamiliars, corresponents a la zona 2a.1, en continuïtat amb la zona d'eixample central a l'entorn de l'avinguda de Ponent.
2. En la resta del sector, al llarg dels carrers de dalt i de baix de cada tossal es disposen els solars per a cases aïllades en solars de 400 m², corresponents a la zona 3b, mantenint la tipologia de cases aïllades existents en els dos tossals.

El conjunt de terrenys destinats a solars edificables equival al 59,89% de la superfície del sector.

El sector és de baixa densitat amb un total de 18 habitatges/hectàrea.

4. Estat actual

4.1. Característiques del sector

L'estat actual del sector es reflexa en el plànol 3.- Topogràfic, a escala 1/1.000, i en el plànol 4.- Fotoplànol, a escala 1/1.000.

L'àmbit del sector, segons el POUM vigent, té una superfície de 43.337 m² de superfície, amb una forma aproximadament rectangular, d'uns 260 metres d'amplada i 165 metres de fondària.

El sector correspon a una fondalada orientada d'oest a est, d'entre 120 i 150 metres d'amplada, encaixada pel nord i pel sud entre els vessants dels dos tossals. Al nord el vessant del tossal dels dipòsits té forma triangular, eixamplant-se cap a l'oest fins a uns 80 metres d'amplada. Al sud el vessant del tossal del Calvari té una forma rectangular, amb una amplada regular d'entre 70 i 80 metres.

Els terrenys de la fondalada, destinats en la seva majoria al conreu de cereals, es disposen en successives terrasses o bancals a mitja vessant, baixant des de l'oest cap a l'est. En els vessants dels dos tossals que emmarquen la fondalada pel nord i pel sud, els terrenys es disposen també en bancals a mitja vessant orientats cap al centre de la fondalada. En els marges dels bancals es troben arbres fruiters, habitualment ametllers.

Les aigües pluvials del sector es recullen en els dos marges laterals dels bancals que ocupen el centre de la fondalada, i s'uneixen fins a formar un petit barranc en la part est del sector que es dirigeix cap al centre del poble per l'avinguda de Ponent.



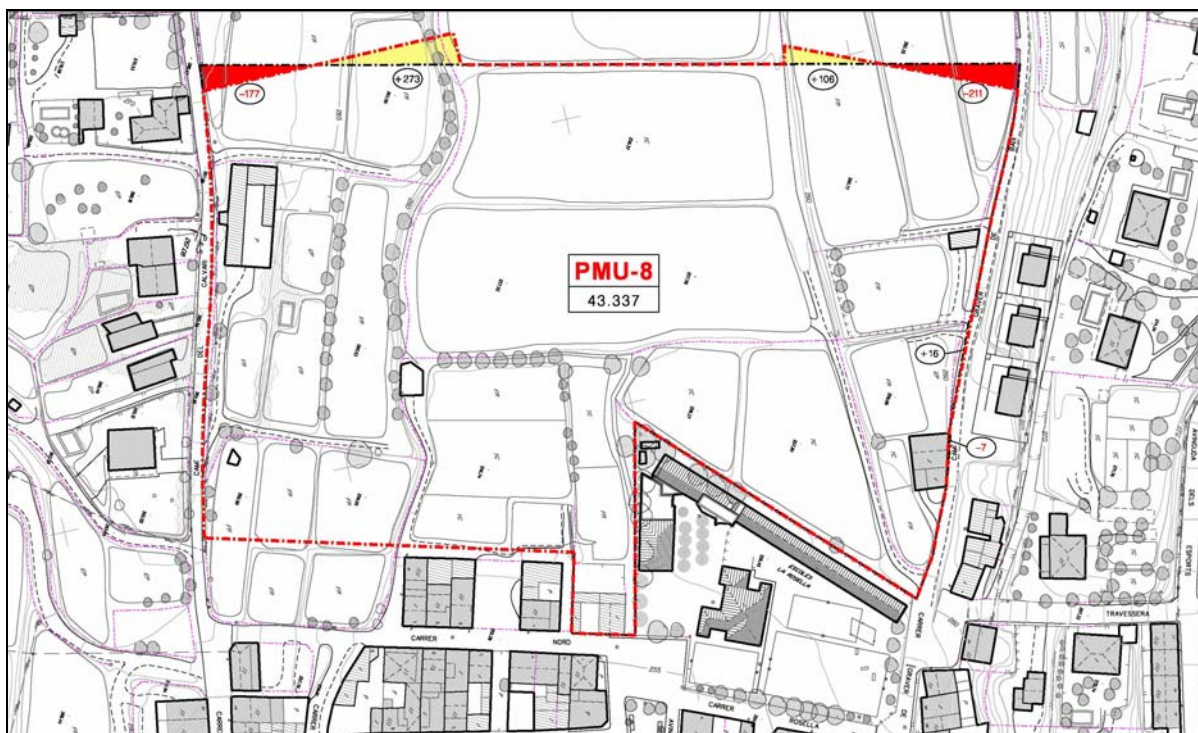
L'accés al sector es fa pel centre de la fondalada des de l'avinguda de Ponent, fins a trobar el barranc. Tot el marge est del sector, el més proper al nucli urbà, és inaccessible al trobar-se, en la meitat sud, darrera les finques amb façana al carrer Nord, i en la meitat nord, darrera el recinte actual de les escoles

