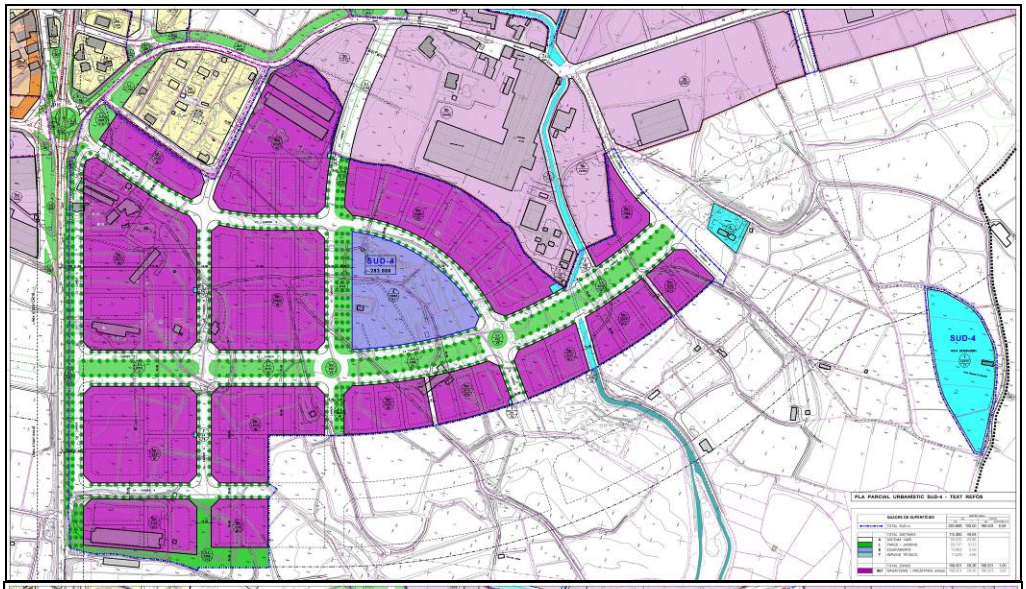
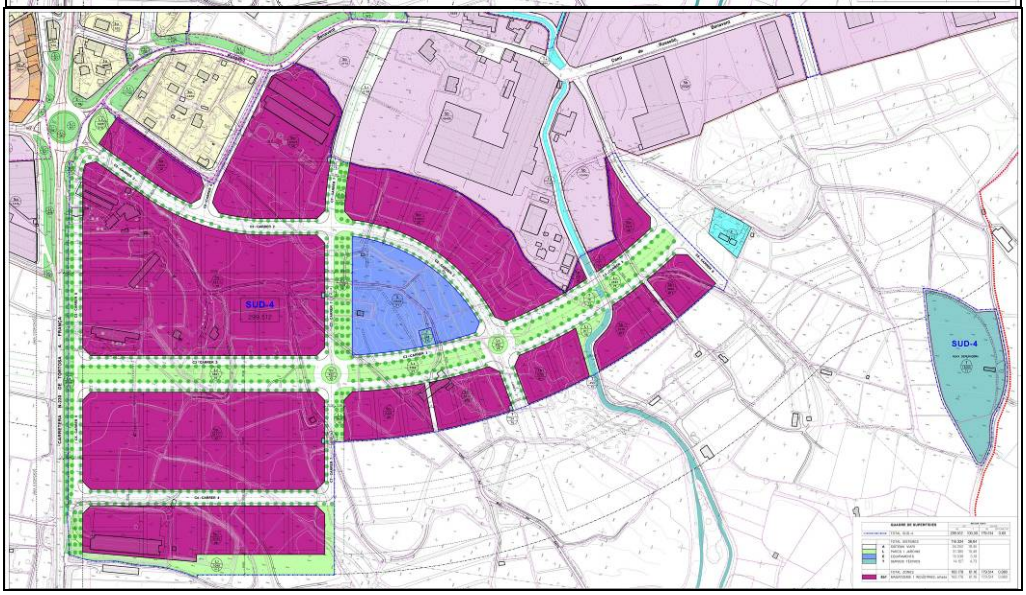
MODIFICACIÓ
DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
DEL SECTOR SUD-4, "MIRALBÓ",
DE ROSSELLÓ

"Reordenació dels sistemes viari, espais lliures i serveis tècnics"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT PER A L'APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2012**





1. MEMÒRIA

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. PLÀNOLS

1. MEMÒRIA

1. Objecte i justificació de la modificació del pla parcial
2. Justificació legal de la modificació del pla parcial urbanístic
   2.1. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació del pla parcial amb relació als interessos públics i privats concurrents
3. Planejament vigent
   3.1. Pla territorial parcial de Ponent
   3.2. Pla d’ordenació urbanística municipal vigent
   3.3. Pla parcial urbanístic vigent
4. Estat actual
   4.1. Topografia, vessants i cursos d'aigua
   4.2. Carreteres, carrers i camins
5. Parcel·lari, usos i edificacions
   5.1. Parcel·lari
   5.2. Usos i edificacions existents
6. Proposta de modificació del pla parcial
   6.1. Modificació dels límits del sector
   6.2. Modificació del sistema viari
   6.3. Modificació del sistema d'espais lliures
   6.4. Modificació del sistema d'equipaments
   6.5. Modificació del sistema de serveis tècnics
   6.6. Modificació dels solars edificables
7. Quadre resum de superfícies i aprofitaments
   7.1. Quadre de superfícies de sòl
   7.2. Quadre comparatiu de superfícies i edificabilitat
   7.3. Quadre compliment de reserves urbanístiques
   7.4. Quadre de característiques dels solars edificables
8. Xarxes de serveis
   8.1. Sanejament d’aigües pluvials
   8.2. Sanejament d’aigües residuals
   8.3. Regs rurals
   8.4. Abastament d’aigua
   8.5. Mitja i baixa tensió
   8.6. Telecomunicacions
   8.7. Gas
9. Valoració del cost d’execució
   9.1. Despeses de planejament i reparcel·lació
   9.2. Despeses d'indemnitzacions
   9.3. Despeses d'urbanització
   9.4. Cost total d'execució
10. Estudi econòmic
   10.1. Valoració de l'aprofitament urbanístic
   10.2. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques
   10.3. Distribució del cost d'urbanització entre els solars
   10.4. Valoració de l'aprofitament urbanístic de les zones
   10.5. Valoració de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector

2. NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 16.- Zona de magatzems i indústria, subzona d'edificació aïllada, tipus 1, **clau 5b1**

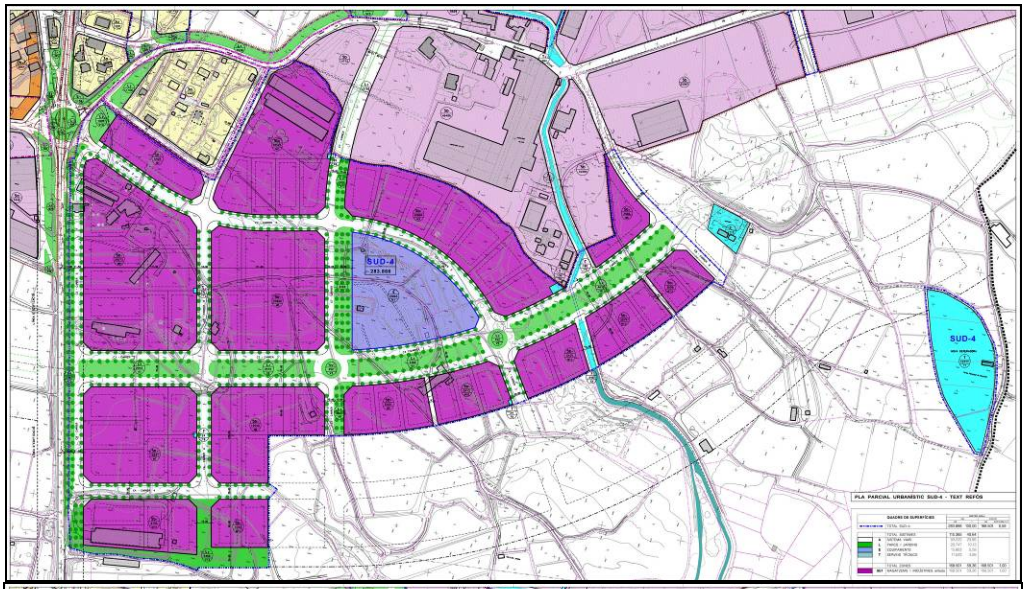
3. PLÀNOLS

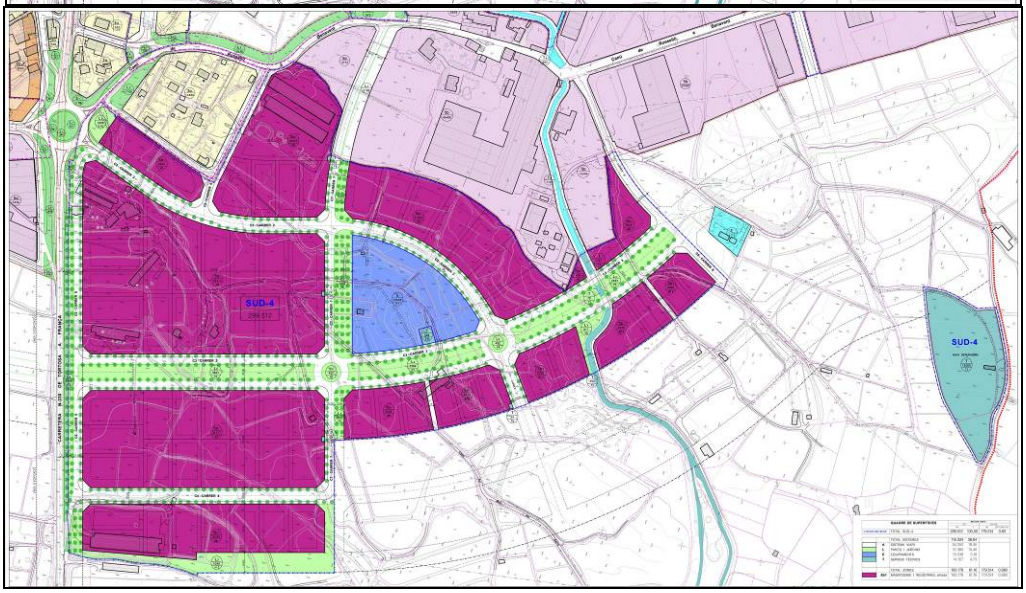
1	Emplaçament	1/10.000
2a	Pla territorial parcial de Ponent	1/30.000
2b	Planejament vigent. POUM. Règim del sòl	1/10.000
2c	Planejament vigent. POUM. Ordenació sòl urbanitzable	1/3.000
2d	Planejament vigent. Pla parcial urbanístic. Ordenació	1/3.000
3a	Topogràfic	1/1.000
3b	Fotoplànol	1/1.000
3c	Altimetria, carenes i vessants	1/2.000
3d	Parcel·lari	1/1.000
3e	Usos i edificacions existents	1/1.000
4a	Modificació ordenació	1/1.000
4b	Modificació ordenació. Fotoplànol	1/1.000
5a	Viari i topografia	1/1.000
5b	Perfils longitudinals carrers C1, C2	1/1.000
5c	Perfils longitudinals carrers C3, C4	1/1.000
5d	Perfils longitudinals carrers C5, C6, C7, C8	1/1.000
6a	Sanejament d'aigües residuals, pluvials, i reg rural. Xarxa proposada	1/2.000
6b	Abastament d'aigua i reg urbà. Xarxa proposada	1/2.000
6c	Mitja i baixa tensió. Xarxa proposada	1/2.000
6d	Telecomunicacions. Xarxa proposada	1/2.000
6e	Gas. Xarxa proposada	1/2.000

MODIFICACIÓ
DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
DEL SECTOR SUD-4, "MIRALBÓ",
DE ROSSELLÓ

"Reordenació dels sistemes viari, espais lliures i serveis tècnics"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT PER A L'APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2012**





1. MEMÒRIA

1. Objecte i justificació de la modificació del pla parcial

La present modificació del pla parcial urbanístic del sector SUD-4 té per objecte:

- Reordenar la xarxa viària del sector amb la finalitat de millorar la seva funcionalitat i eficiència tan pel que fa a la mobilitat interna del sector, com per l'accessibilitat i la dotació de serveis als solars industrials.
- Mantenir les dues infraestructures existents en el sector, descartant les dues obres de modificació de les mateixes previstes en el pla parcial vigent: El desviament de la sèquia del canal de Pinyana i el desplaçament de l'estació reductora de pressió de la xarxa de gas natural.

Aquestes propostes es tradueixen en la reducció de les càrregues d'urbanització i per tant en una major viabilitat econòmica del sector industrial.

En resum, les modificacions del pla parcial que es proposen són les següents:

1. Reordenació de la xarxa viària i ampliació puntual del sector

   La xarxa viària es reordena completant l'illa situada al sud del passeig central al connectar els dos carrers ortogonals sense sortida (carrer 4 i carrer 7), el que millora de forma molt important la connectivitat de tota la xarxa viària. Aquesta continuïtat de la trama de carrers permet eliminar el carrer transversal (carrer 6) i passar d'una xarxa de carrers amb quatre illes quadrades i dues mitges illes, a una xarxa de carrers més funcional amb dues grans illes rectangulars i una mitja illa, amb el que la proporció de viari es fa més eficient, i la seva funcionalitat també.

   La reordenació dels carrers va acompanyada de forma obligada de l'ampliació puntual del sector en continuïtat amb els nous trams de carrers, completant les dues illes industrials.

2. Adequació del sistema d'espais lliures a la nova xarxa de carrers

   Amb la reordenació dels carrers es fa necessari prolongar el passeig sud cap a l'est fins al nou límit del sector.

3. Manteniment de les infraestructures existents

   El tram de la sèquia del canal de Pinyana, que en el pla parcial vigent es modificava per millorar la distribució dels solars industrials, atès que la modificació del traçat és una despesa que no compensa la millora de la distribució dels solars, es proposa el manteniment del traçat actual de la sèquia del canal.

   Així mateix es proposa qualificar l'actual estació reductora de pressió de la xarxa de gas com a sistema de serveis tècnics dins de la gran illa destinada a equipaments, evitant d'aquesta manera el seu trasllat.

4. Ampliació dels terrenys de la futura depuradora fins al camí existent en el seu límit est.

La present Modificació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-4, "Miralbó" es relaciona directament amb la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, que es tramita simultàniament.

La modificació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-4, es redacta per iniciativa de l'ajuntament de Rosselló.

2. Justificació legal de la modificació del pla parcial

La present modificació del pla parcial es redacta i es tramita en base a l'article 5 de les normes urbanístiques del pla parcial, segons el qual:

> ***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%.*

Així mateix la present modificació del pla parcial es redacta i es tramita en base a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, segons el qual:

> *"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents: ..."*

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

Atenent a l'article 97.1 del Text refós de la Llei 1/2010, d'urbanisme,

> *"1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la."*

La present proposta de modificació puntual del POUM justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, en base a la no existència dels supòsits de valoració negativa continguts en l'article 97.2 del TRLU:

a) La modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel POUM i pel pla parcial vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) La modificació no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) La modificació s'acorda als interessos públics per la millora en la connectivitat de la xarxa viària i no es donen els supòsits contemplats en l'apartat 2d) del mateix article 97, en relació al no manteniment de la superfície i funcionalitat dels espais lliures i equipaments esportius i a la reducció dels estàndards mínims legals dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics.

