

407
 que venia a ser el Plan parcial del Sòl Urbanitzable del POUM de Roses
 a ser extraordinari de l'any 13 d'abril de 2005
 fent les annexes de l'annex CTU de 5.3.05
 Roses, 13 d'abril de 2005

Francisco Luis Muñoz Cameo
 Secretari general



NORMES URBANÍSTIQUES

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme, Territori i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme
 Dipòsit legal: S 1000-2005
 Tercera Volada de Gestió en la
 forma de **09 MARÇ 2005**
 La secretaria
 Sàvia Boferell i Serra

1
1243



CIUTADANES DE ROSES

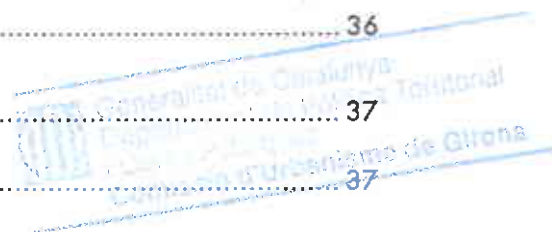


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Normes urbanístiques

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
Art. 1. Objecte i àmbit territorial de la revisió	1
Art. 2. Documentació.....	1
Art. 3. Codi d'identificació	3
TÍTOL SEGON. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	5
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	5
Art. 4. Definició de sòl urbanitzable	5
Art. 5. Determinacions dels Plans parcials urbanístics.....	5
Art. 6. Habitatges de promoció pública	6
Art. 7. Densitat d'habitatges.....	6
Art. 8. Promoció hotelera.....	6
CAPÍTOL SEGON. SISTEMES.....	8
Art. 9. Reserves de sòl per a sistemes.....	8
Art. 10. Règim de cessions	8
Art. 11. Ordenació del parc urbà central.....	9
Art. 12. Places d'aparcament	10
Art. 13. Connexions amb infraestructures exteriors.....	11
CAPÍTOL TERCER. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	12
Art. 14. Definició.....	12
Art. 15. Desenvolupament del Pla.....	12
Art. 16. Aprofitament urbanístic.....	14
Art. 17. Sistemes generals.....	15
Art. 18. Zones.....	15
Art. 19. Zona 10: Desenvolupament urbà.....	16
Art. 20. Subzones	16
Art. 21. Subzona 10a: Extensió urbana.....	16
Art. 22. Subzona 10b: Residencial.....	17
Art. 23. Subzona 10c: Apartaments turístics.....	18

Art. 24. Subzona 10d: Hotelera	19
Art. 25. Subzona 10e: Lúdic-comercial	20
Art. 26. Zona 11: Activitats econòmiques	21
Art. 27. Sectors.....	22
CAPÍTOL QUART. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	27
Art. 28. Definició.....	27
Art. 29. Desenvolupament del Pla	27
Art. 30. Magnituds màximes o mínimes de les actuacions	28
Art. 31. Aprofitament urbanístic.....	28
Art. 32. Zona 12: Desenvolupaments opcionals.....	29
Art. 33. Dades numèriques zonals.....	30
TÍTOL TERCER. RÈGIM D'USOS	31
Art. 34. Ús residencial	31
Art. 35. Ús comercial.....	31
Art. 36. Ús hotelier.....	32
Art. 37. Ús de naus logístiques	33
Art. 38. Ús de bars i restaurants	33
TÍTOL QUART. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	34
Art. 39. Plans parcials urbanístics i de delimitació	34
Art. 40. Execució del planejament derivat.....	34
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	36
DISPOSICIONS FINALS	37
Primera	37
ANNEX: CONVENIS URBANÍSTICS	



NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte i àmbit territorial de la revisió

L'objecte del present document és la revisió parcial del sòl urbanitzable del Pla general d'ordenació aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona en data de 27 de gener de 1986 (Text refós aprovat definitivament en data de 7 de juliol de 1993), d'acord amb les disposicions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (LUC) i del Reglament aprovat per Decret 287/2003, de 4 de novembre (RLUC). L'àmbit territorial de la revisió el constitueix la totalitat del sòl classificat com a urbanitzable en el planejament vigent i en la present revisió, sens perjudici dels ajustos necessaris respecte a altres classes de sòl, així com els sòls destinats a sistemes generals relacionats amb els esmentats sòls urbanitzables.

