

PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
**SECTOR SUD-1,**  
**“COSTA DELS CARROS”,**  
DE ROSSELLÓ

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

- 1. MEMÒRIA INFORMACIÓ**
- 2. PLÀNOLS INFORMACIÓ**
- 3. MEMÒRIA ORDENACIÓ**
- 4. PLÀNOLS ORDENACIÓ**
- 5. NORMES URBANÍSTIQUES**
- 6. VALORACIÓ COST D'EXECUCIÓ**
- 7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL**
- 8. PLA D'ETAPES**
- 9. INFORME MEDIAMBIENTAL**

## TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 5 de juliol de 2007, va adoptar l'acord següent:**

*"Suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector SUD-1 Costa dels Carros, del municipi de Rosselló, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que no s'aporti un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:*

- 1 – *Cal determinar la resolució de l'abocament de les aigües pluvials.*
- 2 – *Per determinar la densitat del sector cal computar, també, els habitatges permesos de la Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6.*
- 3 – *Cal completar la regulació normativa de les subzones:*
  - 3.1 – *Cal establir una regulació específica de les subzones 2a1hpp i 2b1hpp indicant la remissió dels paràmetres bàsics a les subzones 2a1 i 2b1, respectivament, i determinant una densitat neta adequada, els terminis indicats en la legislació urbanística vigent i una proporció d'altres usos que garanteixi la reserva total del sostre destinat a habitatges de protecció pública*
  - 3.2 – *Cal regular específicament l'índex d'edificabilitat neta i la densitat neta de les subzones 2a1 i 2b1, adequant-los als valors globals del Pla.*
  - 3.3 – *En Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a1, cal precisar que les plantes semisoterrades computen com a sostre edificat en les parts que la part superior del seu sostre sobrepassa en més de 60 cm el nivell del terreny exterior.*
  - 3.4 – *Cal establir l'ordenació volumètrica obligatòria de l'edificació o vàries alternatives, en la Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6, que garanteixi una imatge ordenada de l'edificació, des de la carretera.*
  - 3.5 – *Cal fixar els terminis d'edificació de totes les subzones.*
- 4 – *Cal donar compliment a l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.*
- 5 – *Cal esmenar les errades materials.*

Per tal de complimentar les prescripcions anteriors s'han introduït les següents modificacions en el text refós del present Pla parcial per a la seva aprovació definitiva:

1. En relació al vessament de les aigües pluvials a la xarxa de desguàs de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana, l'Ajuntament de Rosselló ha signat un conveni amb l'esmentada Comunitat en el que s'autoritza el vessament de les aigües del sector SUD-1 al Canal de Pinyana, condicionat al compliment dels cabals màxims de vessament fixats en el mateix conveni, garantits per la disposició de basses de laminació amb capacitat suficient.

Al mateix temps, l'Ajuntament de Rosselló ha encarregat un Estudi hidrològic dels volums d'aigua d'escorrentiu que es generaran en el sector SUD-1 per tal de planificar el seu vessament i conèixer els volums aproximats de les basses de laminació, atenent al criteri de limitar els cabals màxims que es vessen als corresponents a la situació actual.

Tan el Conveni amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana com l'Estudi hidrològic del sector SUD-1 s'adjunten com a documents annexes al present Pla parcial.

En l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació es preveu que el projecte d'urbanització del sector inclourà el càlcul i la definició de les basses de

laminació necessàries segons el conveni signat amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.

Per tal de minimitzar el volum de les basses de laminació a executar en el sector, es preveu que els solars del sector regulin el vessament de les aigües pluvials del propi solar (cobertes, terrats i jardins) a la xarxa d'aigües pluvials del sector mitjançant la previsió de dipòsits en cada solar. Aquesta condició s'estableix en la normativa de cada zona i en l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació.

Per altra part, en relació al col.lector unitari existent en l'avinguda Verge del Pilar, al que es proposava abocar les aigües pluvials de la fondalada sud del sector, el projecte d'urbanització del sector haurà de preveure un nou col.lector d'aigües pluvials en l'avinguda Verge del Pilar fins al carrer lateral de la N-230, per abocar les aigües pluvials de la fondalada sud del sector al Canal de Pinyana. Aquesta previsió s'inclou en l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials i en el plànol O.4a Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

2. En l'art. 22 de regulació de la Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6, no es regula l'ús d'habitatge.
3. En relació a la necessitat de completar la regulació normativa de les subzones s'introdueixen les modificacions següents:
  - 3.1. S'estableix una regulació específica de les subzones d'habitatges de protecció pública, 2a3hpp i 2b2hpp, art. 19 i 21, determinant una densitat neta adequada, els terminis indicats en la legislació urbanística vigent i una proporció d'altres usos que garanteixi la reserva total del sostre destinat a habitatges de protecció pública
  - 3.2. S'estableix en els articles 18 i 20 la regulació específica dins d'aquest sector de les noves subzones 2a3, unifamiliar agrupada, i 2b2 plurifamiliar, abans 2a1 i 2b1 respectivament, per regular específicament per a aquest sector l'índex d'edificabilitat neta i la densitat neta, adequant-los als valors globals del Pla.
  - 3.3. En l'article 18 que regula la nova Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3, les plantes semisoterrades es regulen com en la subzona 2a1 de la resta del sòl urbà del municipi, reduint l'altura màxima de la planta semisoterrada sobre la rasant del carrer en el centre de l'agrupació de 1,80 metres a 1,50 metres. Es limiten els usos de la planta semisoterrada a garatge i magatzem i s'indica que, com en la resta de la subzona 2a1 del municipi, el sostre de la planta semisoterrada no computa com a sostre edificat si es compleixen les condicions anteriors.
  - 3.4. En l'art. 22 de regulació de la Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6, s'estableix l'ordenació volumètrica obligatòria de l'edificació en el plànol d'ordenació O.1, i en la regulació de la zona, que garanteix una imatge ordenada de l'edificació, des de la carretera.
  - 3.5. En la regulació de cada subzona es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització.
4. En l'apartat 5.4 Abastament d'aigua de la memòria d'ordenació es preveu de forma indicativa els elements de la xarxa d'abastament d'aigua i hidrants que han de facilitar el servei del sector i s'indica que el projecte d'urbanització donarà compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. En el plànol O.4b Xarxa abastament d'aigua, hidrants i reg urbà, es preveu l'esquema de la xarxa d'abastament d'aigua i hidrants que caldrà complimentar en el projecte d'urbanització.
5. S'esmenen les errades materials respecte al nombre total d'habitatges reflexat en el quadre de característiques dels solars edificables i l'error en la clau de dues zones que s'assenyala en el plànol d'ordenació.

## TEXT APROVACIÓ PROVISIONAL

**El Ple de la Corporació de 28 de març de 2006 va acordar aprovar inicialment el Pla parcial del sector residencial SUD-1 "Costa dels Carros" de Rosselló, i sotmetre el document a informació pública pel termini d'un mes, d'acord amb l'article 83.4 de la Llei d'urbanisme 1/2005.**

L'acord d'aprovació inicial del pla parcial es va exposar al públic al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, es va publicar al BOP núm. 51 de 15 d'abril de 2006, al DOGC núm. 4.620 de 25 d'abril de 2006, i al diari La Mañana de 12 d'abril de 2006.

Atenent a l'article 83.5 de la LU 1/2005, el document aprovat inicialment es va trametre als organismes afectats següents per raó de llurs competències sectorials, sol.licitant el seu informe:

- Dirección General de Carreteras
- Direcció General de Ports i Transports
- Secretaria de Estado de Telecomunicaciones
- Departament de Medi Ambient
- Agència Catalana de l'Aigua
- Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
- Direcció General de Comerç
- Canal de Pinyana
- Aqualia
- Telefonica
- FecsaEndesa
- Ajuntaments veïns

Els informes dels organismes afectats es varen rebre a l'ajuntament en les dates que s'assenyalen, i han comportat les modificacions que seguidament es relacionen per donar compliment als mateixos:

- 23/05/2006 **Ajuntament de Torrefarrera.** Informe favorable.

- 02/06/2006 **Direcció General de Ports i Transports.** Es sol.licita a l'ajuntament un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'Ajuntament de Rosselló va encarregar a l'empresa CINESI la redacció de l' Estudi d'avaluació de la mobilitat generada a les noves àrees d'urbanització del municipi de Rosselló, atenent a l'article 3.1.c) i 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que obliga a incloure aquest estudi com a document independent en el planejament derivat de nous sectors de més de 250 habitatges en municipis inferiors a 5.000 habitants.

Aquest estudi redactat el febrer de 2007 es va trametre a la Direcció General de Ports i Transports sol.licitant el seu informe preceptiu.

- 21/03/2007 **Direcció General de Ports i Transports.** Informe favorable.

- 06/06/2006 **Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.** Informe favorable condicionat al compliment de les condicions següents, a complimentar en les obres d'urbanització:

1. La Comunitat s'oposa a l'abocament de les aigües pluvials als desaigües i braçals de reg i lleres de la Comunitat, així com a l'abocament de les aigües residuals depurades, atenent a que els braçals de reg estan dimensionats per transportar el volum d'aigua necessari per atendre els regs i els aprofitaments autoritzats, però no disposen de la capacitat per conduir els increments de cabals per aportacions exteriors.

*En l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació s'incorporen aquests condicionants que caldrà atendre en el projecte d'urbanització.*

2. Les obres de creuament de la sèquia del Cap pels nous col.lectors d'aigües pluvials es realitzaran pel sistema de perforació horitzontal.

- 08/06/2006 **Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.** Informe favorable.

- 08/06/2006 **Telefonica.** Informe favorable.

- 09/06/2006 **Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.** Informe favorable.

- 13/06/2006 **Departament de Medi Ambient i Habitatge.** Informe favorable.

- 21/06/2006 **Agència Catalana de l'Aigua.** Informe desfavorable en els aspectes d'abastament d'aigua i sanejament, que posteriorment a les gestions realitzades per l'Ajuntament de Rosselló davant l'ACA es rectifica per **un segon informe de 6 de març de 2007.**

**Abastament d'aigua.** Informe favorable en base a l'informe emès per la Mancomunitat d'Aigües de Pinyana en el que s'especifica que el ramal de Rosselló té capacitat suficient per abastir el nou sector, amb la recomanació que davant el gran creixement poblacional previst a Rosselló s'iniciïn els tràmits davant la Mancomunitat per sol.licitar un augment de la concessió.

*En l'apartat 5.4. Abastament d'aigua de la memòria d'ordenació s'incorpora la justificació de la nova demanda i s'adjunta l'escrit de la Mancomunitat de Pinyana i Aqualia en el que es justifica la capacitat de l'abastament del ramal de Rosselló per abastir l'increment de demanda.*

**Sanejament.** Informe favorable, atès que:

- a data 8/11/06, l'Àrea de Planificació d'Usos de l'Aigua, manifesta que: "En la revisió de les actuacions del PSARU 2005 s'inclourà una actuació en referència a una nova EDAR a Rosselló que ha de donar servei a l'increment de creixement previst en sòl consolidat i en sòl urbanitzable" s'accepta com a solució que les aigües residuals que es generin en el SUD-1 es gestionin en aquesta futura EDAR, la qual estarà cofinançada entre l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris de les noves promocions urbanístiques.

- a data 23/02/07 l'Ajuntament de Rosselló, manifesta que: "... es compromet a repercutir les despeses d'urbanització determinades en el planejament, que també comprenen les obres relatives al sanejament (col.lectors d'aigües residuals i pluvials i actuacions adequades per a la seva depuració) en els nous processos urbanitzadors", es considera suficient garantia de que els beneficiaris de l'ús de totes les infraestructures del nou sistema de sanejament, assumiran els costos de la seva part proporcional d'inversió en elles.

*En l'apartat 5.2. Sanejament aigües residuals de la memòria d'ordenació es confirma el compromís que ha d'assumir el sector en relació a la depuració de les aigües residuals del sector.*

*En l'apartat 6.3. Despeses d'urbanització de la valoració del cost d'execució s'inclou la previsió d'aproximadament 900.000 € que corresponen segons l'ACA al sector SUD-1, equivalents a una primera aproximació (a falta de la definició del projecte de la nova depuradora) a la part proporcional d'inversió d'aquest sector en el nou sistema de sanejament del municipi.*

Per altra banda el pla parcial ha d'incorporar les modificacions següents:

1. Les aigües pluvials de la fondalada sud no poden abocar-se al col.lector unitari del carrer Verge del Pilar, havent-se de definir un nou punt d'abocament.
2. L'abocament d'aigües pluvials a sèquia de reg en la fondalada nord haurà d'obtenir l'autorització prèvia de la Comunitat de Regants del Canal de Pinyana.

*En l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació s'incorporen aquests condicionants que caldrà atendre en el projecte d'urbanització.*

- 28/06/2006 **Direcció General de Comerç.** Informe desfavorable condicionat al compliment de les condicions següents:

Que el creixement de l'oferta comercial al detall, **a l'àmbit de les zones residencials del PP SUD-1**, del municipi de Rosselló, en format de mitjà i gran establiment comercial, estigui subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el PTSEC 2001-2004. Així mateix, si s'escau, li és d'aplicació l'article 13.8 de l'esmentada Llei 18/2005, d'equipaments comercials.

*En l'article 17 de les normes urbanístiques s'afegeix aquest condicionant per a les zones residencials 2a.1 i 2b.1, en les que s'admet l'ús comercial, de forma similar a la regulació de la nova zona terciària 6a.*

- 28/07/2006 **Direcció General de Carreteres.** Informe favorable amb les consideracions següents:

1. El projecte d'urbanització recollirà fidelment la solució dissenyada en el projecte de carreteres (clau 33-L-3530) per a la rotonda i la calçada lateral del marge dret de la carretera.

*En el plànol d'ordenació s'ha revisat l'ordenació de la rotonda i el vial lateral est del pla parcial adaptant-se exactament al traçat del projecte de carreteres.*

2. La part dels vials i separadors de la carretera N-230 no contemplats en el projecte de carreteres (clau 33-L-3530) s'inclouran en el projecte d'urbanització del sector.

*El pla parcial ja preveu la urbanització de la resta dels vials laterals de la carretera N-230, per tractar-se de carrers d'accés als solars edificables.*

3. Els separadors entre la carretera i els vials laterals tindran una franja de 5 metres d'amplada, a partir de l'aresta de la plataforma de la carretera, lliure de plantacions d'arbres i arbusts que puguin dificultar la ubicació de la senyalització de la carretera.

*En el plànol d'ordenació s'ha revisat la disposició dels arbres (indicativa) respectant aquest criteri.*

- 08/07/2006 **Aqualia.** Informe que es refereix a concrecions específiques per al futur projecte d'urbanització.

Amb el pla parcial aprovat inicialment la participació dels propietaris del sector es produí amb la seva assistència a una reunió a la sala d'actes de l'ajuntament el 19/05/06 i amb la seva presència a les oficines de l'Ajuntament per examinar la documentació. Durant el període d'informació pública, que va concloure el 25 de maig de 2006, es van presentar **2 al.legacions** i amb posterioritat es van presentar 2 al.legacions més fora de termini.

La totalitat de les al.legacions presentades s'han analitzat juntament amb els representants municipals, i s'han atés en el sentit següent:

1. En relació a l'al.legació amb registre d'entrada núm. 704, de 25/05/06, presentada pel senyor **Josep Maria Hortet Bellmunt**, propietari de la finca núm. 10, s'ha atés en els punts següents:

1.1. En relació a la superfície de la finca que consta en el plànol d'informació I.4a - Parcel.lari, s'ha revisat el límit de la finca vora la carretera N-230 i en tot el sector s'ha situat a 5,5 metres de la línia lateral de la carretera, que correspon a l'extrem de la cuneta i dels passos d'entrada a les finques. Amb aquest nou límit la superfície de la finca s'ha incrementat fins a 4.339 m<sup>2</sup>. Respecte al pas existent entre la seva finca i la carretera s'ha consultat la base cartogràfica antiga de Rosselló a escala 1/1000, i en aquesta s'observa l'existència de la cuneta lateral en tot el tram de façana de la seva finca.

En qualsevol cas les superfícies que consten en el quadre del parcel.lari del pla parcial són informatives i la seva superfície definitiva es determinarà en el projecte de reparcel.lació.

