

DISTRICTE: 21  
 Tipus: urbanisme  
 subtipus: urbanisme  
 Roses: 93 de projecte de UA5

Ajuntament de Roses  
 Departament d'Urbanisme i Obres  
 Servei d'Urbanisme i Obres  
 Plaça de Catalunya, 10  
 17480 Roses (Girona)

Governador de Catalunya  
 Departament de Territori i Infraestructures  
 Direcció General d'Urbanisme i Obres  
 Servei d'Urbanisme i Obres  
 Plaça de Catalunya, 10  
 08002 Barcelona

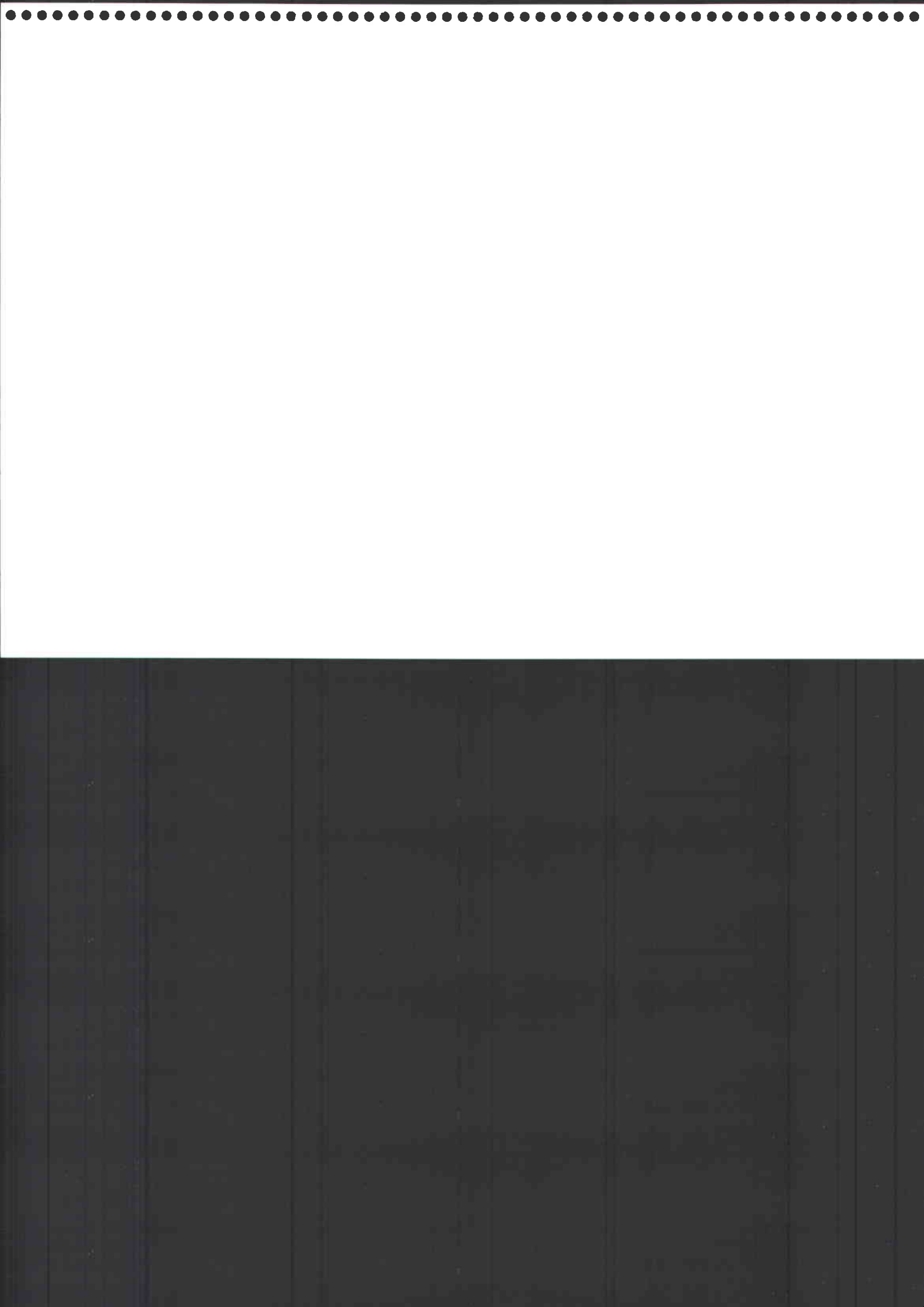
La seva adreça és: 15, carrer de Sant Joan, 17480 Roses (Girona)  
 La seva adreça és: Santa Eulària, 17480 Roses (Girona)