3. Planejament vigent

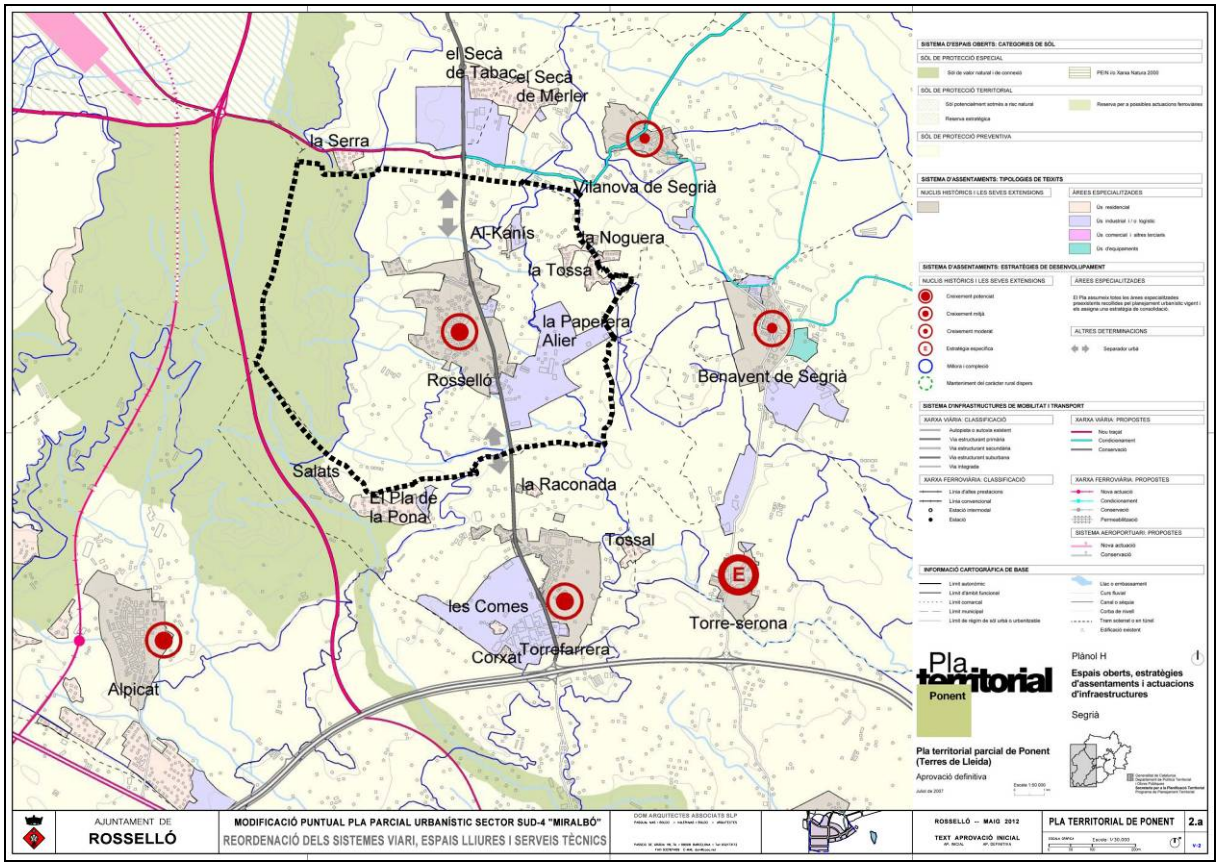
3.1. Pla territorial parcial de Ponent

El Pla territorial parcial de Ponent aprovat definitivament el juliol de 2007 per acord del Govern de la Generalitat, va entrar en vigor al ser publicat al DOGC el dia 5 de novembre de 2007.

Segons el Pla territorial, dins del terme municipal de Rosselló el sòl afectat per l'ampliació del pla parcial està qualificat de sòl de protecció preventiva, sense afectar sòls de protecció especial o territorial.

El planejament territorial en el que s'emmarca el sector queda reflexat en el plànol 2a – Pla territorial parcial de Ponent, a escala 1/30.000, en el que es reprodueix el plànol H – Segrià. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.

Com es pot observar en el plànol 2a – Pla territorial parcial de Ponent, els terrenys afectats en l'ampliació del sector pel costat sud tenen la qualificació de sòl no urbanitzable de protecció preventiva.



3.2. Pla d'ordenació urbanística municipal vigent

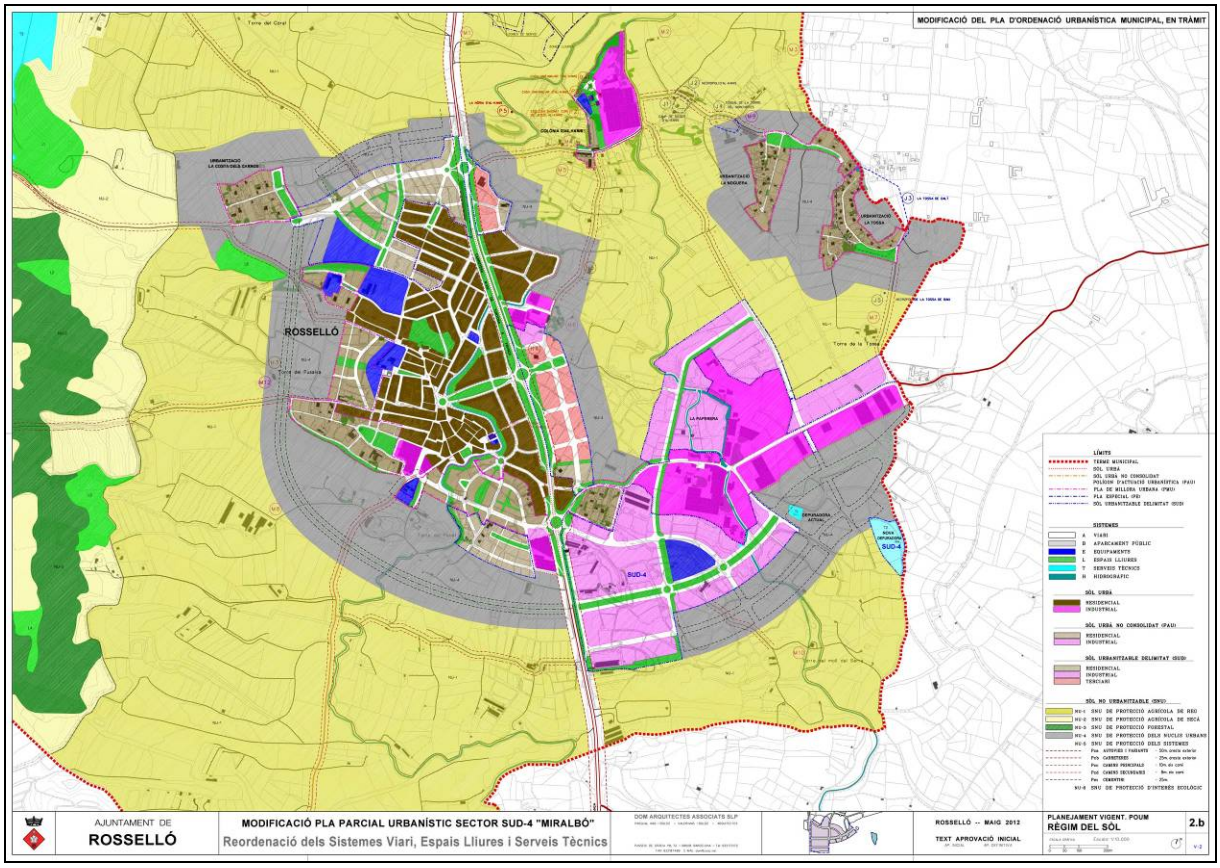
El planejament vigent actualment a Rosselló és el **Pla d'ordenació urbanística municipal** aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 24 de novembre de 2004 i publicat al DOGC 4341 d'11 de març de 2005.

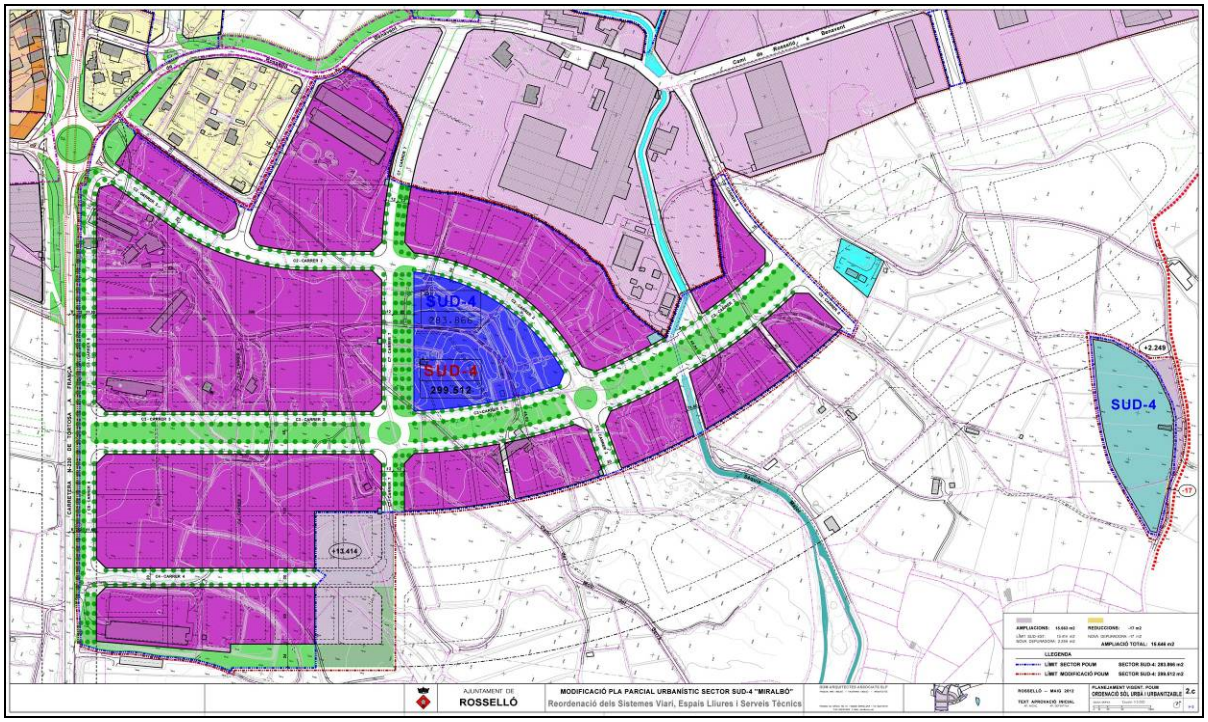
El planejament municipal vigent o en tràmit en el sector SUD-4 també està determinat per:

a) Modificació puntual del POUM per a l'inclusió en el sector SU-4 dels terrenys destinats a la depuradora d'aigües residuals, aprovada definitivament el 5 de juliol de 2007 i publicat al DOGC 4969 del 17 de setembre de 2007.

b) Modificació puntual del POUM "Ampliació de sector SUD-4", que es tramita simultàniament al present pla parcial.

El POUM vigent en el sector, amb les seves modificacions puntuals en el sector SUD-4 vigents i en tràmit, queda reflexat en el plànol 2b - Planejament vigent: POUM. **Règim del sòl**, a escala 1/10.000, i en el plànol 2c – Planejament vigent: POUM. **Ordenació sòl urbanitzable**, a escala 1/3.000, en els que es reprodueixen els plànols de la Modificació puntual del POUM en el sector SUD-4 en tràmit.





Regulació específica del sector segons el POUM

Seguidament es transcriu la regulació del sector segons la Modificació puntual del POUM en el sector, que es tramita simultàniament amb la present modificació del pla parcial.

Article 161.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.4, SUD-4, industrial

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 **299.512 m2**.
c) El sector es destina a usos industrials.

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 m2st/m2s**.

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones industrials corresponents.

5. Condicions de gestió

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

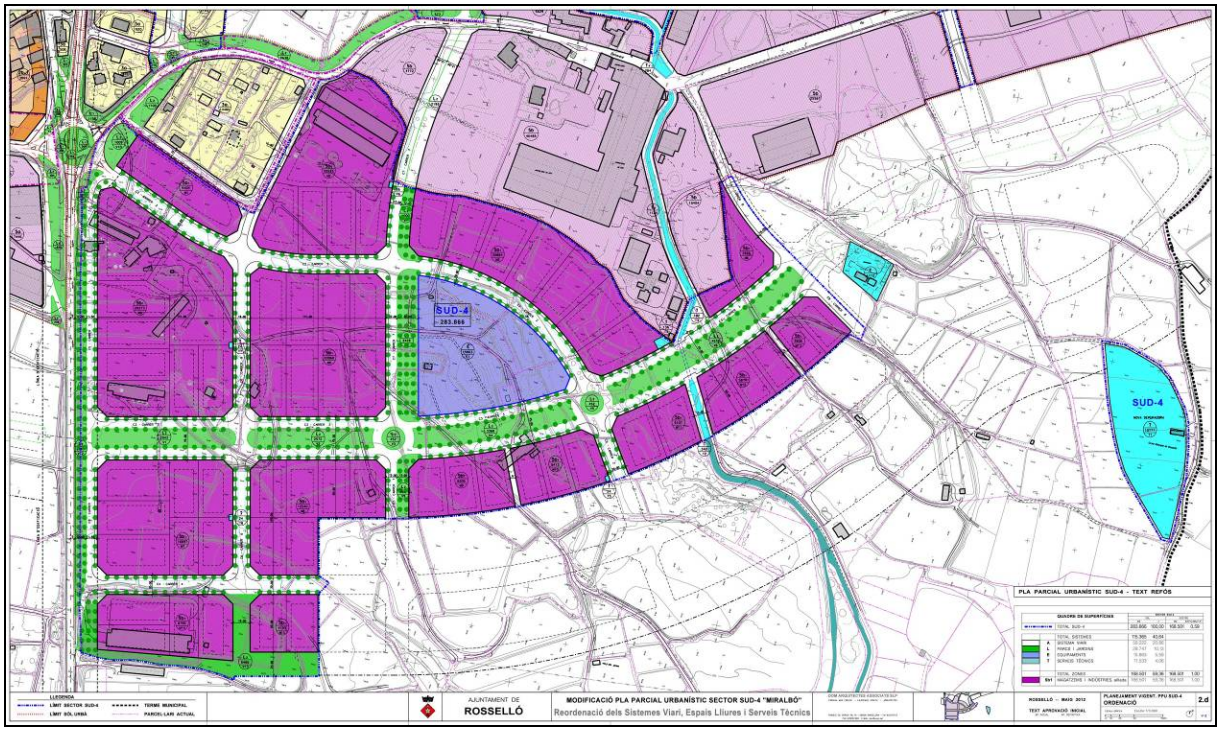
3.3. Pla parcial urbanístic vigent

El planejament vigent en el sector SUD-4 és el **Pla parcial urbanístic del sector SUD-4 "Miralbó"** aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 29 de novembre de 2007 i publicat al DOGC 5754 de 12 de novembre de 2010.