L'accessibilitat del sector es produeix pels dos camins agrícoles que el delimiten pel nord i pel sud, el camí Graver de Baix i el camí del Calvari, respectivament.

4.2. Ajust dels límits del sector

L'ajust dels límits del sector del PMU-8 es reflexa en el plànol 3.- Topogràfic, a escala 1/1.000.

Aquest àmbit manté la superfície ajustant-se el límit oest per adaptar-se a les alineacions de l'ordenació proposada en la present modificació, i el límit nord resseguint el marge del camí existent.



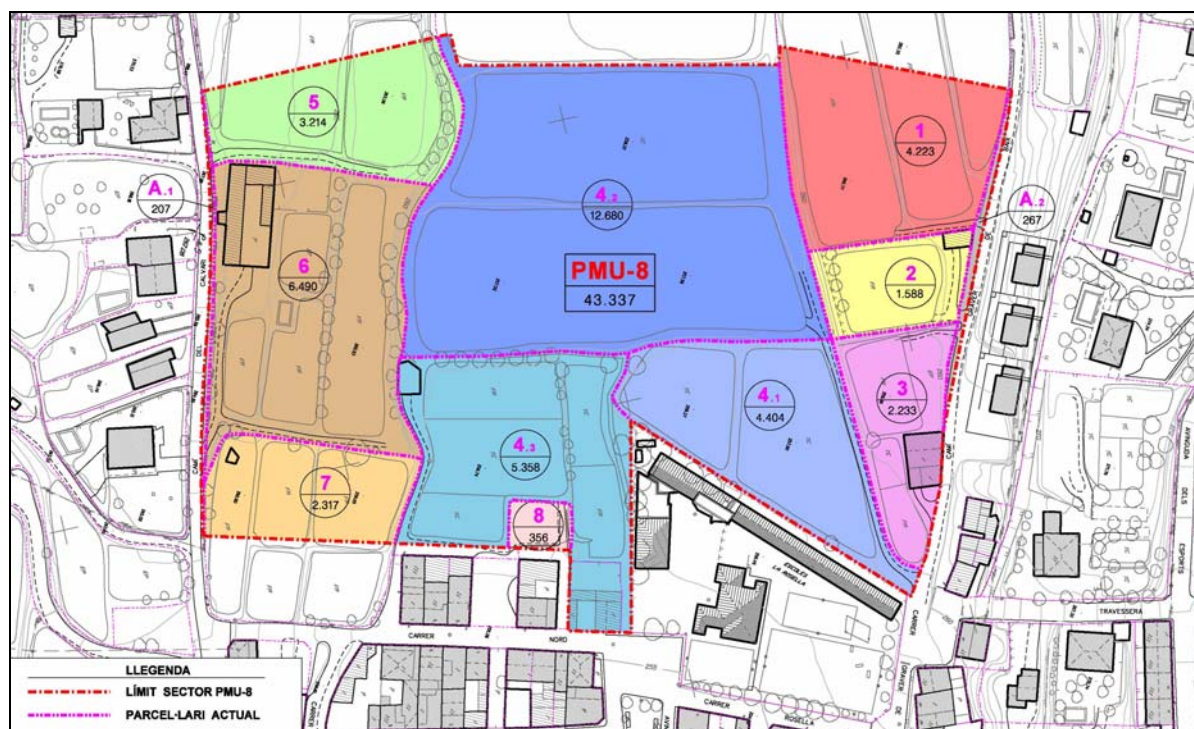
4.3. Relació de finques i propietaris

Les finques incloses en el sector es reflexen en el plànol 5. Finques i propietaris, a escala 1/1.000.