**TEXT REFÓS**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51**  
**DEL PGOU DE ROSES (UA5)**



**ÍNDEX**

1. ANTECEDENTS
2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
4. MEMÒRIA SOCIAL
5. SISTEMA D'ACTUACIÓ
6. NORMES URBANÍSTIQUES
7. ARTICLE 141 NNUU + FITXA
8. INFORME AMBIENTAL
9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
10. TRAMITACIÓ
11. FONAMENTS JURÍDICS
12. PLÀNOLS
13. ANNEX



**1. ANTECEDENTS**

El Decret d'alcaldia de data 25 de febrer del 2004 resol·lia en el sentit que per part de la Gerència d'Urbanisme es procedís a estudiar una modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, per tal de reordenar un espai proper a la Ciutadella, ubicat a la Unitat d'actuació número 5.

Amb aquesta proposta es pretén ordenar un espai verd de forma compatible amb un aparcament i que, en ocasions puntuals, pugui acollir el mercat dels diumenges.

**2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**

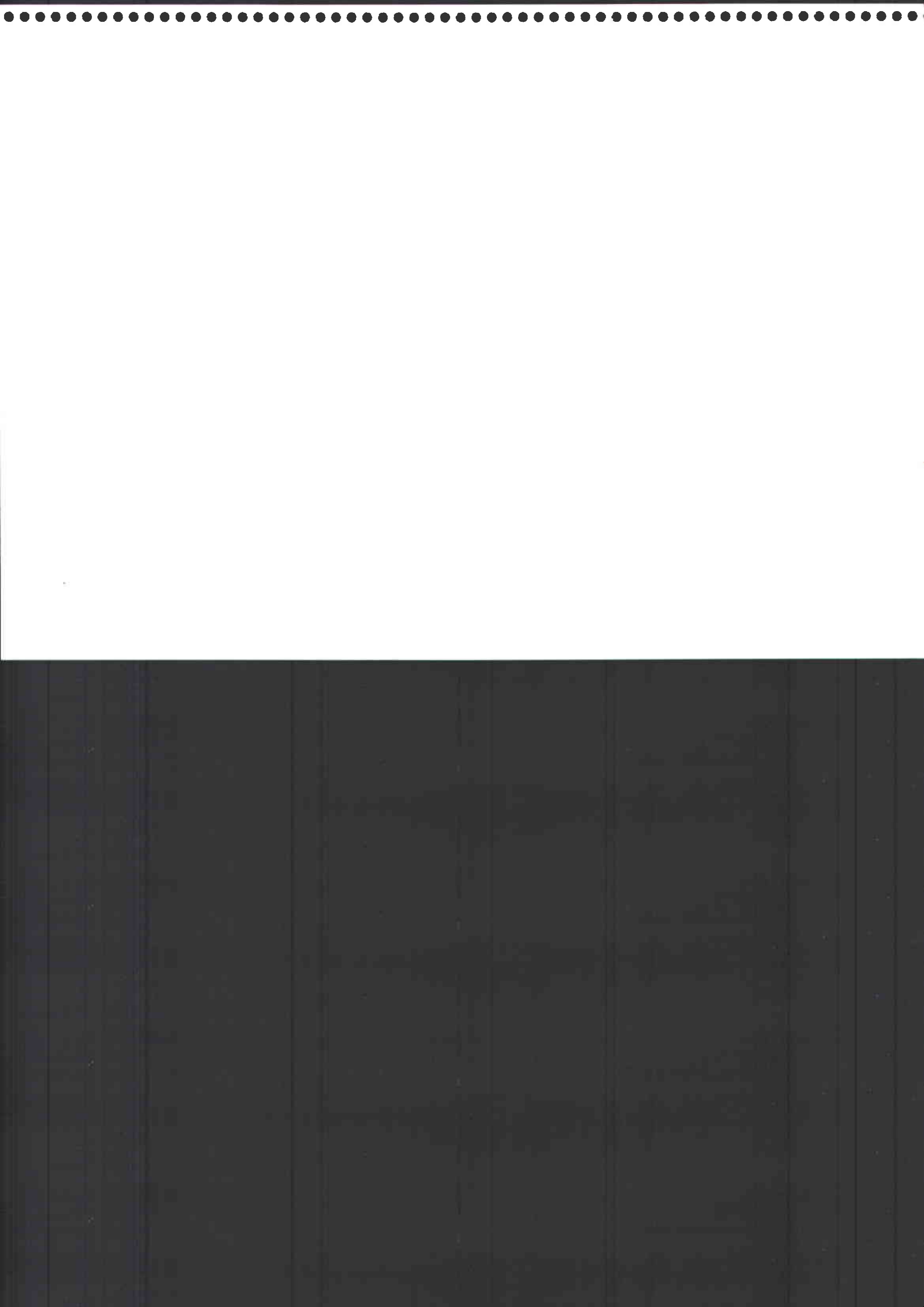
La proposta de modificació de l'ordenació prevista pel planejament vigent, es basa en la voluntat municipal de poder ubicar el mercat setmanal dels diumenges en l'espai lliure resultant de la proposta. S'ha de tenir en compte també, que la previsió del planejament vigent crea una pantalla visual des de la Gran Via cap a la Ciutadella. Essent aquesta l'única via de sortida de la vila, es proposa modificar l'ordenació per tal de no perdre aquesta referència visual de gran valor.