El quadre d'ordenació del sòl segons el pla parcial vigent és el següent:

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-4						
QUADRE DE SUPERFICIES		SÒL		SOSTRE		
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITA	
	TOTAL	**283.866**	100%	168.501	0,59	
	SISTEMES	**115.365**	40,64%			
A	SISTEMA VIARI	59.222	20,86%			
L	PARCS I JARDINS	28.747	10,13%			
E	EQUIPAMENTS	15.863	5,59%			
T	SERVEIS TÈCNICS	11.533	4,06%			
	ZONES	**168.501**	59,36%	**168.501**	1,00	
5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	168.501	59,36%	168.501	1,00	

El pla parcial vigent en el sector, queda reflexat en el plànol 2d - Planejament vigent: Pla parcial urbanístic. **Ordenació sòl urbanitzable**, a escala 1/1.000, en el que es reprodueix el plànol d'ordenació del Pla parcial urbanístic vigent en el sector SUD-4.



3.3.1. Ordenació del sistema viari

Segons el pla parcial vigent 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 sud de Rosselló entre el camí de Benavent i els assentaments industrials que el voregen al nord, el terme municipal a l'est, la possible ampliació del sector al sud, i la carretera N-230 a l'oest.

2. L'ordenació del nou sector industrial s'organitza al voltant de tres eixos viaris principals, la carretera N-230 (C5), el passeig central de Miralbó (C3) i l'avinguda (C2) de connexió de tot el sector amb la nova rotonda de la carretera N-230.

La carretera N-230 (C5) com a via segregada del nucli urbà es dota del vial lateral en el tram urbà 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 central de Miralbó (C3), com el gran carrer vertebrador de tot el sector que des de la carretera N-230 s'endinsa fins a les instal·lacions de la paperera Alier i que en un futur podrà prolongar-se cap a l'est fins al límit del terme municipal en paral·lel al polígon industrial existent vora el camí de Benavent. Així mateix, segons les previsions del POUM aquest passeig es podrà prolongar cap a l'oest envoltant tot el nucli urbà de Rosselló com passeig de ronda fins al passeig de la Costa dels Carros, al nord de la població.

Finalment l'avinguda (C2) que connecta el sector amb la nova rotonda de la carretera N-230, que fa possible l'entrada al sector per als vehicles procedents del nord i la sortida en direcció a Lleida. Aquesta avinguda va a trobar el passeig central de Miralbó vora la paperera Alier.

3. La xarxa de carrers es completa amb els tres carrers transversals, en direcció aproximada nord-sud que connecten el passeig central de Miralbó i el camí de Benavent, el que facilitarà l'accés a les instal·lacions existents vora el camí de Benavent. Els dos carrers transversals més propers a la carretera N-230, són paral·lels a la carretera N-230, afegint regularitat a les sis illes més properes a la carretera.

La superfície total del sistema viari és de 59.222 m2 que representa el 20,86% de la superfície total del sector.

3.3.2. Ordenació dels sistemes d'espais lliures, equipaments i serveis tècnics

Sistema d'espais lliures públics

Els criteris concrets que es van utilitzar per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures es van establir amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos industrials 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 industrial, 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 central de Miralbó, el passeig cap al camí de Benavent i el passeig lateral que acompanya la carretera N-230. Aquests grans espais lineals permeten llargs recorreguts peonals i en bicicleta que suposen una nova estructura urbana d'espais lliures, segregada i també complementària de l'estructura tradicional dels vials.

El passeig central de Miralbó és un ampli espai de 20 metres d'amplada i 620 metres de longitud, que es configurarà com el gran passeig del sud de Rosselló. En el futur, seguint les previsions del POUM aquest gran passeig podrà prolongar-se cap a l'oest fins a la zona esportiva al nord de la població.

El passeig lateral de la carretera N-230 és un passeig d' 12 metres d'amplada i 520 metres de longitud, amb la funció de donar una imatge endreçada del sector industrial des de la carretera.

El passeig vora el carrer 7 és un passeig de 12 metres d'amplada i 275 metres de llargada que completarà l'estructura peonal amb un element transversal al sector industrial que condueix fins a la paperera Alier i que es prolongarà dins del sector industrial SUD-5, fins arribar a la carretera vella.

El sistema d'espais lliures es complementa amb el passeig peonal situat en el límit sud del sector, com a protecció de l'espai rural i al mateix temps per protegir visualment amb arbrat la imatge del sector industrial des dels camps de la fondalada veïna.

Els espais lliures fixats en el pla parcial vigent són els següents:

V1-V6	Rambla central	14.459	50,30%
V7-V9	Passeig equipament	5.288	18,39%
V10-V12	Passeig carretera	3.534	12,29%
V13	Passeig sud	5.466	19,01%
Superfície total espais lliures		**28.747**	**100%**

La superfície total destinada al sistema d'espais lliures públics és de 28.747 m2 que representa el 10,13% de la superfície total del sector. Aquesta reserva supera en el 0,13% les reserves mínimes del 10% fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.

Sistema d'equipaments públics

El pla parcial vigent proposa destinar al sistema d'equipaments un gran solar situat en el centre del sector, el que donarà un valor afegit de centralitat als solars del seu entorn i al conjunt interior, com a contrapès als solars situats en la façana a la carretera.

Els equipaments fixats en el pla parcial vigent són:

E1	Equipament	15.863	100,0%
Superfície total d'equipaments		**15.863**	**100%**

La superfície total destinada al sistema d'equipaments públics és de 15.863 m2 que representa el 5,59% de la superfície total del sector. Aquesta reserva és superior en el 0,59% a les reserves mínimes del 5% fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.

La superfície total destinada pel pla parcial vigent als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments públics és de 44.610 m2 que representa el 15,72% de la superfície del sector. Aquesta reserva supera en el 0,72% les reserves mínimes del 15% fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.

Sistema de serveis tècnics

El sistema de serveis tècnics està integrat pels solars destinats a la nova depuradora, a la nova estació reductora de pressió de la xarxa de gas, al tram d'uns 100 metres de longitud de la sèquia de baix de Pinyana que travessa el sector, i a les quatre estacions transformadores previstes inicialment en el sector.

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

T1	Nova depuradora	10.777	93,44%
T2	Sèquia de Pinyana	522	4,53%
T3	Nova estació reguladora gas	136	1,18%
T4-T7	Estacions transformadores	98	0,85%
Superfície total serveis tècnics		**11.533**	**100,00%**

3.3.3. Ordenació del solars edificables

Els solars de tot el sector es qualifiquen de **zona de magatzems i d'indústria, subzona aïllada, tipus 1, clau 5b1**.

Les característiques més significatives de la **zona de magatzems i d'indústria, subzona aïllada, tipus 1, clau 5b1** són:

- Les parcel·les han de tenir una superfície mínima de 1.500 m2 i una façana mínima de 25 metres.
- L'índex d'edificabilitat neta dels solars industrials és d' 1m2sostre/m2 sòl, amb una ocupació màxima del 70% del solar.
- L'edificació serà aïllada separant-se un distància mínima de 10 metres dels carrers i 5 metres de la resta de límits.
- Es permet la compartimentació de l'edifici dins d'un solar tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb unes determinades condicions que afecten al tractament unitari de l'edifici.

La superfície total destinada a les zones edificables és de 168.501 m2 que representa el 59,36% de la superfície del sector.

La distribució de la superfície de sòl i del sostre edificable entre les diferents subzones és la següent:

QUADRE DE SUPERFICIES		SÒL		SOSTRE	
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITA
	ZONES	**168.501**	59,36%	**168.501**	1,00
5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	168.501	59,36%	168.501	1,00

3.3.4. Regulació del solars edificables

La regulació urbanística dels solars edificables està determinada en l'article 16 de les Normes urbanístiques del pla parcial vigent, que seguidament es reprodueixen.

Article 16.- Zona de magatzems i indústria, subzona d'edificació aïllada, tipus 1, clau 5b1

1. Definició
Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany mitjà i gran, 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 m2
b) Front mínim de parcel·la: 25 m

3. Condicions de l'edificació
a) Tipus d'ordenació: La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
b) Edificabilitat neta: 1,00 m2 st/m2solar
c) Ocupació màxima:70%
d) Alçada 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 màxima 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 semisoterrani dins la mateixa ocupació de la planta baixa.
f) Gàlib edificatori: El gàlib màxim d'ocupació ve definit als plànols del Pla amb una línia de traçat discontinu, amb les separacions a vial i límits laterals i posteriors de parcel·la indicats. Com a norma general la separació a vial serà de 10 m i als límits de parcel·la de 5 m.
g) Possibilitats de compartimentació: Es permetrà la compartimentació dels edificis en establiments industrials 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:* Cada 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 dóna 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 m2 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: Industrial en les categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a, i magatzem.

b) Usos compatibles: Bar, restaurant, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines relacionades amb l'activitat industrial i gestió del polígon, educatiu en la vessant de formació professional, sanitari assistencial al servei del polígon, públic administratiu, habitatge, solament s'admet un per establiment industrial per porter o vigilants, en parcel·les superiors a 3.000 m2.

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.

3.3.5. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards

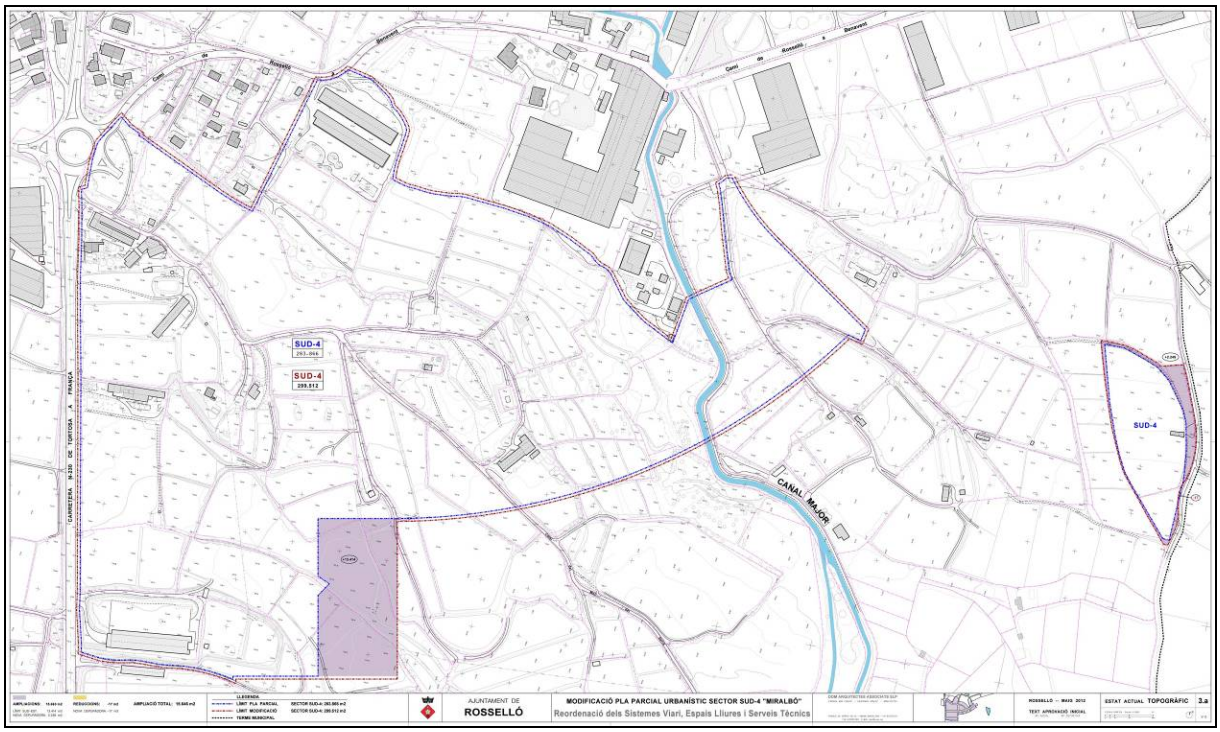
En el quadre següent es comparen les exigències en els paràmetres d'ordenació entre els estàndards fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, amb els determinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-4, i amb els resultants de l'ordenació del Pla parcial vigent.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	LLEI 1/2005	POUM	PLA PARCIAL	DIFERÈNCIES
SUPERFÍCIE TOTAL	283.866	283.866	283.866	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60	0,60	0,60	
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	170.320	170.320	168.501	-1.819
DENSITAT				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS NO RESIDENCIALS	LLEI 1/2005		POUM		PLA PARCIAL		DIFERÈNCIES	
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	**28.387**	**10,00%**	**28.387**	**10,00%**	**28.747**	**10,13%**	**360**	**0,13%**
10% Superfície sector	28.387	10,00%	28.387	10,00%				
EQUIPAMENTS PÚBLICS	**14.193**	**5,00%**	**14.193**	**5,00%**	**15.863**	**5,59%**	**1.670**	**0,59%**
5% Superfície sector	14.193	5,00%	14.193	5,00%				
TOTAL RESERVES MÍNIMES	**42.580**	**15,00%**	**42.580**	**15,00%**	**44.610**	**15,72%**	**2.030**	**0,72%**

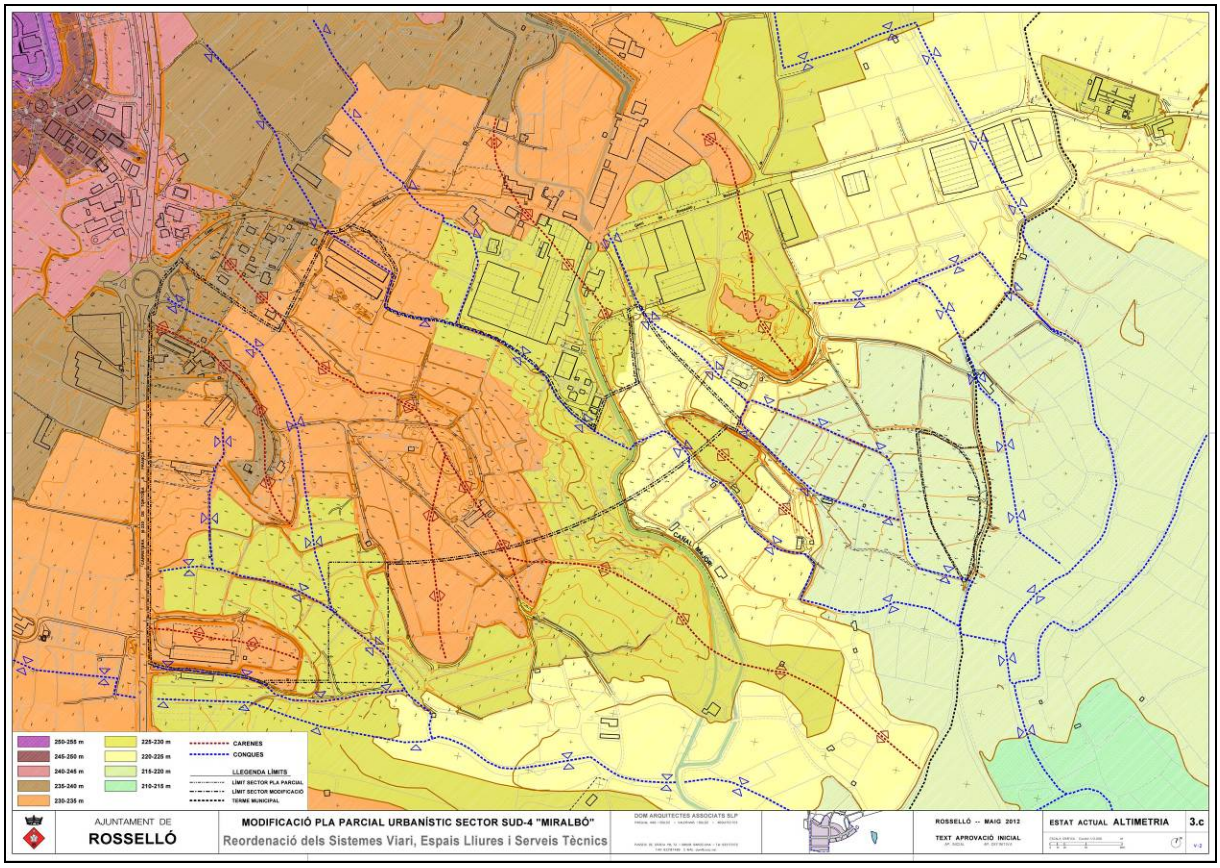
4. Estat actual

En el plànol 3a - 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 3b - Fotoplànol, a escala 1/1.000, s'observa la imatge aèria del sector sud de Rosselló, que complementa la informació de la base cartogràfica.

