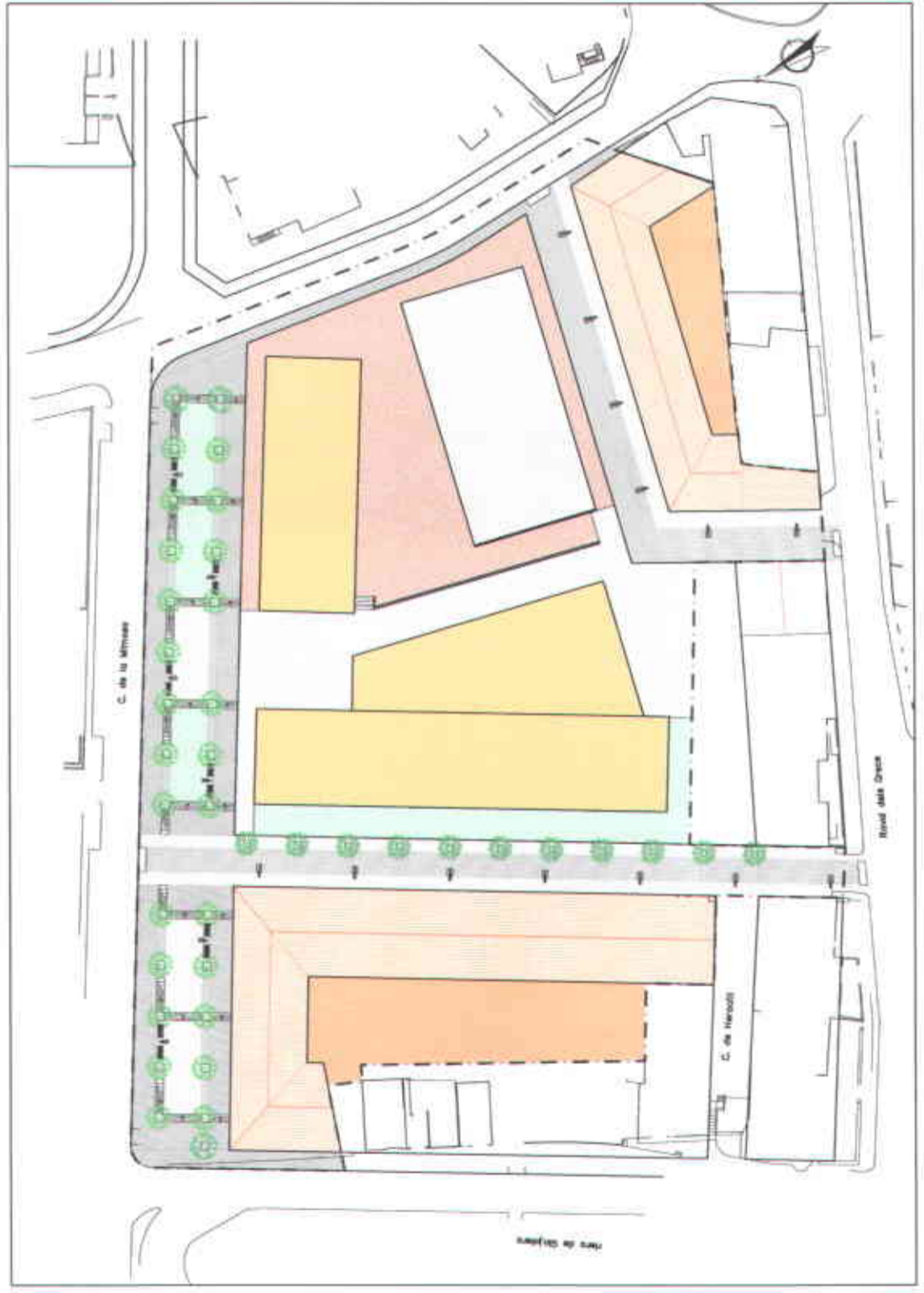


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Servei de Projectes d'Urbanisme
 Territorials
 Data: 03 NOV. 2005
 La Secretària
 Sònia Dolzaret i Borràs



**MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES
 QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN**

51
 Aquest plec, format pe
 7 al 51
 provisionalment
 extracurricular
 de juliol
 5 de setembre de 2005
 12 de setembre de 2005
 Roses (Alt Empordà)
 TEXT REFÒS. VERSIÓ AGOST 2005

APLACAMENT DE ROSÉS
 SECRETARIA

Francisco Luís Muñoz Cameo
 Secretari general



[Handwritten signature]

ÍNDICE

PLANOLS.