La proposta d'ordenació disminueix considerablement l'ocupació de la UA, passant de 5.290,94 m2 de sòl a 2734,82 m2 de sòl; així com el sostre, que de 11.312,72 m2 sostre permessos en el planejament vigent, es limita a 10.389,92 m2 de sostre. Es proposa una franja d'edificació paral·lela a l'existent, creant una nova façana consistent en quatre edificis de la mateixa longitud de façana, tres d'ells units en planta baixa, tal i com es pot observar en els plànols de la proposta d'ordenació.

Aquestes edificacions podran facilitar l'execució, que podrà ser amb un projecte únic o amb un màxim de quatre, assegurant que cada un dels blocs sigui un projecte unitari i segueixi uns criteris d'homogeneïtat respecte dels altres, la qual cosa queda reflectida en les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. Per tal d'assegurar-ho, es dibuixa també la parcel·lació mínima permesa.

L'espai lliure resultant, es preveu com a espai destinat a zona verda i ocasionalment la possibilitat d'aparcament, depenent de l'època de l'any, i a mercat setmanal dels diumenges, com ja s'ha esmentat anteriorment. S'ha de recordar que Roses és una vila amb una marcada estacionalitat turística, per la qual cosa es preveu que en determinades èpoques de l'any l'espai s'haurà de reservar per estacionament de vehicles, però la major part de l'any l'espai lliure podrà ser utilitzat com a zona de lleure i esbarjo.

El tractament d'aquest espai lliure, haurà de ser similar al llistat, acomplint així una homogeneïtat que afavoreix les visuals cap a la Ciutadella, sense cap obstacle o element singular a excepció d'una quadrícula d'arbres.



3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Tal com s'explica en la memòria descriptiva, una de les finalitats d'aquesta modificació és destinar un gran espai a dos usos molt importants.

El primer és la creació de places d'aparcament ocasionals. Degut a la situació d'aquesta UA, a l'entrada de la via, es tracta d'un lloc molt adient per destinar-lo a aquest ús durant la temporada d'estiu, on l'afluència de turistes és massiva, la manca de llocs per a deixar els vehicles és un fet palès. Així doncs, la creació d'un pàrquing públic a l'entrada evitarà l'excés de circulació rodada al centre, millorant notablement la qualitat de vida dels ciutadans i els visitants.

Per altra banda, aquesta nova ordenació permetrà alliberar la Gran Via, on fins ara s'instal·la cada diumenge el mercat setmanal. Es tracta d'una via molt important d'entrada i sortida del nucli urbà, i la seva obstrucció cada diumenge provoca la congestió de les vies alternatives, sobretot en les èpoques de major turisme. El trasllat del mercat és, també, una mesura per a millorar la qualitat de vida.

4. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 59.1 h) de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, s'adjunta a continuació la memòria social, en la qual es defineixen els objectius de producció d'habitatge protegit. Si bé la previsió d'aquest nou document pren tot el seu sentit amb la redacció global d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no és menys cert que també amb una modificació puntual del Pla General es poden incloure millores en la política d'habitatge.