2. En relació a l'al.legació amb registre d'entrada núm. 705, de 25/05/06, presentada pel senyor **Josep Maria Torrelles Garrido**, propietari de la finca núm. 11, s'ha atès en els punts següents:

2.1. En relació al pas existent en la seva finca i que permet l'accés posterior a la seva finca urbana amb façana al carrer Francesc Macià, el pas no queda afectat per cap sistema públic, i per tant en el projecte de reparcel.lació s'haurà de contemplar la possibilitat de mantenir-lo, atès que l'espai del camí queda qualificat d'espai lliure privat en una parcel.la unifamiliar agrupada, que es pot adjudicar al mateix propietari, ja que la seva finca aportada es troba en aquest lloc.

2.2. En relació a la valoració de la indemnització del magatzem existent, en el pla parcial es fa una estimació inicial en funció de la superfície i l'ús, que en el projecte de reparcel.lació es revisarà valorant-se ajustadament cada element a indemnitzar, seguint els criteris legals de valoració.

3. En relació a l'al.legació amb registre d'entrada núm. 790, de 07/06/06, presentada pel senyor **Bertomeu Gorgues Gorgues en representació de Garcia Gorgues SL**, propietari de la finca núm. 7, s'ha atès en els punts següents:

3.1. S'aporta un topogràfic detallat de la urbanització de la Rambla de Girona on es posa de manifest la localització exacta de l'estació transformadora existent en el límit del sector urbanitzat recentment de la Rambla de Girona, de manera que el vial proposat en el pla parcial afectaria directament a la nova estació transformadora. Es proposa el desplaçament d'aquest nou vial cap al nord del sector amb un millor aprofitament de les dues illes edificables resultants, retornant a la proposta inicial del POUM.

4. En relació a l'al.legació amb registre d'entrada núm. 1.613, de 14/11/06, presentada pels senyors **Sebastian Dalmau Barral, Meritxell Dalmau Farrero, I Montserrat Dalmau Farrero**, propietaris de la finca núm. 4, s'ha atès en els punts següents:

4.1. L'ajuntament de Rosselló té previst traslladar el camp de futbol a l'extrem oest del sector, en la nova zona esportiva prevista. Amb les dimensions reglamentàries dels camp de futbol que exigeix la Direcció General de l'Esport, s'ha constatat que cal traslladar el camp en direcció oest, el que fa necessari ampliar el límit del sector.

4.2. En relació a la servitud de pas de 5 metres d'amplada existent en el límit sud de la finca 5.1. propietat de l'Ajuntament, respecte a la resta de la finca 4 que es manté en sòl no urbanitzable, és evident que al destinar-se a un recinte esportiu caldrà valorar en l'ordenació del recinte esportiu la possibilitat de mantenir la servitud de pas pel camí privat actual o bé traslladar l'accés al nou passeig del Secà. En el projecte de reparcel.lació caldrà concretar aquestes alternatives.

4.3. En relació a la servitud de pas d'aigua per a usos agrícoles de reg, existent en el límit nord de la finca 5.1 propietat de l'Ajuntament, respecte a la finca 4.2, caldrà valorar en el projecte d'urbanització les possibilitats de mantenir aquest servei.

## **Altres modificacions**

### **1. Nou topogràfic**

El document del pla parcial per l'aprovació provisional s'ha transcrit sobre un nou topogràfic a escala 1/500 realitzat per Geodisa el desembre de 2006. Sobre aquest nou topogràfic s'han traslladat tots els plànols del pla parcial, ajustant els límits a la nova base topogràfica.

### **2. Adaptació al Reglament de la Llei d'urbanisme**

L'entrada en vigor el dia 1 de setembre de 2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme ha obligat a adaptar el contingut del document del pla parcial aprovat inicialment el març de 2006.

### **3. Modificació dels límits**

2.1. Els límits del sector s'han ajustat en tot el front de la carretera amb el criteri de situar el límit del sector a 5,50 metres de la línia lateral de la calçada de la carretera. Aquesta línia correspon al costat exterior de les cunetes laterals i a l'extrem dels murs de formigó transversals que delimiten els passos d'entrada a les finques des de la carretera.

2.2. El límit oest de la zona esportiva s'ha traslladat uns 45 metres cap a l'oest fins al següent bancal per la necessitat de localitzar el camp de futbol amb les dimensions reglamentàries exigides amb els espais laterals de protecció.

2.3. El límit del sector en l'extrem nord de la Urbanització de la Rambla de Girona s'ajusta als límits de les tanques de les finques urbanes existents, i al final del tram urbanitzat de la Rambla de Girona davant l'estació transformadora existent.

### **4. Modificació de l'ordenació**

L'existència de la nova estació transformadora en l'extrem nord de la Rambla de Girona entra en contradicció amb el nou carrer 11 que es proposava en el pla parcial, pel que per tal de no afectar-la es trasllada aquest carrer en direcció nord uns 30 metres amb un millor aprofitament de les dues illes edificables resultants, retornant a la proposta inicial del POUM.

La modificació dels límits amb l'ampliació del sector en la zona esportiva i la modificació del carrer 11 ha obligat a reordenar l'edificació a l'entorn d'aquest carrer, ajustant el sostre edificable als resultants de la nova superfície del sector.

### **5. Revisió de la valoració del cost d'execució i de l'estudi econòmic**

En les despeses d'urbanització s'inclou l'aportació estimada per l'Agència Catalana de l'Aigua en la nova depuradora municipal, valorada aproximadament en 900.000 €.

També s'inclouen en les despeses de planejament i gestió l'informe ambiental i l'estudi de mobilitat.

Amb l'actualització d'aquestes despeses la repercussió del cost total d'execució per m<sup>2</sup> de sostre s'incrementa de 57,13 €/m<sup>2</sup>st a 62,64 €/m<sup>2</sup>st, el que representa aproximadament un increment del 9,6%.

Aquest increment aproximat del 10% de les despeses es trasllada a la valoració dels solars amb un increment similar en el valor dels sostres i del sòl per mantenir l'equilibri entre despeses d'urbanització i aprofitament urbanístic del sector.



# ÍNDEX PLA PARCIAL URBANÍSTIC

## 1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. Objecte i justificació
2. Documents i determinacions del pla parcial urbanístic
3. Àmbit territorial i urbanístic
4. Planejament vigent
  - 4.1. Regulació específica del sector segons el POUM
  - 4.2. Regulació dels tipus d'edificació segons el POUM
  - 4.3. Reserves mínimes per sistemes
    - 4.3.1. Reserves mínimes segons la Llei 1/2005
    - 4.3.2. Reserves mínimes segons el POUM
5. Estat actual
  - 5.1. Topografia, vessants i cursos d'aigua
  - 5.2. Carreteres, carrers i camins
6. Parcel.lari, usos i edificacions
  - 6.1. Parcel.lari
  - 6.2. Usos i edificacions existents
7. Serveis urbans
  - 7.1. Sanejament d'aigües pluvials i residuals
  - 7.2. Regs rurals
  - 7.3. Abastament d'aigua
  - 7.4. Mitja i baixa tensió
  - 7.5. Telecomunicacions
  - 7.6. Gas

## 2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.1	Emplaçament	1/5.000
I.2a	Planejament vigent. Règim del sòl	1/5.000
I.2b	Planejament vigent. Ordenació urbanística	1/1.000
I.3a	Estat Actual. Topogràfic	1/1.000
I.3b	Estat Actual. Fotoplànol	1/5.000
I.3c	Estat Actual. Altimetria, carenes i vessants	1/2.000
I.4a	Parcel.lari	1/1.000
I.4b	Usos i edificacions existents	1/1.000
I.5a	Sanejament d'aigües residuals i pluvials, i reg rural, existents	1/2.000
I.5b	Abastament d'aigua existent	1/2.000
I.5c	Mitja i baixa tensió existents	1/2.000
I.5d	Telecomunicacions existents	1/2.000
I.5e	Gas existent	1/2.000

### **3. MEMÒRIA ORDENACIÓ**

1. Justificació de la necessitat del Pla parcial
2. Objectius i criteris d'ordenació
3. Descripció de l'ordenació
  - 3.1. Límits del sector
  - 3.2. Sistema viari
    - 3.2.1. Alineacions i rasants
    - 3.2.2. Seccions tipus dels carrers
  - 3.3. Sistemes d'espais lliures, d'equipaments i de serveis tècnics
  - 3.4. Zonificació
  - 3.5. Reserva de sòl pèr habitatges de protecció pública
  - 3.6. Compliment de les determinacions del POUM sobre mobilitat sostenible
4. Quadre resum de superfícies i aprofitaments
  - 4.1. Quadre de superfícies de sòl
  - 4.2. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards
  - 4.3. Quadre de característiques dels solars edificables
5. Xarxes de serveis
  - 5.1. Sanejament d'aigües pluvials
  - 5.2. Sanejament d'aigües residuals
  - 5.3. Regs rurals
  - 5.4. Abastament d'aigua
  - 5.5. Mitja i baixa tensió
  - 5.6. Telecomunicacions
  - 5.7. Gas

### **4. PLÀNOLS ORDENACIÓ**

O.1	Ordenació	1/1.000
O.2	Viari i topografia	1/1.000
O.3	Perfils longitudinals	1/1.000
O.4a	Sanejament aigües residuals i pluvials, i reg rural	1/2.000
O.4b	Abastament d'aigua i reg urbà	1/2.000
O.4c	Mitja i baixa tensió	1/2.000
O.4d	Telecomunicacions	1/2.000
O.4e	Gas	1/2.000

### **5. NORMES URBANÍSTIQUES**

1. Disposicions Generals
2. Règim urbanístic
3. Regulació dels sistemes
4. Ordenances reguladores de les zones

## **6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ**

1. Despeses de planejament i reparcel.lació
2. Despeses d'indemnitzacions
3. Despeses d'urbanització
4. Cost total d'execució

## **7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL**

1. Valoració de l'aprofitament urbanístic
  - 1.1. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques
  - 1.2. Distribució del cost d'urbanització entre els solars
  - 1.3. Valoració de l'aprofitament urbanístic de les zones
  - 1.4. Valoració de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector
2. Divisió poligonal i sistema d'actuació

## **8. PLA D'ETAPES**

1. Pla d'etapes

## **9. INFORME MEDIAMBIENTAL**

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## **1. MEMÒRIA INFORMACIÓ**

1. Objecte i justificació
2. Àmbit territorial i urbanístic
3. Planejament vigent
4. Estat actual
5. Parcel·lari, usos i edificacions
6. Serveis urbans

# 1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

## 1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, i a l'article 79 del Reglament de la Llei d'urbanisme (DL 305/2006) té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 1 (SUD-1) "Costa dels Carros", per a usos residencials i terciaris, previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

Les motivacions que justifiquen la necessitat de desenvolupar el present Pla parcial són les següents:

1. Rosselló per la seva proximitat a la ciutat de Lleida, es troba immers en un procés de desenvolupament urbanístic molt accentuat que està densificant tot el nucli urbà de la vila, amb una gran demanda de sòl per a la construcció tan d'edificis plurifamiliars, com d'habitatges unifamiliars agrupats. El sòl urbà consolidat està pràcticament esgotat i el valor dels solars urbans s'ha incrementat de forma més que considerable, situant-se a uns nivells relativament alts, propis de l'entorn de Lleida. L'Ajuntament de Rosselló vol aprofitar l'empenta actual per conduir-la cap a sectors prioritaris del municipi que ajudaran a completar l'estructura urbana de la vila.
2. El desenvolupament d'aquest sector aportarà a Rosselló la connexió amb la futura autovia de la Vall d'Aran i l'aeroport d'Alguaire, mitjançant un gran passeig en l'extrem nord de la vila, des de la futura rotonda de la carretera N-230 cap al pla del secà. Preveure la connexió amb aquestes infraestructures és una prioritat que cal plantejar-se amb una certa urgència.
3. Una segona funció d'aquest nou passeig amb una finalitat més interna de Rosselló, serà la de reordenar tots els nous creixements de la part nord de la vila, millorant substancialment l'accessibilitat des del nou passeig cap al centre mitjançant la nova Rambla transversal fins a l'avinguda Verge del Pilar.
4. L'extensió de la zona esportiva cap a la fondalada veïna és també una necessitat urgent, que ha de permetre la localització del nou pavelló poliesportiu i un nou camp de futbol que substituirà a l'existent, el que ha de permetre la futura reutilització dels terrenys actuals.
5. L'Ajuntament com a propietari d'aproximadament el 30% dels terrenys del sector, podrà actuar de forma significativa sobre l'oferta d'habitatges de protecció pública i sobre l'oferta general de solars residencials.

L'Ajuntament va acordar en el Ple de la Corporació de 4 de maig de 2005, iniciar els tràmits per a desenvolupar urbanísticament el costat nord de la vila, mitjançant el Pla parcial del sector de sòl urbanitzable delimitat número 1.

El Pla parcial del sector SUD-1, es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Rosselló.

## 2. DOCUMENTS I DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

El present pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, i a l'article 84 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme (DL 305/2006), es compon dels documents següents:

- 1) Memòria informació
- 2) Plànols informació
- 3) Memòria ordenació
- 4) Plànols ordenació
- 5) Normes urbanístiques
- 6) Valoració cost d'execució
- 7) Estudi econòmic i divisió poligonal
- 8) Pla d'etapes
- 9) Informe ambiental

El present pla parcial urbanístic estableix les següents determinacions per a l'ordenació urbanística detallada del sector, atenent a l'article 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005:

- a) Qualifica el sòl en zones i sistemes.
- b) Regula els usos i els paràmetres de l'edificació.
- c) Assenyala les alineacions i les rasants.
- d) Defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- e) Defineix les directrius d'urbanització i de les xarxes de serveis. Les obres d'urbanització es concretaran en un projecte d'urbanització separat.
- f) Estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització.
- g) Preveu la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

## 3. ÀMBIT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

L'àmbit territorial del Pla parcial del sector SUD-1 de Rosselló es el que s'observa en el plànol d'informació I.1 - Emplaçament, on es reproduïx el plànol topogràfic de Rosselló a escala 1/5.000.

El sector es troba en l'extrem nord del nucli urbà de Rosselló, delimitat a l'est pel canal de Pinyana i pels darrers creixements al llarg de l'avinguda Verge del Pilar, del carrer del Sol i del camí d'Almecelles, i al sud pel tossal del camp d'esports actual. Al nord i a l'oest el sector limita amb el sòl no urbanitzable, excepte en l'extrem nord-oest que s'estén fins a l'entrada de la urbanització "Costa dels Carros".

El Pla parcial ha d'ordenar el desenvolupament d'aquest sector segons les previsions fixades en el Pla d'ordenació urbanística municipal en el mateix sector, que garanteix la coherència i la homogeneïtat en el creixement urbanístic de la vila de Rosselló estenent i connectant les àrees residencials actuals amb el conjunt dels nous creixements residencials al nord de la vila.

Els límits del sector s'assenyalen en el plànol I.3a - Estat actual. Topogràfic, sobre el plànol topogràfic a escala 1/1.000. L'àrea del sector té una forma molt irregular, ocupant dues fondalades en direcció est-oest i la carena central que les separa al llarg del camí de la Costa dels Carros.

La superfície total del sector és de 168.988 m<sup>2</sup>.

## 4. 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.

El planejament vigent en el sector queda reflexat en el plànol d'Informació I.2a - Planejament vigent. Règim del sòl, a escala 1/5.000, i en el plànol d'informació I.2b – Planejament vigent. Ordenació urbanística, a escala 1/1.000, en els que es reproduïxen els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El planejament vigent en el sector queda determinat també en les normes urbanístiques del POUM.

### 4.1. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SECTOR SEGONS EL POUM

#### **Article 158.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1, SUD-1, Passeig del secà**

##### **1. Definició, àmbit i superfície**

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 161.522 m<sup>2</sup>.
- c) El sector es destina a usos residencials al costat oest de la carretera i a usos terciaris al costat est de la mateixa.

##### **2. Objectius**

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

##### **3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector**

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:  
*Índex d'edificabilitat brut:* 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.  
*Densitat màxima d'habitatges:* 60 habitatges/Ha.

##### **4. Condicions d'ús**

S'admeten els usos fixats per a les subzones residencials i terciàries corresponents.

##### **5. Condicions de gestió**

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

## 4.2. REGULACIÓ DELS TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS EL POUM

### **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 m<sup>2</sup>
- 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.

b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: L'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre de plantes i la separació entre edificis, es fixa en el plànol d'ordenació del pla de millora urbana.

c) Índex d'edificabilitat net: 1,00 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>

d) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

e) Fondària edificable màxima: 15,00 m.

f) Nombre màxim de plantes: Planta baixa més una planta, amb una alçada màxima de 8,00 m, pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semienterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,80 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les.

