

22  
 que afecta provisionalment  
 a la zona d'ordenament urbanístic  
 de data 31 de març de 2004  
 Pla  
 22  
 de data 31 de març de 2004

3 de juny 2004



AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA  
 Ferrnisco Luís Muñoz Gamero  
 secretari general

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Enllaç amb les Illes Balears

Direcció General d'Urbanisme  
 Agència de desenvolupament per la Comunitat  
 Territorial d'Urbanisme per la Diputació de  
 Barcelona  
 28 VIII 2004  
 La secretària

Santi Belserri Ferral

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 49 DEL PGOU DE ROSES  
 QUE AFECTA LA FINCA SITUADA ALS CARRERS LA LLOTJA,  
 PESCADORS I CAP NORFEU.

571

**INDEX**

1. ANTECEDENTS
2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
4. EXECUCIÓ DEL PLA
5. NORMATIVA
6. INFORME AMBIENTAL
7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
8. TRAMITACIÓ
9. DOCUMENTACIÓ
10. FONAMENTS JURÍDICS
11. OBRES D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS BÀSIQUES
12. PLÀNOLS

## 1. ANTECEDENTS

El Ple de l'Ajuntament de Roses, en la sessió ordinària del dia 24 de novembre de 2003, adoptà el següent acord:

***La suspensió de la tramitació dels instruments de planejament i gestió, així com de l'atorgament de llicències, en l'àmbit territorial del sector compres entre els carrers la Lloja, Pescadors i Cap Norfeu.***

La durada de la suspensió s'adequa al que estableix l'article 71 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i, en tot cas, tindrà una durada màxima de dos anys, si bé, en qualsevol cas, finalitzarà amb la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta modificació.

Es en base a aquest acord, que es presentà una proposta de modificació del Pla General, la qual contemplava la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística (UA 52), dintre del qual es preveia la inclusió d'un jardí urbà. Fou aprovada inicialment pel Ple de la Corporació en data 17/11/2003.

Durant el tràmit d'informació pública de l'acord d'aprovació inicial de la present modificació, es va estudiar amb més deteniment una alternativa de gestió, que faciliti l'execució d'aquest projecte, alleugerint la repercussió econòmica que han de suportar els veïns de la zona afectada.

Finalment s'ha optat per l'eliminació del polígon d'actuació i per l'expropiació de la zona destinada a la creació de la plaça, a través d'una actuació aïllada.

## 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

El sector objecte de modificació es troba situat en una àrea molt densa del municipi, amb habitatges de primera residència on manquen sistemes urbanístics d'espais lliures.

Les edificacions són de tipologia plurifamiliar entre mitgeres, amb una alçada de planta baixa més dues o tres plantes, i carrers que no superen els 8 metres d'amplada.

La zonificació prevista pel Pla General és de zona 3, eixample urbà. Els articles que la regulen són els següents: articles 87 a 91 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

## 3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

D'acord amb els principis inspiradors de la nova llei d'urbanisme, com són el creixement sostenible, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures, l'Administració ha de veïllar per què la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i equipaments s'ajusti a criteris que garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat. Aquesta proposta permet gaudir d'un espai lliure en un àmbit que, com ja s'ha esmentat, es troba fortament densificat amb habitatges de primera residència.



59 / 3

L'espai escollit per a la ubicació del jardí urbà és part d'una finca buida que, com la resta del sector, té actualment la zonificació d'exemple urbà (clau 3). Tenint en compte els articles 14 i 24 de les normes del Pla General vigent, es considera com a opció més adequada, la del sistema de parcs i jardins (clau C2). El subsòl podrà destinar-se a aparcament (B subsòl). En aquest cas, el benefici net que l'Ajuntament obtingui es destinarà íntegrament al finançament de les despeses d'adquisició i construcció de l'espai lliure.

#### 4. EXECUCIÓ DEL PLA

Al no haver-hi cap polígon delimitat, ja no hi ha sistema d'actuació, sinó que es farà a través d'una actuació aïllada.

#### 5. NORMATIVA

Les normes urbanístiques del PGOU de Roses vigent, preveuen als articles 19 i següents allò referent al sistema d'aparcaments, i els articles 24 i següents les disposicions relatives al sistema de parcs i jardins.