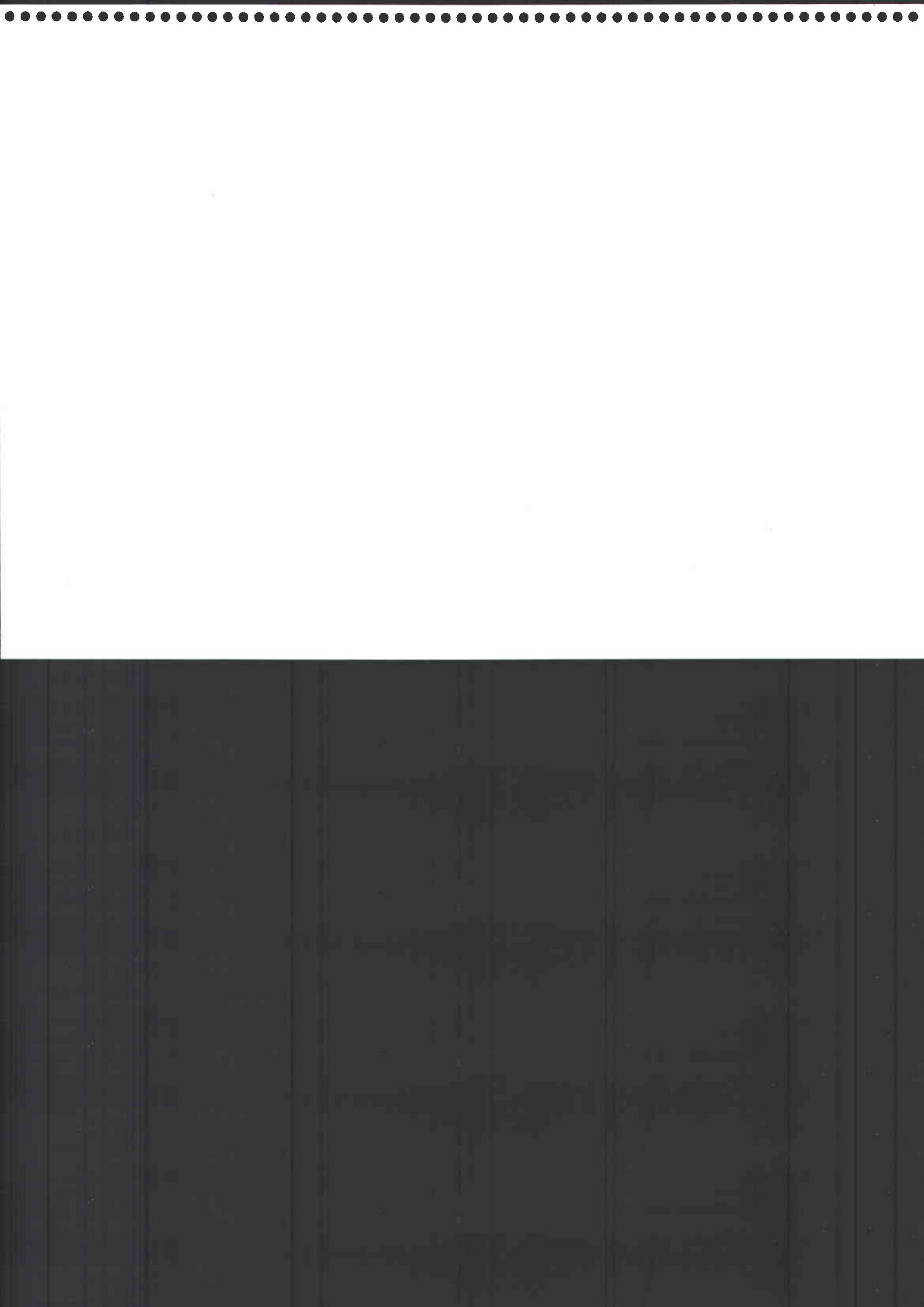
En compliment d'allò que estableix l'article 57.3 de la Llei, el planejament general ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sol corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui d'ús residencial de nova implantació. Es preveu, doncs, que en els quatre edificis que es construeixin en aquest polígon, hi hagi la reserva del 20% del sostre edificable destinada a la creació d'aquest tipus d'habitatge, per tal de respondre a les necessitats de determinades persones que ho necessitin.

