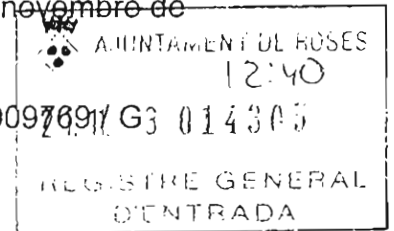




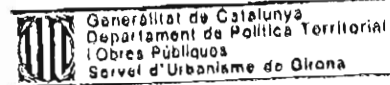
Data: 10 de novembre de  
 2003  
 RV:/  
 RN: 2003 / 009769 / G3 014305



Il·lm. Sr. Alcalde President  
 Ajuntament de Roses  
 Plaça "Casa Cambó" Pl. Catalunya  
 17480 Roses  
 Alt Empordà



ARXIU  
 MUNICIPAL  
 DE ROSES



19.11.03 004091  
 Data Nùm. Hora  
 Registre de sortida 0016S

Assumpte: modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'av. de Rhode del terme municipal de Roses.

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 4 de novembre de 2003 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:**

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'av. de Rhode promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses. i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la normativa urbanística redactada per l'Institut Català del Sòl.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Jaume Torrent i Genís

Sònia Boratull i Serrat





Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona  
Sessió: 4 de novembre de 2003  
Núm. ordre del dia: 8  
Expedient: 2003/9769

ARXIU  
MUNICIPAL  
DE ROSES

## PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA

### Identificació de l'expedient

Modificació núm. 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNPA, UA40, UA44  
Promotor: Ajuntament  
Administració actuant: Institut Català del Sòl  
Municipi: Roses  
Comarca: Alt Empordà.

### Objecte

Es proposa la protecció de l'entorn de la Ciutadella; redefinir l'àmbit d'actuació, adaptant-lo als límits de les propietats existents; es proposa una nova vialitat i s'estableixen uns nous criteris de gestió que garanteixin el desenvolupament del sector.

### Tramitació municipal

Aprovació inicial: 17.06.2002  
Informació pública: 30.08.2002  
Aprovació provisional: 31.03.2003 i 27.08.2003

### Tràmit de la Comissió

Es sol·licita l'aprovació definitiva

### Informes

No són preceptius

### Antecedents. Planejament superior

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació de Roses.

### Descripció i valoració de l'expedient

La modificació té per objecte:

A) Protecció de l'entorn de la Ciutadella, creant una nova zona verda d'ús públic dotada d'equipaments.

Es crea un cinturó verd que permeti una transició clara i dimensionada entre les noves zones a urbanitzar i la presència de la Ciutadella.

B) Redefinir l'àmbit d'actuació, adaptant-lo als límits de les propietats existents.

S'adequa el límit contigu a la Ciutadella per adequar-se als límits de les propietats i al curs de la Riera Trencada.

C) Proposar una nova vialitat que reestructuri la xarxa viària existent, sistematitzant vies principals, trobades i marges segons els nous criteris d'ordenació.

Es prenen com a vies principals de l'actuació l'Avinguda Rhode (Ctra. de Figueres), la ctra. de Vilajuïga i la Ronda de Circumval·lació i es proposa un esquema circular amb giratoris en el seus extrems. Aquesta nova estructura viària conforma una nova zonificació amb tres grans àmbits:

Zona residencial situada al nord.

Zona central destinada a ús hotel·ler (opcionalment residencial) amb una zona verda superior que redefineix la rambla grafiada pel Pla General.

Nova zona verda de protecció de l'entorn de la Ciutadella susceptible d'incorporar-hi equipaments.

Les figures de planejament derivat que es desenvolupin establiran les volumetries edificatòries resultants, redefinint els gàlils i les alçades reguladores indicades en el Pla General.

D) Establir uns nous criteris de gestió que garanteixin el desenvolupament del sector.

Es proposen establir cinc sectors diferents per agilitzar la gestió susceptibles d'ésser desenvolupats independentment.

### **Sector 1 ( en sòl urbà)**

Agrupa la UA 18 i la UA 44 formant un nou sector discontinu de 55.382,90 m<sup>2</sup> de superfície, amb un 61,67 % de cessions.

Es concentra el sostre per a ús residencial a la part superior del sector i a l'antiga U44 es proposa espais lliures i equipament a la seva totalitat.

Es proposa l'ús residencial amb bloc plurifamiliar i/o unifamiliar amb PB+4PP (el planejament vigent admet PB+2PP a la zona 9 i PB+1PP a la zona 7).



AMR



PLANNING

ARXIU  
MUNICIPAL  
DE ROSES

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per cooperació amb l'INCASÒL com administració actuant.

**Sector 2 ( en sòl urbanitzable)**

Coincideix amb l'àmbit del UNP- 4 i s'haurà de desenvolupar mitjançant un Pla parcial urbanístic.

S'allibera una franja contigua a la Ciutadella i es defineix una zona central d'ús prioritàriament hoteler i, opcionalment, residencial.

Es manté el mateix sostre del UNP-4 i es determina una alçada reguladora de PB+5PP per a l'ús hoteler i PB+4PP per a l'ús residencial.

El sistema d'actuació també serà el de reparcel·lació per cooperació amb l'INCASÒL com administració actuant.

**Sector 3 ( en sòl urbà.)**

Inclou l'àmbit de la vigent UA-40, qualificat de zona 8b, en la que s'admeten entre altres els usos residencial i hoteler.

El desenvolupament s'executarà mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana

El sector comporta la cessió de 1.587 m2 per a vialitat que correspon a un 50,60 % i a una cessió total del 61 % d'espais públics.

L'aprofitament privat és de 1.560 m2 de sostre en zona (8b), que es concentra al costat nord llindant amb el Sector 2.

La gestió es preveu pel sistema d'expropiació.

**Sector 4 ( en sòl urbà.)**

La totalitat del sòl està destinat a sòl públic, sistema general destinat a vialitat i la seva gestió és necessària per garantir la connexió de la xarxa viària existent.

L'aprofitament d'aquest sector que és de 158,40 m2 de sostre en zona (8b) i no es pot materialitzar dins del mateix es proposa materialitzar-lo en un altre sector, tot i que no s'indica quin és.

La gestió es preveu pel sistema d'expropiació.

**Sector 5 ( en sòl urbà.)**



Delimita un sector que cal desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana per tal d'establir les condicions que assegurin l'obertura de visuals des de la carretera envers al conjunt de la Ciutadella, redefinint el front de l'Avinguda Rhode.

El sostre privat que s'ha de desenvolupar en zona (8b) és de 3.881,20 m2.

Amb relació a la proposta presentada cal efectuar les consideracions següents:

Manca completar la documentació amb el redactat normatiu que reguli desenvolupament dels diferents sectors i els paràmetres urbanístics que determinin l'aprofitament, cessions i obligacions urbanístiques.

Cal esmentar que l'Institut Català del Sòl com a administració redactora del document i com administració actuant en els sectors que es proposen desenvolupar pel sistema de reparcel·lació per cooperació ha tramès un redactat de normativa urbanística amb ofici de data 14 d'octubre de 2003. Per tant, caldria que l'Ajuntament refongués l'esmentada normativa a la Modificació tramitada i hi donés conformitat.

#### **Fonaments de dret**

- Disposició transitòria tercera de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme
- Arts 94 i 95 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

#### **Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'av. de Rhode promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses. i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la normativa urbanística redactada per l'Institut Català del Sòl.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.