Art. 2. Documentació

La documentació de que consta el present document és la següent:

- a) Memòria descriptiva
- b) Memòria justificativa
- c) Normes urbanístiques

5
1247

- d) Avaluació econòmico-financera
- e) Informe mediambiental
- f) Plànols d'informació:
 - I.1. Territori i accessos generals
 - I.2. Suport físic: topografia i rieres
 - I.3. El sector central: límits naturals i urbans
 - I.4. Evolució urbana 1983-2000
 - I.5. Planejament urbanístic vigent: sòl urbanitzable
 - I.6. Planejament urbanístic vigent: qualificacions urbanístiques
 - I.7.1. Xarxa d'aigua potable
 - I.7.2. Xarxa de clavegueram
 - I.7.3. Xarxa d'electricitat
 - I.7.4. Xarxa de telefonia
 - I.7.5. Xarxa de gas
- g) Plànols de proposta:
 - P.1. Classificació del sòl
 - P.2. Sistema general viari
 - P.3. Sistemes generals
 - P.4. Sectors delimitats
 - P.5. Qualificacions urbanístiques
 - P.6.1. Xarxa d'aigua potable
 - P.6.2. Xarxa de clavegueram
 - P.6.3. Xarxa d'electricitat
 - P.7. Esquema de l'ordenació física

Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Territori
ICMUR
Servei d'Urbanisme de Orona

Art. 3. Codi d'identificació

Per als fins previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

Sistemes:

- A. Sistema viari
- B. Sistema d'aparcaments
- C. Sistema de parcs i jardins
 - C1. Parc urbà
 - C2. Jardí urbà
 - C3. Parc arqueològic
 - C4. Altres espais lliures
- D. Sistema d'equipaments i dotacions
 - D1. Docent
 - D2. Social i cultural
 - D3. Administratiu
 - D4. Sanitari
 - D5. Assistencial
 - D6. Esportiu
 - D7. Abasts
 - D8. Serveis tècnics
 - D9. Cementiri



- E. Sistema de platges i espais arran de mar
- F. Sistema de canalitzacions i cursos d'aigua
- G. Sistema portuari

Zones:

En sòl urbanitzable delimitat (SUD):

Zona 10: Desenvolupament urbà

- Subzona 10a: Extensió urbana
- Subzona 10b/I: Residencial, tipus I
- Subzona 10b/II: Residencial, tipus II
- Subzona 10c: Apartaments turístics
- Subzona 10d: Hotelera
- Subzona 10e: Lúdico-comercial

Zona 11: Activitats econòmiques

En sòl urbanitzable no delimitat (SUND):

Zona 12: Desenvolupaments opcionals

- Subzona 12a: Ciutat-jardí
- Subzona 12b: Turística



TÍTOL SEGON. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Capítol primer. Disposicions generals

Art. 4. Definició de sòl urbanitzable

El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquelles àrees que són necessàries i adequades per a garantir el creixement de la població, així com la reestructuració i el futur de l'activitat turística i de les activitats econòmiques, d'acord amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible legalment establerts.



Art. 5. Determinacions dels Plans parcials urbanístics

1. Els Plans parcials urbanístics que es redactin per a desenvolupar aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable, compliran les determinacions de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, a més de la legislació complementària que sigui d'aplicació, així com els paràmetres urbanístics i les directrius mínimes d'ordenació que es fixen de forma específica per a cada sector de planejament en aquest Pla.
2. És prohibit d'urbanitzar i edificar en zones potencialment inundables o que presentin riscos per a la seguretat i el benestar de les persones, llevat que, donat el cas, sigui possible eliminar aquests perills mitjançant les obres adequades.



Art. 6. Habitatges de promoció pública

1. Aquesta revisió parcial del Pla d'ordenació urbanística municipal reserva el sòl corresponent al 20% del sostre total qualificat per a ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat per la construcció d'habitatges de protecció pública. A aquests efectes cada sector delimitat amb previsió d'ús residencial de nova implantació precisarà la localització d'aquest sòl en el sector.

2. Així mateix, els sectors que es delimitin en sòl urbanitzable no delimitat hauran de reservar al mateix fi el 20% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació.