1.	Pau Porta Torrelles	4.223 m2
2.	Maria Bullich Porta	1.588 m2
3.	Antoni Moix Porta	2.233 m2
4.1.	Desenvolupament Urbanístic PMU-08 SL	4.404 m2
4.2.	Desenvolupament Urbanístic PMU-08 SL	12.680 m2
4.3.	Desenvolupament Urbanístic PMU-08 SL	5.358 m2
5.	Teresa Gorgues Magrí	3.214 m2
6.	Agustí Gorgues Magrí	6.490 m2
7.	Magdalena Gorgues Magrí	2.317 m2
8.	José Antonio Martí Jové	356 m2
A.1.	Ajuntament de Rosselló. Camí del Calvari	207 m2
A.2.	Ajuntament de Rosselló. Camí Graver de Baix	267 m2

Superfície total del sector

43.337 m2



5. Proposta de modificació puntual del POUM

La present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló té per objecte la reordenació dels sistemes viari, equipaments escolars i espais lliures en el sector de millora urbana PMU-8.

El Pla de millora urbana del sector núm.8 Escoles, destinat a usos residencials, aprovat inicialment per l'ajuntament de Rosselló el 24 de maig de 2007 i provisionalment el 2 de novembre de 2010, es va suspendre per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 14 d'abril de 2011, entre altres motius per incompliment de les previsions del planejament vigent en relació al sistema viari i al sistema d'espais lliures i per l'alteració del paràmetre de densitat fixat en el POUM.

L'ajuntament de Rosselló en el transcurs de l'any 2007, atenent a les necessitats urgents a curt termini de disposar d'un solar per a la construcció de l'escola bressol, d'ampliar el CEIP i d'ubicar el futur Institut, va plantejar als propietaris de PMU-8 la proposta d'ordenació definida en el Pla de millora urbana suspès, consistent en la reordenació del sector amb la finalitat d'incrementar i agrupar els equipaments escolars del municipi destinats a l'ampliació del CEIP, a la nova escola bressol i al futur Institut.

Aquest increment i agrupació dels solars destinats als usos docents anava acompanyada de la millora de l'accessibilitat i la mobilitat interior del sector mitjançant un increment important del sistema viari i d'aparcament.

El sistema escolar s'incrementava en 5.480 m² (12,65%), el sistema d'espais lliures es reduïa en 1.371 m² (-3,17%) i el sistema viari s'incrementava en 2.317 m² (5,34%). En conjunt el sòl destinat a sistemes s'incrementava en 6.426 m² (14,83%), reduint-se en conseqüència el sòl d'aprofitament privat en la mateixa superfície i percentatge.

Així mateix l'increment del sistema viari en 2.317 m² comportava un augment important de les despeses d'urbanització.

Aquest increment de les càrregues del sector respecte a les previsions del POUM vigent, amb menor superfície de solars, amb més sistemes i més despesa d'urbanització, es compensava, en la proposta del Pla de millora urbana suspès, amb un increment de la densitat d'habitatges sense modificar el sostre edificable total. La proposta inicial del POUM amb un total de 78 habitatges, 47 habitatges unifamiliars aïllats i 31 habitatges unifamiliars en filera, es substitueix per una nova proposta amb un total de 127 habitatges, 23 habitatges unifamiliars aïllats, 20 habitatges unifamiliars en filera i 84 habitatges plurifamiliars. El nombre total d'habitatges s'incrementa en 49, dels quals 26 es destinen a habitatges de protecció pública, el que representa el 20% dels habitatges del sector.

Atès que segons la CTULL aquesta proposta formulada en el PMU suspès incompleix el POUM, es proposa la present modificació del POUM, incorporant la nova ordenació del sector com a pròpia del POUM.