1. Situació i emplaçament e: varies.

2. Topografia i estat actual e: 1/500

3. Estructura de la propietat e: 1/500

4. Planejament vigent e: 1/1000

5. Planejament proposat. Delimitació poligonal e: 1/500

6. Qualificacions urbanístiques e: 1/500

7. Ordenació de l'edificació i espai públic e: 1/500

8. Alineacions i rasants e: 1/500

9. Seccions e: 1/500

10. Perfils longitudinals. (2 fulls) eh: 1/1000; ev: 1/200

11. Planta i seccions. Detalls (3 fulls) e: varies.

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

MEMÓRIA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL N°47, DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N° 4 I EL SEU ENTORN**
Text Refòs. Versio agost 2005

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

El sector es troba situat al municipi de Roses, comarca de l'Alt Empordà, en un indret molt proper a la cruïlla formada pel carrer Riera de Ginjolers amb la Gran Via Pau Casals, llindant amb la urbanització dels Grecs, així com amb el sector d'habitatge unifamiliar desenvolupat els darrers anys per l'Institut Català del Sòl, del que està separat pel carrer de la Mimosa. Es tracta doncs d'una part central de la població, propera al casc antic, però també als eixamples de nova creació, que ha esdevingut una mena de buit residual a mesura que avançava el procés urbanitzador de la ciutat.

L'àmbit el defineixen, al Nord el carrer de la Mimosa, a l'Est el carrer de nova obertura que limita amb la urbanització dels Grecs, al Sud el Raval dels Grecs i les façanes posteriors de les edificacions que hi confronten, el carrer Tramuntana i el carrer Heràclit i a l'oest les façanes posteriors de les edificacions que confronten amb el carrer Riera de Ginjolers i el mateix carrer fins la intersecció amb el carrer de la Mimosa.

En el plànol corresponent figura delimitat amb precisió l'àmbit objecte d'aquest planejament.

1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS EXISTENTS.

Es tracta d'una peça de forma sensiblement trapezoïdal, on els costats ortogonals són els carrers de la Mimosa, de la Riera Ginjolers i del Raval dels Grecs, d'una superfície de 12.484 m²., que presenta una pendent constant en la direcció est oest, mes acusada a la zona del carrer de la Mimosa i mes suau al Raval dels Grecs, excepte en el tram més proper al carrer Tramuntana. El desnivell màxim es d'aproximadament 12 metres. A la zona central s'han conformat diverses terrasses planes, separades per murs de contenció de terres o de delimitació de finques, amb desnivells, de mitjana, de l'ordre dels 2 metres entre plataforma i plataforma, que a la vegada al seu si absorbeixen també desnivells interns de l'ordre d'entre 2 i 3 metres.

Els fronts de façana als carrers de la Mimosa i Riera de Ginjolers tenen perfectament definides les alineacions i rasants. El mateix succeeix amb les connexions amb el carrer Raval dels Grecs a traves del carrer Tramuntana i de l'accés existent.

