

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUD-4,
“MIRALBÓ”,
DE ROSSELLÓ

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

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

TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

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

"Suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector SUD-4 Miralbó, per a usos industrials, promogut i tramès per l'Ajuntament de Rosselló, fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1 - Cal determinar la resolució de l'abocament de les aigües pluvials.*
- 2 - El sistema d'espais lliures de la franja de la carretera ha de tenir una amplada mínima de 12 metres.*
- 3- En la regulació de la zona industrial cal indicar els terminis d'edificació i establir que l'habitatge per a vigilància només s'admet en parcel·les superiors a 3.000 m².*
- 4 - Cal donar compliment a l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.*

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

1. En relació al vessament de les aigües pluvials de **les tres fondalades situades més al nord** del sector, aquestes es conduiran pels col·lectors d'aigües pluvials dels nous carrers cap al passeig central de Miralbó, i des d'aquest fins a l'extrem est del sector. Des d'aquest punt i en direcció est es construirà un **nou col·lector** fora del sector fins a connectar a la llera pública situada al sud-est de la nova depuradora. El projecte d'urbanització del sector haurà de preveure aquest nou col·lector d'aigües pluvials d'uns 600 metres fins a la llera pública. Aquesta previsió s'inclou en l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials i en el plànol O.4a Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

En relació al vessament de les aigües pluvials de **la fondalada sud** del sector a la xarxa de desguàs de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana, l'Ajuntament de Rosselló ha signat un **conveni** amb l'esmentada Comunitat en el que s'autoritza el vessament de les aigües de la fondalada sud del sector SUD-4 al Canal de Pinyana, condicionat al compliment dels cabals màxims de vessament fixats en el mateix conveni, garantits per la disposició de basses de laminació amb capacitat suficient.

Al mateix temps, l'Ajuntament de Rosselló ha encarregat un Estudi hidrològic dels volums d'aigua d'escorrentiu que es generaran en el sector SUD-4 per tal de planificar el seu vessament i conèixer els volums aproximats de les basses de laminació, atenent al criteri de limitar els cabals màxims que es vessen als corresponents a la situació actual.

Tan el Conveni amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana com l'Estudi hidrològic del sector SUD-4 s'adjunten com a documents annexes al present Pla parcial.

En l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació es preveu que el projecte d'urbanització del sector inclourà el càlcul i la definició de les basses de laminació necessàries segons el conveni signat amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.

Per tal de minimitzar el volum de les basses de laminació a executar en el sector, es preveu que els solars del sector regulin el vessament de les aigües pluvials del propi solar (cobertes, terrats, patis i jardins) a la xarxa d'aigües pluvials del sector mitjançant la

previsió de dipòsits en cada solar. Aquesta condició s'estableix en la normativa de la zona i en l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació.

2. El sistema d'espais lliures vora la carretera s'amplia fins a 12 metres d'amplada, reduint la calçada del vial lateral de 7 metres fins a 6 metres d'amplada.
3. En la regulació de la subzona 5b1 es fixa un termini màxim de quatre anys per a l'inici de l'edificació des de la finalització de les obres d'urbanització, i s'estableix que l'habitatge per a vigilància només s'admet en parcel·les superiors a 3.000 m².
4. En l'apartat 5.4 Abastament d'aigua de la memòria d'ordenació es preveu de forma indicativa els elements de la xarxa d'abastament d'aigua i **hidrants** que han de facilitar el servei del sector i s'indica que el projecte d'urbanització donarà compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. En el plànol O.4b Xarxa abastament d'aigua, **hidrants** i reg urbà, es preveu l'esquema de la **xarxa d'abastament d'aigua i hidrants** que caldrà complimentar en el projecte d'urbanització.

TEXT APROVACIÓ PROVISIONAL

El Ple de la Corporació de 28 de març de 2006 va acordar aprovar inicialment el Pla parcial del sector industrial SUD-4 "Miralbó" de Rosselló, i sotmetre el document a informació pública pel termini d'un mes, d'acord amb l'article 83.4 de la Llei d'urbanisme 1/2005.

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

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

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

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

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

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

L'Ajuntament de Rosselló va encarregar a l'empresa CINESI la redacció de l' Estudi d'avaluació de la mobilitat generada a les noves àrees d'urbanització del municipi de Rosselló, atenent a l'article 3.1.c) i 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que obliga a incloure aquest estudi com a document independent en el planejament derivat de nous sectors de més de 5 ha d'usos industrials en municipis inferiors a 5.000 habitants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sanejament. Informe favorable, atès que:

- a data 8/11/06, l'Àrea de Planificació d'Usos de l'Aigua, manifesta que: "En la revisió de les actuacions del PSARU 2005 s'inclourà una actuació en referència a una nova EDAR a Rosselló que ha de donar servei a l'increment de creixement previst en sòl consolidat i en sòl urbanitzable" s'accepta com a solució que les aigües residuals que es generin en el SUD-4 es gestionin en aquesta futura EDAR, la qual estarà cofinançada entre l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris de les noves promocions urbanístiques.

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

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

En l'apartat 6.3. Despeses d'urbanització de la valoració del cost d'execució s'inclou la previsió d'aproximadament 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.

Per altra banda el pla parcial ha d'incorporar la condició següent:

L'abocament d'aigües pluvials a sèquia de reg haurà d'obtenir l'autorització prèvia de la Comunitat de Regants del Canal de Pinyana. A més, i degut a la inexistència d'una llera pública definida capaç d'absorbir el volum de pluvials a abocar-hi, s'haurà de comprovar si aquest retorn de pluvials al medi provocarà afeccions a tercers, essent necessari, en cas afirmatiu, contemplar l'execució de basses de laminació.

En l'apartat 5.1. Sanejament d'aigües pluvials de la memòria d'ordenació s'incorpora aquest condicionant que caldrà atendre en el projecte d'urbanització.

- 12/07/2006 **Departament de Medi Ambient i Habitatge**. Informe favorable.

- 13/07/2006 **Direcció General de Comerç**. Informe favorable

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

1. Es modificarà l'alineació de la parcel·la de la part nord del sector, en la cantonada més propera a la rotonda, amb l'objectiu de que la línia d'edificació es situï a una distància mínima de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la rotonda, condició que no es compleix totalment amb l'alineació actual i la separació de tres metres entre aquesta i l'edificació, segons s'indica en l'article 138 del pla parcial.

L'alineació de l'edificació ja compleix amb la distància de 25 metres ja que la normativa específica de la zona industrial, clau 5b.1, continguda en l'article 16 de les normes urbanístiques del pla parcial fixa una separació mínima de 10 metres dels edificis als vials, com es pot observar en el plànol d'ordenació.

2. El projecte d'urbanització recollirà fidelment la solució dissenyada en el projecte de carreteres (clau 33-L-3530) per a la rotonda i els branccals del marge esquerra de la carretera.

En el plànol d'ordenació s'ha revisat l'ordenació de la rotonda i els branccals del marge esquerrat del pla parcial adaptant-se exactament al traçat del projecte de carreteres.

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

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

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

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

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

Amb el pla parcial aprovat inicialment la participació dels propietaris del sector es produí amb la seva assistència a una reunió a la sala d'actes de l'ajuntament el 09/05/06 i amb la seva presència a les oficines de l'Ajuntament per examinar la documentació. Durant el període d'informació pública, que va concloure el 25 de maig de 2006, es van presentar **2 al·legacions**.