La present modificació puntual es proposa per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló amb la finalitat d'ajustar el planejament vigent a les necessitats escolars del municipi.

5.1. Modificació del sistema d'equipaments i espais lliures

L'objectiu prioritari de la present modificació puntual del POUM en el sector del PMU-8 és la reordenació del sistema d'equipaments i espais lliures per incorporar un tercer solar destinat al futur Institut i reordenar la disposició dels dos solars escolars restants a l'entorn d'una nova plaça que ha de millorar l'accessibilitat al complex escolar.

La reordenació dels tres solars escolars es fa amb els criteris següents:

1. El solar destinat a l'ampliació de les escoles de 4.108 m² de superfície, s'amplia fins a

obtenir accés a la nova plaça central del sector amb una façana de 45 metres. En el límit sud el solar limita amb el nou vial per a vianants de 5 metres d'amplada destinat al pas soterrat del barranc.

2. El solar destinat a l'escola bressol de 2.479 m2 s'amplia també fins a obtenir accés a la nova plaça central del sector amb una façana de 19 metres. En el límit nord el solar limita amb el nou vial per a vianants de 5 metres d'amplada destinat al pas soterrat del barranc.

3. El nou solar destinat al futur Institut de 4.750 m2 es situa en el costat oest de la nova plaça central, ocupant tot l'espai central de la fondalada delimitada pels dos carrers laterals que s'amplien per allotjar espais d'aparcament al servei de tot el conjunt d'equipaments escolars. En relació a l'ordenació vigent, aquest nou solar del futur Institut substitueix els terrenys destinats a espais lliures corresponents al passeig de la fondalada i les dues franges de solars, alliberant tot l'espai central delimitat per la nova plaça i els dos carrers laterals. Aquest solar del futur Institut es podrà ampliar fàcilment pel seu límit oest en sòl no urbanitzable de protecció del nucli urbà, clau NU4.

En el seu conjunt es proposen 11.336 m2 d'equipaments escolars i 795 m2 d'espais lliures, el que suposa un total de 12.131 m2 d'equipaments i espais lliures, amb un increment de 3.811 m2 respecte al POUM vigent, equivalent al 8,79% del sector.

	POUM vigent	modificació POUM	diferència
Equipaments escolars	5.856 m2 13,51%	11.336 m2 26,16%	+5.480 m2 +12,65%
Espais lliures	2.464 m2 5,69%	795 m2 1,83%	-1.669 m2 -3,85%
Total	8.320 m2 19,20%	12.131 m2 27,99%	+3.811 m2 +8,79%



5.2. Modificació del sistema viari

En la present modificació, el sistema viari del sector proposat pel POUM es manté en la seva estructura de carrers però s'amplia en la seva capacitat, per facilitar l'accessibilitat al conjunt dels equipaments escolars, caracteritzats per una gran concentració dels fluxos de trànsit i unes necessitats importants d'espais d'aparcament en les hores d'entrada i sortida de l'escola o d'activitats específiques.

Amb aquesta finalitat es proposen les modificacions següents de la xarxa de carrers:

1. En el centre del sector, on conflueix pel carrer transversal el trànsit procedent dels dos ravals exteriors, es proposa una plaça lineal amb un espai central que permet el gir dels vehicles al seu voltant, facilitant els canvis de sentit per retornar pel mateix carrer o per accedir a les zones d'aparcament dels carrers laterals.
2. S'amplia el carrer transversal de 12 metres d'amplada fins a 16 metres per encabir dues franges d'aparcament en línia.
3. S'amplien els dos carrers de la fondalada central de 10 metres d'amplada fins a 19 metres per encabir una franja d'aparcament transversal al costat de la vorera del futur Institut i una franja d'aparcament en línia en la vorera oposada.
4. Entre els dos solars escolars es proposa un nou carrer per a vianants de 5 metres d'amplada, que permet accedir directament des de l'avinguda de Ponent fins a la nova plaça central i al futur Institut. Aquest vial facilita també el pas soterrat del barranc.

Amb aquestes modificacions el sistema viari s'incrementa en 2.615 m², equivalent al 6,03% del sector.