En l'àmbit objecte d'aquest planejament s'hi troben situades diverses edificacions, la principal de les quals correspon a l'antiga fàbrica i construccions annexes adquirida per l'Institut Català del Sòl, en compliment del conveni signat amb l'Ajuntament de Roses en data 16 de maig de 2003. Aquesta finca en l'actualitat està lliure d'ocupants. A l'extrem Est del sector s'hi troba una parcel·la, d'una superfície aproximada de 1900m², amb una antiga masia i coberts i magatzems adossats, que es destina a l'ús de taller de reparació de vehicles; es fa evident la inadequació d'aquesta activitat a les característiques urbanístiques de l'entorn. Finalment, a la zona més propera als carrers Heràclit i Tramuntana hi ha un magatzem de materials de construcció, que ha d'iniciar en breu el procés de trasllat a un altre sector de la vila.

Les edificacions utilitzades per les diferents activitats que es realitzen al sector no posseeixen cap interès d'ordre arquitectònic i hauran de ser totes elles enderrocades.

En les zones properes al sector s'han construït edificis de característiques diverses. Tan a la urbanització dels Grecs com al sector promogut per l'Incasòl predominen, de manera gairebé exclusiva, els habitatges unifamiliars, aïllats o agrupats. Al carrer Raval dels Grecs la tipologia dominant es l'edifici entre mitgeres, tan de caràcter unifamiliar com plurifamiliar, amb 2 o 3 plantes d'alçada, desiniant-se els baixos tan a garatges com a magatzems i també a habitatges; en aquesta zona l'heterogeneïtat, tan d'usos com d'aparença edificatòria, es palesa, degut probablement al fet d'haver esdevingut un espai no preeminent, que s'ha ocupat lentament al llarg dels anys, sense una planificació global. Per contra, la zona més propera al carrer Riera Ginjolers, a partir de la cobertura de la riera, està vivint un procés accelerat de transformació, amb l'aparició de nous edificis i la substitució d'alguns d'existents, amb la utilització de tipologies d'habitatge plurifamiliar, de 3 i 4 plantes d'alçada, amb baixos destinats a usos comercials i fins i tot amb aparcaments en plantes soterrànies; en definitiva, elements d'una trama urbana característica d'un eixample modern.

Cal destacar, com a un element que pot esdevenir factor de dinamització d'aquesta part de la població, la recentment inaugurada estació d'autobusos, pels fluxos de mobilitat que genera.

Quan a les xarxes de serveis, d'abastament d'aigua, clavegueram, electricitat, comunicacions, etc., atesa la recent urbanització de bona part de la viaialitat perifèrica, es troben en unes condicions de situació, traçats i dimensionament que tan sols exigiran per part del nou planejament derivat que ara es vol executar, la seva correcta integració i les previsions adequades per al servei dels nous usos a encabir en el sector.

Les connexions viàries principals s'efectuaran amb el carrer Riera de Ginjolers, a través del carrer de la Mimosa, per la part Nord i del carrer Raval dels Grecs per la part Sud. Els vials de nova creació i el perllongament del carrer Tramuntana connectaran els seus serveis d'aigua, clavegueram, electricitat i comunicacions amb els de la xarxa principal en els carrers de la Mimosa i del Raval dels Grecs.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Com s'ha dit, la superfície total del sector es de 12.484m², dels quals 915,8m² son camins i vials. La resta està dividida, segons inscripcions cadastrals, en 11 finques de titulars diferents, per bé que físicament semblen estar agrupades en 5 unitats.

L'Institut Català del Sòl es propietari de la major part del sector, en concret 5.647,40m² de sòl. Igualment, l'Incasol ostenta els drets edificatoris que es deriven del present planejament sobre la finca de 1.838,20m², que consta com immatriculada i correspon a la materialització de la reparcel·lació i cessions del sector dels Grecs urbanitzat per l'Institut en el seu dia.

La senyora Esperança Llorens i Noguer consta com a propietària de les tres unitats registrals, que constitueixen la finca de 1.903,70m², situada a l'Est del sector, confrontant amb la urbanització dels Grecs i on es realitza l'activitat del taller de reparació de vehicles.