Art. 7. Densitat d'habitatges

1. El nombre màxim d'habitatges o apartaments establert per a cada sector de planejament parcial en sòl urbanitzable delimitat, o el que resulti de la normativa per al sòl urbanitzable no delimitat, és considerat una determinació fonamental del Pla i en cap cas podrà sobrepassar-se.

2. A efectes del càlcul de la densitat, cada 12 places hoteleres, de residències o similars, computen com a un habitatge o apartament.



Art. 8. Promoció hotelera


Les superfícies destinades a hotels en sòl urbanitzable, amb parcel·la mínima de 12.000 m², generaran una edificabilitat suplementària de 0,25 m² de sostre per m² de sòl, sobre la superfície de la parcel·la neta



SECRETARIA

10
ET 016/258245

hotelera i materialitzable només en aquesta parcel.la hotelera. Aquest increment d'edificabilitat és aplicable a les zones on s'admet l'ús hotelier, excepte a la subzona hotelera (clau 10d), on ja es troba incorporat en el coeficient d'edificabilitat zonal.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Ordenament de Orons



SECRETARIA

11 DE ROSES 1213

Capítol segon. Sistemes

Art. 9. Reserves de sòl per a sistemes

1. Els Plans parcials urbanístics respectaran els sistemes urbanístics generals definits en sòl urbanitzable. Aquests, quan corresponguin al mateix ús o sistema urbanístic, computaran a efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament i es quantifiquen per a cada sector de planejament en sòl urbanitzable delimitat.
3. Els Plans parcials urbanístics distingiran entre els espais lliures de titularitat pública destinats a parc urbà, jardí urbà, parc arqueològic o altres espais lliures, d'aquells de titularitat privada al servei de les edificacions privades. Aquests darrers no computen als efectes del compliment dels estàndards urbanístics establerts.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 10. Règim de cessions

1. Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans parcials urbanístics, comprendran com a mínim:
 - a) El sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals inclosos en el sector de planejament.
 - b) El sòl destinat al sistema viari i d'aparcaments públics.

c) El sòl destinat al sistema de parcs i jardins, i a zones esportives públiques, amb un mínim del 10% de la superfície del sector (i un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre en el cas dels sectors d'ús residencial o mixt). Aquest sòl es cedirà totalment urbanitzat quan se situï en l'àmbit 1 de cada sector. En altres supòsits, el cost de la urbanització podrà ser substituït per un pagament d'idèntic import a compte de la seva futura urbanització. La reserva mínima a què es refereix aquest apartat haurà de situar-se obligatòriament, almenys en un 30% de la seva superfície, en l'àmbit 1 de cada sector.

d) El sòl destinat a centres docents i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic de titularitat pública que el Pla determini segons els usos i les qualificacions zonals establertes, amb un mínim del 5% de la superfície del sector (i un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre en el cas dels sectors d'ús residencial o mixt).

e) El sòl destinat al sistema d'equipaments i dotacions, per a l'ús de serveis tècnics (clau D8).

f) El sòl edificable en el que tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. Als efectes de complimentar els anteriors criteris, les fitxes número 2 de cada sector, annexes a la Memòria, tindran caràcter normatiu quant al percentatge de cessions.



Art. 11. Ordenació del parc urbà central

1. El parc urbà central admet la localització d'àrees destinades a equipaments, amb un màxim del 10% de la superfície total del parc. La delimitació d'aquestes àrees i la definició dels usos es contindrà en el corresponent Pla especial urbanístic. L'ordenació del parc serà objecte d'un projecte d'urbanització unitària, executable per fases o polígons.

2. Als efectes del que estableix l'article 9.1, les superfícies destinades a sistema general de parcs i jardins en el parc urbà central computaran a efectes del compliment dels estandars urbanístics per a sistema local de parcs i jardins a situar en cada sector (fins a un màxim del 70% de la cessió de sòl obligatòria per a aquest ús) .

3. El pla especial urbanístic per a l'ordenació del parc urbà central contindrà també la delimitació precisa de l'espai de domini públic hidràulic i de l'àmbit del sistema hídic i les zones inundables del rec Fondo i la riera Trencada, així com els límits de la superfície ocupable i les condicions de protecció passiva del risc hidrològic de les construccions i infraestructures que es projectin en els sectors SUD1 i SUD2, segons els resultats dels estudis de simulació hidràulica pels cabals de 100 i 500 anys de període de retorn dels trams de lleres compresos entre el nou vial de circumval·lació i la ronda actual que ressegueix la Ciutadella pel nord.