Finalment en el plànol 3c – Altimetria, carenes i vessants, 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.



En aquests plànols s’assenyalen els nous límits del sector segons la Modificació del POUM que es tramita simultàniament.

4.1. Topografia, vessants i cursos d'aigua

L'àmbit del pla parcial s'emmarca en la plana agrícola regada pel canal de Pinyana, situada en la part baixa de la vessant oriental de l'altiplà del secà. Aquesta part baixa de la vessant, entre el canal de Pinyana a l'oest i la sèquia de baix o Major de Pinyana a l'est, es caracteritza per una ondulació continuada en direcció de nord-est a sud-oest, amb àmplies fondalades separades per estrets tossals, que progressivament van suavitzant la seva orografia. L'expressió més gràfica d'aquestes successives ondulacions que es van suavitzant es fa visible en el traçat sinuós del canal de Pinyana i en el de la sèquia de baix de Pinyana, ja molt menys sinuós, que travessa el sector per l'est aproximadament seguint la corba de nivell situada a 225 m d'altitud.

El punt més alt del sector es troba en l'extrem nord-oest vora la carretera, aproximadament a la cota 238. El tossal situat en el centre del sector en el seu punt més elevat es situa també a la mateixa cota.

Morfològicament el sector del pla parcial s'ordena en sentit nord-oest a sud-est, al llarg de tres carenes, més o menys paral·leles, que separen quatre fondalades. En l'extrem sud del sector hi ha una quarta carena que es disposa en direcció oest-est paral·lela a la fondalada sud ja fora del sector, que en la direcció oest-est va recollint les aigües de les fondalades interiors.

De les tres carenes interiors la carena central és la més important i s'inicia en la urbanització del camí de Benavent i travessa en diagonal el sector en direcció sud-est. El camí del Molí del Serra segueix tota la carena central.

La carena situada més al nord-est del sector és un petit tossal al sud de la depuradora actual.

La primera fondalada situada més al nord-est del sector, té una amplada d'uns 100 metres en la seva part baixa, i està ben delimitada pels dos tossals laterals. El límit del sector es situa aproximadament en el centre de la fondalada. En el pla del fons de la vessant, fora del sector es troba la depuradora municipal. El pla del fons de la vessant és de pendents suaus, entre el 2% i el 3%, 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.

La segona fondalada situada al nord-est de la carena central, és molt ampla i de vessants suaus. Les dues vessants laterals són de pendents suaus, entre el 3% i el 4%, i s'han transformat per a l'explotació agrícola mitjançant bancals de fondària irregular i separats per marges formats pel talús de les terres excavades i terraplenades. En la vessant oposada al sector es troben les instal·lacions de la paperera Alier. Les aigües pluvials de les dues vessants baixen cap al centre de la fondalada i desaigüen en direcció sud-est. Un tram important del límit del sector es situa en el centre de la fondalada En aquest tram entre el sector i la paperera Alier discorre el col·lector d'aigües residuals de Rosselló que aboca les seves aigües a la depuradora.

La tercera fondalada és molt curta i estreta, amb una amplada d'uns 100 metres. S'inicia en l'encreuament de la carretera N-230 d'entrada a Rosselló, i s'uneix dins del mateix sector amb la quarta fondalada. El pla del fons de la vessant és de pendents suaus, entre el 2% i el 3%, i s'ha transformat per a l'explotació agrícola mitjançant bancals de fondària irregular 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 quarta fondalada, just en el límit del sector.

La quarta fondalada és molt ampla, ocupant pràcticament tot el front de la carretera N-230. El punt més baix de desguàs de la fondalada es situa prop del tossal que tanca pel sud la seva vessant. Aquesta fondalada s'uneix ràpidament, ja fora del sector amb la fondalada que delimita pel sud el sector.

Les aigües de les dues fondalades situades més al sud del sector no poden conduir les aigües cap a la depuradora actual, ni a la futura.

L'ampliació del sector es situa en la quarta fondalada.

4.2. Carreteres, carrers i camins

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

La carretera N-230 delimita per l'oest el sector en direcció aproximada nord-sud, en un tram d'uns 550 metres. Es tracta del tram exterior al nucli urbà de Rosselló, amb un encreuament amb rotonda, en la que conflueixen el camí de Benavent per l'est i el carrer Ramon Berenguer IV, d'entrada a Rosselló, per l'oest.

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 talús en terraplè pels dos costats amb les dues cunetes laterals. Segons la Llei de Carreteres 7/1993, les zones de domini públic, de servitud i d'afectació son 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.

En tot el tram de la carretera dins del sector, hi ha deu passos que travessen la cuneta est.

Camí del Molí del Serra:

El camí del Molí del Serra discorre per la carena central del sector en direcció nord-oest a sud-est, en un tram d'uns 600 metres. El camí s'inicia en la carretera N-230 vora l'encreuament d'entrada a Rosselló, i seguint la carena central es dirigeix cap al sud-est, fins a trobar la sèquia Major de Pinyana ja fora del sector. El camí té una amplada aproximada de 4 metres i el paviment és de terra sense tractament asfàltic.

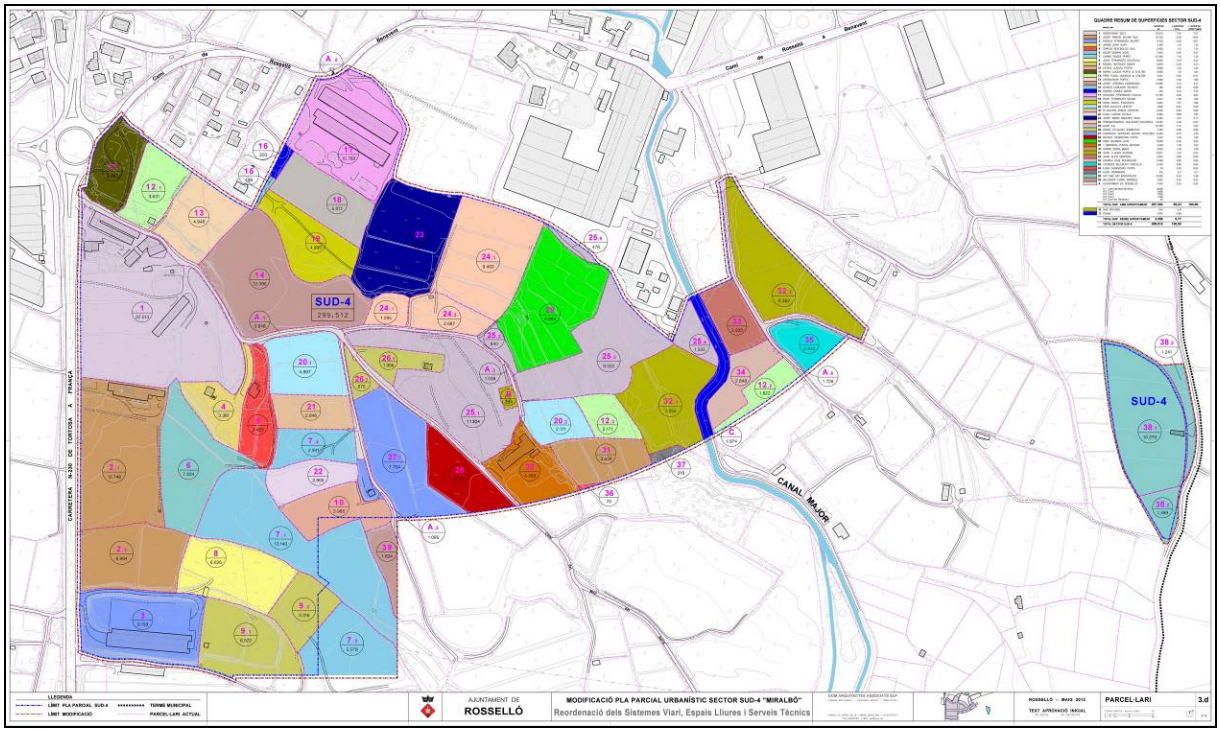
Altre camins

La resta de camins del sector són camins rurals d'accés als camps de conreus.

5. Parcel·lari, usos i edificacions

5.1. Parcel·lari

En el plànol 3d - Parcel·lari, a escala 1/1.000, s'han grafiat els límits de totes les finques existents en l'actualitat **incloent les finques incorporades al sector amb l'ampliació de l'àmbit proposada en la modificació puntual del POUM en el sector SUD-4 en tràmit**.



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.

PARCEL.LARI SECTOR SUD-4, ROSSELLÓ

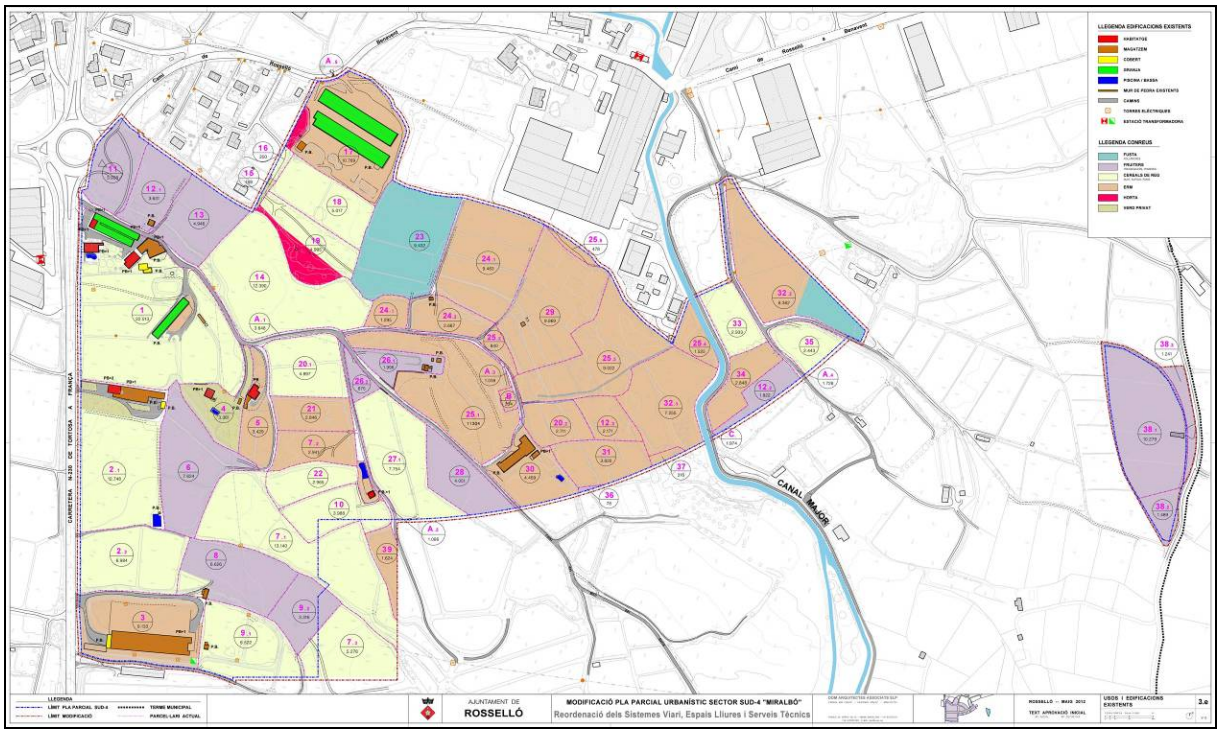
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
NÚM.	NÚM. POL.LIGON	NÚM. FINCA	PROPIETARI	SUPERFICIE CADASTRAL M2	SUPERFICIE FINQUES APORTADES PARCIALS M2	SUPERFICIE FINQUES APORTADES TOTALS M2	PERCENTATGE SUPERFÍCIE TOTAL %	PERCENTATGE SUPERFÍCIE APROFITAMENT %	PERCENTATGE DRETS INICIALS %
1	6	1	IGNASI ABAD MELE	23.606		**22.513**	7,52%	7,57%	6,82%
2			JOSEP RAMON SEUMA VILA			**19.732**	6,59%	6,64%	5,98%
2.1	6	17		13.590	12.748				
2.2	6	18		7.158	6.984				
3	6	31	ANGELA FERNANDEZ SAURET	9.431		**9.133**	3,05%	3,07%	2,77%
4	6	2	JAUME CAVA SUAY	3.787		**3.361**	1,12%	1,13%	1,02%
5	6	3	CARLOS BLAI BOLDU VILA	3.078		**3.429**	1,14%	1,15%	1,04%
6	6	16	AGUSTI SUBIRA VIDAL	7.129		**7.624**	2,55%	2,57%	2,31%
7			CARME ROSES PEREZ			**21.359**	7,13%	7,19%	6,47%
7.1	6	15		16.671	13.140				
7.2	6	7		2.944	2.941				
7.3	6	21			5.278				
8	6	19	JOAN FERNANDEZ SOLDEVILA	6.644		**6.626**	2,21%	2,23%	2,01%
9			MIQUEL GORGUES MAGRÍ			**9.838**	3,28%	3,31%	2,98%
9.1	6	30		7.670	6.522				
9.2	6	20		3.347	3.316				
10	6	14	ESTEVE LLADÓS PORTA	3.836		**3.988**	1,33%	1,34%	1,21%
11	5	27	MARIA LLADOS PORTA & D'ALTRE	3.755		**3.938**	1,31%	1,33%	1,19%