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.

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.

n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.

Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.

o) Altres paràmetres: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.

#### **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.



**Article 131.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b.1 (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 1, Camí de l'Horta)**

**1. Definició**

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremitgeres.

**2. Condicions de parcel·lació**

La parcel·lació i la disposició dels edificis es fixaran 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.

a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>

b) Front mínim de parcel·la: 10,00 m

**3. Condicions d'ordenació de l'edificació**

a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial

b) Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana: Les alineacions al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes, es fixa en el plànol d'ordenació del Pla de millora urbana.

c) Índex d'edificabilitat net: 2,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>

d) Nombre màxim de plantes i alçades màximes:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m
Planta baixa més dues plantes	11,00 m
Planta baixa més tres plantes	14,00 m

e) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/100 m<sup>2</sup> sostre

f) Cossos sortints: Es regulen segons les normes de la zona 2a.

g) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.

Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.

**4. Condicions d'ús**

a) Ús propi: Residencial plurifamiliar

b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós.

c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

**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 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

**2. Condicions de la parcel.lació**

- a) Superfície de parcel.la mínima: 600 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **Article 139.- Zona de serveis terciaris, clau 6**

### **1. Definició**

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús terciari vora la carretera, entenent com a tal els concessionaris de vehicles, els comerços especialitzats, i altres similars, situats en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

### **2. Condicions de la parcel·lació**

- a) Superfície de parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- b) Front mínim de parcel·la: 20 m

### **3. Condicions de l'edificació**

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres a tots els límits, inclosos els cossos sortints.
- c) Edificabilitat neta: 0,70 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl
- d) Volum edificable màxim: 6,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.  
L'alçada màxima es pot superar en el 20% del solar fins un límit de 15,00 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal, traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10,00m.
- f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell
- g) Ocupació màxima: 70% del solar.
- h) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

### **4. Condicions d'ús**

- a) Ús global: Comercial, oficines, hotelers, tallers de reparació de vehicles, garatges, benzineres, agències de transport, tallers de fusteria amb exposició i venda.
- b) Usos admesos: Bar, restaurant, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu. L'ús d'habitatge s'admet en nombre màxim d'un per parcel·la, per a vigilància de la instal·lació existent.

**4.3. RESERVES MÍNIMES PER SISTEMES**

En el quadre següent s'assenyalen les exigències en els paràmetres d'ordenació tan dels estandars fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refòs de la LLei d'urbanisme 1/2005, com els determinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-1.

**4.3.1. RESERVES MÍNIMES SEGONS LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA**

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	LLEI 1/2005
------------------------	-------------

SUPERFÍCIE TOTAL	168.988
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	101.393
DENSITAT	60,00
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	1.013

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	LLEI 1/2005	
---	-------------	--

ESPAIS LLIURES PÚBLICS	20.279	12,00%
10% Superfície sector	16.899	10,00%
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%

EQUIPAMENTS PÚBLICS	20.279	12,00%
5% Superfície sector	8.449	5,00%
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%

<b>TOTAL RESERVES MÍNIMES</b>	<b>40.557</b>	<b>24,00%</b>
-------------------------------	---------------	---------------

**4.3.2. RESERVES MÍNIMES SEGONS EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	POUM
------------------------	------

SUPERFÍCIE TOTAL	168.988
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	101.393
DENSITAT	60,00
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	1.013

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	POUM	
---	------	--

ESPAIS LLIURES PÚBLICS	20.279	12,00%
10% Superfície sector	16.899	10,00%
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%

EQUIPAMENTS PÚBLICS	20.279	12,00%
5% Superfície sector	8.449	5,00%
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%

<b>TOTAL RESERVES MÍNIMES</b>	<b>40.557</b>	<b>24,00%</b>
-------------------------------	---------------	---------------

## 5. ESTAT ACTUAL

En el plànol d'informació I.3a - Estat Actual. Topogràfic, a escala 1/1.000, es reflexen tots els elements naturals del terreny i també tots els elements sobreposats, en el seu emplaçament i amb les característiques topogràfiques que els defineixen.

En el plànol d'informació I.3b - Estat Actual. Fotoplànol, a escala 1/2.000, s'observa la imatge aèria del sector nord de Rosselló, que complementa la informació de la base cartogràfica.

Finalment en el plànol d'informació I.3c – Estat actual, altimetria, a escala 1/2.000, es remarquen les corbes de nivell cada 5 metres, les línies de carena i les línies de desguàs natural, el que facilita la lectura morfològica del territori.

### 5.1. TOPOGRAFIA, VESSANTS I CURSOS D'AIGUA

L'àmbit del pla parcial s'emmarca en la part mitjana de la vessant oriental de l'altiplà del secà, que baixa en direcció est cap a la plana agrícola regada pel canal de Pinyana. Aquestes vessants es caracteritzen per una ondulació continuada en direcció nord-sud, amb àmplies fondalades separades per estrets tossals, que es despenjen des de l'altiplà i que progressivament van suavitzant la seva orografia. L'expressió més gràfica d'aquestes successives ondulacions és transcriu en el traçat sinuós del canal de Pinyana, que delimita el sector per l'est aproximadament seguint la corba de nivell situada a 252 m d'alçada. El punt més alt del sector es troba en el camí de la Costa dels Carros, aproximadament a la cota 277.

Morfològicament el sector del pla parcial s'ordena en sentit oest-est, al llarg d'una carena central que separa dues fondalades. Aquesta carena central coincideix aproximadament amb el camí de la Costa dels Carros i el carrer d'Almacelles.

La fondalada sud, delimitada al nord per la carena central i al sud pel tossal de la zona esportiva, és molt estreta i dins del sector té una forma molt regular, amb una amplada aproximada d'uns 160 metres. El pla del fons de la vessant és de pendents suaus, entre el 5% i el 3%, i s'ha transformat per a l'explotació agrícola mitjançant bancals d'uns 40 metres de fondària separats per marges formats pel talús de les terres excavades i terraplenades. Les aigües pluvials que baixen per la fondalada desaigüen en direcció sud-est pel centre de la fondalada i es recullen en el col·lector de l'avinguda Verge del Pilar, travessant tota la zona urbana consolidada fins arribar al carrer lateral de la carretera N-230 i segueixen pel col·lector d'aquest carrer lateral que disposa de diversos sobreixidors a desguassos naturals cap a l'altre costat de carretera.

La fondalada nord, delimitada al sud per la carena central, és més ampla i oberta que l'anterior i dins del sector hi entra només l'extrem sud de la mateixa. El pla del fons de la vessant és de pendents suaus, entre el 5% i el 4%, i s'ha transformat per a l'explotació agrícola mitjançant bancals de fondària irregular i separats per marges formats pel talús de les terres excavades i terraplenades. Les aigües pluvials que baixen per la fondalada desaigüen en direcció sud-est pel centre de la fondalada i es recullen en la cuneta de la carretera, just davant de la corba del canal de Pinyana.

El conjunt del sector com s'acaba de descriure es troba dividit en dues fondalades, pel que les aigües pluvials de cada fondalada es dirigeixen pels fons dels bancals i pels braçals cap al sud-est fins a desaigüar al canal de Pinyana.

### 5.2. CARRETERES, CARRERS I CAMINS

#### Carretera N-230 de Lleida a la Vall d'Aran:

La carretera N-230 travessa en direcció nord-sud l'extrem est del sector en un tram d'uns 350 metres. Es tracta del tram urbà al nord de Rosselló, amb un encreuament molt perillós amb el

carrer Major per manca de visibilitat des del costat est de la carretera. Ja fora del nucli urbà hi ha l'encreuament amb el camí de la colònia d'Alkanis.

El Ministeri de Foment el desembre de 2004 va redactar el projecte de construcció "*Mejora de intersecciones y reordenación de accesos. Carretera N-230, pp.kk. 3+000 al 28+000. Tramo: Lleida a límite de provincia de Huesca. Provincia de Lleida*", que defineix les rotondes i vials laterals d'accés a la carretera i que es reflexa en el POUM. Aquest projecte està previst que s'executi a partir de la primavera de l'any 2007.

La carretera actual disposa d'un camí lateral pel costat oest entre el camí de la Colònia i el carrer Major, que facilita el pas dels vehicles agrícoles.

La carretera té una esplanada de 10 m d'amplada total, amb una calçada de 7 m i uns vorals d'1,50 m. La carretera es disposa sobre el terreny amb un talus en terraplé pels dos costats. Segons la LLei de Carreteres 7/1993, les zones de domini públic, de servitud i d'afectació són de 3 m, 8 m i 30 m d'amplada respectivament des de l'aresta exterior de l'esplanació. La línia d'edificació es situa a 25 m de l'aresta exterior de la calçada.



**Camí d'Almacelles:**

El camí d'Almacelles discorre per la carena central del sector en direcció est-oest, en un tram d'uns 330 metres. El camí s'inicia en la carretera N-230 i seguint la carena central es dirigeix cap a l'oest, fins al pla del secà. El camí té una amplada aproximada de 5 metres i el paviment disposa d'un tractament asfàltic.

**Camí d'Albelda:**

El camí d'Albelda surt del camí d'Almacelles i discorre dins del sector en direcció nord-oest cap a la fondalada nord, en un tram d'uns 150 metres. El camí té una amplada aproximada de 4 metres i el paviment disposa d'un tractament asfàltic.

**Camí d'Alkanís:**

El camí d'Alkanís discorre dins del sector per la fondalada nord en direcció est-oest, en un tram d'uns 40 metres. El camí s'inicia en la carretera N-230 i es dirigeix cap a l'est, fins a la colònia d'Alkanís. El camí té una amplada aproximada d'entre 3 i 4 metres i el paviment disposa d'un tractament asfàltic.



## **6. PARCEL.LARI, USOS I EDIFICACIONS**

### **6.1. PARCEL.LARI**

En el plànol d'informació I.4a - Parcel.lari, a escala 1/1.000, s'han grafiat els límits de totes les finques existents en l'actualitat.

Seguidament s'inclou la relació de finques amb el número assignat a cada finca que figura en el plànol del parcel.lari, el nom del propietari, la superfície i el percentatge en superfície de cada finca respecte al total del sector.



<b>PARCEL·LARI SECTOR SUD-1, ROSSELLÓ</b>
---

A NÚM.	B NÚM. POLIGON	C NÚM. FINCA	D PROPIETARI	E SUPERFICIE CADASTRAL M2	F SUPERFICIE FINQUES APORTADES		H PERCENTATGE SUPERFÍCIE TOTAL %	I PERCENTATGE SUPERFÍCIE APROFITAMENT %	J PERCENTATGE DRETS INICIALS %
				PARCIALS M2	TOTALS M2				
<b>1</b>			PERE JOVÉ GUÀRDIA			<b>8.173</b>	4,84%	4,84%	4,35%
1.1	1	63		14.132	1.993				
1.2	2	39		5.778	6.180				
<b>2</b>			OLGA FONTANET SEUMA I ALTRA			<b>23.284</b>	13,78%	13,78%	12,40%
2.1	1	64		10.684	4.252				
2.2	2	33		23.764	19.032				
<b>3</b>			ANTONIO ARMENGOL SERRA			<b>12.330</b>	7,30%	7,30%	6,57%
3	1	62		12.903					
<b>4</b>			MARIBEL FARRERO PINTAT			<b>14.302</b>	8,46%	8,46%	7,62%
4.1	1	65		46.012	10.088				
4.2	1	88		3.470	4.214				
<b>5</b>			AJUNTAMENT DE ROSSELLO			<b>45.816</b>	27,11%	27,11%	24,40%
5.1	1	87		46.659	35.446				
5.2	1	87		46.659	9.805				
5.3	10	20		1.981	565				
<b>6</b>			XAVIER GUÀRDIA FONTOVA			<b>1.102</b>	0,65%	0,65%	0,59%
6	2	32		21.330					
<b>7</b>			BERTOMEU GORGUES GORGUES I ALTRE			<b>23.589</b>	13,96%	13,96%	12,56%
7.1	2	35		12.595	12.896				
7.2	2	36		11.454	10.693				
<b>8</b>			ANTONIO GORGUES FONTANET			<b>840</b>	0,50%	0,50%	0,45%
8	2	31		15.158					
<b>9</b>			JOAN CARLES ALIER SAMPERA			<b>5.508</b>	3,26%	3,26%	2,93%
9.1	2	41		7.007	4.590				
9.2	10	55		667	918				
<b>10</b>			JOSEP MARIA HORTET BELLMUNT			<b>4.339</b>	2,57%	2,57%	2,31%
10	2	38		5.683					
<b>11</b>			JOSEP MARIA TORRELLES GARRIDO			<b>535</b>	0,32%	0,32%	0,28%
11	2	34		800					
<b>12</b>			FRUITOLLÉ			<b>5.609</b>	3,32%	3,32%	2,99%
12	10	1		5.412					
<b>13</b>			MARIA CREUS AGUILA			<b>2.375</b>	1,41%	1,41%	1,26%
13	10	22		1.843					
<b>14</b>			FRANCISCA TERSA FERNÁNDEZ			<b>968</b>	0,57%	0,57%	0,52%
14	10	21		792					
<b>15</b>			RAMON FOLGUERA CASANOVES			<b>1.322</b>	0,78%	0,78%	0,70%
15	10	25		1.289					
<b>16</b>			JOSEP SUÁREZ GONZÁLEZ			<b>216</b>	0,13%	0,13%	0,12%
16	10	23		373					
<b>17</b>			JOSE LOPEZ LOPEZ			<b>1.055</b>	0,62%	0,62%	0,56%
17	10	24		2.581					
<b>18</b>			JOAQUIN GALEANO PARRON			<b>582</b>	0,34%	0,34%	0,31%
18	10	24		2.581					
<b>19</b>			MONTSERRAT FERNANDEZ SANTAMARIA			<b>794</b>	0,47%	0,47%	0,42%
19	10	24		2.581					
<b>20</b>			MIQUEL FOLGUERA MIR I ALTRE			<b>2.623</b>	1,55%	1,55%	1,40%
20	10	37		2.660					
<b>21</b>			MARIO GORGUES UNIÓ			<b>2.356</b>	1,39%	1,39%	1,25%
21	10	38		3.270					
<b>22</b>			MIQUEL MARTÍ BALAGUER			<b>2.651</b>	1,57%	1,57%	1,41%
22	10	39		1.958					
<b>23</b>			BLAS RUBINAT TORRELLES ROSA TARRAGONA BONET			<b>543</b>	0,32%	0,32%	0,29%
23									
<b>A</b>			AJUNTAMENT DE ROSSELLO			<b>8.076</b>	4,78%	4,78%	4,30%
A,1			Camí d'Almacelles		4.342				
A,2			Camí d'Albelda		1.272				
A,3			Camí d'Albelda		1.825				
A,4			Camí d'Alkanis		286				
A,5			Camí de finques		351				
<b>TOTAL SECTOR SUD-1</b>						<b>168.988</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>90,00%</b>

**6.2. USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS**

En el plànol d'informació I.4b – Usos i edificacions existents a escala 1/1.000, s'han grafiat els límits de totes les finques amb els edificis, les construccions i altres elements existents en l'actualitat.

Seguidament s'inclou la relació de finques amb el número assignat a cada finca que figura en el plànol del parcel.lari, l'ús del sòl, i els tipus de construccions existents.

**USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS**

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
FINCA	PROPIETARI	USOS
<b>1</b> 1.1 1.2	PERE JOVÉ GUÀRDIA	Fruiters i cereals Fruiters
<b>2</b> 2.1 2.2	OLGA FONTANET SEUMA I ALTRA	Magatzem, piscina, pineda i cereals Cereals
<b>3</b>	ANTONIO ARMENGOL SERRA	Cereals
<b>4</b> 4.1 4.2	MARIBEL FARRERO PINTAT	Cereals Magatzem, fruiters i cereals
<b>5</b> 5.1 5.2 5.3	AJUNTAMENT DE ROSSELLO	Fruiters Fruiters Erm
<b>6</b>	XAVIER GUÀRDIA FONTOVA	Cereals
<b>7</b> 7.1 7.2	BERTOMEU GORGUES GORGUES I ALTRE	Cereals Cereals
<b>8</b>	ANTONIO GORGUES FONTANET	Cereals
<b>9</b> 9.1 9.2	JOAN CARLES ALIER SAMPERA	Erm Cereals
<b>10</b>	JOSEP MARIA HORTET BELLMUNT	Granja
<b>11</b>	JOSEP MARIA TORRELLES GARRIDO	Magatzem
<b>12</b>	FRUITOLLÉ	Nau industrial, mur i portal
<b>13</b>	MARIA CREUS AGUILÀ	Cereals
<b>14</b>	FRANCISCA TERSA FERNÁNDEZ	Cereals
<b>15</b>	RAMON FOLGUERA CASANOVES	Habitatge, magatzem i mur
<b>16</b>	JOSEP SUÀREZ GONZÁLEZ	Cereals
<b>17</b>	JOSE LOPEZ LOPEZ	Cereals
<b>18</b>	JOAQUIN GALEANO PARRON	Magatzem i cereals
<b>19</b>	MONTSERRAT FERNANDEZ SANTAMARIA	Cereals
<b>20</b>	MIQUEL FOLGUERA MIR I ALTRE	Cereals
<b>21</b>	MARIO GORGUES UNIÓ	Cereals
<b>22</b>	MIQUEL MARTÍ BALAGUER	Cereals
<b>23</b>	BLAS RUBINAT TORRELLES ROSA TARRAGONA BONET	Jardi

**Finca 10**



**Finca 12**



**Finca 15**



**Finca 18**



## **7. SERVEIS URBANS**

En el plànol d'informació I.5 - Serveis urbans existents, es reflexen a escala 1/2.000, les xarxes de sanejament d'aigües pluvials i residuals, de regs rurals, d'abastament d'aigua, de mitja i baixa tensió, de telecomunicacions i de gas existents en l'entorn i dins del sector.

### **7.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS I RESIDUALS**

#### ***Aigües pluvials***

Les aigües pluvials de la fondalada nord del sector conflueixen en direcció est cap a la cuneta de la carretera N-230, creuant-la davant la corba del canal de Pinyana.

Les aigües pluvials de la fondalada sud del sector conflueixen en direcció est cap a l'avinguda Verge del Pilar, entrant en el col.lector d'aigües pluvials i residuals de l'avinguda Verge del Pilar.

#### ***Aigües residuals***

Les aigües residuals de la urbanització Costa dels Carros es condueixen per un col.lector situat vora el camí d'Almacelles fins al carrer Francesc Macià.

Les possibles connexions de la xarxa de sanejament del nou sector amb la xarxa de col.lectors existent, que aboca les aigües a la depuradora municipal, són:

- D40 Camí d'Almacelles
- D40 Carrer de la Lluna
- D60 Avinguda Verge del Pilar

### **7.2. REGS RURALS**

Els camps de conreu existents en el sector són de regadiu i disposen de la xarxa de reg assenyalada en el plànol de serveis existents. Aquesta xarxa està formada per tres sèquies o braçals de reg, que discorren en direcció oest-est, la primera al llarg del camí d'Almacelles, la segona pel centre del sector i la tercera al nord del límit del sector.

### **7.3. ABASTAMENT D'AIGUA**

#### ***Canonada vella aigües de Lleida***

L'antiga canonada d'aigües de Lleida, d'aproximadament 100 cm de diàmetre, travessa el sector en direcció nord-sud, seguint exactament la prolongació dels carrers de la Llum i la Rambla de Girona fins a la carretera N-230.

#### ***Canonada nova aigües de Lleida***

En el sector es troba també la canonada de 200 mm de diàmetre de subministrament futur a Rosselló des de la recentment realitzada nova canonada d'aigües de Lleida. El seu traçat segueix el camí d'Alkanís, creua la carretera i puja sota el futur passeig Costa dels Carros fins a la rambla transversal i des d'aquesta fins a la futura estació de bombeig. En el tram de la rambla hi ha una doble canonada per a la impulsió cap al futur dipòsit del secà que s'ha de realitzar en la segona fase de les obres.

#### ***Xarxa municipal***

L'àrea del pla parcial té subministrament d'aigua potable des de la xarxa municipal del carrers següents:

- D110 Avinguda Verge del Pilar

- D90 Carrer de la Lluna
- D75 Camí d'Almacelles
- D63 Camí d'Alkanís

#### **7.4. MITJA I BAIXA TENSÍO**

Segons la informació facilitada per la companyia FECSAENDESA en l'escrit de referència PLE-0040-05, de 18 de novembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1642, de 23 de novembre de 2005, els elements de la xarxa de mitja i baixa tensió existents en l'entorn del sector són els següents:

##### ***Línies de mitja tensió***

Dins del sector hi ha dues línies aèries de mitja tensió, i no hi ha cap línia soterrada de mitja tensió.

En l'extrem oest del sector, al peu de la urbanització Costa dels Carros, creua una línia aèria en direcció sud-nord, en un tram d'uns 60 metres.

La segona línia aèria s'inicia en l'estació transformadora situada en l'extrem nord de la Rambla de Girona, i travessa el sector en direcció aproximada sud-nord en un tram d'uns 180 metres.

##### ***Estacions transformadores***

Dins del sector no hi ha cap estació transformadora. Fora del sector, les estacions transformadores més properes són:

- 55025 Urbanització El Pla, situada a la Rambla de Girona
- W3062 Pilar, situada al carrer Major vora l'avinguda Verge del Pilar
- 23869 situada al costat est de la carretera N-230

##### ***Línies de baixa tensió***

Dins del sector hi ha tres línies aèries de baixa tensió i no hi ha cap línia soterrada de baixa tensió.

Al costat oest de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que alimenta l'antiga granja, les instal·lacions de Fruitollé i l'habitatge unifamiliar situat vora el canal de Pinyana, en el costat oest de la carretera.

Seguint el camí de la Costa dels Carros hi ha una línia aèria de baixa tensió que alimenta la urbanització Costa dels Carros, que travessa el sector en un tram d'uns 500 metres, procedent de la ET 55025.

Finalment hi ha una tercera línia aèria que alimenta l'antic quarter de la Guardia Civil i el Tossal de la Residència, que travessa la fondalada sud del sector en direcció est-oest per l'extrem nord del carrer del Sol, en un tram d'uns 240 metres.

#### **7.5. TELECOMUNICACIONS**

Segons la informació facilitada per la companyia TELEFONICA en l'escrit de referència 26215, de 15 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 81, de 18 de gener de 2006, els elements de la xarxa de telecomunicacions existents en l'entorn del sector són els següents:

##### ***Línia territorial de fibra òptica***

Seguint la carretera N-230 pel costat oest hi ha la línia soterrada de fibra òptica de la xarxa territorial, que travessa el sector en un tram d'uns 300 metres.

### **Línies aèries de telefonia**

Dins del sector hi ha dues línies aèries de telefonia i no hi ha cap línia soterrada de telefonia.

Pel costat oest de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que dona servei a les instal·lacions de Fruitollé, a l'habitatge unifamiliar situat vora el canal de Pinyana, en el costat oest de la carretera, i a la colònia d'Alkanís.

Seguint el camí de la Costa dels Carros hi ha una línia aèria de telefonia que dona servei a la urbanització Costa dels Carros, travessant el sector en un tram d'uns 500 metres, procedent del carrer del Sol.

### **Línies soterrades de telefonia**

En el sector no hi ha xarxa de canalitzacions soterrades de telefonia. Les possibles connexions de la xarxa de telefonia del nou sector amb la xarxa existent en el seu límit són:

2c125 Avinguda Verge del Pilar  
2c125 Carrer de la Lluna  
2c63 Rambla de Girona  
2c63 Carrer del Pla

## **7.6. GAS**

Segons la informació facilitada per la companyia GAS NATURAL en l'escrit de referència 03748/05, d' 1 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1708, de 7 de desembre de 2005, els elements de la xarxa de gas existents en l'entorn del sector són els següents:

PE 160 Avinguda Verge del Pilar  
PE 90 Carrer de la Lluna  
PE 90 Camí d'Almacelles

# PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1, "COSTA DELS CARROS", DE ROSSELLÓ

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## 2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.1	Emplaçament	1/5.000
I.2a	Planejament vigent. Règim del sòl	1/5.000
I.2b	Planejament vigent. Ordenació urbanística	1/1.000
I.3a	Estat Actual. Topogràfic	1/1.000
I.3b	Estat Actual. Fotoplànol	1/5.000
I.3c	Estat Actual. Altimetria, carenes i vessants	1/2.000
I.4a	Parcel.lari	1/1.000
I.4b	Usos i edificacions existents	1/1.000
I.5a	Sanejament d'aigües residuals i pluvials, i reg rural, existents	1/2.000
I.5b	Abastament d'aigua existent	1/2.000
I.5c	Mitja i baixa tensió existents	1/2.000
I.5d	Telecomunicacions existents	1/2.000
I.5e	Gas existent	1/2.000































**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

### **3. MEMÒRIA ORDENACIÓ**

1. Justificació de la necessitat del Pla parcial
2. Objectius i criteris d'ordenació
3. Descripció de l'ordenació
4. Quadre resum de superfícies i aprofitaments
5. Xarxes de serveis

## 3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

### 1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL PLA PARCIAL

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 1 (SUD-1) "Costa dels Carros", per a usos residencials i terciaris, previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

Les motivacions que justifiquen la necessitat de desenvolupar el present Pla parcial són les següents:

1. Rosselló per la seva proximitat a la ciutat de Lleida, es troba immers en un procés de desenvolupament urbanístic molt accentuat que està densificant tot el nucli urbà de la vila, amb una gran demanda de sòl per a la construcció tan d'edificis plurifamiliars, com d'habitatges unifamiliars agrupats. El sòl urbà consolidat està pràcticament esgotat i el valor dels solars urbans s'ha incrementat de forma més que considerable, situant-se a uns nivells relativament alts, propis de l'entorn de Lleida. L'Ajuntament de Rosselló vol aprofitar l'empenta actual per conduir-la cap a sectors prioritaris del municipi que ajudaran a completar l'estructura urbana de la vila.

2. El desenvolupament d'aquest sector aportarà a Rosselló la connexió amb la futura autovia de la Vall d'Aran i l'aeroport d'Alguaire, mitjançant un gran passeig en l'extrem nord de la vila, des de la futura rotonda de la carretera N-230 cap al pla del secà. Preveure la connexió amb aquestes infraestructures és una prioritat que cal plantejar-se amb una certa urgència.

3. Una segona funció d'aquest nou passeig amb una finalitat més interna de Rosselló, serà la de reordenar tots els nous creixements de la part nord de la vila, millorant substancialment l'accessibilitat des del nou passeig cap al centre mitjançant la nova Rambla transversal fins a l'avinguda Verge del Pilar.

4. L'extensió de la zona esportiva cap a la fondalada veïna és també una necessitat urgent, que ha de permetre la localització del nou pavelló poliesportiu i un nou camp de futbol que substituirà a l'existent, el que ha de permetre la futura reutilització dels terrenys actuals.

5. L'Ajuntament com a propietari d'aproximadament el 30% dels terrenys del sector, podrà actuar de forma significativa sobre l'oferta d'habitatges de protecció pública i sobre l'oferta general de solars residencials.

## 2. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

En el sector SUD-1 el Pla d'ordenació urbanística municipal es planteja el creixement de Rosselló cap al nord-oest del nucli actual, amb una estructura urbana en forma d'extensió dels carrers Verge del Pilar i de la Lluna, fins als terrenys destinats a l'ampliació de la zona esportiva. Pel nord es limita el creixement fins al passeig Costa dels Carros i al costat est de la carretera N-230 es proposa el desenvolupament dels usos terciaris existents fins al Canal de Pinyana.

### **Objectius**

Els objectius generals de la proposta d'ordenació son els següents:

1. Adequació de la proposta a les determinacions fixades pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-1, i a la legislació urbanística vigent, adequant-se als límits del sector.
2. Ordenar el conjunt del sector de forma unitària, mitjançant la definició dels carrers i l'emplaçament dels espais lliures i equipaments, adequats al seu ús residencial i terciari, i a la importància dins el conjunt de la població.
3. Ajustar l'ordenació urbanística als criteris de viabilitat econòmica, buscant la correspondència entre els beneficis i les càrregues d'urbanització, és a dir, fixant els percentatges de solars edificables adequats al cost de cessió i d'urbanització dels carrers i espais lliures.
4. Solucionar els serveis i infraestructures necessàries pel sector.

### **Criteris d'ordenació**

Els criteris d'ordenació del sector són els següents:

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem nord de Rosselló entre el sòl urbà al sud, el futur passeig Costa dels Carros al nord, la carretera N-230 a l'est i la futura ronda oest de Rosselló a l'oest.
2. L'ordenació del nou sector residencial-terciari que es proposa en l'extrem nord de Rosselló s'organitza al voltant dels tres eixos viaris principals, la carretera N-230, el passeig Costa dels Carros i el passeig dels Rosers.
3. Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos residencials del mateix, escollint per un costat, la millor localització dels mateixos respecte als espais existents, i buscant en segon lloc, la tipologia dels espais lliures més adequada a aquest tipus de sector residencial, com són els espais de tipus més lineal que es distribueixen més extensament per tot el sector, com els tres grans passeigs del sector: El passeig Costa dels Carros, el passeig dels Rosers i els dos passeigs laterals que acompanyen la carretera N-230.
4. Destinar al sistema d'equipaments esportius un gran solar situat en el centre de la fondalada sud del sector, molt proper al recinte esportiu actual, el que facilitarà la connexió entre els dos recintes, amb accés des del centre de Rosselló per l'avinguda Verge del Pilar i amb façana al nou passeig dels Rosers.
5. La proposta d'ordenació de les zones edificables, consisteix en estendre cap al nou sector les tipologies residencials del sòl urbà ja construït, en coherència amb les mateixes àrees existents.



### 3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

#### 3.1. LÍMITS DEL SECTOR

Els límits del pla parcial del sector SUD-1, fixats pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, s'ajusten en diversos punts i són els grafats en el plànol d'ordenació O.1 Ordenació, a escala 1/1000.

La superfície del sector que segons el POUM era de 161.522 m<sup>2</sup> s'incrementa fins a 168.988 m<sup>2</sup>. L'increment de 7.466 m<sup>2</sup> representa el 4,62% de la superfície del sector.

Els ajustaments dels límits del sector són els següents:

a) El projecte de construcció dels encreuaments i el vial lateral de la carretera N-230, que el Ministeri de Foment executarà aquest any, permet modificar el límit del sector en el costat oest de la carretera, excloent del sector les porcions de les tres finques afectades directament pel vial lateral i que es corresponen a un tram de solars urbans. En el POUM es van incloure aquestes porcions dels tres terrenys afectats pel vial lateral de la carretera, per assegurar la connexió del vial lateral, en el cas que el Ministeri de Foment no executés les obres previstes. Aquest ajust redueix la superfície del sector.

b) Els límits del sector s'han ajustat en tot el front de la carretera amb el criteri de situar el límit del sector a 5,50 metres de la línia lateral de la calçada de la carretera. Aquest límit correspon al costat exterior de les cunetes laterals i a l'extrem dels murs de formigó transversals que delimiten els passos d'entrada a les finques des de la carretera. Aquest ajust redueix la superfície del sector.

c) En el costat oest de la carretera vora el sòl urbà s'inclouen els terrenys afectats per la calçada lateral fins a connectar amb el carrer Francesc Macià, atès que en aquest costat el Ministeri de Foment no té previst realitzar la calçada lateral. Aquest ajust amplia la superfície del sector.

d) El límit del sector en la prolongació del carrer de la Lluna, que en el POUM es situava en l'alineació nord del carrer, es desplaça fins a l'eix del vial, al tractar-se de sòl urbà no consolidat, pel que els propietaris de les finques urbanes amb façana al carrer de la Lluna han de contribuir a les despeses de cessió i d'urbanització de la meitat del vial. Aquest ajust redueix la superfície del sector.

e) El límit del sector en la prolongació del carrer d'Albelda, que en el POUM es situava en l'alineació nord del carrer, es desplaça fins a l'eix del vial, al tractar-se de sòl urbà no consolidat, pel que els propietaris de les finques urbanes amb façana al carrer d'Albelda han de contribuir a les despeses de cessió i d'urbanització de la meitat del vial. En el tram següent del carrer d'Albelda davant la zona esportiva actual s'inclou tota l'amplada del carrer. Aquest ajust amplia la superfície del sector.

f) El límit del sector en l'extrem nord de la Urbanització de la Rambla de Girona s'ajusta als límits de les tanques de les finques urbanes existents, i al final del tram urbanitzat de la Rambla de Girona davant l'estació transformadora existent. Aquest ajust redueix la superfície del sector.

g) El límit nord del sector situat en el límit posterior de les parcel·les amb façana al passeig Costa dels Carros, es desplaça aproximadament entre 2 i 3 metres, per l'ampliació del passeig central fins a 12 metres d'amplada, el que permet el seu còmput dins del sistema d'espais lliures. L'ampliació del passeig central es trasllada en part al límit posterior de les parcel·les. Aquest ajust amplia la superfície del sector.

h) El límit oest de la zona esportiva s'ha traslladat uns 45 metres cap a l'oest fins al següent bancal per la necessitat de localitzar el camp de futbol amb les dimensions reglamentàries exigides amb els espais laterals de protecció. Aquest ajust amplia la superfície del sector.