14
1256
MUNICIPALITAT DE ROSES
SECRETARIA

Art. 12. Places d'aparcament

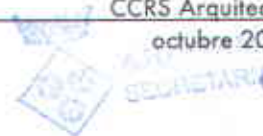
1. Els Plans parcials urbanístics preveuran i ordenaran les superfícies de sòl destinades a aparcaments públics de superfície, en la proporció establerta per a cada sector. Computa el sòl destinat a aparcament en línia o en bateria annex a les vies públiques i els recintes específics que s'ordenin a aquests efectes.

2. Aquesta reserva és sense perjudici de les places d'aparcament que cal reservar en el sòl privat de cada zona, en subsòl o cobertes, a raó d'un mínim d'una plaça per habitatge o apartament, en el cas de les zones residencials, o d'una plaça per cada 100 m² de sostre, en les altres zones. El sòl ocupat amb aquesta finalitat computa a efectes del percentatge zonal d'ocupació de sòl.

Art. 13. Connexions amb infraestructures exteriors

El Pla parcial urbanístic o de delimitació inclourà, entre les obres d'urbanització bàsiques a executar, les connexions a les xarxes viàries, de sanejament, de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica, de telecomunicacions i de subministrament de gas, exteriors al sector delimitat. També han de costejar les obres d'ampliació o reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Treball i Treball Social
Direcció General d'Urbanisme de Girona



Capítol tercer. Sòl urbanitzable delimitat

Art. 14. Definició

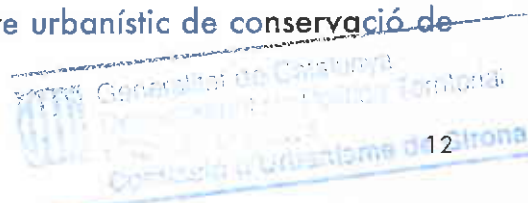
Aquest Pla delimita un total de 16 sectors de planejament parcial en sòl urbanitzable, les característiques i paràmetres urbanístics dels quals apareixen en aquest mateix capítol. La delimitació està continguda en el plànol de "Sectors delimitats" (P.4), a escala 1:5.000.

Art. 15. Desenvolupament del Pla

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics, l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (art 91 LU). Els sectors de planejament parcial incorporaran les determinacions resultants dels Plans especials que s'esmenten en l'article 11,3 i en la Disposició final segona.

3. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat d'iniciativa privada els propietaris són obligats a assumir el deure urbanístic de conservació de



16
1258
DE ROSES

les obres d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que el sector es trobi consolidat per l'edificació en les seves dues terceres parts), tot constituint-se legalment com a junta de conservació.

4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el Pla parcial urbanístic amb el corresponent Projecte d'urbanització bàsica, ni edificar-se en tant no s'hagin realitzat les obres d'urbanització i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. El Pla parcial urbanístic definirà les ordenances aplicables a les edificacions, així com les condicions estètiques referides a materials, colors i ritmes, i també les normes d'integració paisatgística i mediambiental, en desenvolupament d'aquestes normes urbanístiques.

6. L'alçada reguladora màxima de l'edificació, en relació amb l'amplada del carrer, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, serà la que resulta de la taula següent:

Ample del carrer (metres)	Alçada reguladora (metres)	Nombre de plantes (nombre)
Menys de 7	9,50	PB+2P
De 7 a 8	12,40	PB+2P+àtic reculat 3 mts
Més de 8 a menys de 12	12,40	PB+3P
De 12 a menys de 15	15,45	PB+4P
De 15 a menys de 20	18,50	PB+P5
De 20 o més	21,55	PB+P6

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Per a la resta dels sistemes d'ordenació, la distància entre les edificacions serà com a mínim igual a la meitat de la seva alçada.

7. Així mateix, els Plans parcials urbanístics atendran a les directrius mínimes per a l'ordenació que apareixen a les fitxes corresponents a cada sector delimitat. Caldrà en tot cas justificar l'incompliment d'aquestes directrius mínimes.