	POUM vigent	modificació POUM	diferència
Viari	9.064 m ² 20,92%	11.681 m ² 26,95%	+2.617 m ² +6,03%

5.3. Modificació de les zones edificables

Les modificacions proposades en els sistemes d'equipament i espais lliures i en el sistema viari suposen un increment de 6.428 m² de terrenys destinats a sistemes, i per tant una reducció en la mateixa superfície dels solars edificables.

Aquesta reducció de la superfície de solars en 6.426 m², juntament amb la necessitat de mantenir el sostre edificable previst en el sector, per no reduir l'aprofitament urbanístic, obliga a densificar les tipologies d'edificació previstes, i en conseqüència a incrementar el nombre d'habitatges.

La proposta de modificació de les tipologies d'edificació es concreta seguidament mantenint el criteri de major densitat d'edificació en el centre de la fondalada vora les escoles i l'institut i reducció dels volums edificats cap als tossals, en correspondència amb les tipologies existents:

1. La franja d'habitatges unifamiliars agrupats, que resseguien el límit oest del solar de les escoles, es substitueix per sis edificis plurifamiliars amb façana al carrer transversal, separats entre ells, trencant la continuïtat del front edificat, el que permet mantenir les visuals obertes, tan de les escoles cap al carrer transversal, com a l'inrevés.
2. La franja d'habitatges unifamiliars aïllats situats davant del futur Institut al llarg dels dos carrers laterals es substitueixen per habitatges unifamiliars agrupats.

3. En les vessants laterals dels tossals es mantenen els habitatges unifamiliars aïllats en parcel·les de 400 m2.

Amb aquestes modificacions de les zones edificables, els solars per a habitatges unifamiliars aïllats es redueixen en 8.877 m2, els solars per a habitatges unifamiliars agrupats es redueixen en 3.532 m2 i els solars per a habitatges plurifamiliars s'incrementen en 5.981 m2. En el seu conjunt els solars edificables es redueixen en 6.428 m2, equivalent al 14,83% del sector.

	POUM vigent	modificació POUM	diferència
2a1 unifamiliars agrupats	7.275 m2 16,79%	3.743 m2 8,64%	-3.532 m2 -8,15%
2b1 plurifamiliars	m2 %	5.981 m2 13,80%	+5.981 m2 +13,80%
3b unifamiliars aïllats	18.678 m2 43,10%	9.801 m2 22,62%	-8.877 m2 -20,48%
Total	25.953 m2 59,89%	19.527 m2 45,06%	-6.428 m2 -14,83%

Si ens referim al sostre edificable i al nombre d'habitatges de cada tipologia, amb aquestes modificacions de les zones edificables, els habitatges unifamiliars aïllats es redueixen en 7.101 m2 de sostre i 24 habitatges, els habitatges unifamiliars agrupats es redueixen en 1.464 m2 de sostre i 11 habitatges, i els habitatges plurifamiliars s'incrementen en 8.565 m2 de sostre i 84 habitatges. En el seu conjunt els solars edificables mantenen el sostre edificable total i s'incrementen en 49 habitatges de es redueixen en 6.428 m2, equivalent al 14,83% del sector.

	POUM vigent	modificació POUM	diferència
2a1 unifamiliars agrupats	4.464 m2 31 htge	3.000 m2 20 htge	-1.464 m2 -11 htge
2b1 plurifamiliars	m2 htge	8.565 m2 84 htge	+8.565 m2 +84 htge
3b unifamiliars aïllats	14.942 m2 47 htge	7.841 m2 23 htge	-7.101 m2 -24 htge
Total	19.406 m2 78 htge	19.406 m2 127 htge	- 0 m2 +49 htge

6. Avaluació econòmica i financera

Aplicant els valors continguts en l'estudi econòmic inclòs en les fitxes de regulació del POUM, el valor de l'aprofitament urbanístic del sector es redueix a conseqüència de la disminució de la superfície de solars i a l'increment de les despeses d'urbanització per la major superfície de viari a urbanitzar.