Finalment, diferents membres de la família Guitart Jacomet consten com a propietaris de 5 unitats registrals, d'una superfície total conjunta de 1.964,90m², que constitueixen la finca on es troba emplaçat el magatzem de materials de construcció. D'aquesta última finca s'ha exciòs del sector la part corresponent a l'edificació residencial que dona façana al carrer Heràclit, per tal de preservar l'ús existent i fer mes racional i simplificada la distribució de l'aprofitament final que atribueix el planejament al conjunt del sector.

En els plànols topogràfics corresponents s'han grafiat tan les edificacions existents, com les xarxes de serveis a connectar i l'estructura de propietats actuals, descrites en aquests apartats.

D'acord amb el punt dos de l'article 10 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, quan el titular d'una finca sigui desconegut, la finca de resultat s'inscriurà a favor de l'Administració actuant, amb caràcter fiduciari.

Nº FINCA	REF. CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFICIE
1	---	INCASOL	1.838,2 m ²
a	52955 56	FALGAS GRATACOS, MARTÍ	554,7 m ²
b	52955 55	GUITART JACOMET, MANUEL	502,9 m ²
c	52955 54	GUITART JACOMET, FRANCESC	547,4 m ²
d	52955 53	GUITART JACOMET, FRANCESC	147,9 m ²
e	52955 51	GUITART JACOMET, FRANCESC	212,0 m ²
3	52955 46	INCASOL	5.657,4 m ²
a	52955 34	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	322,8 m ²
b	52955 35	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	694,7 m ²
c	52955 36	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	886,2 m ²
5	52955 44	DESCONEGUT	99,2 m ²
		Cessió Gratuïta: AGUSTI DONAT ROMANACH	93,0 m ²
		Cessió amb compensació: CARINA RABELL RODRIGUEZ	11,8 m ²
		CAMINS I VIALS	915,8 m ²

1.4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL I ALTRES

El Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, en la seva versió refosa, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de març de 2003, en els seus articles del 139 al 141, crea, entre altres, la Unitat d'Actuació n°4, amb els paràmetres definitoris de l'ordenació, usos admesos i edificabilitats corresponents.

L'Ajuntament de Roses, en execució del conveni urbanístic signat amb l'Institut Català del Sòl en data 16 de maig de 2003, ha promogut la present Modificació Puntual del PGOU de Roses n°47, que afecta l'àmbit de la UA n°4 i el seu entorn.

La Modificació del PGOU es tramita amb l'objectiu d'obtenir, com a sòl de cessió, una parcel·la d'una superfície aproximada de 5.500m², per a ser destinada a la construcció d'un equipament escolar per part del Departament d'Educació de la Generalitat.

Per tal de poder redistribuir adequadament les edificabilitats atorgades pel Pla General a les finques incloses a l'àmbit inicial de la UA n°4, una vegada creada la nova qualificació del sistema d'Equipament Docent, ha estat necessari, d'una banda ajustar els límits de la delimitació poligonal de la UA, incrementant lleugerament la superfície total del sector, de l'altre modificar la qualificació zonal dels sòls susceptibles de rebre aprofitament privat i en tercer lloc revisar l'estructura viària i d'espais lliures, donant així forma correcta a les parcel·les, tan públiques com privades, que han de sorgir de l'execució d'aquesta Modificació del Pla.

La Modificació Puntual nº47 del PGOU assigna els següents paràmetres al sector:

Objectius: "Facilitar la ubicació d'un Centre d'Educació Infantil i Primària (CEIP), així com disposar una nova zonificació en les illes que es mantenen amb aprofitament privat"

Àmbit: L'assenyalat en el corresponent plànol d'ordenació (carrers de la Mimosa, Riera Ginjolars i Heràclit, façanes posteriors dels edificis confrontats amb el carrer Raval dels Grecs i vial de nova creació que limita amb la urbanització dels Grecs).

Superfície: 12.484 m2.

Densitat d'Habitatges: (70 hab/Ha)

Edificabilitat bruta: 0,71 m2st/m2sòl.