Les al·legacions presentades s'han analitzat juntament amb els representants municipals, i s'han atés en el sentit següent:

1. En relació a l'al·legació amb registre d'entrada núm. 701, de 24/05/06, presentada pel senyor **Ignasi Abad Melé**, propietari de la finca núm. 1, s'ha atés en els punts següents:

En relació a la valoració de les indemnitzacions dels béns i drets, en el pla parcial es fan unes estimacions inicials en funció de la superfície i l'ús de cada bé, que en el projecte de reparcel·lació es revisaran valorant-se ajustadament cada element a indemnitzar, seguint els criteris legals de valoració. En el present document s'ha revisat la valoració estimada dels habitatges existents.

En relació a l'estimació de les indemnitzacions de les granges de la finca 17, inicialment no es van incloure per la possibilitat de considerar aquests usos ramaders-industrials

preexistents compatibles amb els del sector. Atés que probablement segons la legislació urbanística i ambiental vigents no es podran mantenir, s'inclouen en els elements a indemnitzar. En el projecte de reparcel·lació, atenent a l'article 102 de la LU es valorarà la possible incompatibilitat i les possibilitats d'adaptació als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill.

2. En relació a l'al·legació amb registre d'entrada núm. 714, de 25/05/06, presentada pel senyor **Enrique Navarrete Navarro en representació de l'empresa ALIER SA**, propietària de les finques núm. 25.3 i 25.4, s'ha atés en els punts següents:

Les dues finques es van incorporar al sector SUD-4 en la delimitació del sector que va realitzar el POUM, i per tan el pla parcial desenvolupa el sector previst pel POUM.

Altres modificacions

1. Nou topogràfic

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

2. Adaptació al Reglament de la Llei d'urbanisme

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

3. Revisió de la valoració del cost d'execució i de l'estudi econòmic

En les despeses d'urbanització s'inclou l'aportació estimada per l'Agència Catalana de l'Aigua en la nova depuradora municipal, valorada aproximadament en 1.100.000 €.

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

Finalment també s'inclou l'estimació de les indemnitzacions de les granges de la finca 17 i es revisen les valoracions dels habitatges existents.

Amb l'actualització d'aquestes despeses la repercussió del cost total d'execució per m2 de solar s'incrementa de 47,19 €/m2st a 54,59 €/m2st, el que representa aproximadament un increment del 15,68%.

Aquest increment aproximat del 15% de les despeses es trasllada a la valoració dels solars amb un increment similar en el valor dels sostres i del sòl per mantenir l'equilibri entre despeses d'urbanització i aprofitament urbanístic del sector.

ÍNDEX PLA PARCIAL URBANÍSTIC

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

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

2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

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

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

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

4. PLÀNOLS ORDENACIÓ

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

5. NORMES URBANÍSTIQUES

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

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

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

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

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

8. PLA D'ETAPES

1. Pla d'etapes

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

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

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, i a l'article 79 del Reglament de la Llei d'urbanisme (DL 305/2006), té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 4 (SUD-4) "Miralbó", per a usos industrials, previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

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

1. Rosselló és un poble amb una tradició industrial important, per l'existència de la paperera Alier i l'antiga Colònia tèxtil d'Alkanís. L'Ajuntament de Rosselló, des de les directrius de desenvolupament plantejades en el POUM, va considerar necessari consolidar i millorar aquests nuclis industrials qualificant un sector industrial important amb una bona accessibilitat des de la carretera N-230, que permetés al mateix temps replantejar els accessos a la paperera Alier i al polígon industrial del camí de Benavent, agrupant tot el sector industrial de Rosselló, a excepció de la Colònia d'Alkanís.

2. Aquesta voluntat de consolidar i millorar l'assentament industrial del municipi es fa també pel bon emplaçament d'aquest sector respecte a la ciutat de Lleida i a les infraestructures viàries properes com l'autovia N-II, la carretera N-230 i la futura autovia N-230, així com pel futur aeroport d'Alguaire.

3. Aquest sector industrial completarà l'ordenació urbanística de la façana est de la carretera N-230, des de l'extrem sud fins a la nova rotonda en l'extrem nord del sector, oferint una façana industrial a la carretera, des de la que s'accediria a un polígon amb ampliacions possibles cap a l'est. L'accés al sector es realitzarà des de la nova rotonda de la carretera N-230, que el Ministeri de Foment té previst construir aquest any 2007. En tot el tram de façana a la carretera N-230 fins a la rotonda es proposa un vial lateral que facilitarà l'accés als solars industrials i al nou passeig central.

4. El paisatge rural de l'entorn es protegeix des del Pla d'ordenació urbanística respecte als camps situats a l'oest de la carretera N-230, el que permet obrir les vistes a la vessant agrícola fins a sota l'altiplà del secà, i per altra banda es protegeix també la plana agrícola situada al sud del sector, emplaçant una part dels espais lliures del sector en aquest límit sud.

L'Ajuntament després de diverses reunions amb els propietaris del sector va acordar en el Ple de 5 de maig de 2005, iniciar els tràmits per a desenvolupar urbanísticament el costat sud de la vila, mitjançant el Pla parcial del sector de sòl urbanitzable delimitat número 4.

El Pla parcial del sector SUD-4, es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Rosselló, a petició de la majoria de propietaris del sector.

2. DOCUMENTS I DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

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

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

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

- a) Qualifica el sòl en zones i sistemes.
- b) Regula els usos i els paràmetres de l'edificació.
- c) Assenyala les alineacions i les rasants.
- d) Defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- e) Defineix les directrius d'urbanització i de les xarxes de serveis. Les obres d'urbanització es concretaran en un projecte d'urbanització separat.
- f) Estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització.

3. ÀMBIT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

L'àmbit territorial del Pla parcial del sector SUD-4 de Rosselló es el que s'observa en el plànols d'informació I.1-Emplaçament, en el que es reproduïx el plànol topogràfic de Rosselló a escala 1/5.000.

El sector es troba en l'extrem sud-est del nucli urbà de Rosselló, i limita a l'oest amb la carretera N-230 en un tram d'uns 500 metres fins a l'encreuament actual d'entrada a Rosselló; al nord limita amb la urbanització del camí de Benavent, i amb les instal·lacions de la paperera Alier; a l'est limita amb el sòl no urbanitzable i la depuradora municipal actual; i al sud limita amb el sòl no urbanitzable.

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

Els límits del sector s'assenyalen en el plànol I.3a - Estat actual. Topogràfic, sobre el plànol topogràfic a escala 1/1.000. L'àrea del sector té una forma molt irregular, ocupant quatre fondalades molt suaus en direcció nord-oest a sud-est, separades per tres tossals entre aquestes fondalades i un quart tossal oest-est que tanca el sector pel sud.

La superfície total del sector és de 283.866 m².

4. PLANEJAMENT VIGENT

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

En aquest sector ho és també la **Modificació puntual del POUM "Inclusió en el sector SUD-4 dels terrenys destinats a la depuradora d'aigües residuals"**, que es tramita simultàniament al present pla parcial.

El planejament vigent en el sector queda reflexat en el plànol d'Informació I.2a - Planejament vigent. Règim del sòl, a escala 1/5.000, i en el plànol d'informació I.2b – Planejament vigent. Ordenació urbanística, a escala 1/1.000, en els que es reproduïxen els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal i de la Modificació puntual del POUM en el sector SUD-4.

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

4.1. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SECTOR SEGONS EL POUM

Seguidament es transcriu la regulació del sector segons la Modificació puntual del POUM en el sector.

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

1. Definició, àmbit i superfície

- Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- La superfície del sector és aproximadament de 275.346 m².
- El sector es destina a usos industrials.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- 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.
- Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- 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.
- El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut: 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges:

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**.