PARCEL.LARI SECTOR SUD-4, ROSSELLÓ

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
NÚM.	NÚM. POL.LIGON	NÚM. FINCA	PROPIETARI	SUPERFICIE CADASTRAL	SUPERFICIE FINQUES APORTADES		PERCENTATGE SUPERFÍCIE TOTAL	PERCENTATGE SUPERFÍCIE APROFITAMENT	PERCENTATGE DRETS INICIALS
					PARCIALS	TOTALS			
				M2	M2	M2	%	%	%
12			PERE PUJOL VILASECA & D'ALTRE			**7.624**	2,55%	2,57%	2,31%
12.1	5	28		4.231	3.631				
12.2	5	59		3.691	1.822				
12.3	5	71	PERE PUJOL VILASECA	2.138	2.171				
13			ANTONI MOIX PORTA			**4.946**	1,65%	1,66%	1,50%
	5	32		5.353					
14			JOSEP JORDANA CASANOVAS			**12.390**	4,14%	4,17%	3,75%
	5	67		12.554					
15			MOISES CAMUÑAS VELASCO			**168**	0,06%	0,06%	0,05%
	5	25		1.558					
16			RAMON GOMEZ MARIN			**350**	0,12%	0,12%	0,11%
	5	33		1.696					
17			SOLEDAD FERNANDEZ CATALA			**10.789**	3,60%	3,63%	3,27%
	5	15		11.438					
18			PILAR FERNANDEZ SEUMA			**5.017**	1,68%	1,69%	1,52%
	5	34		5.196					
19			ROSA BAIGET ESQUERDA			**4.995**	1,67%	1,68%	1,51%
	5	35		5.158					
20			PERE BULLICH HORTET			**7.608**	2,54%	2,56%	2,30%
20.1	6	4		5.053	4.897				
20.2	5	70		2.787	2.711				
21			M, DOLORS ARBOS CERVERA			**2.846**	0,95%	0,96%	0,86%
	6	6		2.772					
22			ELISA LLADÓS CATALÀ			**2.965**	0,99%	1,00%	0,90%
	6	8		3.241					
23			JOSEP MARIA BAÑERES VIDAL			**9.432**	3,15%	3,17%	2,86%
	5	36		9.158					
24			TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLEROLS			**13.445**	4,49%	4,52%	4,07%
24.1	5	37		9.416	9.463				
24.2	5	65		2.767	2.687				
24.3	5	66		1.355	1.295				
25			ALIER S.A.			**23.169**	7,74%	7,80%	7,02%
25.1	5	69		11.836	11.304				
25.2	5	63		387	840				
25.3	5	39		8.436	9.022				
25.4					1.525				
25.5					478				
26			DANIEL DELGADO BARBECHO			**2.861**	0,96%	0,96%	0,87%
26.1	5	68		2.392	1.986				
26.2	6	5		757	875				
27			FRANCESC GORGUES SALORT I D'ALTRES			**8.348**	2,79%	2,81%	2,53%
27.1	6	10		23.153	7.754				
27.2	6	11		573	594				
28			BATISTA CASANOVAS PORTA			**4.051**	1,35%	1,36%	1,23%
	6	9		5.073					
29			PERE GUARDIA JOVÉ			**9.969**	3,33%	3,35%	3,02%
	5	38		9.597					
30			GERMANS PUÑAL BAYONA			**4.459**	1,49%	1,50%	1,35%
	5	97		5.903					
31			CARME BOIRA MARTÍ			**3.820**	1,28%	1,29%	1,16%
	5	72		4.110					
32			JOAN C. ALIER ALDOMÀ			**15.617**	5,21%	5,25%	4,73%
32.1	5	62		8.321	7.255				
32.2	5	42		16.301	8.362				
33			JOAN ALIER SANPERA			**2.933**	0,98%	0,99%	0,89%
	5	60		2.782					
34			ANDREU RIUS BOLARGUES			**2.848**	0,95%	0,96%	0,86%
	5	61		2.863					
35			LOURDES BELLMUNT CASTELLA			**2.443**	0,82%	0,82%	0,74%
	5	58		6.773					
36			ELISA CASANOVAS PORTA			**78**	0,03%	0,03%	0,02%
	5	94							
37			ALIER HERMANOS			**316**	0,11%	0,11%	0,10%
	5	93							
38			SAT 1063 CAT NOSVI FRUITS			**13.009**	4,34%	4,38%	3,94%
38.1	5	49	JOSE VINOS SEGURA	9.454	10.279				
38.2	5	52		1.470	1.489				
38.3	5	48		1.560	1.241				
39			SALVADOR CORAL BERDIELL			**1.624**	0,54%	0,55%	0,49%
	6	13		2.746					
A			AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ			**7.543**	2,52%	2,54%	2,28%
A,1			Camí del Molí del Serra		3.648				
A,2			Camí		1.086				
A,3			Camí		1.038				
A,4			Camí		1.728				
A,5			Camí de Benavent		43				
SUPERFICIES AMB APROFITAMENT						**297.204**	**99,23%**	**100,00%**	**90,00%**
B			GAS NATURAL			**334**	0,11%		
C			CANAL DE PINYANA			**1.974**	0,66%		
SUPERFICIES SENSE APROFITAMENT						**2.308**	**0,77%**		
TOTAL SECTOR SUD-4						**299.512**	**100,00%**		

5.2. Usos i edificacions existents

En el plànol d'informació 3e – Usos i edificacions existents a escala 1/1.000, s'han grafiat els límits de totes les finques incloent les finques incorporades al sector amb l'ampliació de l'àmbit proposada en la modificació puntual del POUM en el sector SUD-4 en tràmit, 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

A	B	C
FINCA	PROPIETARI	USOS
1	IGNASI ABAD MELE	3 habitatges, 2 granges, magatzems, piscina, antena Cereals
2 2.1 2.2	JOSEP RAMON SEUMA VILA	 Habitatge, magatzems, cobert, bassa, cereals Cabana i cereals
3	ANGELA FERNANDEZ SAURET	 Magatzem industrial, cobert aparcament, erm
4	JAUME CAVA SUAY	 Habitatge, piscina, garatge i jardi
5	CARLOS BLAI BOLDU VILA	 Habitatge, magatzem, erm
6	AGUSTI SUBIRA VIDAL	 Fruiters
7 7.1 7.2 7.3	CARME ROSES PEREZ	 Cereals Erm Cereals
8	JOAN FERNANDEZ SOLDEVILA	 Cabana i fruiters
9 9.1 9.2	MIQUEL GORGUES MAGRÍ	 Cabana i cereals Fruiters
10	ESTEVE LLADÓS PORTA	 Cereals

USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

A	B	C
FINCA	PROPIETARI	USOS
11	MARIA LLADOS PORTA & D'ALTRE	Fruiters
12	PERE PUJOL VILASECA & D'ALTRE	
12.1		Cabana i fruiters
12.2		Fruiters
12.3		Erm
13	ANTONI MOIX PORTA	Fruiters
14	JOSEP JORDANA CASANOVAS	Cereals
15	MOISES CAMUÑAS VELASCO	Jardi
16	RAMON GOMEZ MARIN	Jardi
17	SOLEDAD FERNANDEZ CATALA	2 granges, cabana, dipòsit gas
18	PILAR FERNANDEZ SEUMA	Cereals
19	ROSA BAIGET ESQUERDA	Cereals i hort
20	PERE BULLICH HORTET	
20.1		Cereals
20.2		Erm
21	M, DOLORS ARBOS CERVERA	Erm
22	ELISA LLADÓS CATALÀ	Cereals
23	JOSEP MARIA BAÑERES VIDAL	Plantació de pollancres
24	TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLEROLS	
24.1		Erm
24.2		Cabana i erm
24.3		Erm
25	ALIER S.A.	
25.1		Erm
25.2		Erm
25.3		Erm
25.4		Erm
25.5		Erm
26	DANIEL DELGADO BARBECHO	
26.1		Cabanes i fruiters
26.2		Fruiters
27	FRANCESC GORGUES SALORT I D'ALTRES	
27.1		Cereals
27.2		Habitatge i piscina
28	BATISTA CASANOVAS PORTA	Fruiters
29	PERE GUARDIA JOVÉ	Cabana, pi i erm
30	GERMANS PUÑAL BAYONA	Cobert cavalls, magatzem, bassa i erm
31	CARME BOIRA MARTÍ	Erm
32	JOAN C. ALIER ALDOMÀ	
32.1		Erm
32.2		Erm i plantació d'arbres de ribera
33	JOAN ALIER SANPERA	Cereals
34	ANDREU RIUS BOLARGUES	Erm
35	LOURDES BELLMUNT CASTELLA	Cereals
36	ELISA CASANOVAS PORTA	Oliveres
37	ALIER HERMANOS	Erm
38	SAT 1063 CAT NOSVI FRUITS	
38.1	JOSE VINOS SEGURA	Fruiters
38.2		Fruiters
38.3		Fruiters
39	SALVADOR CORAL BERDIELL	Erm
40	AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ	

6. Proposta de modificació del pla parcial

6.1. Modificació dels límits del sector

Els límits del sector, determinats en el pla parcial vigent, s’ajusten en dos punts d’acord amb la Modificació del Pla d’ordenació urbanística municipal en el sector SUD-4 de Rosselló, que es tramita simultàniament

Els límits són els grafiats en el plànol 4a – Modificació ordenació, a escala 1/1000.

Els ajustaments dels límits del sector són els següents:

a) El límit sud del sector, que en l’ordenació vigent es situa en el límit posterior dels solars amb façana al passeig de Miralbó, es perllonga en direcció sud seguint el límit est de la calçada del carrer 7 fins al passeig sud del sector, i des d’aquest punt segueix en direcció oest fins a trobar el límit sud del passeig. Aquesta modificació del límit suposa un increment de la superfície del sector en 13.414 m2. Els terrenys que s’incorporen al sector estan qualificats de sòl no urbanitzable de protecció dels nuclis urbans, clau NU4.

b) En l’àmbit de la futura depuradora, el límit est s’amplia fins al camí, fent que la finca destinada a la futura depuradora confronti amb el camí existent. Aquesta modificació del límit suposa un increment de 2.232 m2. Els terrenys que s’incorporen al sector estan qualificats de sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg, clau NU1.

La superfície del sector que segons el Pla parcial vigent era de 283.866 m2 s’amplia a 299.512 m2. L’ampliació en 15.646 m2 representa el 5,51% de la superfície del sector.

6.2. Modificació del sistema viari

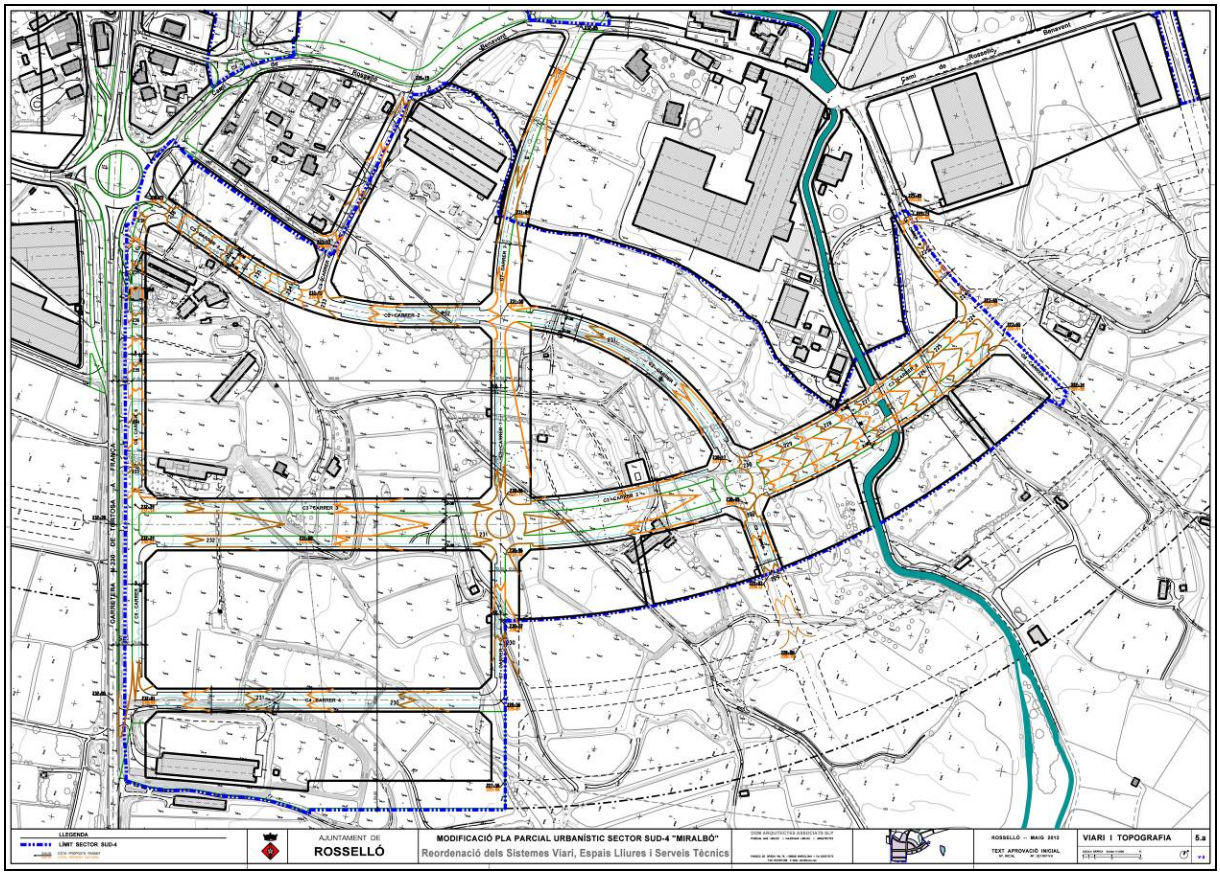
La xarxa viària es reordena completant l’illa situada al sud del passeig central al connectar els dos carrers ortogonals sense sortida (carrers 4 i 7), millorant de forma molt important la connectivitat de tota la xarxa viària. Aquesta continuïtat de la trama de carrers permet eliminar el tram central del carrer transversal (carrer 6) i passar d’una xarxa de carrers amb quatre illes quadrades i dues mitges illes, a una xarxa de carrers més funcional amb dues grans illes rectangulars i una mitja illa, amb el que la proporció de viari es fa més eficient, i la seva funcionalitat també.

La proposta de modificació de l’estructura viària del sector no afecta a cap dels carrers principals com serien el carrer d’accés al sector des de la rotonda de la N-230 (carrer 2), l’avinguda central (carrer 3) o el carrer lateral de la carretera N-230 (carrer 5).

Les modificacions del sistema viari són les següents:

1. Es perllonguen els carrers 7 i 4 fins a connectar-se completant l’illa industrial situada al sud del passeig central. Aquesta ampliació del sistema viari millora de forma substancial la connexió de la tram urbana.

2. La millora del viari proposada en l’apartat anterior facilita la supressió del carrer 6, entre el carrer 2, el passeig central i el carrer 4, sense afectar la funcionalitat de la xarxa viària resultant.



La superfície total destinada al sistema viari que segons el Pla parcial vigent era de 59.222 m2 que representa el 20,86% de la superfície total del sector, es redueix a 54.893 m2 que representa el **18,33%** del sector.

El viari del sector es redueix en 4.329 m2 de superfície i equival a una disminució en percentatge del 2,53%.

L'estructura general del sistema viari i les amplades dels carrers es mantenen en relació al pla parcial vigent.

6.2.1. Alineacions i rasants

Les característiques geomètriques del traçat en planta dels carrers i espais públics es defineixen en el plànol 4a – Modificació ordenació i en el plànol 5a - 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
C1	Camí de Rosselló a Benavent	**24,00**
C2	Carrer 2	**20,00**
C3	Carrer 3	**45,00**
C4	Carrer 4	**20,00**
C5	Carrer lateral est N-230	**23,50**
C6	Carrer 6	**16,00**
C7	Carrer 7	**24,00**
		34,00
C8	Carrer 8	**16,00**

L'estudi de les rasants dels carrers es reflexa en el plànol 5a - Viari i topografia i també en els plànols 5b, 5c i 5d - Perfils longitudinals.