Aquests articles són:

##### SISTEMA D'APARCAMENTS

Article 19. definició i objecte

1. correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària gèneral i local, destinats a la localització d'espais adequats per l'aparcament de vehicles rodats. La localització dels espais reservats a aparcament s'ha fet tenint en compte els períodes d'afluència turística a les platges del terme municipal i al casc urbà de la vila.

Article 20. modalitats. El sistema d'aparcaments comprèn:

- a) els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.
- b) Les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plans de zonificació.
- c) Els pals d'illa igualment reservats a aquest fi.
- d) Els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
- e) L'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals

Article 21. projectes

1. Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a), tindran en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementàries d'aquests espais en períodes de poca afluència de forasters.
2. Els projectes d'espai d'aparcament de les modalitats a), b) i c) inclouran les determinacions alternatives a la plantació d'arbres, seguint es indicacions dels plans d'ordenació, definint les espècies més adequades.
3. Els aparcaments de la modalitat d), tincran la capacitat màxima indicada pel pla General i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani

## Article 22. Incompatibilitats

1. es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.
2. No podran construir-se aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel pla.
3. Tampoc podran construir-se aparcaments col·lectius, excepte els previstos pel Pla i els privats a que obliguen les normes zonals en el tram de front de la vila.

**SISTEMA DE PARCS I JARDINS**

## Article 24. Definició

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.

2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs urbans. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable.

Els Plans Parcials hauràn de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del DL1/90 i Reglament de Planejament i els definits en aquestes normes per a cada sector o unitat d'actuació.

## Article 25. ordenació i projecte

1. els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i elements accessoris que facilitin el millor ús pel descans i l'esbarjament.

## Article 26. usos permesos

1. s'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc.
2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc, però en cap cas s'admetran apropiaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accés directe rodat a finques privades a través de parcs i jardins.
3. En certs casos especialment previstos pel Pla s'admetrà la utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

Aquesta normativa no canvia amb la present modificació.

**6. INFORME AMBIENTAL**

Si bé a l'apartat de documentació s'esmenta la inclusió d'un informe ambiental, podem entendre que, degut a les característiques d'aquesta modificació, la seva finalitat primordial és la previsió d'un espai lliure en una zona molt edificada. Es a dir, seguint els principis inspiradors de la nova legislació urbanística, es persegueix un desenvolupament sostenible, que conjuntemi les necessitats de creixement amb la preservació dels valors



paisatgístics. Tot plegat per millorar la qualitat de vida dels ciutadans, que en aquest cas, podran gaudir d'un espai de lleure enmig d'una gran edificació.

En definitiva, la justificació d'aquesta proposta deixa patent la intenció de preservar espais oberts i naturals dintre del nucli urbà de Roses, per la qual cosa, no és necessària la realització d'aquest informe.

## 7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

Cost d'adquisició de la finca:

- pel càlcul del valor de la finca, s'han utilitzat els valors de reperussió obtinguts pel mètode residual.
- Cost estimat de l'expropiació:  $925 \text{ €/m}^2 \times 471,33 \text{ m}^2 = 435.980,25 \text{ €}$
- Cost estimat de les obres d'urbanització:  $120 \text{ €/m}^2 \times 471,33 \text{ m}^2 = 56.559,6 \text{ €}$

El cost total és de 492.539,85 €

Aquests costos es podran sufragar pels següents sistemes:

- a) a través del pressupost de recursos ordinaris de l'Ajuntament
- b) a través de préstecs
- c) es podrà repercutir fins a un 90% del cost mitjançant contribucions especials

En el supòsit que les obres d'urbanització se sufraguin en la seva totalitat a través de recursos ordinaris, i els costos es reparteixin uniformement a través de quatre anys, aquests representarien aproximadament el 0,63% dels recursos ordinaris anuals del municipi (capítols 1: impostos directes, 2: impostos indirectes, 3: taxes i contribucions especials, 4: transferències corrents i 5: ingressos patrimonials, excepte contribucions especials i quotes d'urbanització) quantitat assumible pel consistori.