4.2. REGULACIÓ DELS TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS EL POUM

Article 137.- Zona de magatzems i indústries, subzona entremetgeres, clau 5a

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany petit i mitjà, en edificis entremetgeres alineats al vial.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 500 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 10 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà alineada a vial.
- b) Separació de l'edificació als límits:
- c) Edificabilitat neta: 1,20 m²sostre/m² sòl
- d) Volum edificable màxim: 6,00 m³/m²
- e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.
- f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell
- g) Ocupació màxima: 100% del solar.
- h) Tanques:

4. Condicions d'Ús

- a) Ús global: Industrial i magatzem.
- b) Usos admesos: bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

Article 138.- Zona de magatzems i indústries, subzona aïllada, clau 5b

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany petit i mitjà, en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

2. Condicions de la parcel·lació

a) Superfície de parcel·la mínima: 1.000 m²

b) Front mínim de parcel·la: 20 m

3. Condicions de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.

b) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres a tots els límits, inclosos els cossos sortints.

c) Edificabilitat neta: 0,70 m²sostre/m² sòl

d) Volum edificable màxim: 6,00 m³/m²

e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.

L'alçada màxima es pot superar en el 20% del solar fins un límit de 15,00 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal, traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10,00m.

f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell

g) Ocupació màxima: 70% del solar.

h) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

a) Ús global: Industrial i magatzem.

b) Usos admesos: Bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

4.3. RESERVES MÍNIMES PER SISTEMES

En el quadre següent s'assenyalen les exigències en els paràmetres d'ordenació tan dels estandars fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refós de la LLei d'urbanisme 1/2005, com els determinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-4.

4.3.1. RESERVES MÍNIMES SEGONS LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

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

SUPERFÍCIE TOTAL	283.866
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	170.320
DENSITAT	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS NO RESIDENCIALS	LLEI 1/2005
--	-------------

ESPAIS LLIURES PÚBLICS	28.387	10,00%
10% Superfície sector	28.387	10,00%

EQUIPAMENTS PÚBLICS	14.193	5,00%
5% Superfície sector	14.193	5,00%

TOTAL RESERVES MÍNIMES	42.580	15,00%
-------------------------------	---------------	---------------

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

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

SUPERFÍCIE TOTAL	283.866
EDIFICABILITAT BRUTA	0,60
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	170.320
DENSITAT	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS NO RESIDENCIALS	POUM
--	------

ESPAIS LLIURES PÚBLICS	28.387	10,00%
10% Superfície sector	28.387	10,00%

EQUIPAMENTS PÚBLICS	14.193	5,00%
5% Superfície sector	14.193	5,00%

TOTAL RESERVES MÍNIMES	42.580	15,00%
-------------------------------	---------------	---------------

5. ESTAT ACTUAL

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

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

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

5.1. TOPOGRAFIA, VESSANTS I CURSOS D'AIGUA

L'àmbit del pla parcial s'emmarca en la 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'alçada.

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.

5.2. 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 de dues semi rotondes, amb el camí de Benavent cap a l'est i amb el carrer Ramon Berenguer IV, d'entrada a Rosselló, cap a l'oest.

El Ministeri de Foment el desembre de 2004 va redactar el projecte de construcció "*Mejora de intersecciones y reordenación de accesos. Carretera N-230, pp.kk. 3+000 al 28+000. Tramo: Lleida a límite de provincia de Huesca. Provincia de Lleida*", que defineix les rotondes i vials laterals d'accés a la carretera i que es reflexa en el POUM. Aquesta obra està prevista que s'iniciï aquest any 2006.

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

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.

Altres camins

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

Encreuament carretera N-230, entrada sud a Rosselló



Carretera N-230 des del sud



6. PARCEL·LARI, USOS I EDIFICACIONS

6.1. PARCEL·LARI

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

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

PARCEL·LARI SECTOR SUD-4, ROSSELLÓ									
A NÚM.	B NÚM. POL·LIGON	C NÚM. FINCA	D PROPIETARI	E SUPERFÍCIE CADASTRAL M2	F SUPERFÍCIE FINQUES APORTADES		H PERCENTATGE SUPERFÍCIE TOTAL %	I PERCENTATGE SUPERFÍCIE APROFITAMENT %	J PERCENTATGE DRETS INICIALS %
					PARCIALS M2	TOTALS M2			
1	6	1	IGNASI ABAD MELE	23.606		22.513	7,93%	8,00%	7,20%
2	6	17	JOSEP RAMON SEUMA VILA	13.590	12.748	19.732	6,95%	7,01%	6,31%
2.1	6	18		7.158	6.984				
2.2									
3	6	31	ANGELA FERNANDEZ SAURET	9.431		9.133	3,22%	3,24%	2,92%
4	6	2	JAUME CAVA SUAY	3.787		3.361	1,18%	1,19%	1,07%
5	6	3	CARLOS BLAI BOLDU VILA	3.078		3.429	1,21%	1,22%	1,10%
6	6	16	AGUSTI SUBIRA VIDAL	7.129		7.624	2,69%	2,71%	2,44%
7	6	15	CARME ROSES PEREZ	16.671	7.376	10.963	3,86%	3,89%	3,50%
7.1	6	7		2.944	2.941				
7.2	6	21			646				
7.3									
8	6	19	JOAN FERNANDEZ SOLDEVILA	6.644		6.626	2,33%	2,35%	2,12%
9	6	30	MIQUEL GORGUES MAGRÍ	7.670	6.522	9.266	3,26%	3,29%	2,96%
9.1	6	20		3.347	2.744				
9.2									
10	6	14	ESTEVE LLADÓS PORTA	3.836		3.269	1,15%	1,16%	1,04%
11	5	27	MARIA LLADOS PORTA & D'ALTRE	3.755		3.938	1,39%	1,40%	1,26%
12	5	28	PERE PUJOL VILASECA & D'ALTRE	4.231	3.631	7.624	2,69%	2,71%	2,44%
12.1	5	59		3.691	1.822				
12.2	5	71	PERE PUJOL VILASECA	2.138	2.171				
12.3									
13	5	32	ANTONI MOIX PORTA	5.353		4.946	1,74%	1,76%	1,58%
14	5	67	JOSEP JORDANA CASANOVAS	12.554		12.390	4,36%	4,40%	3,96%
15	5	25	MOISES CAMUÑAS VELASCO	1.558		168	0,06%	0,06%	0,05%
16	5	33	RAMON GOMEZ MARIN	1.696		350	0,12%	0,12%	0,11%
17	5	15	SOLEDAD FERNANDEZ CATALA	11.438		10.789	3,80%	3,83%	3,45%
18	5	34	PILAR FERNANDEZ SEUMA	5.196		5.017	1,77%	1,78%	1,60%
19	5	35	ROSA BAIGET ESQUERDA	5.158		4.995	1,76%	1,77%	1,60%
20	6	4	PERE BULLICH HORTET	5.053	4.897	7.608	2,68%	2,70%	2,43%
20.1	5	70		2.787	2.711				
20.2									
21	6	6	M, DOLORS ARBOS CERVERA	2.772		2.846	1,00%	1,01%	0,91%
22	6	8	ELISA LLADÓS CATALÀ	3.241		2.965	1,04%	1,05%	0,95%
23	5	36	JOSEP MARIA BAÑERES VIDAL	9.158		9.432	3,32%	3,35%	3,01%