6.2.2. Seccions tipus dels carrers

La secció tipus dels espais a urbanitzar per a cada carrer es determina en el plànol 4a – Modificació ordenació i en el plànol 5a - 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 en el pla parcial modificat és la següent::

		AMPLADA	CALÇADA	APARCAMENT	VORERES	PASSEIG
C1	Camí de Rosselló a Benavent	**24,00**	9,00		-3,00	12,00
C2	Carrer 2	**20,00**	9,00	2,50-2,50	3,00-3,00	
C3	Carrer 3	**45,00**	7,00-7,00	2,50-2,50	3,00-3,00	20,00
C4	Carrer 4	**20,00**	9,00	2,50-2,50	3,00-3,00	
C5	Carrer lateral est N-230	**23,50**	6,00	2,50	3,00	12,00
C6	Carrer 6	**16,00**	7,00	2,50-2,50	2,00-2,00	
C7	Carrer 7	**24,00**	7,00	2,00	3,00	12,00
		34,00	7,00	2,00	3,00	22,00
C8	Carrer 8	**16,00**	9,00		3,00-4,00	

6.3. Modificació del sistema d'espais lliures

El sistema d'espais lliures s'adapta a la modificació de la xarxa viària prolongant el passeig sud fins al carrer 7 i traslladant el tram peonal del carrer 6, que desapareix com a carrer, cap a la prolongació del carrer 7.

Les modificacions del sistema d'espais lliures són les següents:

1. El passeig peonal est-oest situat en el límit sud del sector, com a protecció de l'espai rural i al mateix temps per protegir visualment amb arbrat la imatge del sector industrial des dels camps de la fondalada veïna, es perllonga cap a l'est fins al carrer 7.

2. El tram de passeig peonal nord-sud corresponent al tram sud del carrer 6, que com a carrer desapareix, es trasllada com a prolongació del carrer 7, fins a connectar peonalment el carrer 7 amb el passeig peonal del límit sud.

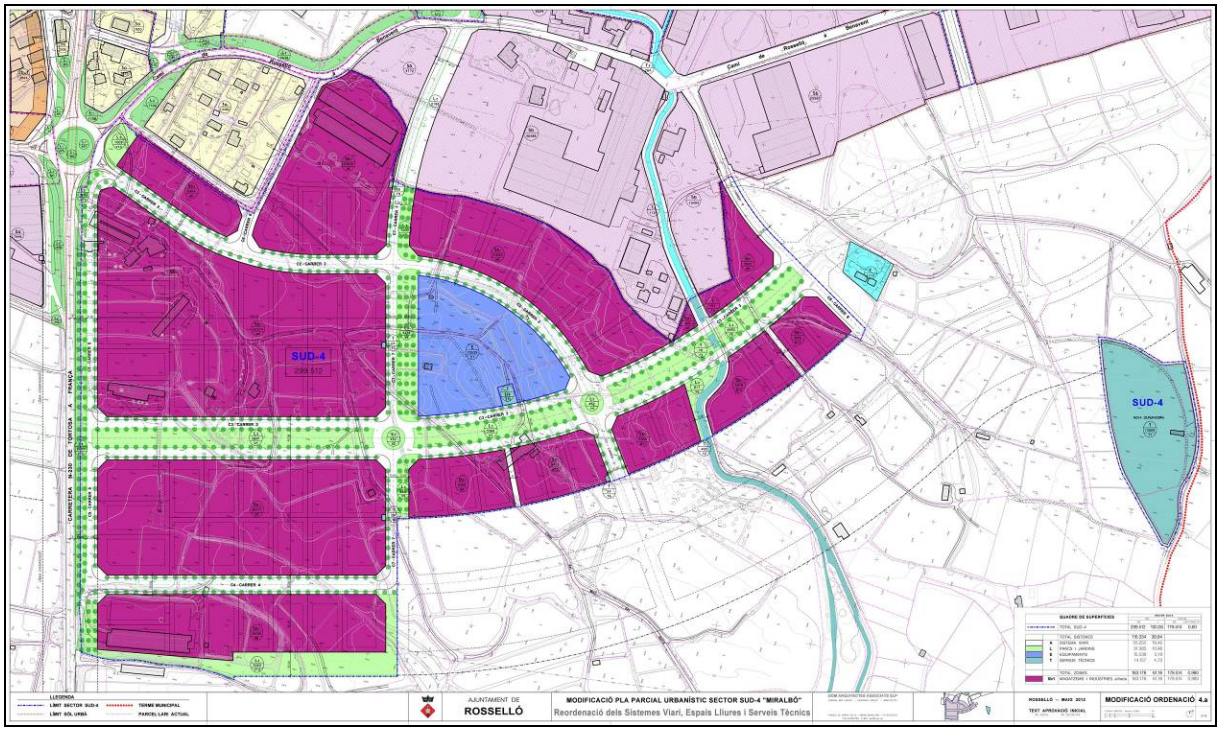
3. Amb el manteniment del tram del canal de Pinyana en l'encreuament del passeig central, es qualifica d'espai lliure l'espai entre el canal i la vorera sud del passeig central.

Els espais lliures fixats en el Pla parcial modificat són:

V1-V5	Rambla central	14.706	46,86%
V6	Jardí sèquia Pinyana	817	2,60%
V7-V9	Passeig equipament	5.288	16,85%
V10-V12	Passeig carretera	3.534	11,26%
V13	Passeig sud	7.040	22,43%
Superfície total espais lliures		**31.385**	**100%**

La superfície total destinada al sistema d'espais lliures públics que segons el pla parcial vigent era de 28.747 m2 que representa el 10,13% de la superfície total del sector, s'amplia a 31.385 m2 que representa el **10,48%** del sector.

Els espais lliures del sector s'incrementen en 2.638 m2 de superfície i equival a una increment en percentatge del 0,35% de la superfície del sector.



6.4. Modificació del sistema d'equipaments

En el gran solar destinat a equipaments situat en el centre del sector es troba l'estació reductora de pressió de la xarxa de gas natural que dóna servei a la paperera Alier i al nucli urbà de Rosselló. Atenent a l'elevat cost de desplaçament d'aquesta estació reductora de pressió, es proposa el seu manteniment en l'emplaçament actual, consolidant la seva ubicació amb la qualificació de sistema de serveis tècnics, i per tan amb la reducció del sistema d'equipaments.

Els equipaments fixats en el Pla parcial modificat són:

E1	Equipament	15.539	100,0%
Superfície total d'equipaments		**15.539**	**100%**

La superfície total destinada al sistema d'equipaments que segons el pla parcial vigent era de 15.863 m2 que representa el 5,59% de la superfície total del sector, es redueix a 15.539 m2 que representa el **5,19%** del sector.

Aquesta reserva supera en el 0,19% les reserves mínimes del 5% fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.

El sistema d'equipaments del sector es redueix en 324 m2 de superfície i equival a una disminució en percentatge del 0,40%. Aquesta reducció del solar d'equipaments es destina a sistema de serveis tècnics (estació gas).

La superfície conjunta destinada al sistema d'espais lliures públics i al sistema d'equipaments que segons el Pla parcial vigent era de 44.610 m2 que representa el 15,72% de la superfície total del sector, s'incrementa a 46.924 m2 que representa el 15,67% del sector.

En el seu conjunt el sistema d'espais lliures públics i el sistema d'equipaments públics del sector s'incrementa en 2.314 m2 de superfície i equival a una disminució en percentatge del 0,05%.

Aquesta reserva supera en el 0,67% les reserves mínimes del 15% fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010.

6.5. Modificació del sistema de serveis tècnics

El sistema de serveis tècnics es modifica per adaptar-se a les infraestructures de serveis existents i que és convenient respectar per reduir les despeses que comporten el seu trasllat. Aquestes modificacions es concreten en l'estació reductora de pressió de la xarxa de gas i al tram del canal de Pinyana que travessa la futura avinguda central. S'afegeix també una petita ampliació del solar destinat a la futura depuradora per ajustar-la al camí existent.

Les modificacions del sistema de serveis tècnics són les següents:

1. L'actual estació reductora de pressió de la xarxa de gas es qualifica com a sistema de serveis tècnics dins de la gran illa destinada a equipaments, evitant d'aquesta manera el seu trasllat. La superfície del solar destinat a l'estació reductora és de 324 m2.

2. El tram de la sèquia del canal de Pinyana, que en el pla parcial vigent es modificava per millorar la distribució dels solars industrials, atès que la modificació del traçat és una despesa que no compensa la millora de la distribució dels solars, es proposa el manteniment del traçat actual de la sèquia del canal.

3. El solar destinat a la futura depuradora s'amplia lleugerament pel seu límit est fins al camí. Aquest increment és de 2.232 m2.

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

T1	Nova depuradora	13.009	91,88%
T2-T4	Sèquia de Pinyana	729	5,15%
T5	Estació reguladora gas	324	2,29%
T6-T9	Estacions transformadores	96	0,68%
Superfície total serveis tècnics		**14.158**	**100,00%**

La superfície total destinada al sistema de serveis tècnics que segons el pla parcial vigent era de 11.533 m2 que representa el 4,06% de la superfície total del sector, s'amplia a 14.157 m2 que representa el **4,73%** del sector.

Els serveis tècnics del sector s'incrementen en 2.624 m2 de superfície i equival a una increment en percentatge del 0,67% de la superfície del sector.

6.6. Modificació dels solars edificables

La reordenació del sistema viari comporta la redefinició de les illes edificables passant de les quatre illes quadrades a dues grans illes rectangulars i una tercera semi-illa que es perllonga cap a l'est fins al carrer 7.

Aquesta reordenació de la trama de carrers, que millora substancialment la funcionalitat viària en el seu conjunt amb la connexió dels dos carrers 4 i 7, permet ampliar la superfície de solars industrials, amb el que la proporció de solars es fa més eficient.

Les modificacions dels solars edificables són les següents:

1. Les quatre illes quadrades centrals (abans M4, M5, M7 i M8) s'agrupen en dues illes rectangulars (M4 i M7), amb l'eliminació del carrer transversal.

2. Les dues semi-illes situades al sud del sector (abans M14 i M15), s'agrupen en una semi-ïlla (M8), traslladant el passeig peonal cap a l'est en continuïtat amb la prolongació del carrer 7.

3. L'illa M3, situada entre el solar actual de la paperera Alier i el carrer 2 s'amplia amb el solar destinat inicialment a la nova estació reductora de gas que ara desapareix.

4. Amb el manteniment del traçat actual del canal es crea una petita illa de forma triangular entre el solar actual de la paperera Alier i el canal (M5). Així mateix, en el marge sud del passeig central l'illa M12 es redueix en l'espai ocupat pel canal que no es desplaça.

La superfície total destinada als solars industrials que segons el pla parcial vigent era de 168.501 m2 que representa el 59,36% de la superfície total del sector, s'amplia a 183.178 m2 que representa el 61,16% del sector. Els solars industrials del sector s'incrementen en 14.677 m2 de superfície i equival a un increment en percentatge del 1,80%.

Els solars de tot el sector es qualifiquen de **zona de magatzems i d'indústria, subzona aïllada, tipus 1, clau 5b1**.

La regulació urbanística vigent de la subzona 5b1, determinada en l'article 16 de les Normes urbanístiques del pla parcial vigent es manté íntegrament a excepció de l'índex d'edificabilitat neta del solars que s'ha de reduir de 1,00 m2st/m2sòl a **0,981 m2st/m2sòl,** per tal de mantenir l'índex d'edificabilitat bruta total del sector en 0,60 m2st/m2sòl, atès que el percentatge total de solars supera el 60%, i per tant, cal reduir l'edificabilitat neta.

Les característiques més significatives de la **zona de magatzems i d'indústria, subzona aïllada, tipus 1, clau 5b1** són:
- Les parcel·les han de tenir una superfície mínima de 1.500 m2 i una façana mínima de 25.
- **L'índex d'edificabilitat neta dels solars industrials s'ajusta a 0,981 m2sostre/m2sòl**, amb una ocupació màxima del 70% del solar.
- L'edificació serà aïllada separant-se un distància mínima de 10 metres dels carrers i 5 metres de la resta de límits.
- Es permet la compartimentació de l'edifici dins d'un solar tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb unes determinades condicions que afecten al tractament unitari de l'edifici.

La distribució de la superfície de sòl i del sostre edificable entre les diferents subzones és la següent:

QUADRE DE SUPERFICIES	SÒL		SOSTRE	
MODIFICACIÓ PLA PARCIAL	M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT
ZONES	**183.178**	61,16%	**179.707**	0,981
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES Edificació aïllada	183.178	61,16%	179.707	0,981

7. Quadres resum de superfícies i aprofitaments

7.1. Quadre de superfícies de sòl

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-4

QUADRE DE SUPERFICIES	SÒL		SOSTRE	
MODIFICACIÓ PLA PARCIAL	M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT
TOTAL	**299.512**	100%	179.707	0,60
SISTEMES	**116.334**	38,84%		
A SISTEMA VIARI	55.252	18,45%		
L PARCS I JARDINS	31.385	10,48%		
E EQUIPAMENTS	15.539	5,19%		
T SERVEIS TÈCNICS	14.158	4,73%		
ZONES	**183.178**	61,16%	**179.707**	0,981
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES Edificació aïllada	183.178	61,16%	179.707	0,981

7.2. Quadre comparatiu de superfícies i edificabilitat

QUADRE COMPARATIU DE SUPERFICIES DE SÒL I EDIFICABILITAT REORDENACIÓ SECTOR SUD-4

	PLA PARCIAL VIGENT				**MODIFICACIÓ PLA PARCIAL**				**DIFERÈNCIES**	
	SÒL		SOSTRE		SÒL		SOSTRE		SUPERFÍCIES	
	M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT	M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT	M2 SÒL	%
TOTAL	**283.866**	100%	**168.501**	0,59	**299.512**	100%	**179.707**	0,60	**15.646**	**5,51%**
SISTEMES	**115.365**	40,64%			**116.334**	38,84%			**969**	**-1,80%**
A SISTEMA VIARI	59.222	20,86%			55.252	18,45%			-3.970	-2,42%
L PARCS I JARDINS	28.747	10,13%			31.385	10,48%			2.638	0,35%
E EQUIPAMENTS	15.863	5,59%			15.539	5,19%			-324	-0,40%
T SERVEIS TÈCNICS	11.533	4,06%			14.158	4,73%			2.625	0,66%
ZONES	**168.501**	59,36%	**168.501**	1,00	**183.178**	61,16%	**179.707**	0,981	**14.677**	**1,80%**
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES Edificació aïllada	168.501	59,36%	168.501	1,00	183.178	61,16%	179.707	0,981	14.677	1,80%

7.3. Quadre de compliment de reserves urbanístiques

En el quadre següent es comparen les exigències en els paràmetres d'ordenació entre els estàndards fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, amb els determinats pel Pla parcial vigent en el sector SUD-4, i amb els resultants de la modificació del Pla parcial.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	LLEI 1/2010	PLA PARCIAL	MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIES
SUPERFÍCIE TOTAL	299.512	283.866	299.512	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60	0,60	0,60	
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	179.707	170.320	179.707	0
DENSITAT				
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES				

ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS NO RESIDENCIALS	LLEI 1/2010		PLA PARCIAL		MODIFICACIÓ		DIFERÈNCIES	
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	**29.951**	**10,00%**	**28.747**	**10,13%**	**31.385**	**10,48%**	**1.434**	**0,48%**
10% Superfície sector	29.951	10,00%	28.747	10,13%	31.385	10,48%		
EQUIPAMENTS PÚBLICS	**14.976**	**5,00%**	**15.863**	**5,59%**	**15.539**	**5,19%**	**563**	**0,19%**
5% Superfície sector	14.976	5,00%	15.863	5,59%	15.539	5,19%		
TOTAL RESERVES MÍNIMES	**44.927**	**15,00%**	**44.610**	**15,72%**	**46.924**	**15,67%**	**1.997**	**0,67%**

Com es desprèn del quadre, l'ordenació de la Modificació del pla parcial compleix amb les exigències mínimes d'espais lliures i equipaments, així com amb el sostre edificable màxim.