8. Els documents de planejament derivat faran referència als sistemes d'abastament d'aigua i sanejament municipals, la procedència, suficiència i qualitat dels recursos d'aigua, la diagnosi sobre la capacitat de les xarxes en alta i de distribució, i les actuacions, si calen, fora de l'àmbit de cadascun dels sectors de planejament relatives a l'ampliació dels sistemes dels serveis urbanístics bàsics que s'han d'incorporar, a tots els efectes, als respectius programes d'urbanització. Caldrà acreditar la conformitat de les entitats titulars o gestores de les infraestructures i instal·lacions dels corresponents serveis.

Art. 16. Aprofitament urbanístic

1. Aquest pla d'ordenació municipal determina l'edificabilitat, els usos, la intensitat dels usos i la densitat de l'ús residencial que defineixen l'aprofitament urbanístic de cada sector. Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en cada àmbit d'actuació s'efectuarà d'acord amb el que s'estableix als articles 36 i 37 de la Llei d'Urbanisme.



2. El coeficient d'edificabilitat zonal, aplicat sobre la superfície de les zones, genera el sostre per a usos lucratiu que es pot edificar en el sector.

3. Les superfícies indicades als plànols i quadres són indicatives i sens perjudici de la major exactitud que derivi de la superficiació que contingui el planejament derivat.

4. El coeficient d'edificabilitat màxima sectorial apareix en el quadre de l'article 27,4 de les normes. Aquest coeficient no es podrà sobrepassar en cap cas, ni tan sols com a conseqüència de la major exactitud de les superfícies a què es refereix l'apartat anterior.

Art. 17. Sistemes generals

Als efectes del desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable delimitat, cada Pla parcial urbanístic incorpora la part corresponent de sòl destinat a sistemes generals inclosa en el propi sector, sigui aquest continu o discontinu, d'acord amb el que estableix l'article 35 de la Llei d'Urbanisme.

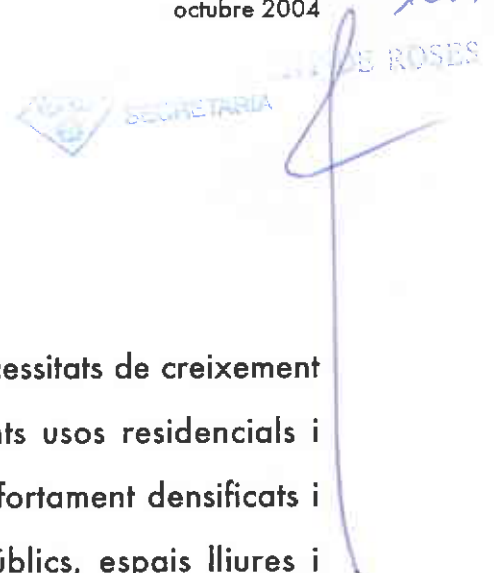
Art. 18. Zones

S'estableixen les següents zones en sòl urbanitzable delimitat:

Zona 10. Desenvolupament urbà

Zona 11. Activitats econòmiques





Art. 19. Zona 10: Desenvolupament urbà

Correspon als terrenys destinats a absorbir les necessitats de creixement urbà de la vila de Roses, amb destí als diferents usos residencials i turístics, i a fi de normalitzar els sectors centrals fortament densificats i mancats d'accessos, espais per aparcaments públics, espais lliures i equipaments i dotacions comunitàries.

Art. 20. Subzones

Atenent als diferents usos i a les seves intensitats, s'estableixen les següents subzones:

Subzona 10a: Extensió urbana

Subzona 10b: Residencial (tipus I i tipus II)

Subzona 10c: Apartaments turístics

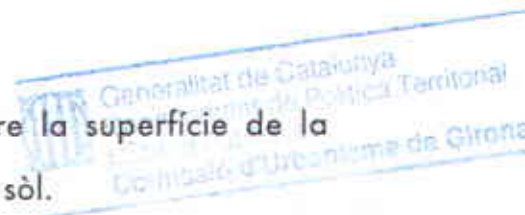
Subzona 10d: Hotelera

Subzona 10e: Lúdico-comercial

Art. 21. Subzona 10a: Extensió urbana

1. L'índex d'edificabilitat zonal, aplicable sobre la superfície de la subzona 10a, és de 0,60 m² de sostre per m² de sòl.

2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs en l'anterior) per a usos únicament comercials, d'oficines o altres compatibles, serà com a mínim de 0,06 m² de sostre per m² de sòl.