PARCEL·LARI SECTOR SUD-4, ROSSELLÓ									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
NÚM.	NÚM. POL·LIGON	NÚM. FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE FINQUES APORTADES		PERCENTATGE SUPERFÍCIE TOTAL	PERCENTATGE SUPERFÍCIE APROFITAMENT	PERCENTATGE DRETS INICIALS
				M2	PARCIALS M2	TOTALS M2	%	%	%
24			TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLEROLS			13.445	4,74%	4,78%	4,30%
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	8,16%	8,23%	7,41%
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	1,01%	1,02%	0,91%
26.1	5	68		2.392	1.986				
26.2	6	5		757	875				
27			FRANCESC GORGUES SALORT I D'ALTRES			8.348	2,94%	2,96%	2,67%
27.1	6	10		23.153	7.754				
27.2	6	11		573	594				
28			BATISTA CASANOVAS PORTA			4.051	1,43%	1,44%	1,29%
	6	9		5.073					
29			PERE GUARDIA JOVÉ			9.969	3,51%	3,54%	3,19%
	5	38		9.597					
30			GERMANS PUÑAL BAYONA			4.459	1,57%	1,58%	1,43%
	5	97		5.903					
31			CARME BOIRA MARTÍ			3.820	1,35%	1,36%	1,22%
	5	72		4.110					
32			JOAN C. ALIER ALDOMÀ			15.617	5,50%	5,55%	4,99%
32.1	5	62		8.321	7.255				
32.2	5	42		16.301	8.362				
33			JOAN ALIER SANPERA			2.933	1,03%	1,04%	0,94%
	5	60		2.782					
34			ANDREU RIUS BOLARGUES			2.848	1,00%	1,01%	0,91%
	5	61		2.863					
35			LOURDES BELLMUNT CASTELLA			2.443	0,86%	0,87%	0,78%
	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			10.777	3,80%	3,83%	3,44%
38.1	5	49	JOSE VINOS SEGURA	9.454	9.475				
38.2	5	52		1.470	1.302				
A			AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ			7.440	2,62%	2,64%	2,38%
A,1			Camí del Molí del Serra		3.648				
A,2			Camí		983				
A,3			Camí		1.038				
A,4			Camí		1.728				
A,5			Camí		43				
SUPERFÍCIES AMB APROFITAMENT						281.558	99,19%	100,00%	90,00%
B			GAS NATURAL			334	0,12%		
C			CANAL DE PINYANA			1.974	0,70%		
SUPERFÍCIES SENSE APROFITAMENT						2.308	0,81%		
TOTAL SECTOR SUD-4						283.866	100,00%		

6.2. USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

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

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

USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS		
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
11	MARIA LLADOS PORTA & D'ALTRE	Fruiters
12 12.1 12.2 12.3	PERE PUJOL VILASECA & D'ALTRE	Cabana i fruiters Fruiters 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 20.1 20.2	PERE BULLICH HORTET	Cereals Erm
21	M, DOLORS ARBOS CERVERA	Erm
22	ELISA LLADÓS CATALÀ	Cereals
23	JOSEP MARIA BAÑERES VIDAL	Plantació de pollancre

USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

A	B	C
FINCA	PROPIETARI	USOS
24 24.1 24.2 24.3	TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLEROLS	Erm Cabana i erm Erm
25 25.1 25.2 25.3 25.4 25.5	ALIER S.A.	Erm . Estació reguladora Gas Natural Erm Erm Erm Erm
26 26.1 26.2	DANIEL DELGADO BARBECHO	Cabanes i fruiters Fruiters
27 27.1 27.2	FRANCESC GORGUES SALORT I D'ALTRES	Cereals 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 32.1 32.2	JOAN C. ALIER ALDOMÀ	Erm 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 38.1 38.2	SAT 1063 CAT NOSVI FRUITS JOSE VINOS SEGURA	Fruiters Fruiters
40	AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ	

Finca 1. Habitatge i granja



Finca 1. Habitatge



Finca 1 . Habitatge i magatzems



Finca 1. Granja



Finca 2. Habitatge i magatzem



Finca 3. Magatzem industrial



Finca 4. Habitatge amb piscina i jardi



Finca 5. Habitatge amb magatzem



Finca 17. Granges industrials



Finca 26. Cabanes



Finca 27. Habitatge



Finca 30. Coberts i magatzems



Finca B. Estació reguladora Gas Natural



7. SERVEIS URBANS

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

7.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS I RESIDUALS

Aigües pluvials

Les aigües pluvials de les dues fondalades situades al nord de la carena central del sector conflueixen en direcció sud-est cap a la sèquia Major de Pinyana.

Les aigües pluvials de les dues fondalades situades al sud de la carena central del sector conflueixen en direcció sud-est cap a la fondalada situada en el límit sud del terme municipal.

Aigües residuals

Les aigües residuals del nucli urbà de Rosselló es condueixen per un col·lector situat vora el límit nord del sector fins a la depuradora municipal situada en l'extrem est del sector.

7.2. REGS RURALS

Els camps de conreu existents en el sector són de regadiu i disposen de la xarxa de reg assenyalada en el plànol de serveis existents. Aquesta xarxa està formada per dues sèquies o braçals de reg, que discorren en direcció nord-oest a sud-est, la primera al llarg del camí del Molí del Serra i la segona vora el camí carener que voreja la tercera fondalada.

7.3. ABASTAMENT D'AIGUA

Canonada nova aigües de Lleida

En el límit nord del sector, seguint el camí de Benavent, es troba la nova canonada d'aigües de Lleida de 1.000 mm de diàmetre de subministrament a Lleida i els pobles veïns, recentment realitzada. El seu traçat segueix el camí de Benavent i travessa la carretera N-230 per la rotonda d'entrada a Rosselló.

Xarxa municipal

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

- D110 Ramon Berenguer IV
- D110 Camí de Benavent

7.4. MITJA I BAIXA TENSÍO

Segons la informació facilitada per la companyia FECSAENDESA en l'escrit de referència PLE-0039-05, de 18 de novembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1643, de 23 de novembre de 2005, els elements de la xarxa de mitja i baixa tensió existents en l'entorn del sector són els següents:

Línies de mitja tensió

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

En l'extrem oest del sector, seguint la carretera N-230 pel seu costat est, hi ha una línia aèria que travessa el sector en direcció sud-nord, en un tram d'uns 400 metres, fins a creuar la carretera cap a l'oest, davant les indústries existents, per donar servei a l'estació transformadora W1183. Aquesta línia voreja tot el nucli urbà de Rosselló per l'oest.

La segona línia aèria, és una doble línia, que segueix un traçat paral·lel a l'anterior, separada uns 120 metres cap a l'est, que travessa el sector en direcció aproximada sud-nord en un tram d'uns 520 metres. Aquesta línia aèria té una derivació cap a l'est just a l'entrada del sector. Una de les dues línies entra en el nucli urbà de Rosselló i la segona alimenta la paperera Alier

Estacions transformadores

Dins del sector hi ha l'estació transformadora W1058, situada al sud del sector en la nau industrial existent vora la carretera N-230.

Fora del sector, les estacions transformadores més properes són:

- W1183, indústries existents vora la carretera N-230
- 22815, cogenerador de la paperera Alier
- 23869 situada al costat est de la carretera N-230

Línies de baixa tensió

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

Al costat est de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que alimenta els habitatges i granges situats vora la carretera.

Seguint el camí del Molí del Serra hi ha una línia aèria de baixa tensió que alimenta els diferents edificis rurals situats al seu entorn.

7.5. TELECOMUNICACIONS

Segons la informació facilitada per la companyia TELEFONICA en l'escrit de referència 262154 de 15 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 80, de 18 de gener de 2006, els elements de la xarxa de telecomunicacions existents en l'entorn del sector són els següents:

Línia territorial de fibra òptica

Seguint la carretera N-230 pel costat est hi ha la línia soterrada de fibra òptica de la xarxa territorial, que travessa el sector en un tram d'uns 360 metres. En l'extrem nord aquesta línia travessa la carretera N-230 davant les indústries existents.

Línies aèries de telefonia

Dins del sector hi ha una línia aèria de telefonia que dona servei al nucli d'habitatges vora la carretera.