7.4. Quadre de característiques dels solars edificables

	SOLAR m2s	SOSTRE TOTAL	P.BAIXA	P.PIS
5.b1	**183.178**	**179.707**	**125.795**	**53.912**
M1	5.404	5.302	3.711	1.590
M2	20.525	20.136	14.095	6.041
M3	21.020	20.622	14.435	6.187
M4	52.314	51.323	35.926	15.397
M5	409	401	281	120
M6	3.925	3.851	2.695	1.155
M7	35.777	35.099	24.569	10.530
M8	18.335	17.988	12.591	5.396
M9	6.305	6.186	4.330	1.856
M10	5.413	5.310	3.717	1.593
M11	5.069	4.973	3.481	1.492
M12	5.076	4.980	3.486	1.494
M13	3.606	3.538	2.476	1.061
TOTAL	**183.178**	**179.707**	**125.795**	**53.912**

8. Xarxes de serveis

En la sèrie de plànols d'ordenació 8 - Serveis urbans es proposen les modificacions mínimes dels 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.

8.1. Sanejament d'aigües pluvials

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació al vessament de les aigües pluvials **de les tres fondalades situades més al nord** del sector.

Les aigües pluvials **de la quarta fondalada situada més al sud** del sector es conduiran pel col·lector del carrer 4, cap al carrer 7, i des d'aquest, en direcció est, cap al braçal situat en l'extrem sud del carrer 7.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8a - Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

8.2. Sanejament d'aigües residuals

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a la xarxa d'aigües residuals i a la connexió amb la depuradora municipal actual i futura.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8a - Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

8.3. Regs rurals

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a la xarxa de reg existent i el seu desplaçament sota els vials del sector.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8a - Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

8.4. Abastament d'aigua

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a la xarxa d'abastament d'aigua i a la xarxa de reg urbà.

La xarxa dels carrers 4 i 7 s'enllaçaran, completant la connexió en xarxa del conjunt de l'illa.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8b – Abastament d'aigua i d'hidrants.

8.5. Mitja i baixa tensió

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a les xarxes de mitja i baixa tensió.

Les xarxes de mitja i baixa tensió previstes en el carrer 6 es traslladen al carrer 7 completant la connexió en xarxa del conjunt de les illes.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8c – Xarxa mitja i baixa tensió.

8.6. Telecomunicacions

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a la xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions prevista en el carrer 6 es trasllada al carrer 7 completant la connexió en xarxa del conjunt de les illes.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8d – Xarxa telecomunicacions.

8.7. Gas

Es mantenen totes les previsions del pla parcial vigent en relació a la xarxa de gas, a excepció del desplaçament de l'estació reguladora de pressió de la canonada de servei al nucli urbà de Rosselló. Es proposa conservar el seu emplaçament ja que quedarà dins el solar central destinat a equipaments, amb la qualificació de sistema de serveis tècnics.

La xarxa de gas prevista en el carrer 6 es trasllada al carrer 7 completant la connexió en xarxa del conjunt de les illes.

Aquesta previsió es reflexa en el plànol 8e – Xarxa gas.

9. Valoració del cost d'execució

La valoració del cost d'execució en la present modificació del pla parcial vigent s'ha realitzat aplicant els criteris inicials per comparar el resultat entre l'ordenació inicial i la modificada. Atès que la valoració del cost d'urbanització és només estimativa i es realitza sobre les superfícies de vials i d'espais lliures, la reducció de les despeses resultant del manteniment de les infraestructures del canal i de l'estació de gas no es reflexen en el present càlcul.

Atès l'apartat 1d) de l'article 44 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, els propietaris de sòl urbà no consolidat i del 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 especifica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris."*

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 120.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

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 sòl.

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 reallotjament, d'acord amb l'apartat 2.

9.1. 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
PLANEJAMENT I GESTIO	**189.777,90**	**0,63**	**1,04**	**1,06**
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	9.000,00	0,03	0,05	0,05
PLA PARCIAL	51.171,90	0,17	0,28	0,28
INFORME AMBIENTAL	2.000,00	0,01	0,01	0,01
ESTUDI DE MOBILITAT	4.000,00	0,01	0,02	0,02
PROJECTE REPARCEL.LACIÓ	42.456,00	0,14	0,23	0,24
GESTIÓ I ASSESSORAMENT LEGAL	30.000,00	0,10	0,16	0,17
CERTIFICACIONS REGISTRE	1.650,00	0,01	0,01	0,01
ACTA PROTOCOLORITZACIÓ	16.500,00	0,06	0,09	0,09
INSCRIPCIÓ REGISTRE PROPIETAT	33.000,00	0,11	0,18	0,18

9.2. 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'entén 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 radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

QUADRE RESUM D'INDEMNITZACIONS

NÚM. FINCA	PROPIETARIS	BÉNS	UNITATS	VALOR ACTUAL TOTAL	VALOR ACTUAL UNITARI	PREMI AFECCIÓ 5%	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
1	IGNASI ABAD MELE	HABITATGE P.PIS	55	35.640,00	648,00	1.782,00	37.422,00	486.782,00
		GARATGE P.BAIXA	55	11.880,00	216,00	594,00	12.474,00	
		GRANJA 2 PLANTES	1.464	68.808,00	47,00	3.440,00	72.248,00	
		HABITATGE P.PIS	158	115.182,00	729,00	5.759,00	120.941,00	
		GARATGE P.BAIXA	158	38.394,00	243,00	1.920,00	40.314,00	
		PISCINA	56	10.080,00	180,00	504,00	10.584,00	
		HABITATGE P.PIS	154	112.266,00	729,00	5.613,00	117.879,00	
		GARATGE P.BAIXA	154	37.422,00	243,00	1.871,00	39.293,00	
		MAGATZEM P.BAIXA	332	13.280,00	40,00	664,00	13.944,00	
		GRANJA P.BAIXA	413	20.650,00	50,00	1.033,00	21.683,00	
2	JOSEP RAMON SEUMA VILA	HABITATGE P. PIS	120	87.480,00	729,00	4.374,00	91.854,00	157.677,00
		GARATGE P.BAIXA	120	29.160,00	243,00	1.458,00	30.618,00	
		MAGATZEM	610	30.500,00	50,00	1.525,00	32.025,00	
		BASSA	111	2.886,00	26,00	144,00	3.030,00	
		MAGATZEM	7	143,00	22,00	7,00	150,00	
3	ANGELA FERNANDEZ SAURET	COBERT APARCAMENT	142	1.562,00	11,00	78,00	1.640,00	1.640,00
4	JAUME CAVA SUAY	HABITATGE P.PIS	73	34.164,00	468,00	1.708,00	35.872,00	50.824,00
		MAGATZEM P.BAIXA	73	11.388,00	156,00	569,00	11.957,00	
		PISCINA	46	2.852,00	62,00	143,00	2.995,00	
5	CARLOS BLAI BOLDU VILA	HABITATGE P.BAIXA	115	21.505,00	187,00	1.075,00	22.580,00	24.109,00
		MAGATZEMS	56	1.456,00	26,00	73,00	1.529,00	
8	JOAN FERNANDEZ SOLDEVILA	CABANA	54	1.296,00	24,00	65,00	1.361,00	1.361,00
9	MIQUEL GORGUES MAGRÍ	CABANA	29	696,00	24,00	35,00	731,00	731,00
12	PERE PUJOL VILASECA & D'ALTRE	CABANA	34	816,00	24,00	41,00	857,00	857,00
17	SOLEDAD FERNANDEZ CATALA	GRANJA P.BAIXA	1.309	126.973,00	97,00	6.349,00	133.322,00	266.144,00
		GRANJA P.BAIXA	1.280	124.160,00	97,00	6.208,00	130.368,00	
		MAGATZEM	57	2.337,00	41,00	117,00	2.454,00	
19	ROSA BAIGET ESQUERDA	CABANA	4	104,00	24,00	5,00	109,00	109,00
24	TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLERC	CABANA	14	330,00	24,00	17,00	347,00	347,00
26	DANIEL DELGADO BARBECHO	CABANES	120	2.880,00	24,00	144,00	3.024,00	3.024,00
27	FRANCESC GORGUES SALORT I D'ALTRES	HABITATGE P.PIS	40	8.960,00	224,00	448,00	9.408,00	15.015,00
		GARATGE P.BAIXA	40	3.360,00	84,00	168,00	3.528,00	
		BASSA	90	1.980,00	22,00	99,00	2.079,00	
29	PERE GUARDIA JOVÉ	CABANA	15	360,00	24,00	18,00	378,00	378,00
30	GERMANS PUÑAL BAYONA	GRANJA-MAGATZEM	569	19.346,00	34,00	967,00	20.313,00	21.145,00
		BASSA	36	792,00	22,00	40,00	832,00	
TOTAL INDEMNITZACIONS							**1.030.143,00**	**1.030.143,00**

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL € / m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR € / m2 sòl	DESP/SOSTRE € / m2 sostre
INDEMNITZACIONS	**1.030.143,00**	**3,44**	**5,62**	**5,73**

9.3. Despeses d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització del sector comprèn 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 18%.

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 1.100.000 €, que corresponen segons l'ACA al sector SUD-4, 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
URBANITZACIÓ	**7.715.723,67**	**25,76**	**42,12**	**42,93**
OBRES URBANITZACIO VIARI 90 €/m2	4.972.680,00	16,60	27,15	27,67
OBRES URBANITZACIO ESPAIS LLIURES 45 €/m2	1.412.325,00	4,72	7,71	7,86
PROJECTE I DIRECCIO URBANITZACIÓ	230.718,67	0,77	1,26	1,28
APORTACIÓ NOVA DEPURADORA	1.100.000,00	3,67	6,01	6,12

9.4. Cost total d'execució

SUPERFÍCIES SÒL O SOSTRE		299.512	183.178	179.707

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL € / m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR € / m2 sòl	DESP/SOSTRE € / m2 sostre
TOTAL DESPESES	**8.935.644,57**	**29,83**	**48,78**	**49,72**
PLANEJAMENT I GESTIO	**189.777,90**	**0,63**	**1,04**	**1,06**
INDEMNITZACIONS	**1.030.143,00**	**3,44**	**5,62**	**5,73**
URBANITZACIÓ	**7.715.723,67**	**25,76**	**42,12**	**42,93**

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

8.935.644,57 € / 299.512 m2 = 29,83 €/m2

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

8.935.644,57 € / 183.178 m2 = 48,78 €/m2

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

8.935.644,57 € / 179.707 m2 = 49,72 €/m2

El cost total d'execució del pla parcial modificat s'ha reduït de 9.182.855,89 € a 8.935.644,57 €, és a dir en 247.211,32 €.

En relació a la repercussió del cost total d'execució del pla parcial vigent les diferències són les següents:

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície total de les finques inicials s'ha reduït de 32,35 €/m2 a 29,83 €/m2, és a dir en 2,52 €/m2, que representa una reducció del 7,79%.

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de solars edificables s'ha reduït de 54,50 €/m2 a 48,78 €/m2, és a dir en 5,72 €/m2, que representa una reducció del 10,50%.

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de sostre edificable s'ha reduït de 54,50 €/m2 a 49,72 €/m2, és a dir en 4,78 €/m2, que representa una reducció del 8,77%.

La valoració del cost d'execució en la present modificació del pla parcial vigent s'ha realitzat aplicant els criteris inicials per comparar el resultat entre l'ordenació inicial i la modificada. Atès que la valoració del cost d'urbanització és només estimativa i es realitza sobre les superfícies de vials i d'espais lliures, la reducció de les despeses resultant del manteniment de les infraestructures del canal i de l'estació de gas no es reflexen en aquestes dades però milloraran encara més la viabilitat econòmica del sector.

10. Estudi econòmic

10.1. Valoració de l'aprofitament urbanístic

Els plans parcials urbanístics contindran, segons l'art. 66.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, l'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

Segons l'article 37.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, *"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 37.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010,

"a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització 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 la subzona industrial.

a) Els valors de venda dels diferents tipus de sostre edificable segons el seu ús industrial, es determinen prenent com a base el valor de venda del sostre dels edificis industrials a Rosselló.

b) S'estableixen els valors dels diferents tipus de sostre edificable com a percentatge del valor de venda del sostre. Aquests valors equivalen a la repercussió del cost d'urbanització i del valor de sòl inicial. En el present pla parcial el valor del sostre per repercussió s'estableix en un percentatge del **18% del seu valor de venda**. Respecte del document inicial de l'any 2007, es manté el valor del m2 de solar urbanitzat en 108 €/m2.

c) El valor total dels solars del sector es calcula aplicant a les superfícies de sòl i de sostre edificable els diferents valors unitaris fixats.

2. **Distribució del cost total d'execució de la urbanització** entre tots els solars del sector proporcionalment al seu valor.

Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars de la subzona industrial. Així a partir del valor total del conjunt de solars es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total dels diferents solars.

3. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic** per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.

Finalment es determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà de la unitat reparcel·lable, com quocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars de la unitat i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

10.2. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic, expressat per l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigna el pla parcial a cada solar del sector.

a) Valor de venda dels diferents tipus de sostre

Els valors de venda dels diferents tipus de sostre edificable segons el seu ús industrial, es reflexen en el quadre següent, prenent com a base el valor de venda del sostre dels edificis industrials a Rosselló.

A	**VALOR DE VENDA M2 SOSTRE PER ZONES**	
5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**600,00**

b) Coeficients de valoració relativa dels diferents tipus de sostre

Els coeficients que relacionen els valors de venda dels diferents tipus de sostre es reflexen en la següent taula.

B	**COEFICIENTS VALOR DE VENDA SOSTRE PER ZONES**	
5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**1,00**

c) Coeficients d'homogeneïtzació dels valors de venda dels diferents tipus de sostre

Els coeficients d'homogeneïtzació, segons l'article 36.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, relacionen els valors de venda dels diferents tipus de sostre prenent com a base el valor de venda del sostre terciari-industrial de major valor.

C	**COEFICIENTS HOMOGENEÏTZACIÓ VALOR DE VENDA SOSTRE PER ZONES**	
5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**1,00**

d) Valor del m2 de sostre per repercussió del cost d'urbanització i del valor de sòl inicial

Els valors dels diferents tipus de sostre edificable dins del sector, s'estableixen com a percentatge del valor de venda del sostre. Aquests valors equivalen a la repercussió del cost d'urbanització i del valor del sòl inicial.

En la present reparcel·lació el valor del sostre per repercussió s'estableix en un percentatge del **18% del seu valor de venda**. Aquesta repercussió es situa habitualment entre el 15% i el 25% en funció de les despeses d'urbanització, de les condicions urbanístiques generals, de la situació del mercat de solars i del valor del sòl inicial.