Estudi econòmic del sector segons el POUM vigent

					SÒL INICIAL	SOSTRE
					Eur/m2	Eur/m2
INGRESOS						
2a1	VALOR SÒL	7.275	70,00	509.250,00	11,75	26,24
	VALOR SOSTRE	4.464	70,00	312.480,00	7,21	16,10
3b	VALOR SÒL	18.678	60,00	1.120.680,00	25,86	57,75
	VALOR SOSTRE	14.942	60,00	896.544,00	20,69	46,20
VALOR TOTAL				2.838.954,00	65,51	146,29
DESPESES URBANITZACIÓ						
	REPARCEL·LACIÓ		0,50	21.668,50	0,50	1,12
	URBANITZACIÓ VIALS	9.064	84,00	761.376,00	17,57	39,23
	URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	2.464	36,00	88.704,00	2,05	4,57
	OBRES ESPECIALS					
	INDEMNITZACIONS					
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ				871.748,50	20,12	44,92
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC				1.967.205,50	45,39	101,37

Estudi econòmic del sector segons la present modificació del POUM

					SÒL INICIAL	SOSTRE
					Eur/m2	Eur/m2
INGRESOS						
2a1	VALOR SÒL	3.743	70,00	262.010,00	6,05	13,50
	VALOR SOSTRE	3.000	70,00	210.000,00	4,85	10,82
2b1	VALOR SÒL	5.981	70,00	418.670,00	9,66	21,57
	VALOR SOSTRE	8.565	70,00	599.529,00	13,83	30,89
3b	VALOR SÒL	9.801	60,00	588.084,00	13,57	30,30
	VALOR SOSTRE	7.841	60,00	470.467,20	10,86	24,24
VALOR TOTAL				2.548.760,20	58,81	131,34
DESPESES URBANITZACIÓ						
	REPARCEL·LACIÓ		0,50	21.668,50	0,50	1,12
	URBANITZACIÓ VIALS	11.681	84,00	981.170,40	22,64	50,56
	URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	795	36,00	28.620,00	0,66	1,47
	OBRES ESPECIALS					
	INDEMNITZACIONS					
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ				1.031.458,90	23,80	53,15
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC				1.517.301,30	35,01	78,19

Rosselló, desembre de 2011

Valeri Mas i Boldú

DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SLP

2. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 150.- Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística. 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.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·laria en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

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.
- c) En aquest sector qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, s'aplicarà la reserva del 20% dels sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en compliment de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

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 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.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - 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 distribuïran entre els propietaris en proporció 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.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.8

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

PLA DE MILLORA URBANA Núm. 8 (PMU-8) ESCOLES

QUADRE RESUM	SUPERFÍCIE		SOSTRE m2st	COEFICIENT EDIFICABILITAT	DENSITAT HAB/Ha
	m2 s	%			
A. SUPERFÍCIE I SOSTRE TOTAL	43.337	100,00%	19.406	0,448	29

SISTEMES	23.812	54,95%	
A SISTEMA VIARI	11.681	26,95%	
E EQUIPAMENTS	11.336	26,16%	
L ESPAIS LLIURES	795	1,83%	

	SUPERFÍCIE	% SUP.	SOSTRE	COEF.EDIF.	Núm.VIVENDES
ZONES	19.525	45,05%	19.406	0,994	127
2a1 EDIFICACIÓ LINEAL agrupades 1	3.743	8,64%	3.000	0,801	20
2b1 EDIFICACIÓ LINEAL plurifamiliars	5.981	13,80%	8.565	1,432	84
3b EDIFICACIÓ AILLADA alta densitat 4	9.801	22,62%	7.841	0,800	23

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel·lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