Línies soterrades de telefonia

En el sector no hi ha xarxa de canalitzacions soterrades de telefonia.

Antena de telecomunicacions

En l'extrem nord del sector vora el camí del Molí del Serra hi ha una antena de telefonia.

7.6. GAS

Segons la informació facilitada per la companyia GAS NATURAL en l'escrit de referència 03749/05, d' 1 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1707, de 7 de desembre de 2005, els elements de la xarxa de gas existents en el sector i el seu entorn són els següents:

Canonades de gas en alta pressió

En el sector hi ha la canonada d'acer de 6", de gas en alta pressió B, de subministrament a la paperera Alier i al nucli urbà de Rosselló, que entra pel sud del sector i el travessa en un tram d'uns 150 metres fins a l'estació reductora de pressió de Rosselló situada en el centre del sector.

Des de l'estació segueix la canonada d'acer de 6", de gas en alta pressió B, fins a l'entrada a la cogeneració de la paperera Alier, en un tram d'uns 190 metres dins del sector.

Des de l'estació segueix la canonada d'acer de 3", de gas en alta pressió A, seguint el camí del Molí del Serra per al subministrament al nucli urbà de Rosselló, en un tram d'uns 960 metres dins del sector.

Estació reguladora

En el centre del sector es troba l'estació reguladora de la canonada de servei al nucli urbà de Rosselló.

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

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

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

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

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL PLA PARCIAL

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 4 (SUD-4) "Miralbó", per a usos industrials, previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

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

1. Rosselló és un poble amb una tradició industrial important, per l'existència de la paperera Alier i l'antiga Colònia tèxtil d'Alkanís. L'Ajuntament de Rosselló, des de les directrius de desenvolupament plantejades en el POUM, va considerar necessari consolidar i millorar aquests nuclis industrials qualificant un sector industrial important amb una bona accessibilitat des de la carretera N-230, que permetés al mateix temps replantejar els accessos a la paperera Alier i al polígon industrial del camí de Benavent, agrupant tot el sector industrial de Rosselló, a excepció de la Colònia d'Alkanís.

2. Aquesta voluntat de consolidar i millorar l'assentament industrial del municipi es fa també pel bon emplaçament d'aquest sector respecte a la ciutat de Lleida i a les infraestructures viàries properes com l'autovia N-II, la carretera N-230 i la futura autovia N-230, així com pel futur aeroport d'Alguaire.

3. Aquest sector industrial completarà l'ordenació urbanística de la façana est de la carretera N-230, des de l'extrem sud fins a la nova rotonda en l'extrem nord del sector, oferint una façana industrial a la carretera, des de la que s'accediria a un polígon amb ampliacions possibles cap a l'est. L'accés al sector es realitzarà des de la nova rotonda de la carretera N-230, que el Ministeri de Foment té previst construir aquest any 2006. En tot el tram de façana a la carretera N-230 fins a la rotonda es proposa un vial lateral que facilitarà l'accés als solars industrials i al nou passeig central.

4. El paisatge rural de l'entorn es protegeix des del Pla d'ordenació urbanística respecte als camps situats a l'oest de la carretera N-230, el que permet obrir les vistes a la vessant agrícola fins a sota l'altiplà del secà, i per altra banda es protegeix també la plana agrícola situada al sud del sector, emplaçant una part dels espais lliures del sector en aquest límit sud.

2. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

En el sector SUD-4 el Pla d'ordenació urbanística municipal es planteja el creixement de Rosselló cap al sud-est del nucli actual, amb una estructura urbana en forma d'eixample industrial, aprofitant la façana a la carretera N-230 i estenent-se cap a l'est mitjançant un gran passeig central, des del que s'accedirà a les instal·lacions actuals existents al llarg del camí de Benavent.

Objectius

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

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

Criteris d'ordenació

Els criteris d'ordenació del sector són els següents:

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem 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 que es proposa en l'extrem sud de Rosselló 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 xarxa de carrers es completa amb 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.
3. Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos 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.
4. Es 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.
5. La proposta d'ordenació de les zones edificables, consisteix en estendre cap al nou sector les tipologies industrials del sòl urbà ja construït, en coherència amb les mateixes àrees existents.

3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.1. LÍMITS DEL SECTOR

Els límits del pla parcial del sector SUD-4, fixats pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló, s'ajusten en diversos punts i són els grafiats en el plànol d'ordenació O.1 Ordenació, a escala 1/1000.

La superfície del sector que segons el POUM era de 275.346 m² s'amplia a 283.866 m². L'ampliació en 8.520 m² representa el 3,09% de la superfície del sector.

Els ajustaments dels límits del sector són els següents:

- a) El límit amb la carretera N-230, que en el POUM es situava en l'aresta de l'esplanada, s'ajusta a l'aresta dels terraplens o talussos de l'explanació.
- b) El límit sud del sector en el tram més proper a la carretera N-230 s'ajusta al límit del camí existent.
- c) El límit sud del sector que en el POUM és una línia paral·lela al passeig central, es modifica mantenint-se paral·lela al nou traçat ajustat del passeig central.
- d) En l'extrem est del sector el límit s'ajusta incorporant un camí existent que quedarà dins d'una illa edificable i per tant serà innecessari, així com l'espai entre el recinte de cogeneració de la paperera Aliet i la sèquia de baix de Pinyana, que facilitarà el soterrament del tram de sèquia sota el nou passeig central del sector.

3.2. SISTEMA VIARI

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

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

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem 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 que es proposa en l'extrem sud de Rosselló 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, han modificat el seu traçat previst en el POUM, i ara es proposen 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.

3.2.1. ALINEACIONS I RASANTS

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

	AMPLADA
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	18,00
C7 Carrer 7	24,00
	34,00
C8 Carrer 8	15,00

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

3.2.2. SECCIONS TIPUS DELS CARRERS

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

La secció tipus de cada carrer és la següent::

	AMPLADA	CALÇADA	APARCAMENT	VORERES	PASSEIG
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	18,00	7,00	2,50-2,50	3,00-3,00	
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	15,00	9,00		3,00-3,00	

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

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

Sistema d'espais lliures públics

Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos 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 són:

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 1/2005.

Sistema d'equipaments públics

Es 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 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 1/2005.

La superfície total destinada 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 1/2005.

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 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%

3.4. ZONIFICACIÓ

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

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.
- 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 una 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 SUPERFÍCIES		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

3.5. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

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

L'Ajuntament de Rosselló va encarregar a l'empresa CINESI la redacció de l' Estudi d'avaluació de la mobilitat generada a les noves àrees d'urbanització del municipi de Rosselló, atenent a l'article 3.1.c) i 3.2. del Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que obliga a incloure aquest estudi com a document independent en el planejament derivat de nous sectors industrials de més de 5 Ha en municipis inferiors a 5.000 habitants.

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

4. QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENTS

4.1. QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-4					
QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE	
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	EDIFICABILITAT
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

4.2. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I STANDARDS

En el quadre següent es comparen les exigències en els paràmetres d'ordenació entre els estàndars fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refòs de la LLei d'urbanisme 1/2005, amb els determinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sector SUD-4, i amb els resultants de l'ordenació del Pla parcial.