## 8. TRAMITACIÓ

L'article 94 de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, regula la modificació de les figures de planejament urbanístic, i estableix que es regirà per les mateixes disposicions que en regulen la formació. En aquest cas estem davant d'una modificació del Pla General, i per tant, ens hem de remetre a l'article 83 de l'esmentada llei, el qual disposa que tant l'aprovació inicial com la provisional corresponen al Ple de l'Ajuntament, per majoria absoluta. Aquesta competència no és delegable.

Un cop aprovada inicialment la modificació, s'haurà de sotmetre, per un període d'un mes a **informació pública**, i es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Girona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i almenys, a un dels diaris de més circulació de la província.

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme, tal com estableix l'article 74 de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya.

62

## 9. DOCUMENTACIÓ

Al tractar-se d'una modificació del Pla General, haurem d'estar, pel que fa a la documentació, a l'article 59 d'aquesta mateixa llei, que regula la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, i els components del Reglament parcial que la desenvolupa. Així doncs caldrà aportar:

- memòria descriptiva i justificativa
- normes urbanístiques
- informe ambiental
- agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions
- obres d'urbanització i xarxes de serveis bàsiques
- plànols

## 10. FONAMENTS JURÍDICS

- Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya
- Llei 2/2003, de 28 d'abril, Municipal Catalana
- Pla General d'Ordenació Urbana de Roses

## 11. OBRES D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS BÀSIQUES

L'objecte de la modificació és tenir un espai lliure qualificat com a sistema de parcs i jardins. Aquesta qualificació suposa que no cal preveure o dimensionar les xarxes bàsiques de serveis existents de cares a una futura implantació d'habitatges, ja que l'únic servei necessari en aquesta plaça serà l'aigua destinada a reg de les zones verdes, el qual es considera suficientment dotat amb l'actual xarxa de distribució.

Atès que la definició en l'ordenació de la plaça correspondrà al projecte d'obres complementàries, en ell s'hi definiran la distribució de l'espai, la plantació d'espècies vegetals, l'enllumenat públic i el mobiliari urbà necessari. Així doncs, en aquest solar, que serà destinat a parcs i jardins públics, s'entén que les obres d'urbanització bàsiques no cal que siguin definides segons el que disposa l'article 11 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, d'aprovació del reglament parcial de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya.

## 12. PLÀNOLS

A continuació s'adjunten els plànols següents:

1. Situació
2. Emplaçament
3. pla general vigent
4. cadastre
5. planejament proposat



63 +

• plànols d'informació: xarxes bàsiques existents

- 1.1 xarxa de distribució d'energia elèctrica
- 1.2 xarxa telefònica
- 2.2 xarxa de Telecomunicacions (LocalRet)
- 1.3 xarxa d'abastament i distribució d'aigua
- 1.4 xarxa d'abastament i distribució de gas
- 1.5 xarxa de vies locals, carreteres i ferrocarrils
- 1.6 xarxa de desguàs i estacions depuradores

• obres d'urbanització bàsiques: (escala 1/1000)

- Ub1 - 1.2. topografia estat actual
- Ub1 - 2.2 enderrocs
- Ub2 - Planta d'ordenació general