### 3.2. SISTEMA VIARI

L'ordenació del sistema viari es reflexa en el plànol d'ordenació O.1 – Ordenació, a escala 1/1.000.

Els criteris d'ordenació del sistema viari són els següents:

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem nord de Rosselló entre el sòl urbà al sud, el futur passeig Costa dels Carros al nord, la carretera N-230 a l'est i la futura ronda oest de Rosselló a l'oest.

2. L'ordenació del nou sector residencial-terciari que es proposa en l'extrem nord de Rosselló s'organitza al voltant dels tres eixos viaris principals, la carretera N-230, el passeig Costa dels Carros i el passeig dels Rosers.

La carretera N-230 com a via segregada del nucli urbà es dota de vials laterals i de la rotonda d'accés el que permet millorar la seva relació amb la zona urbana, aportant accessibilitat al nucli urbà, seguretat en l'encreuament i segregació del tràfec intern.

El passeig Costa dels Carros, com vial tangent al sector pel nord, resol les connexions externes en l'extrem nord de Rosselló, entre la rotonda de la carretera N-230 i la futura autovia de la N-230.

Finalment el passeig dels Rosers, com la via urbana central que millora l'accessibilitat de tot el nucli a l'entorn de la zona esportiva, i que endreça i reordena els vials interiors del propi sector i del sector urbà consolidat fins al carrer Major.

3. La xarxa de carrers es completa amb:

La prolongació de l'avinguda Verge del Pilar i la resta de carrers del seu entorn fins al passeig dels Rosers.

El carrer d'Albelda com a consolidació d'aquest important camí rural, amb una petita plaça lateral en cul de sac.

La prolongació de la Rambla de Girona fins al passeig Costa dels Carros. Aquest vial segueix el traçat de la primera canonada d'aigües de Lleida.

El nou carrer a l'est de la carretera N-230 que facilita l'accés al nou sector terciari i residencial, limitat pel canal de Pinyana.

La superfície total del sistema viari és de 43.635 m<sup>2</sup> que representa el 25,82% de la superfície total del sector.

**3.2.1. ALINEACIONS I RASANTS**

Les característiques geomètriques del traçat en planta dels carrers i espais públics es defineixen en el plànol O.1 - Ordenació i en el plànol O.2 - Viari i Topografia, mitjançant la posició dels eixos dels carrers, la dimensió entre alineacions dels carrers, i la definició de les alineacions en els encreuaments.

		AMPLADA
C1a	Carrer lateral oest N-230	<b>23,50</b>
C1b	Carrer lateral est N-230	<b>23,50</b>
C2	Carrer de la Lluna	<b>12,00</b>
C3	Carrer dels Estels	<b>10,00</b>
C3	Rambla de Girona	<b>30,00</b>
C3	Carrer de Girona	<b>12,00</b>
C4	Passeig dels Rosers	<b>30,00</b>
C5	Plaça interior, entrada	<b>10,00</b>
C5	Plaça interior	<b>7,50</b>
C6	Camí d'Albelda	<b>12,00</b>
C7	Avinguda Verge del Pilar	<b>16,00</b>
C8	Carrer de la Llum	<b>12,00</b>
C9	Carrer del Sol	<b>8,00</b>
C10	Camí d'Almacelles	<b>16,00</b>
C11	Carrer 11	<b>16,00</b>
C12	Passeig Costa dels carros	<b>30,00</b>
C13	Carrer 13	<b>16,00</b>
C14	Carrer 14	<b>16,00</b>
C15	Carrer Canal de Pinyana	<b>4,00</b>

L'estudi de les rasants dels carrers es reflexa en el plànol O.2 - Viari i topografia i també en els plànols O.3 - Perfils longitudinals.

**3.2.2. SECCIONS TIPUS DELS CARRERS**

La secció tipus dels espais a urbanitzar per a cada carrer es determina en el plànol O.1 - Ordenació i en el plànol O.2 - Viari i topografia. La distribució i dimensions de calçada, aparcaments i voreres es proposa segons la funció de cada vial en el conjunt de la xarxa viària. La distribució s'ajustarà en el projecte d'urbanització seguint els criteris assenyalats en el present pla parcial.

La secció tipus de cada carrer és la següent::

		AMPLADA	CALÇADA	APARCAMENT	VORERES	PASSEIG
C1a	Carrer lateral oest N-230	<b>23,50</b>	4,00	2,00	3,00	14,50
C1b	Carrer lateral est N-230	<b>23,50</b>	5,00			13,50-5,00
C2	Carrer de la Lluna	<b>12,00</b>	8,00		2,00-2,00	
C3	Carrer dels Estels	<b>10,00</b>	7,00		1,50-1,50	
C3	Rambla de Girona	<b>30,00</b>	7,00		1,50-1,50	13,00
C3	Carrer de Girona	<b>12,00</b>	7,00		2,50-2,50	
C4	Passeig dels Rosers	<b>30,00</b>	4,00-4,00	2,00-2,00	3,00-3,00	12,00
C5	Plaça interior, entrada	<b>10,00</b>	7,00		1,50-1,50	
C5	Plaça interior	<b>7,50</b>	5,00		2,50	VARIABLE
C6	Camí d'Albelda	<b>12,00</b>	7,00		2,50-2,50	
C7	Avinguda Verge del Pilar	<b>16,00</b>	7,00	2,00-2,00	2,50-2,50	
C8	Carrer de la Llum	<b>12,00</b>	8,00		2,50-1,50	
C9	Carrer del Sol	<b>8,00</b>	5,00		1,50-1,50	
C10	Camí d'Almacelles	<b>16,00</b>	7,00	2,00-2,00	2,50-2,50	
C11	Carrer 11	<b>16,00</b>	7,00	2,00-2,00	2,50-2,50	
C12	Passeig Costa dels carros	<b>30,00</b>	4,00-4,00	2,00-2,00	3,00-3,00	12,00
C13	Carrer 13	<b>16,00</b>	7,00	2,00-2,00	2,50-2,50	
C14	Carrer 14	<b>16,00</b>	7,00	2,00-2,00	2,50-2,50	
C15	Carrer Canal de Pinyana	<b>4,00</b>	4,00			

### 3.3. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES, D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS

L'ordenació dels sistemes d'espais lliures públics, d'equipaments públics i de serveis tècnics es reflexa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació, a escala 1/1.000.

#### **Sistema d'espais lliures públics**

Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos residencials del mateix, escollint per un costat, la millor localització dels mateixos respecte als espais existents, i buscant en segon lloc, la tipologia dels espais lliures més adequada a aquest tipus de sector residencial, com són els espais de tipus més lineal que es distribueixen més extensament per tot el sector, com els tres grans passeigs del sector: El passeig Costa dels Carros, el passeig dels Rosers i els dos passeigs laterals que acompanyen la carretera N-230.

El sistema d'espais lliures es complementa amb el passeig peonal vora el camp d'esports en la prolongació peonal de l'avinguda Verge del Pilar, i amb la petita plaça que singularitza el conjunt residencial vora el camp d'esports.

Els espais lliures fixats en el Pla són:

V1-V8	Passeig Costa dels carros	6.241	27,43%
V9-V13	Passeig dels Rosers	3.608	15,86%
V14	Passeig camp d'esports	2.654	11,66%
V15-V18	Passeig carretera est	3.712	16,31%
V19-V21	Passeig carretera oest	5.176	22,75%
V22-V23	Rambla de Girona	642	2,82%
V24	Plaça interior	720	3,16%
<b>Superfície total espais lliures</b>		<b>22.753</b>	<b>100%</b>

La superfície total destinada al sistema d'espais lliures públics és de 22.753 m<sup>2</sup> que representa el 13,46% de la superfície total del sector. Aquesta reserva supera en l'1,26% les reserves mínimes del 12% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

**Sistema d'equipaments públics**

Es proposa destinar al sistema d'equipaments esportius un gran solar situat en el centre de la fondalada sud del sector, molt proper al recinte esportiu actual, el que facilitarà la connexió entre els dos recintes, amb accés des del centre de Rosselló per l'avinguda Verge del Pilar i amb façana al nou passeig dels Rosers.

Els equipaments fixats en el Pla són:

E1	Zona esportiva	25.237	100,0%
<b>Superfície total d'equipaments</b>		<b>25.237</b>	<b>100%</b>

La superfície total destinada al sistema d'equipaments públics és de 25.237 m2 que representa l' 14,93% de la superfície total del sector. Aquesta reserva supera en el 2,93% a les reserves mínimes del 12% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

La superfície total destinada als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments públics és de 47.990 m2 que representa el 28,39% de la superfície del sector. Aquesta reserva supera en el 4,39% les reserves mínimes del 24% fixades per la Llei d'urbanisme 1/2005.

**Sistema de serveis tècnics**

El sistema de serveis tècnics està integrat pels solars destinats a les cinc estacions transformadores previstes inicialment en el sector.

Els serveis tècnics fixats en el pla parcial són els següents:

T1-T5	Estacions transformadores	125	100,00%
<b>Superfície total serveis tècnics</b>		<b>125</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4. ZONIFICACIÓ

L'ordenació de les zones edificables es reflexa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació, a escala 1/1.000.

La proposta d'ordenació de les zones edificables, consistent en estendre cap al nou sector les tipologies residencials del sòl urbà ja construït, en coherència amb les mateixes àrees existents, és la següent:

1. En la façana oest de la carretera N-230 i al llarg del tram del passeig Costa dels Carros, més proper a la carretera es disposa l'edificació residencial plurifamiliar, corresponent a la **zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2**, com els trams més densos de la proposta. Aquesta mateixa tipologia residencial plurifamiliar també es situa en la prolongació de l'avinguda Verge del Pilar.

Les característiques més significatives de la **zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2** són:

- Els edificis residencials plurifamiliars es situen en l'alineació del carrer i són de planta baixa, dues o tres plantes pis i planta sotacoberta. Els edificis amb tres plantes pis ocupen la façana a la carretera i el tram del passeig de la Costa dels Carros fins al passeig dels Rosers.
- La fondària edificable és de 15 metres en la planta baixa i les plantes pis, per permetre els habitatges en planta baixa. La resta de l'espai del solar no ocupat per l'edificació no és edificable i es destinarà a jardí privat o comunitari. En la planta sotacoberta l'edificació s'enretira 3 metres de les façanes anterior i posterior.
- En les zones de planta baixa, tres plantes pis i planta sotacoberta, situades a l'entrada del sector, es preveu la possibilitat de destinar les plantes baixes a usos no residencials pel que en aquestes illes la fondària edificable en planta baixa s'amplia en 9 metres més, fins als 24 metres de fondària total.

2. En la resta del sector es disposa l'edificació residencial unifamiliar formant agrupacions, corresponent a la **zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3**.

Les característiques més significatives de la **zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3** són:

- La parcel·la tipus per a un habitatge unifamiliar entremetgeres té una façana de 6 metres i una fondària de 30 metres. Les parcel·les dels extrems dels grups tenen una façana de 9 metres. Aquests 3 metres de més estan destinats al jardí lateral que separa els edificis de les tanques del següent grup d'habitatges o del carrer.
- L'edifici recula de la tanca del carrer un mínim de 6 metres per permetre la rampa d'accès al semisoterrani. El fons de parcel·la es destina a jardí.
- L'habitatge unifamiliar és entremetgeres de planta baixa, planta pis i planta sotacoberta, amb una planta semienterrada per a garatge i magatzem. La fondària màxima de l'habitatge és de 12 metres, pel que resulta una planta de 72 m<sup>2</sup>, que amb les dues plantes i mitja suposa un total de 180 m<sup>2</sup> d'habitatge.
- En les tres agrupacions d'habitatges que es destinen a habitatge de protecció pública, s'ajusta la superfície edificable, reduint la planta pis, de manera que l'habitatge en planta baixa i planta sotacoberta disposa de 108 m<sup>2</sup>.

3. En el costat est de la carretera vora el canal de Pinyana es reconeix l'habitatge unifamiliar aïllat existent, que es qualifica de **zona d'edificació aïllada, subzona de baixa densitat, clau 3a**.

4. Finalment en el costat est de la carretera els solars es destinen a l'edificació terciària amb la qualificació de **zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a**.

Les característiques més significatives de la **zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a** són:

- Les parcel·les per a serveis terciaris han de tenir una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 25.
- L'edificació serà aïllada situant-se dins els límits assenyalats en el plànol d'ordenació.

La superfície total destinada a les zones edificables és de 77.072 m<sup>2</sup> que representa el 45,61% de la superfície del sector.

La distribució de la superfície de sòl, del sostre edificable i del nombre d'habitatges entre les diferents subzones és la següent:

<b>QUADRE DE SUPERFÍCIES</b>		SÒL		SOSTRE		HABITAT.
		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT	ut
<b>PLA PARCIAL</b>						
<b>ZONES</b>		<b>77.072</b>	<b>45,61%</b>	<b>101.346</b>	<b>1,31</b>	<b>1.010</b>
2a3	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	33.020	19,54%	23.375	0,71	126
2a3 / hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	3.256	1,93%	1.512	0,46	14
2b2	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	12,58%	53.007	2,49	634
2b2 / hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.526	4,45%	15.427	2,05	233
3a	EDIF. AÏLLADA BAIXA DENSITAT	1.928	1,14%	964	0,50	3
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	10.087	5,97%	7.061	0,70	



### 3.5. RESERVA DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

El present pla parcial en compliment de l'article 65.2g) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, preveu la localització concreta dels terrenys en els que s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableix els terminis obligatoris en els quals l'ajuntament i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels mateixos.

La construcció dels habitatges de protecció pública serà proporcional a la construcció de la resta del sostre del sector.

Segons l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005 el planejament ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial.

En el quadre següent es justifica la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública:

	SOLAR m2s	JARDÍ	SOSTRE TOTAL	P.BAIXA NO RESIDENCIAL	P.BAIXA RESIDENCIAL	P.PIS	SOTA COBERTA	NOMBRE HTGES
<b>2a3</b>	<b>33.020</b>	<b>23.670</b>	<b>23.375</b>		<b>9.350</b>	<b>9.350</b>	<b>4.675</b>	<b>126</b>
<b>2a3 / hpp</b>	<b>3.256</b>	<b>2.248</b>	<b>1.512</b>		<b>1.008</b>		<b>504</b>	<b>14</b>
<b>2b2</b>	<b>21.255</b>	<b>4.172</b>	<b>53.007</b>	<b>13.381</b>	<b>3.702</b>	<b>29.503</b>	<b>6.421</b>	<b>634</b>
<b>2b2 / hpp</b>	<b>7.526</b>	<b>3.035</b>	<b>15.427</b>	<b>844</b>	<b>3.647</b>	<b>8.532</b>	<b>2.404</b>	<b>233</b>
<b>3a</b>	<b>1.928</b>		<b>964</b>		<b>964</b>			<b>3</b>
<b>6a</b>	<b>10.087</b>		<b>7.061</b>	<b>7.061</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>77.072</b>	<b>33.125</b>	<b>101.346</b>	<b>21.286</b>	<b>18.671</b>	<b>47.385</b>	<b>14.004</b>	<b>1.010</b>
SOSTRE RESIDENCIAL			80.060		18.671	47.385	14.004	1.010
SOSTRE NO RESIDENCIAL			21.286	21.286				
SOSTRE HPP 20%			16.012		3.734	9.477	2.801	202
<b>SOSTRE HPP PROPOSTA</b>			<b>16.095</b>		<b>4.655</b>	<b>8.532</b>	<b>2.908</b>	<b>247</b>
<b>DIFERÈNCIA</b>			<b>83</b>					

### 3.6. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

El Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix per al present sector cap determinació sobre mobilitat sostenible.

L'Ajuntament de Rosselló va encarregar a l'empresa CINESI la redacció de l' Estudi d'avaluació de la mobilitat generada a les noves àrees d'urbanització del municipi de Rosselló, atenent a l'article 3.1.c) i 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que obliga a incloure aquest estudi com a document independent en el planejament derivat de nous sectors de més de 250 habitatges en municipis inferiors a 5.000 habitants.