PLA DE MILLORA URBANA Núm. 8 (PMU-8) ESCOLES

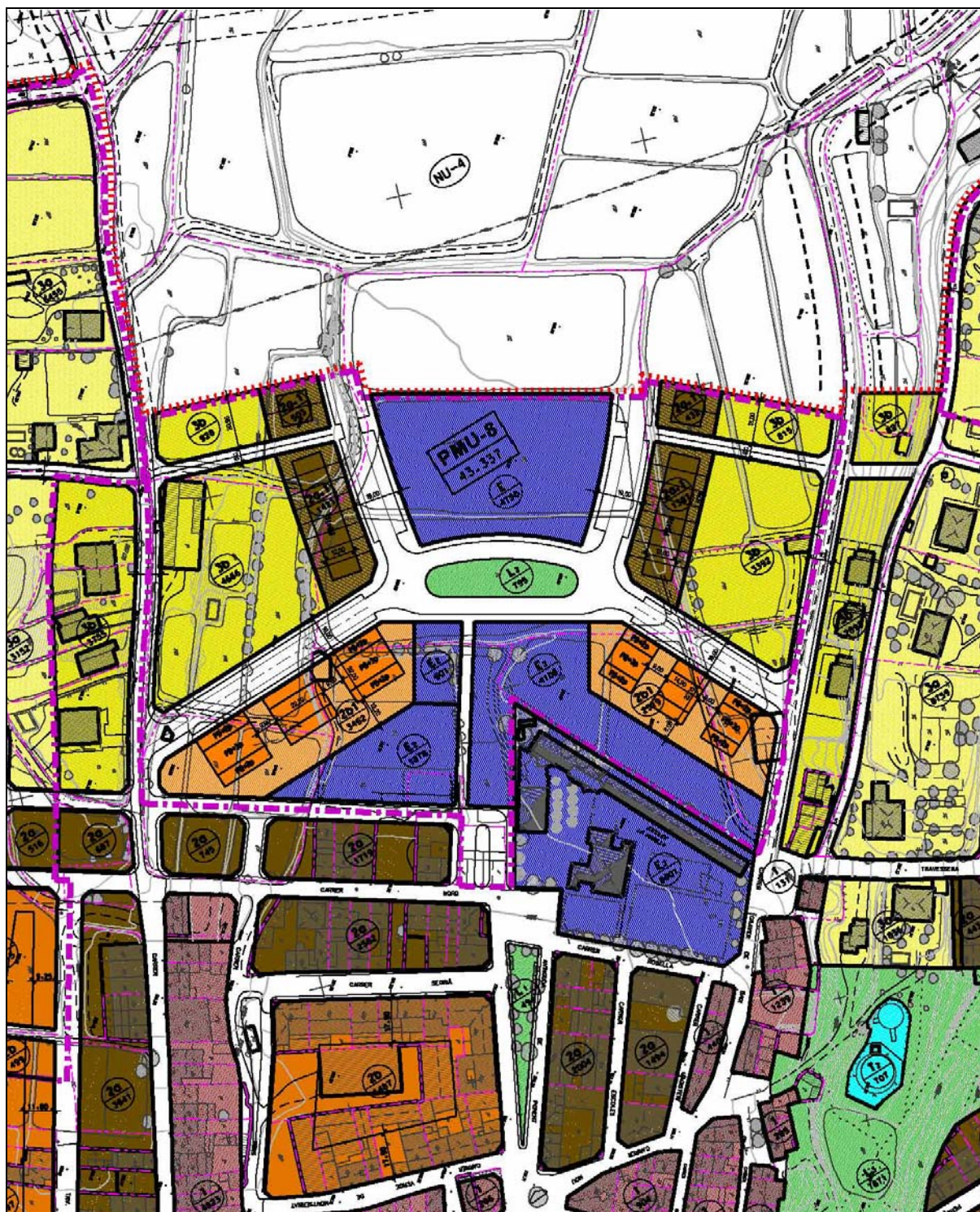
					SÒL INICIAL	SOSTRE
					Eur/m2	Eur/m2
INGRESOS						
2a1	VALOR SÒL	3.743	70,00	262.010,00	6,05	13,50
	VALOR SOSTRE	3.000	70,00	210.000,00	4,85	10,82
2b1	VALOR SÒL	5.981	70,00	418.670,00	9,66	21,57
	VALOR SOSTRE	8.565	70,00	599.529,00	13,83	30,89
3b	VALOR SÒL	9.801	60,00	588.084,00	13,57	30,30
	VALOR SOSTRE	7.841	60,00	470.467,20	10,86	24,24
VALOR TOTAL				2.548.760,20	58,81	131,34

DESPESES URBANITZACIÓ

	REPARCEL·LACIÓ		0,50	21.668,50	0,50	1,12
	URBANITZACIÓ VIALS	11.681	84,00	981.170,40	22,64	50,56
	URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	795	36,00	28.620,00	0,66	1,47
	OBRES ESPECIALS					
	INDEMNITZACIONS					
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ				1.031.458,90	23,80	53,15
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC				1.517.301,30	35,01	78,19