Condicions d'ordenació, edificació i ús: Zones amb aprofitament privat, els paràmetres urbanístics establerts pel PGOU de Roses per a la zona 4, clau d'eixampla urbà. No obstant, pel que fa al nombre de plantes de les edificacions i rasants dels carrers, es prendran les que es grafien en els plànols de caràcter normatiu de la Modificació.

Sistema d'Equipament Docent, les fixades amb caràcter genèric a l'article 29 del PGOU i les següents d'específiques: ocupació màxima 35%, edificabilitat neta 1m2st/sòl, nombre de plantes PB+2 plantes, distància a vials i llindars 3m., excepte al carrers Tramuntana i de nova creació, que es de 5m., segons plànols d'ordenació.

Cessions:

- Equipament Docent Públic: 5.502,0m2. (44,07%)
- Zona Verda: 1.746,0m2. (13,99%)
- Vialitat: 2.053,9m2. (16,45%)
- Total Sistemes: 9.301,9m2. (74,51%)

Sòl d'aprofitament privat:

- 3.182,1m2. (25,49%)

Sistema d'Actuació: Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

Aquesta modificació s'ha redactat i es tramita amb l'exclusiva finalitat de concretar i precisar les determinacions del planejament d'àmbit general vigent per aquest sector, amb l'objectiu de generar sòl per a encabir un equipament docent públic al servei de la població, de les característiques que fixa el Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya.

Es concep com el document on es poden concretar amb la màxima precisió totes les condicions fixades al conveni de 16 de maig de 2003, signat entre l'Ajuntament de Roses i l'Institut Català del Sòl, al que anteriorment ens hem referit, així com en l'addenda posterior al mateix i a la resta de convenis formalitzats amb els altres propietaris del sector.

Serveix també per fixar la resta de condicions d'ordenació de les parcel·les resultants de la proposta de reparcel·lació que hi figura, subjecta si és el cas a l'aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació, objecte d'un document i tramitació específics.

Proposa la definició precisa del tractament a donar als espais lliures del sector, zones verdes i vialitat, de manera que el Projecte d'Urbanització, pugui esdevenir una suficient per a l'execució de les obres d'urbanització i enjardinament requerides per a la completa consideració de solars de les esmentades parcel·les.

En conseqüència, una vegada aprovats definitivament els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització, ha de ser possible atorgar directament les llicències d'edificació, sense necessitat de cap altre figura de planejament o gestió urbanística.

2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Com s'ha manifestat reiteradament, el present document té com a objectiu bàsic la concreció de l'ordenació que ha de permetre crear una parcel·la d'Equipament Docent, per a poder-hi encabir un CEIP, a construir pel Departament d'Educació de la Generalitat, en compliment de les determinacions del Mapa Escolar de Catalunya, aprovat pel Govern l'any 2003.

Per tal de mantenir l'equilibri entre les càrregues urbanístiques suportades pels propietaris de sòl i l'aprofitament privat atorgat pel planejament general vigent, la Modificació Puntual proposa una ordenació, corresponent a la clau 4, zona d'eixample suburbà, articles del 92 al 96 de les Normes Urbanístiques del PGOU de Roses, configurada en parcel·les i blocs d'edificació residencial plurifamiliar entre mitgeres, amb

alçades de PB+3 plantes, adaptats a la topografia, vialitat i edificacions preexistents, diferent de l'ordenació unifamiliar en filera prevista inicialment per a l'àmbit de l'antiga UA nº4.

Conseqüentment es reestructura la disposició del sistema viari, per tal d'adaptar-lo als nous requeriments de les edificacions previstes, a la vegada que s'amplia i adapta millor a la funció d'espai de relació que haurà de realitzar, la previsió de reserva per a zona verda fixada al PGOU de Roses en la part Nord del sector, front del carrer de la Mimosa.

2.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

2.3.1. ESTRUCTURA GENERAL

L'ordenació que es proposa està totalment condicionada pel sistema viari i les edificacions preexistents, així com per la necessitat de crear una única parcel·la de dotacions per a Equipament Docent, amb una forma regular, sensiblement ortogonal i de dimensions mínimes per cada costat de l'entorn dels 70m. de longitud, on sigui possible implantar els mòduls predefinits pels programes de construcció d'escoles públiques del Departament d'Educació.