Roses, 21 d'abril del 2004

Anna Barceló  
Arquitecta-Gerent

Cristina Casas  
Arquitecta municipal

Eugènia Iglesias  
TAG

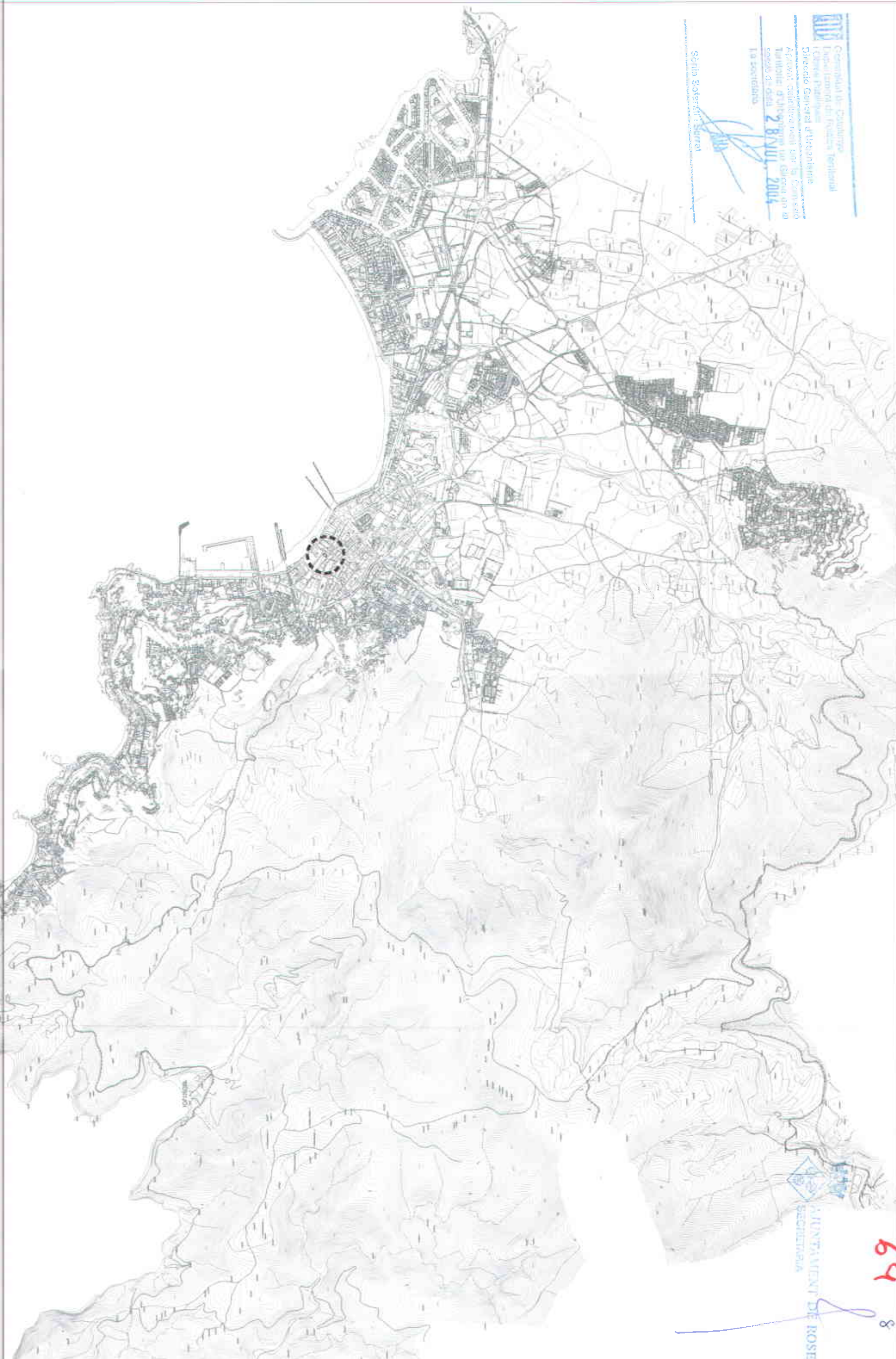

 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Agència d'urbanisme per la Catalunya  
 territorial d'urbanisme de Catalunya en la  
 essència de data **28 MUI 2004**  
 La secretaria  
  
 Soledad Botinetti Serrat



Comissió de Cadastre  
Especialitat de Foncs Terrestres  
Direcció Provincial

Directe General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme en sessió pública  
seu de data **28 JUNI 2014**  
La secretària

Sònia Boter i Serra



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

64 8

AJUNTAMENT DE ROSES  
GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDOCCIONS DEL PROJECTE  
ANNA MARCEL·LÓ PUIG  
CRISTINA GARA FERRERES  
EURENIA GILIBRERA BELLUÍ

ESCALLES  
A1: 1/12.500  
ESCALA GRÀFICA

APROVACIÓ INICIAL  
APROVACIÓ DEFINITIVA

ORIGEN  
DATA  
NÚM. PLANNOL  
SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE  
MODIFICACIÓ PLANNOL NÚM. 48 DEL REGIU DE  
ROSES QUE AFECTA LA FINCA SITUADA ENTRE  
ELS CARRERS DE LA ILLOTJA, PESCADORS  
I CAP NORFELU

NOU DEL PLANNOL  
SITUACIÓ

DATA  
ABRIL 2014  
REFERÈNCIA  
PLANNOL 2014  
PLANNOL 101