Aquest estudi redactat el febrer de 2007 s'adjunta al present pla parcial.

## 4. QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENTS

### 4.1. QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1							
QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITA	ut	HAB/Ha
<b>TOTAL</b>		<b>168.988</b>	<b>100%</b>	<b>101.346</b>	<b>0,60</b>	<b>1.010</b>	<b>60</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>91.916</b>	<b>54,39%</b>				
A	SISTEMA VIARI	43.801	25,92%				
L	PARCS I JARDINS	22.753	13,46%				
E	EQUIPAMENTS	25.237	14,93%				
T	SERVEIS TÈCNICS	125	0,07%				
<b>ZONES</b>		<b>77.072</b>	<b>45,61%</b>	<b>101.346</b>	<b>1,31</b>	<b>1.010</b>	
2a3	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	33.020	19,54%	23.375	0,71	126	
2a3 / hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLICA	3.256	1,93%	1.512	0,46	14	
2b2	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	12,58%	53.007	2,49	634	
2b2 / hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.526	4,45%	15.427	2,05	233	
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	1.928	1,14%	964	0,50	3	
6a	SERVEIS TERCARIS EDIF. AÏLLADA	10.087	5,97%	7.061	0,70		

**4.2. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I STANDARDS**

En el quadre següent es comparen les exigències en els paràmetres d'ordenació entre els estandars fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refòs de la LLei d'urbanisme 1/2005, amb els determinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-1, i amb els resultants de l'ordenació del Pla parcial.

PARAMETRES D'ORDENACIO	LLEI 1/2005	POUM	PLA PARCIAL	DIFERÈNCIES
SUPERFÍCIE TOTAL	168.988	168.988	168.988	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60	0,60	0,60	
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	101.393	101.393	101.346	-47
DENSITAT	60,00	60,00	59,79	-0,21
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	1.013	1.013	1.010	-3

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	LLEI 1/2005		POUM		PLA PARCIAL		DIFERÈNCIES	
<b>ESPAIS LLIURES PÚBLICS</b>	<b>20.279</b>	<b>12,00%</b>	<b>20.279</b>	<b>12,00%</b>	<b>22.753</b>	<b>13,46%</b>	<b>2.474</b>	<b>1,46%</b>
10% Superfície sector	16.899	10,00%	16.899	10,00%				
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%	20.279	12,00%				
<b>EQUIPAMENTS PÚBLICS</b>	<b>20.279</b>	<b>12,00%</b>	<b>20.279</b>	<b>12,00%</b>	<b>25.237</b>	<b>14,93%</b>	<b>4.958</b>	<b>2,93%</b>
5% Superfície sector	8.449	5,00%	8.449	5,00%				
0,2 m2st/m2sòl	20.279	12,00%	20.279	12,00%				
<b>TOTAL RESERVES MÍNIMES</b>	<b>40.557</b>	<b>24,00%</b>	<b>40.557</b>	<b>24,00%</b>	<b>47.990</b>	<b>28,40%</b>	<b>7.433</b>	<b>4,40%</b>

Com es desprèn del quadre, l'ordenació del Pla parcial compleix amb les exigències mínimes d'espais lliures i equipaments, així com amb el sostre edificable màxim i el nombre màxim d'habitatges.

## 4.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES

**QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES**

	SOLAR m2s	JARDÍ	SOSTRE TOTAL	P.BAIXA NO RESIDENCIAL	P.BAIXA RESIDENCIAL	P.PIS	SOTA COBERTA	NOMBRE HTGES
<b>2a3</b>	<b>33.020</b>	<b>23.670</b>	<b>23.375</b>		<b>9.350</b>	<b>9.350</b>	<b>4.675</b>	<b>126</b>
M2	3.138	2.130	2.520		1.008	1.008	504	14
M3	9.331	6.660	6.678		2.671	2.671	1.336	35
M4	6.731	4.732	4.998		1.999	1.999	1.000	26
M5	4.010	3.002	2.520		1.008	1.008	504	14
M6	2.816	2.096	1.800		720	720	360	10
M7	1.046	830	540		216	216	108	3
M8	722	578	360		144	144	72	2
M9	1.958	1.238	1.800		720	720	360	10
M10	3.268	2.404	2.160		864	864	432	12
<b>2a3 / hpp</b>	<b>3.256</b>	<b>2.248</b>	<b>1.512</b>		<b>1.008</b>		<b>504</b>	<b>14</b>
M1	3.256	2.248	1.512		1.008		504	14
<b>2b2</b>	<b>21.255</b>	<b>4.172</b>	<b>53.007</b>	<b>13.381</b>	<b>3.702</b>	<b>29.503</b>	<b>6.421</b>	<b>634</b>
M14	6.350	1.367	15.957	4.983		9.306	1.668	176
M15	5.099	0	14.544	5.099		7.867	1.578	151
M16	2.201	0	6.577	2.201		3.696	680	70
M17	1.837	739	3.165	1.098		1.590	477	33
M18	2.562	947	5.533		1.615	3.050	868	89
M19	3.206	1.119	7.231		2.087	3.994	1.150	116
<b>2b2 / hpp</b>	<b>7.526</b>	<b>3.035</b>	<b>15.427</b>	<b>844</b>	<b>3.647</b>	<b>8.532</b>	<b>2.404</b>	<b>233</b>
M11	3.442	1.642	6.194		1.800	3.420	974	99
M12	3.240	1.393	6.364		1.847	3.514	1.003	102
M13	844	0	2.869	844		1.598	427	32
<b>3a</b>	<b>1.928</b>		<b>964</b>		<b>964</b>			<b>3</b>
M20	1.928		964		964			3
<b>6a</b>	<b>10.087</b>		<b>7.061</b>	<b>7.061</b>				
M21	5.824		4.077	4.077				
M22	4.263		2.984	2.984				
<b>TOTAL</b>	<b>77.072</b>	<b>33.125</b>	<b>101.346</b>	<b>21.286</b>	<b>18.671</b>	<b>47.385</b>	<b>14.004</b>	<b>1.010</b>
SOSTRE RESIDENCIAL			80.060		18.671	47.385	14.004	1.010
SOSTRE NO RESIDENCIAL			21.286	21.286				
SOSTRE HPP 20%			16.012		3.734	9.477	2.801	202
<b>SOSTRE HPP PROPOSTA</b>			<b>16.095</b>		<b>4.655</b>	<b>8.532</b>	<b>2.908</b>	<b>247</b>
<b>DIFERÈNCIA</b>			<b>83</b>					

## 5. XARXES DE SERVEIS

En la sèrie de plànols d'ordenació O.4-Serveis urbans es proposen els esquemes bàsics del traçat de les xarxes de sanejament d'aigües pluvials i d'aigües residuals, de regs rurals, d'abastament d'aigua, de reg urbà, de mitja i baixa tensió, de telecomunicacions i de gas.

### 5.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS

La Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana no permet l'increment de cabals de vessament de les aigües pluvials dels nous sectors a urbanitzar als desaigües i braços de reg i lleres de la Comunitat, atenent a que els braços de reg estan dimensionats per transportar el volum d'aigua necessari per atendre els regs i els aprofitaments autoritzats, però no disposen de la capacitat per conduir els increments de cabals per aportacions exteriors.

L'Ajuntament de Rosselló ha signat un conveni amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana en el que s'autoritza el vessament de les aigües pluvials del sector SUD-1 al Canal de Pinyana, condicionat al compliment dels cabals màxims de vessament fixats en el mateix conveni, garantits per la disposició de basses de laminació amb capacitat suficient.

Al mateix temps, l'Ajuntament de Rosselló ha encarregat un Estudi hidrològic dels volums d'aigua d'escorrentiu que es generaran en el sector SUD-1 per tal de planificar el seu vessament i conèixer els volums aproximats de les basses de laminació, **atenent al criteri de limitar els cabals màxims que es vessen als corresponents a la situació actual.**

Tan el Conveni amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana com l'Estudi hidrològic del sector SUD-1 s'adjunten com a documents annexes al present Pla parcial.

El projecte d'urbanització del sector inclourà el càlcul i la definició de les basses de laminació necessàries segons el conveni signat amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.

Per tal de minimitzar el volum de les basses de laminació a executar en el sector, es preveu la regulació del vessament de les aigües pluvials dels solars (cobertes, terrats i jardins) a la xarxa d'aigües pluvials del sector mitjançant la previsió de dipòsits en cada solar. Aquesta condició s'estableix en la normativa de cada zona.

Les aigües pluvials de la **fondalada nord** del sector es conduiran pel col·lector d'aigües pluvials del Passeig Costa dels Carros fins a la nova rotonda de la carretera N-230, creuant-la davant la corba del canal de Pinyana, i abocant les aigües pluvials al Canal de Pinyana.

Les aigües pluvials de la **fondalada sud** del sector conflueixen en direcció est cap a l'avinguda Verge del Pilar, entrant en el col·lector unitari d'aigües pluvials i residuals de l'avinguda Verge del Pilar. El projecte d'urbanització del sector haurà de preveure un nou col·lector d'aigües pluvials en l'avinguda Verge del Pilar fins al carrer lateral de la N-230, i abocant les aigües pluvials al Canal de Pinyana.

## **5.2. SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS**

Les aigües residuals de la **fondalada nord** del sector es conduiran pels col·lectors d'aigües residuals del Passeig Costa dels Carros fins al carrer lateral oest de la carretera N-230, fins a connectar amb la canonada de sanejament unitària existent en l'encreuament amb el carrer Francesc Macià. Aquest col·lector segueix pel marge oest de la carretera i aboca les seves aigües a la depuradora municipal.

Les aigües residuals de la **fondalada sud** del sector es conduiran pel col·lector d'aigües residuals de la prolongació de l'avinguda Verge del Pilar, fins a connectar amb la canonada de sanejament unitària existent en l'encreuament amb el carrer dels Estels. Aquest col·lector de l'avinguda Verge del Pilar connecta amb el col·lector del carrer lateral oest de la carretera N-230 i segueix pel marge oest de la carretera i aboca les seves aigües a la depuradora municipal.

En el cost d'urbanització del sector es preveu una **aportació a la nova depuradora d'aigües residuals del municipi de Rosselló** que s'haurà de concretar en el procés de desenvolupament del sector fins a la finalització de les obres d'urbanització. Segons *l'ACA la part proporcional d'inversió d'aquest sector en el nou sistema de sanejament del municipi, és d'aproximadament 900.000 €, equivalents a una primera aproximació, a falta de la definició del projecte de la nova depuradora.*

## **5.3. REGS RURALS**

Les sèquies de reg dels camins d'Almacelles, del camí d'Albelda i la del límit nord del sector, es desplaçaran sota els nous carrers, sempre que sigui necessari mantenir els regs rurals més enllà del sector.

## 5.4. ABASTAMENT D'AIGUA

### **Canonada vella aigües de Lleida**

L'antiga canonada d'aigües de Lleida, d'aproximadament 100 cm de diàmetre, travessa el sector en direcció nord-sud, seguint exactament la prolongació dels carrers de la Llum i la Rambla de Girona fins a la carretera N-230.

### **Canonada nova aigües de Lleida**

En el sector es troba també la canonada de 200 mm de diàmetre de subministrament futur a Rosselló des de la recentment realitzada nova canonada d'aigües de Lleida. El seu traçat segueix el camí d'Alkanís, creua la carretera i puja sota el futur passeig Costa dels Carros fins a la rambla transversal i des d'aquesta fins a la futura estació de bombeig. En el tram de la rambla hi ha una doble canonada per a la impulsió cap al futur dipòsit del secà que s'ha de realitzar en la segona fase de les obres.

El futur abastament d'aigua de Rosselló està contemplat en el "Projecte de construcció de l'abastament d'aigua a Lleida i nuclis urbans de la zona regable del Canal de Pinyana" redactat l'any 1999 per iniciativa de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, la Junta d'Aigües de Catalunya, l'Ajuntament de Lleida i el Consell Comarcal del Segrià. Aquest projecte proposa la canonada general i el ramal de Rosselló ja executats i el futur dipòsit de reserva de 2.400 m<sup>3</sup> situat en el Pla.

L'estudi de demandes d'aigua realitzat en el projecte esmentat l'any 1998, calcula una demanda actual per a una població de 1.815 habitants, de 10,11 l/s per a Rosselló, distribuïda en un consum domèstic actual de 4,20 l/s i a un consum industrial, ramader i per a zones verdes de 5,91 l/s. També es contempla un consum afegit de 50,00 l/s per a la paperera Alier.

El càlcul de la demanda futura previst per a una població de 3.332 habitants, és de 23,03 l/s per a Rosselló, distribuïda en un consum domèstic futur de 12,53 l/s i a un consum industrial, ramader i per a zones verdes de 10,50 l/s. També es contempla un consum futur afegit de 70,00 l/s per a la paperera Alier.

### **Demanda d'aigua del nou sector**

Població sector	1.014 habitatges x 3 habitants/habitatge = 3.042 habitants
Consum diari sector	220 l/hab/dia x 3.042 habitants = 669.240 l/dia = 7,74 l/s

Població Rosselló 02/2006	2.505 habitants
Població total Rosselló+sector	5.547 habitants
Consum diari futur	220 l/hab/dia x 5.547 habitants = 1.220.340 l/dia = 14,12 l/s

Aquesta futura demanda és superior al cosum domèstic futur de 12,53 l/s, però segons la Mancomunitat de Pinyana el ramal de Rosselló té capacitat suficient per cobrir l'increment de demanda que suposa el SUD-1, com es desprèn del document adjunt.



### Antecedents

- Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rosselló, al Pla Parcial Urbanístic SUD-1 "Costa dels Carros" s'han projectat 962 noves vivendes.
- El municipi de Rosselló s'abasteix, des de l'1 de Juny del 2006, de la Mancomunitat Intermunicipal de l'abastament d'aigua de Pinyana.
- L'estudi de demandes d'aigua que es va realitzar dins del "Projecte de construcció de l'abastament d'aigua a Lleida i nuclis urbans de la zona regable del Canal de Pinyana" l'any 1998, calcula una demanda actual per a una població de 1815 habitants de 10,11 l/s, distribuïda en 4,20 l/s per a consum domèstic i 5,91 l/s per a consum industrial, ramader i per a zones verdes. El càlcul de la demanda futura prevista per a una població de 3332 habitants és de 23,03 l/s, distribuïda en 12,53 l/s per a consum domèstic i 10,50 l/s per a consum industrial, ramader i per a zones verdes.
- Tot i que el projecte especifica aquestes dotacions, la canonada té capacitat per transportar molt més cabal que el de disseny.

### Conclusió

- El ramal de Rosselló de la Mancomunitat de Pinyana té capacitat suficient per cobrir l'increment de demanda que suposa el SUD-1 "Costa dels Carros".

Francesc Quintillà Sanchez  
Director Servei  
aqualia gestión integral del agua, s.a.

Josep Lluís Gil Barrio  
Gerent  
Mancomunitat Intermunicipal de l'Abastament d'Aigua de Pinyana



### ***Xarxa d'abastament d'aigua i d'hidrants***

Es proposen de forma indicativa els elements de la xarxa d'abastament d'aigua i d'hidrants que han de facilitar el servei del sector:

L'àrea del pla parcial té subministrament d'aigua potable des de la xarxa municipal dels carrers següents:

- D110 Avinguda Verge del Pilar
- D90 Carrer de la Lluna
- D75 Camí d'Almacelles
- D63 Camí d'Alkanís

Amb l'empresa Aquàlia concessionària de la xarxa d'abastament d'aigua de Rosselló caldrà concretar el reforçament de les canonades de subministrament al sector.

El projecte d'urbanització donarà compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en el edificis.

### ***Xarxa de reg urbà***

Es proposa una xarxa de reg dels parcs i jardins i de l'arbrat dels carrers, amb un dipòsit de reserva vora la sèquia del canal de Pinyana i unes canonades d'impulsió al llarg dels passeigs de la carretera N-230, del passeig de la Costa dels Carros i del passeig dels Rosers.

## 5.5. MITJA I BAIXA TENSÍO

Atenent a la informació facilitada per la companyia FECSAENDESA en l'escrit de referència PLE-0040-05, de 18 de novembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1642, de 23 de novembre de 2005, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de mitja i baixa tensió que han de facilitar l'electrificació del sector i la reforma del traçat de les línies aèries exteriors:

### **Línies de mitja tensió**

Dins del sector hi ha dues línies aèries de mitja tensió, i no hi ha cap línia soterrada de mitja tensió.