Aplicant aquest percentatge de repercussió sobre els valors de venda s'obtenen els diferents valors de cada tipus de sostre en la reparcel·lació (D = 18%A).

D	**VALOR UNITARI PER ZONES**		
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**108,00**

Respecte del document inicial de l'any 2007, el valor del m2 de solar urbanitzat es manté.

e) Superfícies dels solars edificables

Les **superfícies dels solars edificables** dels diferents tipus existents en el sector, determinades en el quadre de característiques dels solars edificables, a les que s'han d'aplicar els valors unitaris anteriors, son les següents:

E	**SUPERFICIE SOLAR**		**183.178**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**183.178**

f) Valor total dels solars urbanitzats

El **valor total dels solars urbanitzats** (F) 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.

F	**VALOR SOLARS URBANITZATS**		**19.783.224,00**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**19.783.224,00**

g) Valor mitjà dels solars urbanitzats per m2 de solar

El **valor mitjà dels solars urbanitzats** (G) es el quocient entre el valor total dels solars urbanitzats de cada subzona (F) i la superfície del total de solars de cada subzona (E).

G	**VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR**		**108,00**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**108,00**

10.3. Distribució del cost d'urbanització entre els solars

El **cost d'urbanització dels solars de cada subzona** (H), s'obté distribuint el cost total d'execució del sector, determinat en els apartats anteriors, proporcionalment als valors totals dels solars urbanitzats de cada subzona.

H	**COST URBANITZACIÓ**		**8.935.644,57**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**8.935.644,57**

La **repercussió del cost d'urbanització sobre el m2 de solar de cada subzona** (I) s'obté dels quocients entre els respectius valors totals del cost d'urbanització dels solars i les superfícies de solars.

I	**COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR**		**48,78**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**48,78**

Respecte del document inicial de l'any 2007, el cost total d'execució del pla parcial modificat s'ha reduït de 9.182.855,89 € a 8.935.644,57 €, és a dir en 247.211,32 €.

Aquesta reducció es conseqüència bàsicament de la reordenació del sistema viari i de les zones edificables.

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de solars edificables s'ha reduït de 54,50 €/m2 a 48,78 €/m2, és a dir en 5,72 €/m2, que representa una reducció del 10,50%.

10.4. Valoració de l'aprofitament urbanístic de les zones

El **valor total dels solars sense urbanitzar** (J) és la diferència entre el valor dels solars urbanitzats (F) i la repercussió del cost d'urbanització (H).

J	**VALOR SOLARS SENSE COST URBANITZACIÓ**		**10.847.579,43**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**10.847.579,43**

El **valor dels solars sense urbanitzar per m2 de solar** (K), s'obté del quocient entre el valor dels solars sense urbanitzar i la seva superfície (J/E), o de la diferència entre el valor mitjà del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització sobre el m2 de solar (G-I).

K	**VALOR SOLARS SENSE COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR**		**59,22**
	5b1	MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	**59,22**

10.5. Valoració de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector

El **valor de l'aprofitament mitjà de la unitat reparcel·lable** s'obté pel quocient entre el valor total de l'aprofitament urbanístic dels solars i la superfície total de les finques amb aprofitament urbanístic.

F	**VALOR SOLARS URBANITZATS**	**19.783.224,00**
H	**COST URBANITZACIÓ**	**8.935.644,57**
J	**VALOR SOLARS SENSE COST URBANITZACIÓ**	**10.847.579,43**

L	**I. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SÒL INICIAL**	**66,05**
M	**J. COST URBANITZACIÓ / M2 SÒL INICIAL**	**29,83**
N	**K. APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOL INICIAL**	**36,22**

G	**VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR**	**108,00**
I	**COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR**	**48,78**
K	**VALOR SOLARS SENSE COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR**	**59,22**

Així el valor de l'aprofitament urbanístic del sector, **10.847.579,43 €,** si es posa en relació a la superfície de solars resultants determina el valor mitjà dels solars, **59,22 €/m2**, i si es posa en relació a la superfície del sector determina el **valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector, 36,22 €/m2**.

Rosselló, maig de 2012

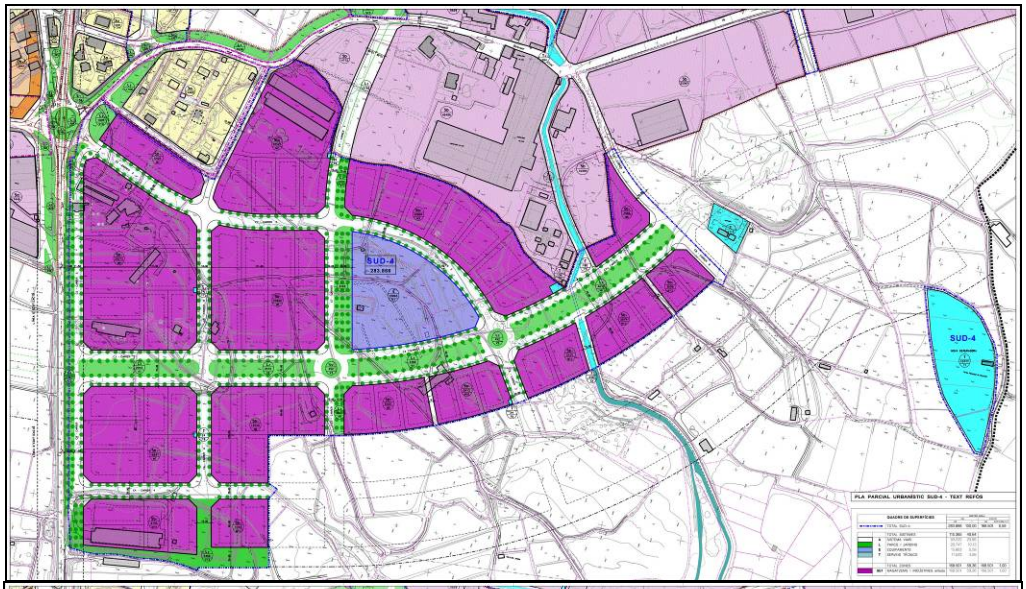
Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú

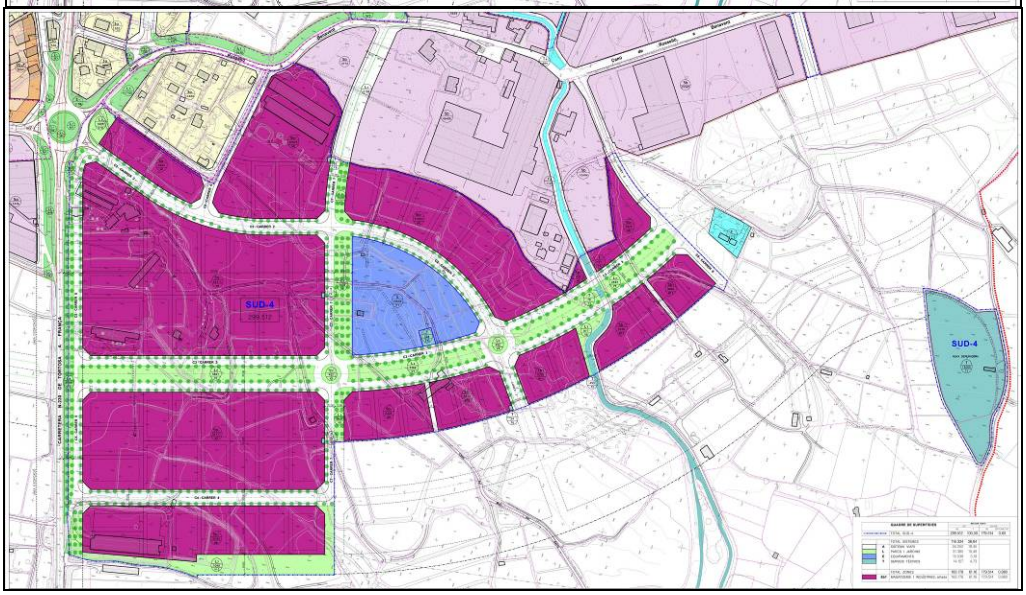
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SLP

MODIFICACIÓ
DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
DEL SECTOR SUD-4, "MIRALBÓ",
DE ROSSELLÓ

"Reordenació dels sistemes viari, espais lliures i serveis tècnics"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT PER A L'APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2012**





2. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 16.- Zona de magatzems i indústria, subzona d'edificació aïllada, tipus 1, clau 5b1

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany mitjà i gran, 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 m2

b) Front mínim de parcel·la: 25 m

3. Condicions de l'edificació

b) Tipus d'ordenació: La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

b) Edificabilitat neta: **0,981 m2 st/m2solar**

c) Ocupació màxima:70%

d) Alçada 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 màxima 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 semisoterrani dins la mateixa ocupació de la planta baixa.

f) Gàlib edificatori: El gàlib màxim d'ocupació ve definit als plànols del Pla amb una línia de traçat discontinu, amb les separacions a vial i límits laterals i posteriors de parcel·la indicats. Com a norma general la separació a vial serà de 10 m i als límits de parcel·la de 5 m.

g) Possibilitats de compartimentació: Es permetrà la compartimentació dels edificis en establiments industrials 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:* Cada 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 dóna 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 m2 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: Industrial en les categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a, i magatzem.

b) Usos compatibles: Bar, restaurant, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines relacionades amb l'activitat industrial i gestió del polígon, educatiu en la vessant de formació professional, sanitari assistencial al servei del polígon, públic administratiu, habitatge, solament s'admet un per establiment industrial per porter o vigilants, en parcel·les superiors a 3.000 m2.

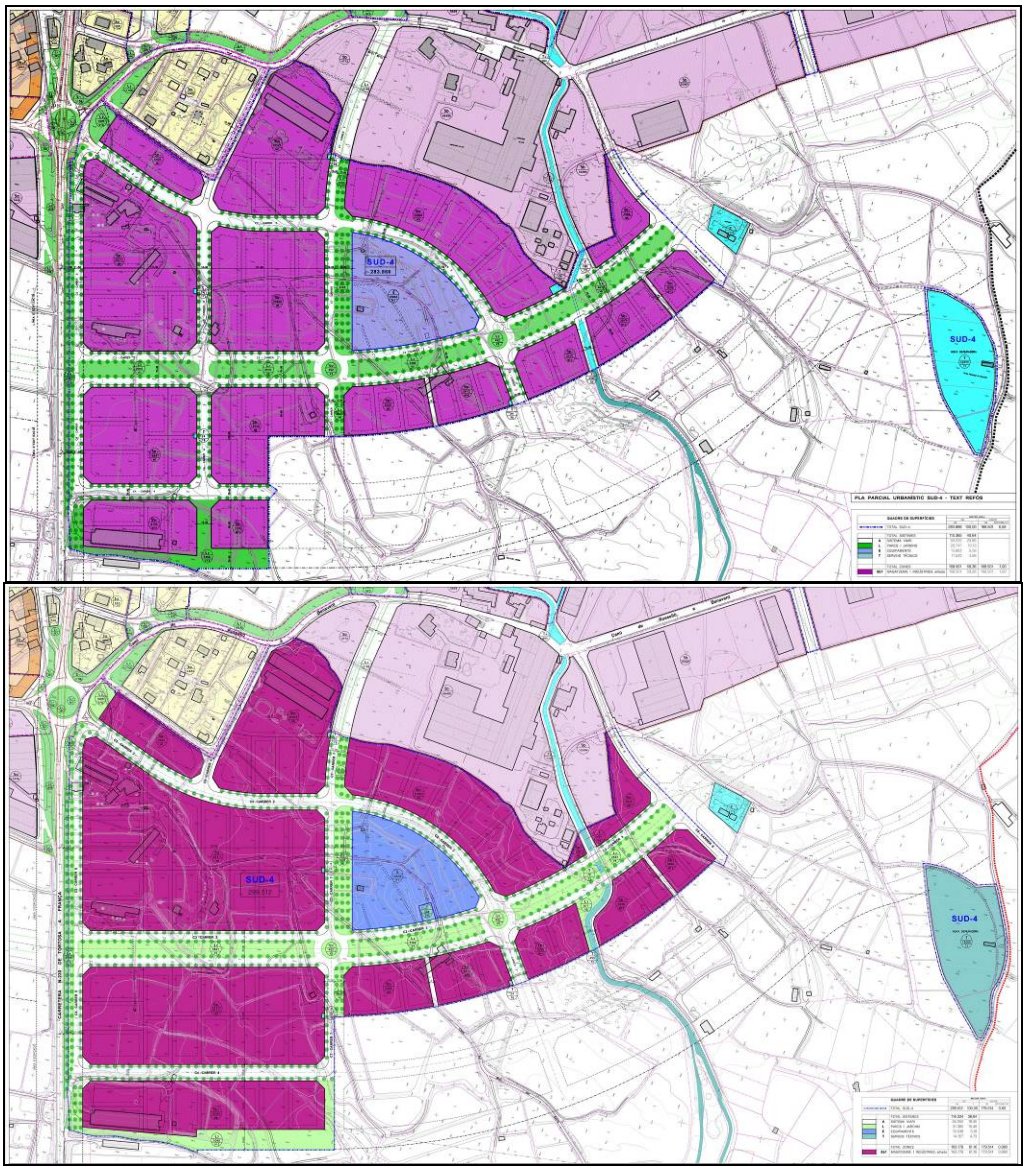
c) Proporció d'usos: Els usos compatibles poden ocupar fins al 30% del sostre, o bé el 100%. Per reduir l'ús principal per sota del 70% cal redactar un Pla de millora urbana que justifiqui la compatibilitat dels usos compatibles amb el principal.

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.

MODIFICACIÓ
DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
DEL SECTOR SUD-4, "MIRALBÓ",
DE ROSSELLÓ

"Reordenació dels sistemes viari, espais lliures i serveis tècnics"

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ **TEXT PER A L'APROVACIÓ INICIAL - MAIG 2012**



3. PLÀNOLS

3. PLÀNOLS

1	Emplaçament	1/10.000
2a	Pla territorial parcial de Ponent	1/30.000
2b	Planejament vigent. POUM. Règim del sòl	1/10.000
2c	Planejament vigent. POUM. Ordenació sòl urbanitzable	1/3.000
2d	Planejament vigent. Pla parcial urbanístic. Ordenació	1/3.000
3a	Topogràfic	1/1.000
3b	Fotoplànol	1/1.000
3c	Altimetria, carenes i vessants	1/2.000
3d	Parcel·lari	1/1.000
3e	Usos i edificacions existents	1/1.000
4a	Modificació ordenació	1/1.000
4b	Modificació ordenació. Fotoplànol	1/1.000
5a	Viari i topografia	1/1.000
5b	Perfils longitudinals carrers C1, C2	1/1.000
5c	Perfils longitudinals carrers C3, C4	1/1.000
5d	Perfils longitudinals carrers C5, C6, C7, C8	1/1.000
6a	Sanejament d'aigües residuals, pluvials, i reg rural. Xarxa proposada	1/2.000
6b	Abastament d'aigua i reg urbà. Xarxa proposada	1/2.000
6c	Mitja i baixa tensió. Xarxa proposada	1/2.000
6d	Telecomunicacions. Xarxa proposada	1/2.000
6e	Gas. Xarxa proposada	1/2.000