20
1262

SECRETARIA
DEPARTAMENT DE ROSES

3. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se segons les tipologies de l'habitatge plurifamiliar en blocs exempts o semitancats, així com les d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior, la superfície del qual suposi com a mínim un 45% del total de l'illa, sigui enjardinat i es garanteixi l'accés i la visibilitat des de la via pública.

4. L'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més quatre plantes pis (PB+4P).

5. L'ús principal és el residencial unifamiliar i plurifamiliar. Els usos compatibles són el comercial, d'oficines, de bars i restaurants, de garatge, assistencial, socio-cultural, administratiu i esportiu. Els petits tallers i indústries s'admeten sempre que la superfície total de sostre edificat no superi els 200 m², únicament quan es tracti de les activitats relacionades en l'Annex III de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia.

Art. 22. Subzona 10b: Residencial

1. L'índex d'edificabilitat zonal, aplicable sobre la superfície de la subzona 10b, és de 0,55 m² de sostre per m² de sòl per a les subzones de tipus I i de 0,25 m² de sostre per m² de sòl per a les subzones de tipus II.

2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs en l'anterior) per a usos únicament comercials, d'oficines o altres compatibles, serà com a

Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Territori
Ajuntament de Roses



21
1263

mínim, per a les subzones de tipus I, de 0,03 m² de sostre per m² de sòl.

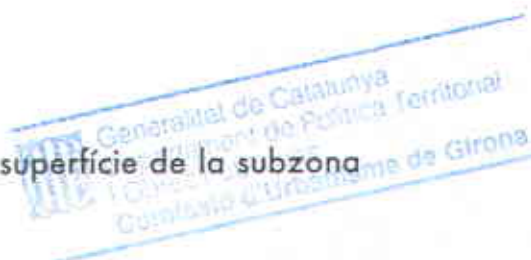
3. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se segons la tipologia de l'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera. També s'admetrà l'ús plurifamiliar, en les mateixes condicions que a la subzona 10a, en el cas de la subzona tipus II, o a les àrees previstes en l'ordenació física indicativa inclosa en la fitxa de característiques, en el cas de la subzona tipus I.

4. L'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més una planta pis (PB+1P), excepte pel que fa a les edificacions plurifamiliars (en el tipus II i àrees previstes en el tipus I), que podran ser de planta baixa més quatre plantes pis (PB+4P) en les subzones de tipus I, i de planta baixa més dues plantes pis (PB+2P) en les subzones de tipus II.

5. L'ús principal és el residencial unifamiliar i plurifamiliar (aquest només en les zones previstes). Els usos compatibles són el comercial, d'oficines, de bars i restaurants, de garatge, assistencial, socio-cultural, administratiu i esportiu.

Art. 23. Subzona 10c: Apartaments turístics

1. L'índex d'edificabilitat zonal, aplicable a la superfície de la subzona 10c, és de 0,75 m² de sostre per m² de sòl.



22
1264
SECRETARIA
AJUNTAMENT DE ROSES

2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs en l'anterior) per a usos únicament comercials, d'oficines o altres compatibles, serà com a mínim de 0,05 m² de sostre per m² de sòl. Les edificacions amb façana a l'avinguda de Rhode (actual carretera C-260) destinaran obligatòriament a alguns d'aquests usos les plantes baixes, excepte en el cas d'edificis hotelers.

3. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se segons les tipologies de l'habitatge unifamiliar en filera, o en blocs exempts o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior, la superfície del qual suposi com a mínim un 45% del total de l'illa, sigui enjardinat i es garanteixi l'accés i la visibilitat des de la via pública.

4. L'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més quatre plantes pis (PB+4P). S'exceptua el cas dels hotels amb una parcel·la mínima de 12.000 m², cas en el qual l'alçada màxima s'estableix en planta baixa més sis plantes pis (PB+6P).

5. Els usos principals són el residencial i hotel·ler. Els usos compatibles són el comercial, d'oficines, de bars i restaurants, d'estació de servei, de garatge, sanitari, assistencial, socio-cultural, administratiu i esportiu.

Art. 24. Subzona 10d: Hotelera

1. L'índex d'edificabilitat zonal, aplicable sobre la superfície de la subzona 10d, és de 0,85 m² de sostre per m² de sòl.

2. La parcel·la mínima neta es fixa en 12.000 m² de sòl.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Col·legi d'Urbanisme de Girona