Es proposa també, que la ubicació d'aquesta tipologia de pisos quedi repartida entre els edificis, de manera que s'eviti la concentració en un d'ells, promovent així la cohesió social i la integració, en un context de normalitat quotidiana.

El règim jurídic d'aquests pisos de protecció oficial podrà ser de lloguer o de venda a preu concertat, regint-se per la normativa específica continguda en el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Així mateix, els terminis per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquests pisos s'estableix en:

- Inici: 1 any des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual.
- Acabament: 3 anys des de l'inici de la seva construcció.





SECRETARIA D'ADMINISTRACIÓ DE ROSES

NORMATIVA

**5. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

Es fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per cooperació, establert a l'article 133 i següents de la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, article no modificat per la llei 10/2004.

**6. NORMES URBANÍSTIQUES**

**Art.1 Naturalesa**

El present document té la condició de modificació puntual del Pla General d'Ordenació urbana de Roses, i s'adequa a les prescripcions de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre, així com al reglament parcial que la desenvolupa, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre.

**Art.2 Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'aquesta modificació és l'assenyalat al plànol d'ordenació, i correspon a l'àmbit de la UA 5, dintre del terme municipal de Roses.

**Art.3 Vigència**

Aquesta modificació puntual entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat; passarà a formar part integrant del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, per tant, la seva vigència serà indefinida, en tant que no es procedeixi a la seva suspensió, revisió o modificació, seguint els criteris de l'article 92 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre.