Per tal de donar compliment en aquests requeriments es proposa, en primer lloc, perllongar el carrer de la Tramuntana, fins a enllaçar amb el carrer de la Mimosa, amb una secció de 8m., suficient per a donar accés als blocs d'habitatges i per a configurar una tanca lateral del complex escolar, que podrà disposar, si fa el cas, d'un accés secundari.

A l'extrem Sud-est del sector es preveu l'obertura d'un altre vial, d'ús exclusiu per als residents als edificis de nova construcció, també de 8m. de secció, que ha de tenir un tractament segregat de la resta de la xarxa viària i on es pot ubicar, si es precis, un altre accés, en aquest cas de serveis, per a l'escola.

Es configura així una pastilla d'Equipament Docent que confronta amb quatre vials públics, essent considerada la façana principal la que limita amb la zona verda situada al llarg del carrer de la Mimosa, d'una amplada constant de 15m., el que garanteix un espai suficient per a les acumulacions usuals de les entrades i sortides d'escola. L'orientació dels edificis que hagin de constituir el complex docent podrà aprofitar les condicions d'insolació més favorables, atesa la inexistència d'edificis propers, excepte a l'extrem Sud-oest, on s'hi troben algunes façanes posteriors d'edificis de fora de l'àmbit del planejament, que tenen la façana principal situada en el carrer Raval dels Grecs.

Quan als espais lliures, es proposa la creació d'un passeig, paral·lel al carrer de la Mimosa, de 15m. d'amplada, amb una pavimentació, arbrat, enllumenat i mobiliari urbans, que convidin a la seva utilització com a lloc de deambulació i estada, però que serveixi també com a punt de trobada en les hores d'accés i sortida de l'escola. La secció restant del carrer de la Mimosa, prop de 9m., permet sense dificultat canalitzar

el trànsit de pas i d'agitació que poden generar l'equipament docent i els nous edificis residencials a construir.

Pel que fa a les zones susceptibles d'acollir aprofitament privat, s'han disposat tot completant dos illes, que incorporen edificacions preexistents o solars edificables, segons les determinacions del planejament vigent, situats fora de l'àmbit estricte delimitat en el present planejament derivat. La primera illa queda delimitada pels carrers Riera de Ginjolers, Heràclit, Tramuntana i Mimosa, amb façana a la zona verda, on es situa la previsió de construcció d'edificis entre mitgeres, amb una profunditat edificable de 14 m a la façana amb la Riera Ginjolera i el carrer Tramuntana, i una profunditat de 12 m a la façana amb la zona verda paral·lela al carrer de la Mimosa, a una alçada de PB+3 plantes, amb possibilitat de situar aparcaments en soterrani, ocupant la totalitat de la parcel·la, i on s'admeten com a usos possibles, entre altres, el residencial i també els d'aparcament i comercial en PB. La segona illa té una forma trapezoïdal, i està delimitada pels carrers del Raval dels Grecs i els dos de nova creació. Els edificis en aquesta zona tenen una profunditat edificable d'entre 10m. i 12m. i l'alçada màxima admissible correspon a PB+3 plantes; la resta de condicions d'ordenació seran idèntiques per a les dos zones.

2.3.2. SISTEMA VIARI.

El sistema viari propi del sector el constitueixen el perllongament del carrer Tramuntana i el vial de nova creació d'us exclusiu a l'extrem Sud-est del sector.

Les longituds respectives son aproximadament 117m. i 90m. i les seccions 8m. constants.