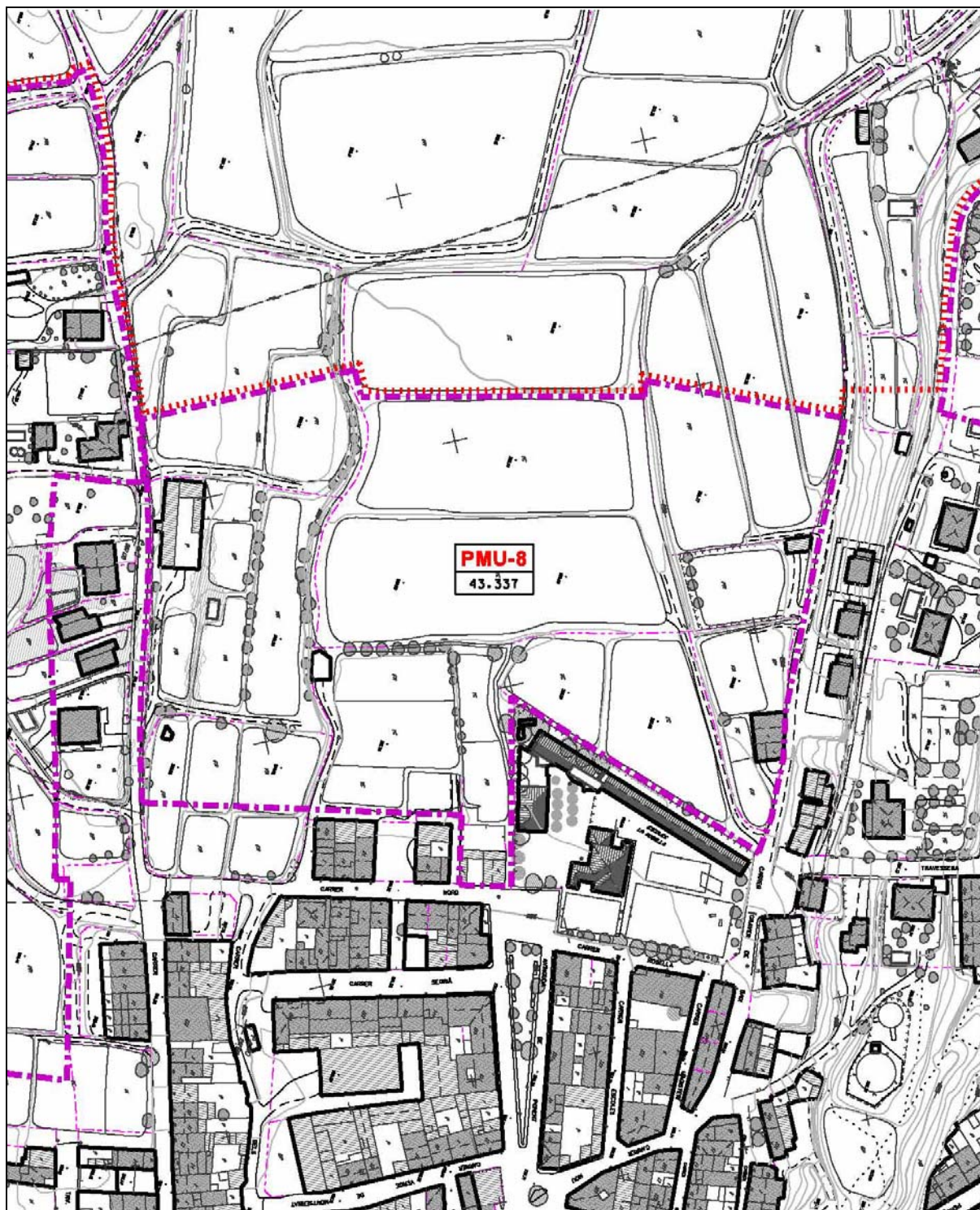
Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000



Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000



3. PLÀNOLS

1. Emplaçament	1/4.000
2. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	1/1.000
3. Topogràfic	1/1.000
4. Fotoplànol	1/1.000
5. Finques i propietaris	1/1.000
6. Proposta Modificació POUM	1/1.000