PARAMETRES 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%

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

4.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES**QUADRE DE CARACTERISTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES**

	SOLAR m2s	SOSTRE TOTAL	P.BAIXA	P.PIS
5.b1	168.501	168.501	117.951	50.550
M1	5.404	5.404	3.783	1.621
M2	20.525	20.525	14.368	6.158
M3	20.884	20.884	14.619	6.265
M4	28.273	28.273	19.791	8.482
M5	20.960	20.960	14.672	6.288
M6	3.925	3.925	2.748	1.178
M7	16.697	16.697	11.688	5.009
M8	12.540	12.540	8.778	3.762
M9	6.305	6.305	4.414	1.892
M10	5.413	5.413	3.789	1.624
M11	5.107	5.107	3.575	1.532
M12	5.874	5.874	4.112	1.762
M13	3.606	3.606	2.524	1.082
M14	8.795	8.795	6.157	2.639
M15	4.193	4.193	2.935	1.258
TOTAL	168.501	168.501	117.951	50.550

5. XARXES DE SERVEIS

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

5.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS

En relació al vessament de les aigües pluvials **de les tres fondalades situades més al nord** del sector, aquestes es conduiran pels col·lectors d'aigües pluvials dels nous carrers cap al passeig central de Miralbó, i des d'aquest fins a l'extrem est del sector. Des d'aquest punt i en direcció est es construirà un nou col·lector fora del sector fins a connectar a la llera pública situada al sud-est de la nova depuradora. El projecte d'urbanització del sector haurà de preveure aquest nou col·lector d'aigües pluvials d'uns 600 metres fins a la llera pública. Aquesta previsió es reflexa en el plànol O.4a Sanejament aigües residuals i pluvials i reg rural.

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

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

L'Ajuntament de Rosselló ha signat un conveni amb la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana en el que s'autoritza el vessament de les aigües **de la fondalada sud** del sector SUD-4 al Canal de Pinyana, condicionat al compliment dels cabals màxims de vessament fixats en el mateix conveni, garantits per la disposició de basses de laminació amb capacitat suficient.

Al mateix temps, l'Ajuntament de Rosselló ha encarregat un Estudi hidrològic dels volums d'aigua d'escorrentiu que es generaran en el sector SUD-4 per tal de planificar el seu vessament i conèixer els volums aproximats de les basses de laminació, atenent al criteri de limitar els cabals màxims que es vessen als corresponents a la situació actual.

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

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

Per tal de minimitzar el volum de les basses de laminació a executar en el sector, es preveu la regulació del vessament de les aigües pluvials dels solars (cobertes, terrats, patis i jardins) a la xarxa d'aigües pluvials del sector mitjançant la previsió de dipòsits en cada solar. Aquesta condició s'estableix en la normativa de la zona 5b1.

5.2. SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Les aigües residuals del nucli urbà de Rosselló es condueixen per un col·lector situat vora el límit nord del sector fins a la depuradora municipal situada en l'extrem est del sector. Aquest col·lector es connectarà amb el nou col·lector d'aigües residuals del carrer 2 en tots els encreuaments amb els nous carrers transversals del sector (rotonda i carrers 6 i 7).

Les aigües residuals de tot el sector es recolliran en els col·lectors d'aigües residuals de tots els carrers del sector, i confluiran al col·lector del carrer 3, el passeig central de Miralbó. Aquest col·lector en l'extrem est del sector abocarà les aigües residuals en la depuradora municipal actual i mitjançant un nou col·lector podrà abocar les seves aigües residuals a la nova depuradora prevista a l'est del sector.

En el cost d'urbanització del sector es preveu una **aportació a la nova depuradora d'aigües residuals del municipi de Rosselló** que s'haurà de concretar en el procés de desenvolupament del sector fins a la finalització de les obres d'urbanització. Segons *l'ACA la part proporcional d'inversió d'aquest sector en el nou sistema de sanejament del municipi, és d'aproximadament 1.100.000 €, equivalents a una primera aproximació, a falta de la definició del projecte de la nova depuradora.*

5.3. REGS RURALS

Les dues sèquies de reg que discorren en direcció nord-oest a sud-est, la primera al llarg del camí del Molí del Serra i la segona vora el camí carener que voreja la tercera fondalada, es desplaçaran sota els nous carrers, sempre que sigui necessari mantenir els regs rurals més enllà del sector.

5.4. ABASTAMENT D'AIGUA

Canonada nova aigües de Lleida

En el límit nord del sector, seguint el camí de Benavent, es troba la nova canonada d'aigües de Lleida de 1.000 mm de diàmetre de subministrament a Lleida i els pobles veïns, recentment realitzada. El seu traçat segueix el camí de Benavent i travessa la carretera N-230 per la rotonda d'entrada a Rosselló.

El futur abastament d'aigua de Rosselló està contemplat en el "Projecte de construcció de l'abastament d'aigua a Lleida i nuclis urbans de la zona regable del Canal de Pinyana" redactat l'any 1999 per iniciativa de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, la Junta d'Aigües de Catalunya, l'Ajuntament de Lleida i el Consell Comarcal del Segrià. Aquest projecte proposa la canonada general i el ramal de Rosselló ja executats i el futur dipòsit de reserva de 2.400 m³ situat en el Pla.

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

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

En relació a la futura demanda d'aquest sector industrial la Mancomunitat de Pinyana afirma que el ramal de Rosselló té capacitat suficient per cobrir l'increment de demanda que suposa el SUD-4, com es desprén del document adjunt.

Xarxa d'abastament d'aigua i d'hidrants

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

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

- D110 Ramon Berenguer IV
- D110 Camí de Benavent

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

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

Xarxa de reg urbà

Es proposa una xarxa de reg dels parcs i jardins i de l'arbrat dels carrers, amb un dipòsit de reserva vora la sèquia del canal de Pinyana i unes canonades d'impulsió al llarg dels passeigs de la carretera N-230, del passeig central de Miralbó i del passeig del carrer 7.



Antecedents

- Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rosselló, al Pla Parcial Urbanístic SUD-4 "Miralbó" s'han projectat 264.569 m² de sòl industrial.
- El municipi de Rosselló s'abasteix, des de l'1 de Juny del 2006, de la Mancomunitat Intermunicipal de l'abastament d'aigua de Pinyana.
- L'estudi de demandes d'aigua que es va realitzar dins del "Projecte de construcció de l'abastament d'aigua a Lleida i nuclis urbans de la zona regable del Canal de Pinyana" l'any 1998, calcula una demanda actual per a una població de 1815 habitants de 10,11 l/s, distribuïda en 4,20 l/s per a consum domèstic i 5,91 l/s per a consum industrial, ramader i per a zones verdes. El càlcul de la demanda futura prevista per a una població de 3332 habitants és de 23,03 l/s, distribuïda en 12,53 l/s per a consum domèstic i 10,50 l/s per a consum industrial, ramader i per a zones verdes.
- Tot i que el projecte especifica aquestes dotacions, la canonada té capacitat per transportar molt més cabal que el de disseny.

Conclusió

- El ramal de Rosselló de la Mancomunitat de Pinyana té capacitat suficient per cobrir l'increment de demanda que suposa el SUD-4 "Miralbó".

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

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

5.5. MITJA I BAIXA TENSIÓ

Atenent a la informació facilitada per la companyia FECSAENDESA en l'escrit de referència PLE-0039-05, de 18 de novembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1643, de 23 de novembre de 2005, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de mitja i baixa tensió que han de facilitar l'electrificació del sector i la reforma del traçat de les línies aèries exteriors:

Línies de mitja tensió

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

En l'extrem oest del sector, seguint la carretera N-230 pel seu costat est, hi ha una línia aèria que travessa el sector en direcció sud-nord, en un tram d'uns 400 metres, fins a creuar la carretera cap a l'oest, davant les indústries existents, per donar servei a l'estació transformadora W1183. Aquesta línia voreja tot el nucli urbà de Rosselló per l'oest. El tram de línia aèria situat dins del sector es soterrarà pel carrer lateral de la carretera N-230 (C5).