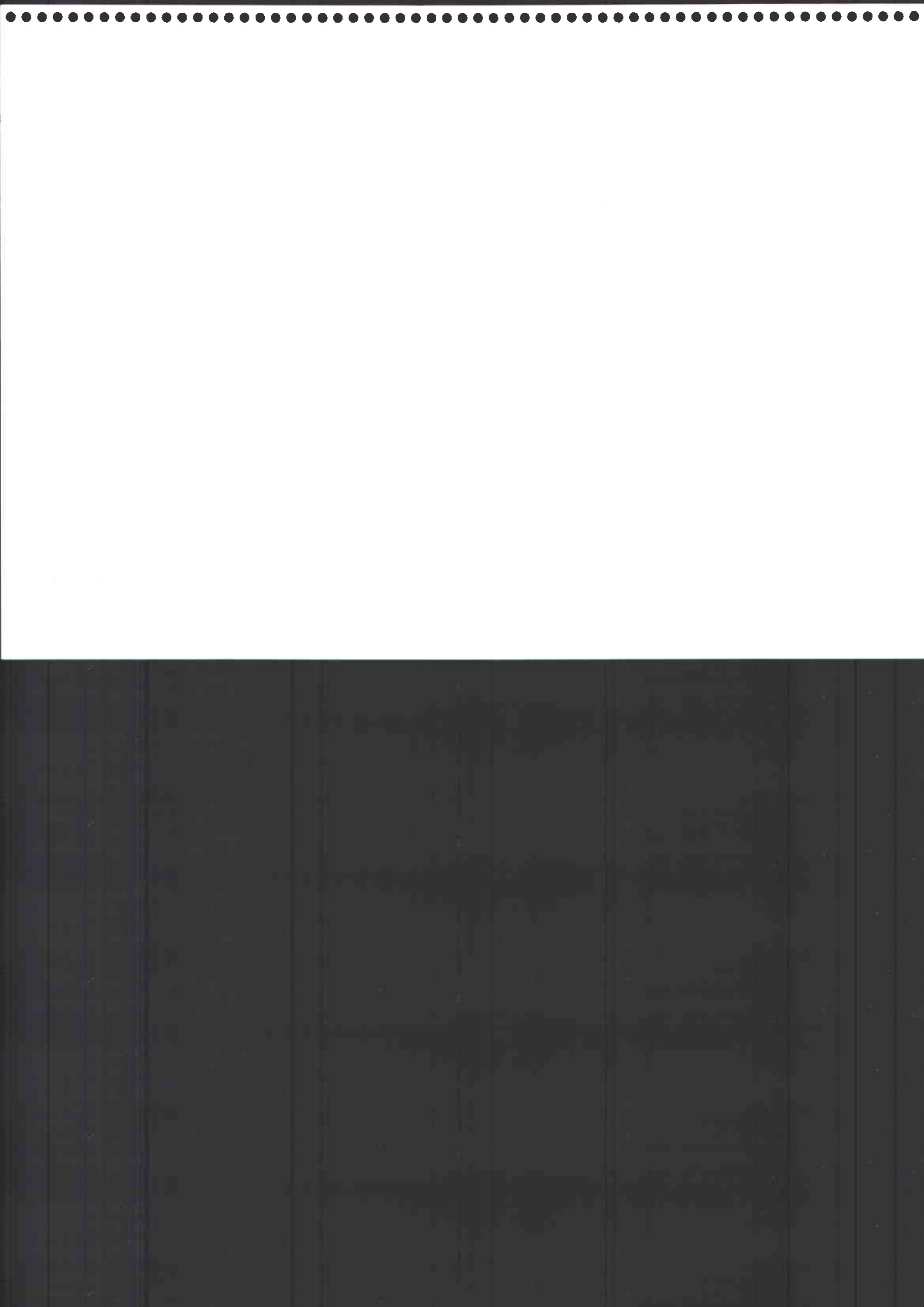
**Art.4 Obligacions**

Les disposicions contingudes en aquest document obliguen per igual tant a l'Administració com als particulars.

**Art.5 Interpretació de la modificació**

La interpretació d'aquesta modificació es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat; en cas de dubte o imprecisió prevaldrà la solució que atorgui menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques. Els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.



#### Art.6 Qualificació

En els plànols d'ordenació ve definida la zonificació, 9ci\* (ordenació edificatòria segons volumetria específica), els paràmetres de la qual es defineixen en els següents articles.

#### Art.7 Ordenació volumètrica

Es tracta d'un tipus d'ordenació edificatòria segons volumetria específica on es defineix el perímetre màxim, les seccions dels edificis i la seva alineació, tot grafiat en el plànol núm. 7, definició dels paràmetres urbanístics. L'envolvent màxima grafada al plànol núm. 7 és un límit màxim.

#### Art.8 Parcel·lacions

El nombre màxim de parcel·les és el que ve definit en el plànol núm. 7.

#### Art.9 Sistema d'actuació

Es fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per cooperació, establert a l'article 133 i següents de la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre.

#### Art.10 Regulació dels sistemes

La present modificació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

S'introdueix una clau específica en aquesta modificació: C2ap, sistema d'espais lliures, que permeti, ocasionalment, la possibilitat de l'ús d'aparcament, sense alterar, el destí, tractament i ús del sistema d'espais lliures.

#### Art.11 Alineacions i rasants

1. L'envolvent màxima de l'edificació és, en els casos assenyalats al plànol núm.7, alineació obligatòria.
2. Les rasants seran les assenyalades en els plànols de definició de les obres d'urbanització.