En l'extrem oest del sector, al peu de la urbanització Costa dels Carros, creua una línia aèria en direcció sud-nord, en un tram d'uns 60 metres. Es proposa el seu soterrament per creuar el passeig Costa dels Carros.

La segona línia aèria s'inicia en l'estació transformadora situada en l'extrem nord de la Rambla de Girona, i travessa el sector en direcció aproximada sud-nord en un tram d'uns 180 metres. Es proposa la seva substitució per trams soterrats que han de connectar les noves estacions transformadores del sector.

### **Estacions transformadores**

Es proposen de forma indicativa cinc noves estacions transformadores distribuïdes per tot el sector, connectades mitjançant línies soterrades des de l'estació transformadora existent en l'extrem nord de la Rambla de Girona (55025).

### **Línies de baixa tensió**

Es proposen de forma indicativa les línies soterrades de baixa tensió que des de cada estació transformadora permeten l'electrificació de tots els solars del sector, inclosa l'ampliació de la zona esportiva.

Els subministraments actuals realitzats per les tres línies aèries de baixa tensió existents en el sector es mantindran des de les noves línies soterrades.

Al costat oest de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que alimenta l'antiga granja, les instal·lacions de Fruitollé i l'habitatge unifamiliar situat vora el canal de Pinyana, en el costat oest de la carretera. Aquests subministraments es realitzaran des de les noves línies soterrades de baixa tensió.

Seguint el camí de la Costa dels Carros hi ha una línia aèria de baixa tensió que alimenta la urbanització Costa dels Carros, que travessa el sector en un tram d'uns 500 metres, procedent de la ET 55025. La línia aèria es substituirà per una línia soterrada pel passeig Costa dels Carros.

Finalment hi ha una tercera línia aèria que alimenta l'antic quarter de la Guardia Civil i el Tossal de la Residència, que travessa la fondalada sud del sector en direcció est-oest per l'extrem nord del carrer del Sol, en un tram d'uns 240 metres. Aquest subministrament es pot realitzar des de la nova estació transformadora situada vora la zona esportiva.

## **5.6. TELECOMUNICACIONS**

Atenent a la informació facilitada per la companyia TELEFONICA en l'escrit de referència 26215, de 15 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 81, de 18 de gener de 2006, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de telefonia que han de facilitar el servei del sector i la reforma del traçat de les línies existents en el sector:

### ***Línia territorial de fibra òptica***

Seguint la carretera N-230 pel costat oest hi ha la línia soterrada de fibra òptica de la xarxa territorial, que travessa el sector en un tram d'uns 300 metres. Es proposa de forma indicativa el desplaçament de la línia de fibra òptica seguint els nous carrers del sector.

### ***Línies de telefonia***

Es proposen de forma indicativa les canalitzacions soterrades de telecomunicacions que permeten l'extensió del servei a de tots els solars del sector, inclosa l'ampliació de la zona esportiva.

Els serveis actuals realitzats per les dues línies aèries de telefonia existents en el sector es mantindran des de les noves canalitzacions soterrades.

Pel costat oest de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que dona servei a les instal.lacions de Fruitollé, a l'habitatge unifamiliar situat vora el canal de Pinyana, en el costat oest de la carretera, i a la colònia d'Alkanís. Aquesta línia es desplaçarà per les noves canalitzacions soterrades de telecomunicacions.

Seguint el camí de la Costa dels Carros hi ha una línia aèria de telefonia que dona servei a la urbanització Costa dels Carros, travessant el sector en un tram d'uns 500 metres, procedent del carrer del Sol. La línia aèria es substituirà per una canalització soterrada pel passeig Costa dels Carros.

## 5.7. GAS

Atenent a la informació facilitada per la companyia GAS NATURAL en l'escrit de referència 03748/05, d' 1 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1708, de 7 de desembre de 2005, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de gas que han de facilitar el servei del sector.

L'àrea del pla parcial té subministrament de gas des de la xarxa dels carrers següents:

PE 160 Avinguda Verge del Pilar  
PE 90 Carrer de la Lluna  
PE 90 Camí d'Almacelles

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú            Valeri Mas i Boldú  
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

**4. PLÀNOLS ORDENACIÓ**

O.1	Ordenació	1/1.000
O.2	Viari i topografia	1/1.000
O.3a	Perfils longitudinals	1/1.000
O.3b	Perfils longitudinals	1/1.000
O.3c	Perfils longitudinals	1/1.000
O.3d	Perfils longitudinals	1/1.000
O.4a	Sanejament aigües residuals i pluvials, i reg rural	1/2.000
O.4b	Abastament d'aigua i reg urbà	1/2.000
O.4c	Mitja i baixa tensió	1/2.000
O.4d	Telecomunicacions	1/2.000
O.4e	Gas	1/2.000



























**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## **5. NORMES URBANÍSTIQUES**

1. Disposicions Generals
2. Règim urbanístic
3. Regulació dels sistemes
4. Ordenances reguladores de les zones

## 5. NORMES URBANÍSTIQUES

### 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 1.- Documentació**

El Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, es compon dels documents següents:

- 1) Memòria informació
- 2) Plànols informació
- 3) Memòria ordenació
- 4) Plànols ordenació
- 5) Normes urbanístiques
- 6) Valoració cost d'execució
- 7) Estudi econòmic i divisió poligonal
- 8) Pla d'etapes
- 9) Informe mediambiental

#### **Article 2.- Objecte i àmbit d'aplicació**

El Pla parcial urbanístic desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1 (SUD-1) del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

Aquestes Normes son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla.

El Pla parcial urbanístic serà d'aplicació una vegada sigui aprovat definitivament i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 3.- Marc legal de referència**

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit en l'article anterior, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

#### **Article 4.- Vigència**

La vigència del Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, és indefinida, començant a regir el dia següent a la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 5.- Modificacions**

Les modificacions del present Pla parcial s'ajustaran al que disposen els articles 94 i 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions produïdes per la millor adaptació al terreny del Projecte de reparcel.lació i del Projecte d'urbanització, que no suposin canvis en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

**Article 6.- Obligatorietat**

Les determinacions contingudes en el present Pla parcial obligaran per igual a l'Administració i als particulars, atenent al que disposa l'articles 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005,

**Article 7.- Desenvolupament del Pla parcial**

Per al desenvolupament del pla parcial podran redactar-se projectes d'urbanització i projectes de reparcel.lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i les del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

**Article 8.- Divisió poligonal i sistema d'actuació**

El sector del present pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.

El sistema d'actuació és el de reparcel.lació en la modalitat de cooperació.

**Article 9.- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic**

Als efectes dels articles 45.1a) i 45.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005 la cessió a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, es concretarà en el procés de reparcel.lació del sector.

**Article 10.- Reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública**

Als efectes de l'article 65.2g) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005 el pla parcial preveu la localització concreta dels terrenys en els que s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableix els terminis obligatoris en els quals l'ajuntament i els propietaris adjudicatari de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels mateixos.

**Article 11.- Llicències**

Estaran subjectes a llicència tots els actes que determinen el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

## **2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Article 12.- Qualificació del sòl**

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

### **Article 13.- Sistemes**

En aquest Pla parcial els sistemes són:

- A Sistema viari
- L Sistema de parcs i jardins
- E Sistema d'equipaments
- T Sistema de serveis tècnics

### **Article 14.- Zones**

Les zones compreses en el Pla parcial són:

Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3

Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp

Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2

Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp

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

Zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a.

### **Article 15.- Delimitació de les zones i sistemes**

La delimitació de les zones i sistemes es fixa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació del present Pla parcial.

### **3. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

#### ***Article 16.- Definició***

La regulació dels sistemes inclosos en el present Pla parcial és la determinada en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

## **4. ORDENANCES REGULADORES DE LES ZONES**

### **Article 17.- Definició**

Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús de la subzona 3a són les fixades en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

Seguidament es regulen específicament per a a quest sectors les subzones següents:

- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3
- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp
- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2
- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp
- Zona de serveis terciaris, subzona aïllada, clau 6a

**Article 18.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a3****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**

Les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació. La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les, però és indicativa en quan a la seva distribució.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m<sup>2</sup>
- 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.
- b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre màxim de plantes i la separació entre edificis.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Ocupació màxima: És la resultat de la ocupació fixada en el plànol d'ordenació.
- e) Fondària edificable màxima: És la reflexada en el plànol d'ordenació.
- f) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m

L'alçada màxima és prèn a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semisoterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,50 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Aquesta planta no computa com a sostre edificat.

- 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.
- 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 d' 1,80 m, dels quals els primers 0,70 m seran d'obra i la resta fins a 1,80 m d'altres materials.
- n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.  
Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.
- o) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.

- p) *Altres paràmetres*: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.
- q) *Termini d'edificació*: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges serà simultània i proporcional a la construcció dels habitatges de protecció pública del sector.

#### **4. Condicions d'ús**

- a) *Ús global*: Residencial unifamiliar en les plantes sobre rasant. Garatge i magatzem en la planta semisoterrada.
- q) *Usos admesos*: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.
- r) *Aparcaments*: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.



## **Article 19.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada d'habitatges de protecció pública, clau 2a3hpp**

### **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. Els habitatges seran de protecció pública

### **2. Condicions de parcel·lació**

Les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació. La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les, però és indicativa en quan a la seva distribució.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m<sup>2</sup>
- 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.
- b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre màxim de plantes i la separació entre edificis.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Ocupació màxima: És la resultat de la ocupació fixada en el plànol d'ordenació.
- e) Fondària edificable màxima: És la reflexada en el plànol d'ordenació.
- f) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima és la següent:

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m

L'alçada màxima és prén a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semisoterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,50 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Aquesta planta no computa com a sostre edificat.

- 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.
- 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 d' 1,80 m, dels quals els primers 0,70 m seran d'obra i la resta fins a 1,80 m d'altres materials.
- n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.  
Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.
- o) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la

superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.

- p) *Altres paràmetres*: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.
- q) *Termini d'edificació*: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges de protecció pública serà simultània i proporcional a la construcció de la resta dels habitatges del sector.

#### **4. Condicions d'ús**

- a) *Ús global*: Habitatges de protecció pública en les plantes sobre rasant. Garatge i magatzem en la planta semisoterrada.
- b) *Aparcaments*: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

**Article 20.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b2****1. Definició**

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremitgeres.

**2. Condicions de parcel·lació**

La disposició dels edificis es fixa en el plànol d'ordenació. La parcel·lació es fixarà en el projecte de reparcel·lació, complint les condicions següents.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- b) Front mínim de parcel·la: 10,00 m

**3. Condicions d'ordenació de l'edificació**

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial
- b) Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana: En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes.
- c) Sostre edificable màxim: És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) Nombre màxim de plantes i alçades màximes: El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació. No es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i planta attell.  
L'alçada reguladora màxima és la següent:
 

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m
Planta baixa més dues plantes	11,00 m
Planta baixa més tres plantes	14,00 m
- e) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/62,50 m<sup>2</sup> del sostre residencial assenyalat en el quadre de característiques dels solars edificables.
- f) Cossos sortints: S'admeten.
- g) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.  
Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.
- h) Dipòsit de retenció d'aigües pluvials: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- i) Termini d'edificació: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges serà simultània i proporcional a la construcció dels habitatges de protecció pública del sector.

**4. Condicions d'ús**

- a) Ús propi: Residencial plurifamiliar
- b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

## **Article 21.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar d'habitatges de protecció pública, clau 2b2hpp**

### **1. Definició**

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremetgeres d'habitatges de protecció pública.

### **2. Condicions de parcel·lació**

La disposició dels edificis es fixa en el plànol d'ordenació. La parcel·lació es fixarà en el projecte de reparcel·lació, complint les condicions següents.

- a) *Superfície de parcel·la mínima:* 200 m<sup>2</sup>
- b) *Front mínim de parcel·la:* 10,00 m

### **3. Condicions d'ordenació de l'edificació**

- a) *Tipus d'ordenació:* Alineació de vial
- b) *Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana:* En el plànol d'ordenació es fixen les alineacions de l'edificació, la ocupació màxima de l'edificació, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes.
- c) *Sostre edificable màxim:* És el resultat de la ocupació i el nombre de plantes fixat en el plànol d'ordenació.
- d) *Nombre màxim de plantes i alçades màximes:* El nombre màxim de plantes és el reflexat en el plànol d'ordenació. No es permet el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i planta altell.  
L'alçada reguladora màxima és la següent:
 

Planta baixa	5,00 m
Planta baixa més una planta	8,00 m
Planta baixa més dues plantes	11,00 m
Planta baixa més tres plantes	14,00 m
- e) *Densitat màxima d'habitatges:* 1 habitatge/62,50 m<sup>2</sup> del sostre residencial assenyalat en el quadre de característiques dels solars edificables.
- f) *Cossos sortints:* S'admeten.
- g) *Materials de façana i coberta:* Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.  
Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.
- h) *Dipòsit de retenció d'aigües pluvials:* En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- i) *Termini d'edificació:* Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització. La construcció dels habitatges de protecció pública serà simultània i proporcional a la construcció de la resta dels habitatges del sector.

### **4. Condicions d'ús**

- a) *Ús propi:* Residencial plurifamiliar destinat a habitatges de protecció pública.
- b) *Usos admesos:* Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiosos. L'ús comercial s'adequarà al que determina el PTSEC.  
En el quadre de característiques dels solars edificables s'assenyalen les mançanes en les que s'admeten els usos no residencials en planta baixa.
- c) *Aparcaments:* Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

**Article 22.- Zona de serveis terciaris, subzona d'edificació aïllada, clau 6a****1. Definició**

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús terciari en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

**2. Condicions de la parcel·lació**

La parcel·lació que es proposa és la que figura en el Pla parcial, admetent-se l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors, sempre que no en resti cap per dessota de la parcel·la mínima que s'indica:

a) *Superfície de parcel·la mínima:* 1.500 m<sup>2</sup>

b) *Front mínim de parcel·la:* 25 m

**3. Condicions de l'edificació**

a) *Tipus d'ordenació:* Edificació aïllada. L'edificació es situarà dins l'àmbit assenyalat en el plànol d'ordenació.

b) *Edificabilitat neta:* 0,70 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>solar

c) *Ocupació màxima:* L'assenyalada en el plànol d'ordenació.

d) *Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes:* L'alçada reguladora màxima es fixa en 12 m equivalents a planta baixa i dues plantes pis.

En el còmput de l'alçada reguladora no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

e) *Soterranis:* Es permet la construcció de soterrani o semi-soterrani dins la mateixa ocupació de la planta baixa.

f) *Gàlib edificatòri:* El gàlib màxim d'ocupació ve definit al plànol d'ordenació amb una línia de traçat continu.

g) *Possibilitats de compartimentació:* Es permetrà la compartimentació dels edificis en establiments terciaris en forma d'edificació entre mitgeres, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases que siguin coincidents amb les esmentades compartimentacions.

- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal.

- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 m.

- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances. En cap cas es podran ultrapassar els gàlibs màxims fixats en el plànol del Pla Parcial.

- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures fora de la mateixa. Serà obligatòria la viabilitat de la lliure circulació al voltant de l'edificació.

h) *Projecte unitari:* Per a cada mançana l'edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases o compartimentació en establiments de serveis terciaris. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la. Així mateix, el tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de la compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al corresponent projecte de l'edificació.

- i) *Espais no edificables*: Es tindrà cura de l'espai lliure que dona front a la carretera i als carrers del sector; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus. Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. El projecte d'edificació contindrà la definició concreta d'aquests espais. Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat, sense sobresortir, en cap cas d'aquest. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà al d'edificació.
- j) *Edificacions auxiliars*: Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
- k) *Aparcament*: es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,2 m X 4,5 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.  
Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.
- l) *Tanques*: El tipus de tanca haurà d'ésser de tela metàl·lica, amb sòcol opac de 0 '60 m d'alçada. L'alçada mitja total de la tanca serà de 1,80 m comptats des de la rasant del terreny.
- m) *Gual*: Tots els propietaris que ho necessitin podran fer-se el seu propi gual, d'una llargada màxima de 20 m. Per la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera.
- n) *Senyalització exterior*: S'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadre de disseny SEPI realitzat per l'ajuntament. Es limita la senyalització en la via pública, de l'empresa inclosa en el sector, a uns panels que, juntament amb uns plànols-guia, se situaran als accessos de l'actuació, es prohibeix tota la resta de senyals indicatius referents a l'empresa. Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.
- o) *Senyalització interior*: Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas, caldrà un informe favorable de l'ajuntament i el corresponent permís municipal.
- p) *Dipòsit de retenció d'aigües pluvials*: En cada solar es construirà un dipòsit de retenció de les aigües pluvials de cobertes, terrats i espais lliures del solar, de volum proporcional a la superfície del solar, que garanteixi els cabals màxims de vessament a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials que s'estableixi en el projecte d'urbanització del sector.
- q) *Termini d'edificació*: Es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització.