La segona línia aèria, és una doble línia, que segueix un traçat paral·lel a l'anterior, separada uns 120 metres cap a l'est, que travessa el sector en direcció aproximada sud-nord en un tram d'uns 520 metres. Aquesta línia aèria té una derivació cap a l'est just a l'entrada del sector. Una de les dues línies entra en el nucli urbà de Rosselló i la segona alimenta la paperera Alier.

El tram de línia aèria situat dins del sector es soterrarà pel carrer 6 i pel carrer 2 fins a la nova rotonda d'entrada a Rosselló.

Estacions transformadores

Es proposen de forma indicativa quatre noves estacions transformadores dobles distribuïdes per tot el sector, connectades mitjançant línies soterrades substituint la segona línia aèria existent al llarg del carrer 6.

Línies de baixa tensió

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

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

Al costat est de la carretera N-230 hi ha la línia aèria que alimenta els habitatges i granges situats vora la carretera. Aquests subministraments es realitzaran des de les noves línies soterrades de baixa tensió.

Seguint el camí del Molí del Serra hi ha una línia aèria de baixa tensió que alimenta els diferents edificis rurals situats al seu entorn. Aquests subministraments es realitzaran des de les noves línies soterrades de baixa tensió.

5.6. TELECOMUNICACIONS

Atenent a la informació facilitada per la companyia TELEFONICA en l'escrit de referència 262154 de 15 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 80, de 18 de gener de 2006, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de telefonia que han de facilitar el servei del sector i la reforma del traçat de les línies existents en el sector:

Línia territorial de fibra òptica

Seguint la carretera N-230 pel costat est hi ha la línia soterrada de fibra òptica de la xarxa territorial, que travessa el sector en un tram d'uns 360 metres. En l'extrem nord aquesta línia travessa la carretera N-230 davant les indústries existents. Es proposa de forma indicativa el desplaçament de la línia de fibra òptica seguint el nou carrer lateral de la carretera N-230.

Línies de telefonia

Es proposen de forma indicativa les canalitzacions soterrades de telecomunicacions que permeten l'extensió del servei a tots els solars del sector.

Els serveis actuals realitzats per la línia aèria de telefonia que dona servei al nucli d'habitatges vora la carretera es mantindran des de les noves canalitzacions soterrades.

Antena de telecomunicacions

En l'extrem nord del sector vora el camí del Molí del Serra hi ha una antena de telefonia.

5.7. GAS

Atenent a la informació facilitada per la companyia GAS NATURAL en l'escrit de referència 03749/05, d' 1 de desembre de 2005, amb registre d'entrada núm. 1707, de 7 de desembre de 2005, **es proposen de forma indicativa** els elements de la xarxa de gas que han de facilitar el servei del sector.

Canonades de gas en alta pressió

En el sector hi ha la canonada d'acer de 6", de gas en alta pressió B, de subministrament a la paperera Alier i al nucli urbà de Rosselló, que entra pel sud del sector i el travessa en un tram d'uns 150 metres fins a l'estació reductora de pressió de Rosselló situada en el centre del sector. Des de l'estació segueix la canonada d'acer de 6", de gas en alta pressió B, fins a l'entrada a la cogeneració de la paperera Alier, en un tram d'uns 190 metres dins del sector. Es proposa de forma indicativa el soterrament d'aquesta canonada pels carrers del sector fins al nou emplaçament de l'estació reductora de pressió situada vora la paperera Alier, al peu del passeig de Miralbó.

Des de l'estació segueix la canonada d'acer de 3", de gas en alta pressió A, seguint el camí del Molí del Serra per al subministrament al nucli urbà de Rosselló, en un tram d'uns 960 metres dins del sector. Es proposa de forma indicativa el soterrament d'aquesta canonada pels carrers del sector des del nou emplaçament de l'estació reductora de pressió situada vora la paperera Alier, al peu del passeig de Miralbó fins a la rotonda d'entrada a Rosselló.

Estació reguladora

En el centre del sector es troba l'estació reguladora de la canonada de servei al nucli urbà de Rosselló. Es proposa situar aquesta estació reguladora vora la cogeneració de la paperera Alier en un solar destinat al sistema de serveis tècnics.

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú

Valeri Mas i Boldú

DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

4. PLÀNOLS ORDENACIÓ

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

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

5. NORMES URBANÍSTIQUES

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

5. NORMES URBANÍSTIQUES

1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Documentació

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

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

Article 2.- Objecte i àmbit d'aplicació

El Pla parcial urbanístic desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat núm.4 (SUD-4) del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rosselló.

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

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

Article 3.- Marc legal de referència

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

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

Article 4.- Vigència

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

Article 5.- Modificacions

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

Article 6.- Obligatorietat

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

Article 7.- Desenvolupament del Pla parcial

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

Article 8.- Divisió poligonal i sistema d'actuació

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

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

Article 9.- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

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

Article 10.- Llicències

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

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11.- Qualificació del sòl

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

Article 12.- Sistemes

En aquest Pla parcial els sistemes són:

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

Article 13.- Zones

Les zones compreses en el Pla parcial són:

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

Article 14.- Delimitació de les zones i sistemes

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

3. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 15.- Definició

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

4. ORDENANCES REGULADORES DE LES ZONES

Article 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 semi-soterrani dins la mateixa ocupació de la planta baixa.

f) *Gàlib edificatòri:* 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 dona front a la carretera i als carrers del sector; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus. Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. El projecte d'edificació contindrà la definició concreta d'aquests espais. Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat, sense sobresortir, en cap cas d'aquest. Els rètols hauran de ser fets amb materials inalterables. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà al d'edificació.
- j) *Edificacions auxiliars*: Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
- k) *Aparcament*: es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 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.

Rosselló, octubre de 2007

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

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

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

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

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

Atés l'apartat 1d) de l'article 44 de la mateixa llei, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de "... costejar i si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió de les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris."

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

1. DESPESES DE PLANEJAMENT I REPARCEL·LACIÓ

El cost total d'execució del sector inclou una primera fase de planejament i reparcel·lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració.

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
PLANEJAMENT I GESTIO	189.777,90	0,67	1,13	1,13
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	9.000,00	0,03	0,05	0,05
PLA PARCIAL	51.171,90	0,18	0,30	0,30
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	0,15	0,25	0,25
GESTIÓ I ASSESSORAMENT LEGAL	30.000,00	0,11	0,18	0,18
CERTIFICACIONS REGISTRE	1.650,00	0,01	0,01	0,01
ACTA PROTOCOLITZACIÓ	16.500,00	0,06	0,10	0,10
INSCRIPCIÓ REGISTRE PROPIETAT	33.000,00	0,12	0,20	0,20