En el carrer Tramuntana es prevista una secció simètrica, que disposa de 1,5m. de vorera a cada banda i una calçada central de 5m., de manera que es pugui organitzar un carril de una única direcció i una banda de 2m. d'amplada d'aparcament, llevat dels punts d'accés als quals dels garatges privats dels edificis que hi donin façana. Per al carrer de nova creació es proposa una secció amb vorera únicament al costat dels blocs d'habitatges. En tots dos casos es planteja la plataforma viària amb una rasant constant, sense diferències de nivell entre paviment de vorera i calçada, que es diferencien tan sols per la disposició dels materials utilitzats. En aquests carrers no es possible situar altres elements urbans que els bàculs d'il·luminació i la senyalització viària. En els límits del carrer amb els carrers del Raval dels Grecs i de la Mimosa es situaran uns elements de diferenciació de paviments per a remarcar que es tracta de vials de caràcter local, d'us restringit per a residents i accessos al complex escolar.

Quan als perfils dels carrers, en el cas del de Tramuntana, caldrà superar un desnivell de l'ordre del 2,6m., a la seva part central, respecte dels extrems. En els extrems la rasant del carrer es situarà aproximadament a la cota 13,25m., front del Raval dels Grecs, i a la cota 15,60, front al carrer de la Mimosa. Les pendents en aquest vial es situaran doncs, a l'entorn del 1%, excepte en el punt més desfavorable on és de 1,11 %.

El vial de nova creació disposarà d'una pendent constant, que li permet superar el desnivell de 5m. entre les cotes 17m. i 22m., punt d'acord amb el vial d'accés a la urbanització dels Grecs. La pendent mitjana es situarà a l'entorn del 7%, el que obligarà a preveure l'escalat de les façanes de les parcel·les que hi donen front.

En els plànols d'ordenació corresponents es grafien els traçats, seccions, perfils i disseny detallat de cada un dels vials i en el Projecte d'Urbanització hi figuren les prescripcions, característiques tècniques i amidaments, que han de permetre la seva construcció.

A banda d'aquests dos vials, en el Projecte d'Urbanització hi figuren també les previsions corresponents a les unitats d'obra necessàries per a garantir la correcta connexió dels vials propis del sector amb els vials perimetral, especialment, amb el Raval dels Grecs i amb el vial de nova creació d'accés a la urbanització dels Grecs. Així mateix hi figuren partides destinades a l'execució de voreres a la franja de connexió entre el carrer Riera de Ginjolers i el de la Mimosa i en la zona del vial de nova creació proper a la urbanització dels Grecs. No es objecte d'aquesta actuació la reurbanització dels carrers Heràclit, Raval dels Grecs o Mimosa, mes enllà dels aspectes ja esmentats.

2.3.3. SISTEMA DE ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.

La dotació per a zones verdes es concreta en la creació d'un passeig, al llarg del carrer de la Mimosa, que dona a la façana principal del complex escolar i unint físicament i visualment aquest espai amb l'avinguda de la Riera de Ginjolers, per a configurar una zona de passeig per als residents de tota la zona, a la vegada que es constitueix com a banda de protecció per als moments d'acumulació d'infants a l'entrada i sortida de les escoles.

El passeig, d'uns 110m. de longitud i 15m. d'amplada constant, té una superfície de 1.746 m2., essent travessat tan sols pel carrer de la Tramuntana, que en aquest punt ha de tenir tractat el paviment d'una manera que permeti remarcar el caràcter preferent del pas de vianants.

El disseny del passeig està estructurat a partir de 2 filades d'arbres, de fulla caduca, tot al llarg del seu eix longitudinal, simètricament disposats, a una distància aproximada de 8m. l'un de l'altre. En els dos extrems del passeig s'hi situen diverses espècies ornamentals, per tal d'emfatitzar la confluència amb altres vies, especialment a la zona de la Riera de Ginjolers.

El paviment de tot el passeig es continu, de peces de formigó tractat, plaques de formigó, llambordes i panots, que han de crear una estructura reticular, recollint escocells, punts d'ancoratge dels bàculs de les il·luminàries i les traces dels accessos principals al col·legi i a la llar d'infants i del pas del carrer Tramuntana. Aquest paviment ha d'entregar amb el panot de les voreres del carrer Riera de Ginjolers i del carrer d'accés