#### **4. Condicions d'ús**

- a) *Ús principal:* Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines, hotelers, tallers de reparació de vehicles, garatges, benzineres, agències de transport, tallers de fusteria amb exposició i venda.
- b) *Usos compatibles:* Bar, restaurant, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.
- c) *Proporció d'usos:* Els usos compatibles poden ocupar fins al 30% del sostre, o bé el 100%. Per reduir l'ús principal per sota del 70% cal redactar un Pla de millora urbana que justifiqui la compatibilitat dels usos compatibles amb el principal.
- d) *Càrrega i descàrrega:* Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran dins de la parcel·la, per la qual cosa es preveuran els molls suficients en els projectes d'edificació.

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú                      Valeri Mas i Boldú  
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## **6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ**

1. Despeses de planejament i reparcel.lació
2. Despeses d'indemnitzacions
3. Despeses d'urbanització
4. Cost total d'execució



## 6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

De conformitat amb l'apartat 1e) de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, s'efectua la valoració de l'implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.

Atés l'apartat 1d) de l'article 44 de la mateixa llei, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat 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 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005:

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.

### 1. DESPESES DE PLANEJAMENT I REPARCEL.LACIÓ

El cost total d'execució del sector 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.

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
<b>PLANEJAMENT I GESTIO</b>	<b>131.994,79</b>	<b>0,78</b>	<b>1,71</b>	<b>1,30</b>
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	4.500,00	0,03	0,06	0,04
PLA PARCIAL	39.051,19	0,23	0,51	0,39
INFORME AMBIENTAL	2.000,00	0,01	0,03	0,02
ESTUDI DE MOBILITAT	4.000,00	0,02	0,05	0,04
PROJECTE REPARCEL.LACIÓ	25.473,60	0,15	0,33	0,25
GESTIÓ I ASSESSORAMENT LEGAL	30.000,00	0,18	0,39	0,30
CERTIFICACIONS REGISTRE	870,00	0,01	0,01	0,01
ACTA PROTOCOLORITZACIÓ	8.700,00	0,05	0,11	0,09
INSCRIPCIÓ REGISTRE PROPIETAT	17.400,00	0,10	0,23	0,17

## 2. DESPESES D'INDEMNITZACIONS

En el conjunt del cost d'execució del sector es consideren les indemnitzacions dels béns i drets a extingir existents en les finques del sector.

**La valoració que es realitza en el present document és indicativa i a títol d'estimació inicial, i serà en el procés de reparcel.lació quan es valoraran definitivament els béns i les activitats a indemnitzar.**

Les plantacions, obres, edificacions i instal.lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte de reparcel.lació del sector, en concepte de despeses d'urbanització.

S'enten que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalmemnt incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ùs provisional.

En el sector s'estimen les indemnitzacions dels edificis :

### QUADRE RESUM D'INDEMNITZACIONS

NÚM. FINCA	PROPIETARIS	BÉNS	UNITATS	VALOR ACTUAL TOTAL	VALOR ACTUAL UNITARI	PREMI AFECCIÓ 5%	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
<b>2</b>	OLGA FONTANET SEUMA I ALTRA	PISCINA MAGATZEM	197 64	5.910,00 1.792,00	30,00 28,00	296,00 90,00	6.206,00 1.882,00	8.088,00
<b>4</b>	MARIBEL FARRERO PINTAT	MAGATZEM	66	1.650,00	25,00	83,00	1.733,00	1.733,00
<b>10</b>	JOSEP MARIA HORTET BELLMUNT	GRANJA HABITATGE	3.476 96	125.136,00 21.504,00	36,00 224,00	6.257,00 1.075,00	131.393,00 22.579,00	153.972,00
<b>11</b>	JOSEP MARIA TORRELLES GARRIDO	MAGATZEM	45	1.125,00	25,00	56,00	1.181,00	1.181,00
<b>18</b>	JOAQUIN GALEANO PARRON	MAGATZEM	62	1.550,00	25,00	78,00	1.628,00	1.628,00

<b>TOTAL INDEMNITZACIONS</b>							<b>166.602,00</b>	<b>166.602,00</b>
------------------------------	--	--	--	--	--	--	-------------------	-------------------

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
<b>INDEMNITZACIONS</b>	<b>166.602,00</b>	<b>0,99</b>	<b>2,16</b>	<b>1,64</b>

### 3. DESPESES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització del sector comprén el cost dels carrers i dels espais lliures estimat aplicant un cost unitari per metre quadrat de superfície als diferents tipus d'espais. L'import del pressupost que es considera és el de licitació de les obres, incloses les despeses generals i el benefici industrial del contractista (19%), i l'IVA del 16%.

També s'inclouen els honoraris de redacció del projecte d'urbanització i els de direcció de les obres. Els honoraris de redacció del projecte d'urbanització i els de direcció de les obres són proporcionals a l'import de les obres d'urbanització.

Finalment s'inclou també una aportació al cost de la nova depuradora d'aigües residuals. En el procediment d'aprovació del pla parcial, del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel.lació caldrà concretar les característiques de la futura depuradora, el seu cost total i la distribució del mateix entre els organismes afectats i els diferents sectors que han de contribuir a la seva execució. S'inclou la previsió d'aproximadament 900.000 €, que corresponen segons l'ACA al sector SUD-1, equivalents a una primera aproximació (a falta de la definició del projecte de la nova depuradora) a la part proporcional d'inversió d'aquest sector en el nou sistema de sanejament del municipi.

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
<b>URBANITZACIÓ</b>	<b>6.049.590,88</b>	<b>35,80</b>	<b>78,49</b>	<b>59,69</b>
OBRES URBANITZACIÓ VIARI 90 €/m2	3.942.090,00	23,33	51,15	38,90
OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES 45 €/m2	1.023.885,00	6,06	13,28	10,10
PROJECTE I DIRECCIO URBANITZACIÓ	183.615,88	1,09	2,38	1,81
APORTACIÓ NOVA DEPURADORA	900.000,00	5,33	11,68	8,88

**4. COST TOTAL D'EXECUCIÓ**

SUPERFÍCIES SÒL O SOSTRE		168.988	77.072	101.346
	<b>DESPESES</b> €	<b>DESP/SUP.TOTAL</b> €/ m2 sòl	<b>DESP/SUP.SOLAR</b> €/ m2 sòl	<b>DESP/SOSTRE</b> €/ m2 sostre
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>6.348.187,67</b>	<b>37,57</b>	<b>82,37</b>	<b>62,64</b>
<b>PLANEJAMENT I GESTIO</b>	<b>131.994,79</b>	<b>0,78</b>	<b>1,71</b>	<b>1,30</b>
<b>INDEMNITZACIONS</b>	<b>166.602,00</b>	<b>0,99</b>	<b>2,16</b>	<b>1,64</b>
<b>URBANITZACIÓ</b>	<b>6.049.590,88</b>	<b>35,80</b>	<b>78,49</b>	<b>59,69</b>

La repercussió del cost total d'execució del sector sobre la superfície total de les finques és la següent:

$$6.348.187,67 \text{ €} / 168.988 \text{ m}^2 = 37,57 \text{ €/m}^2$$

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de solars edificables del sector és la següent:

$$6.348.187,67 \text{ €} / 77.072 \text{ m}^2 = 82,37 \text{ €/m}^2$$

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de sostre edificable del sector és la següent:

$$6.348.187,67 \text{ €} / 101.346 \text{ m}^2_{\text{st}} = 62,64 \text{ €/m}^2$$

Roselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú      Valeri Mas i Boldú  
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## **7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL**

1. Valoració de l'aprofitament urbanístic
2. Divisió poligonal i sistema d'actuació

## 7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

### 1. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Els plans parcials urbanístics contindran, segons l'art. 66.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, l'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

Segons l'article 36.1. 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 1/2005,

*"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 36 del Reglament de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

*"1. Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, 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 i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:*

- *S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i la intensitat de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.*
- *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.*
- *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."*

La valoració de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector, com càlcul del valor dels solars segons les condicions urbanístiques, 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 les sis zones. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de solars i de sostre els valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total dels solars de cada zona i 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 del sector, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars. Així al valor total de cada solar es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total del solar.
3. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic** per a cada solar i per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.
4. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector**, com cocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars del sector i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

### 1.1. VALORACIÓ DELS SOLARS EN FUNCIÓ DE LES CONDICIONS URBANÍSTIQUES

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic.

Es valoren separatament el sòl i els diferents tipus de sostre de cada zona. Els valors unitaris de cada tipus de sostre corresponen a un percentatge de repercussió respecte al seu valor de venda.

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS	SOSTRE SOTACOE
			NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		
<b>A. VALOR UNITARI PER ZONES</b>						
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	60,00		120	120	120
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	30,00		60	60	60
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	55,00	60	110	110	110
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	27,50		55	55	55
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	65,00		130	130	130
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	30,00	60			

Les **SUPERFÍCIES DE SÒL I DE SOSTRES EDIFICABLES (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:

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS	SOSTRE SOTACOE
			NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		
<b>B. SUPERFÍCIE SOLAR I SOSTRE</b>						
	<b>77.072</b>	<b>101.346</b>	<b>20.442</b>	<b>18.671</b>	<b>47.385</b>	<b>14.004</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	33.020	23.375		9.350	4.675
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	3.256	1.512		1.008	504
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	21.255	53.007	13.381	3.702	6.421
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	7.526	15.427		3.647	2.404
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	1.928	964		964	
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	10.087	7.061	7.061		



El **VALOR TOTAL DELS SOLARS URBANITZATS DE CADA SUBZONA (C)** és la suma dels productes dels valors del m2 de cada tipus de sòl o de sostre per la quantitat de sòl o de sostre respectiu.

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>C. VALOR SOLARS URBANITZATS</b>		<b>12.700.039,00</b>	<b>3.882.800,00</b>	<b>8.817.239,00</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>4.225.200,00</b>	1.981.200,00	2.244.000,00
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>158.160,00</b>	97.680,00	60.480,00
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>6.330.745,00</b>	1.169.025,00	5.161.720,00
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>1.009.030,00</b>	206.965,00	802.065,00
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>250.640,00</b>	125.320,00	125.320,00
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	<b>726.264,00</b>	302.610,00	423.654,00

El **VALOR MITJÀ DELS SOLARS URBANITZATS DE CADA SUBZONA (D)** es el cocient entre el valor total dels solars urbanitzats de cada subzona i la superfície total de solars de cada subzona (B).

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR</b>		<b>164,78</b>	<b>50,38</b>	<b>114,40</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>127,96</b>	60,00	67,96
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>48,57</b>	30,00	18,57
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>297,85</b>	55,00	242,85
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>134,07</b>	27,50	106,57
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>130,00</b>	65,00	65,00
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AÏLLADA	<b>72,00</b>	30,00	42,00

**1.2. DISTRIBUCIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ ENTRE ELS SOLARS**

El **COST D'URBANITZACIÓ DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (E)**, 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.

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>E. COST URBANITZACIÓ</b>		<b>6.348.187,67</b>	<b>1.940.839,95</b>	<b>4.407.347,72</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>2.111.990,57</b>	990.314,24	1.121.676,33
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>79.057,19</b>	48.825,91	30.231,28
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>3.164.459,37</b>	584.343,88	2.580.115,48
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>504.369,46</b>	103.452,65	400.916,81
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>125.283,85</b>	62.641,92	62.641,92
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	<b>363.027,25</b>	151.261,35	211.765,89

La **REPERCUSSIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ SOBRE EL M2 DE SOLAR DE CADA SUBZONA (F)** s'obté dels cocients entre els respectius valors totals del cost d'urbanització dels solars i les superfícies de solars.

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR</b>		<b>82,37</b>	<b>25,18</b>	<b>57,18</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>63,96</b>	29,99	33,97
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>24,28</b>	15,00	9,28
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>148,88</b>	27,49	121,39
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>67,02</b>	13,75	53,27
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>64,98</b>	32,49	32,49
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	<b>35,99</b>	15,00	20,99

**1.3. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LES ZONES**

El **VALOR TOTAL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (G)** és la diferència entre el valor dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'execució (C-E).

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS</b>		<b>6.351.851,33</b>	<b>1.941.960,05</b>	<b>4.409.891,28</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>2.113.209,43</b>	990.885,76	1.122.323,67
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>79.102,81</b>	48.854,09	30.248,72
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>3.166.285,63</b>	584.681,12	2.581.604,52
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>504.660,54</b>	103.512,35	401.148,19
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>125.356,15</b>	62.678,08	62.678,08
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	<b>363.236,75</b>	151.348,65	211.888,11

El **VALOR DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC PER M2 DE SOLAR DE CADA SUBZONA (H)**, s'obté del cocient entre el valor total dels aprofitaments urbanístics dels solars i la seva superfície (G/B), o de la diferència entre el valor mitjà del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització sobre el m2 de solar (A-F).

		TOTAL	SOLAR	SOSTRE
<b>H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR</b>		<b>82,41</b>	<b>25,20</b>	<b>57,22</b>
2a1	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1	<b>64,00</b>	30,01	33,99
2a1/hpp	EDIF. LINEAL UNIF. AGRUPADA 1, PROT. PÚBLIC	<b>24,29</b>	15,00	9,29
2b1	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1	<b>148,97</b>	27,51	121,46
2b1/hpp	EDIF. LINEAL PLURIFAMILIAR 1, PROT. PÚBLICA	<b>67,06</b>	13,75	53,30
3a	EDIF. AILLADA BAIXA DENSITAT	<b>65,02</b>	32,51	32,51
6a	SERVEIS TERCIARIS EDIF. AILLADA	<b>36,01</b>	15,00	21,01

**1.4. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DEL SECTOR**

El VALOR DE L'APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR s'obté pel cocient entre el valor total de l'aprofitament urbanístic dels solars i la superfície total del sector.

TOTAL	SOLAR	SOSTRE
-------	-------	--------

**VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ / M2 SÒL INICIAL**

C. VALOR SOLARS URBANITZATS	<b>12.700.039,00</b>	3.882.800,00	8.817.239,00
E. COST URBANITZACIÓ	<b>6.348.187,67</b>	1.940.839,95	4.407.347,72
G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	<b>6.351.851,33</b>	1.941.960,05	4.409.891,28
I. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SÒL INICIAL	<b>75,15</b>	22,98	52,18
J. COST URBANITZACIÓ / M2 SÒL INICIAL	<b>37,57</b>	11,49	26,08
K. APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOL INICIAL	<b>37,59</b>	11,49	26,10

**VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOLAR**

D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR	<b>164,78</b>	50,38	114,40
F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR	<b>82,37</b>	25,18	57,18
H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR	<b>82,41</b>	25,20	57,22

Així el valor de l'aprofitament urbanístic del sector, **6.351.851,33 €** si es posa en relació a la superfície de solars resultants determina el valor mitjà dels solars, **82,41 €/m<sup>2</sup>**, i si es posa en relació a la superfície del sector determina el **valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector, 37,59 €/m<sup>2</sup>**.

## **2. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ**

Atesa la necessitat de facilitar la connectivitat de tot el sector entre la carretera N-230 i la nova zona esportiva es proposa el desenvolupament del Pla parcial del sector en **un únic polígon d'actuació**, i mitjançant el **sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació**.

Als efectes dels articles 45.1a) i 45.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme1/2005 la cessió a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, es concretarà en el procés de reparcel.lació del sector.

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú            Valeri Mas i Boldú  
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

## **8. PLA D'ETAPES**

### 1. Pla d'Etapes

## **8. PLA D'ETAPES**

### **1. PLA D'ETAPES**

De conformitat amb els articles 65.2f) i 66.1f) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, es determina el pla d'etapes per a l'execució de les obres d'urbanització del sector.

L'execució de les obres d'urbanització es desenvoluparà en una única etapa de quatre anys des de l'aprovació definitiva del pla parcial.

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú                  Valeri Mas i Boldú  
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC  
SECTOR SUD-1,  
"COSTA DELS CARROS",  
DE ROSSELLÓ**

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

**9. INFORME MEDIAMBIENTAL**