2. DESPESES D'INDEMNITZACIONS

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

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

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

S'enten que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui 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 GARATGE P.BAIXA GRANJA 2 PLANTES HABITATGE P.PIS GARATGE P.BAIXA PISCINA HABITATGE P.PIS GARATGE P.BAIXA MAGATZEM P.BAIXA GRANJA P.BAIXA	55 55 1.464 158 158 56 154 154 332 413	35.640,00 11.880,00 68.808,00 115.182,00 38.394,00 10.080,00 112.266,00 37.422,00 13.280,00 20.650,00	648,00 216,00 47,00 729,00 243,00 180,00 729,00 243,00 40,00 50,00	1.782,00 594,00 3.440,00 5.759,00 1.920,00 504,00 5.613,00 1.871,00 664,00 1.033,00	37.422,00 12.474,00 72.248,00 120.941,00 40.314,00 10.584,00 117.879,00 39.293,00 13.944,00 21.683,00	486.782,00
2	JOSEP RAMON SEUMA VILA	HABITATGE P. PIS GARATGE P.BAIXA MAGATZEM BASSA MAGATZEM	120 120 610 111 7	87.480,00 29.160,00 30.500,00 2.886,00 143,00	729,00 243,00 50,00 26,00 22,00	4.374,00 1.458,00 1.525,00 144,00 7,00	91.854,00 30.618,00 32.025,00 3.030,00 150,00	157.677,00
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 MAGATZEM P.BAIXA PISCINA	73 73 46	34.164,00 11.388,00 2.852,00	468,00 156,00 62,00	1.708,00 569,00 143,00	35.872,00 11.957,00 2.995,00	50.824,00
5	CARLOS BLAI BOLDU VILA	HABITATGE P.BAIXA MAGATZEMS	115 56	21.505,00 1.456,00	187,00 26,00	1.075,00 73,00	22.580,00 1.529,00	24.109,00
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 GRANJA P.BAIXA MAGATZEM	1.309 1.280 57	126.973,00 124.160,00 2.337,00	97,00 97,00 41,00	6.349,00 6.208,00 117,00	133.322,00 130.368,00 2.454,00	266.144,00
19	ROSA BAIGET ESQUERDA	CABANA	4	104,00	24,00	5,00	109,00	109,00
24	TERESA/CONSUELO GULLAUMET PALLERQ	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 GARATGE P.BAIXA BASSA	40 40 90	8.960,00 3.360,00 1.980,00	224,00 84,00 22,00	448,00 168,00 99,00	9.408,00 3.528,00 2.079,00	15.015,00
29	PERE GUARDIA JOVÉ	CABANA	15	360,00	24,00	18,00	378,00	378,00
30	GERMANS PUÑAL BAYONA	GRANJA-MAGATZEM BASSA	569 36	19.346,00 792,00	34,00 22,00	967,00 40,00	20.313,00 832,00	21.145,00
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	3,63	6,11	6,11

3. DESPESES D'URBANITZACIÓ

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

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

Finalment s'inclou també una aportació al cost de la nova depuradora d'aigües residuals. En el procediment d'aprovació del pla parcial, del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació caldrà concretar les característiques de la futura depuradora, el seu cost total i la distribució del mateix entre els organismes afectats i els diferents sectors que han de contribuir a la seva execució. S'inclou la previsió d'aproximadament 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	7.962.934,99	28,05	47,26	47,26
OBRES URBANITZACIO VIARI 90 €/m2	5.329.980,00	18,78	31,63	31,63
OBRES URBANITZACIO ESPAIS LLIURES 45 €/m2	1.293.615,00	4,56	7,68	7,68
PROJECTE I DIRECCIO URBANITZACIÓ	239.339,99	0,84	1,42	1,42
APORTACIÓ NOVA DEPURADORA	1.100.000,00	3,88	6,53	6,53

4. COST TOTAL D'EXECUCIÓ

SUPERFÍCIES SÒL O SOSTRE		283.866	168.501	168.501
	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL € / m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR € / m2 sòl	DESP/SOSTRE € / m2 sostre
TOTAL DESPESES	9.182.855,89	32,35	54,50	54,50
PLANEJAMENT I GESTIO	189.777,90	0,67	1,13	1,13
INDEMNITZACIONS	1.030.143,00	3,63	6,11	6,11
URBANITZACIÓ	7.962.934,99	28,05	47,26	47,26

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

$$9.182.855,89 \text{ €} / 283.866 \text{ m}^2 = 32,35 \text{ €/m}^2$$

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

$$9.182.855,89 \text{ €} / 168.501 \text{ m}^2 = 54,50 \text{ €/m}^2$$

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

$$9.182.855,89 \text{ €} / 168.501 \text{ m}^2 = 54,50 \text{ €/m}^2$$

Rosselló, octubre de 2007

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

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

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

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

1. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

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

Segons l'article 36.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, *"s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea. "*

Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent, segons l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005,

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

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau la reurbanització."

La ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic, segons l'article 36 del Reglament de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

"1. Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

2. Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

- *S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i la intensitat de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.*
- *En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.*
- *L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.*
- *L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament."*

La valoració de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector, com càlcul del valor dels solars segons les condicions urbanístiques, es fa de la forma següent:

1. **Càlcul del valor total dels solars del sector**, en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a la subzona. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de solars i de sostre els valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total dels solars de cada zona i el valor total del conjunt de solars del sector.
2. **Distribució del cost total d'execució de la urbanització** entre tots els solars del sector, proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució del sector, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars. Així al valor total de cada solar es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total del solar.
3. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic** per a cada solar i per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.
4. **Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector**, com cocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars del sector i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

1.1. VALORACIÓ DELS SOLARS EN FUNCIÓ DE LES CONDICIONS URBANÍSTIQUES

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

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

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS
A. VALOR UNITARI PER ZONES				
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	36,00		72	72

Les **SUPERFÍCIES DE SÒL I DE SOSTRES EDIFICABLES (B)** dels diferents tipus, existents en el conjunt del sector, determinades en el quadre de característiques dels solars edificables, a les que s'han d'aplicar els valors unitaris anteriors, son les següents:

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS
B. SUPERFICIE SOLAR I SOSTRE	168.501	168.501	117.951	50.550
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	168.501	168.501	117.951	50.550

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

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
C. VALOR SOLARS URBANITZATS	18.198.108,00	6.066.036,00	12.132.072,00
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	18.198.108,00	6.066.036,00	12.132.072,00

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

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR	108,00	36,00	72,00
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	108,00	36,00	72,00

1.2. DISTRIBUCIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ ENTRE ELS SOLARS

El **COST D'URBANITZACIÓ DELS SOLARS DE CADA SUBZONA** (E), s'obté distribuïnt el cost total d'execució del sector, determinat en els apartats anteriors, proporcionalment als valors totals dels solars urbanitzats de cada subzona.

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
E. COST URBANITZACIÓ	9.182.855,89	3.060.951,96	6.121.903,92
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	9.182.855,89	3.060.951,96	6.121.903,92

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

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR	54,50	18,17	36,33
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	54,50	18,17	36,33

1.3. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LES ZONES

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

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	9.015.252,11	3.005.084,04	6.010.168,08
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	9.015.252,11	3.005.084,04	6.010.168,08

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

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR	53,50	17,83	35,67
5b1 MAGATZEMS I INDÚSTRIES EDIF. AÏLLADA	53,50	17,83	35,67

1.4. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DEL SECTOR

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

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

VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ / M2 SÒL INICIAL

C. VALOR SOLARS URBANITZATS	18.198.108,00	6.066.036,00	12.132.072,00
E. COST URBANITZACIÓ	9.182.855,89	3.060.951,96	6.121.903,92
G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	9.015.252,11	3.005.084,04	6.010.168,08
I. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SÒL INICIAL	64,11	21,37	42,74
J. COST URBANITZACIÓ / M2 SÒL INICIAL	32,35	10,78	21,57
K. APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOL INICIAL	31,76	10,59	21,17

VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOLAR

D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR	108,00	36,00	72,00
F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR	54,50	18,17	36,33
H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR	53,50	17,83	35,67

Així el valor de l'aprofitament urbanístic del sector, **9.015.252,11 €**, si es posa en relació a la superfície de solars resultants determina el valor mitjà dels solars, **53,50 €/m2**, i si es posa en relació a la superfície del sector determina el **valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector, 31,76 €/m2**.

2. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ

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

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

Rosselló, octubre de 2007

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

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

8. PLA D'ETAPES

1. Pla d'Etapes

8. PLA D'ETAPES

1. PLA D'ETAPES

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

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

Rosselló, octubre de 2007

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú

DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

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

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA --- OCTUBRE 2007

9. INFORME MEDIAMBIENTAL