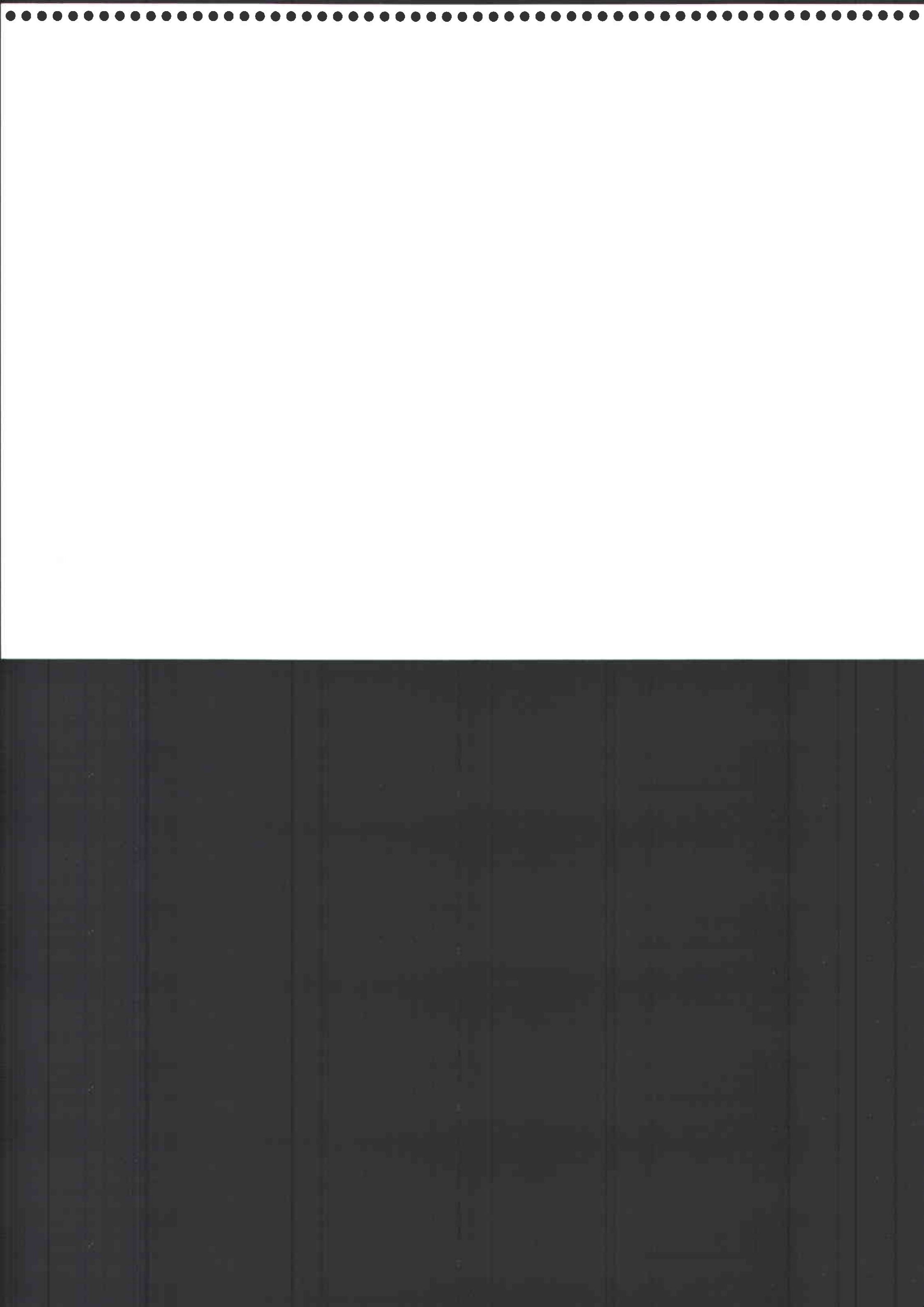
#### Art.12 Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes ve definit al plànol núm 7. L'alçada reguladora màxima serà:

PB = 3,5 m  
PB + 4 = 15,45 m

No es permeten àtics ni entresols, excepte en l'edifici situat a la parcel·la A al qual es permet la construcció d'un àtic, retirat tres metres de les façanes.

#### Art.13 Cobertes



Les cobertes podran ser planes o inclinades.

➤ La coberta plana serà de teula ceràmica o amb coberta plana no transitable.

Per damunt de la coberta plana:

- a) En cap cas podrà sobresortir cap element tècnic com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració, calefacció, maquinàries, estenedors de roba... a excepció de xemeneies de sortida de fums, ventilació i antena col·lectiva per bloc destinada a l'ús propi de l'edifici.
- b) Es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior i a 3 metres i s'hi allotjaran les construccions tècniques d'ascensor.

Pel damunt del pla inclinat de la teulada no es permetrà la construcció de cap cos d'edificació. Només es permetran les instal·lacions que no comportin volum tancat.

➤ La coberta inclinada

1. Serà de teula àrab, amb pendents del 25%.
2. S'estableix l'obligatorietat que la coberta inclinada arranqui dels quatre plans de façana i la cumbrera se situï al mig de l'edificació.
3. Per sobre de la coberta no es permetrà, en cap cas, l'edificació ni la instal·lació de dipòsits o altres serveis, amb excepció de l'antena col·lectiva de televisió de l'edifici i les xemeneies.
4. Es prohibeixen les cobertes mixtes.

#### **Art.14 Façanes i cossos volats**

Les façanes seran de composició plana, amb prohibició de cossos volats.

La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, i es prohibeixen els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.

Els colors de la façana es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, i es prohibeixen els colors estridents.

#### **Art.15 Mitgeres**

No poden aparèixer mitgeres ja que en l'edificació prevista en aquesta modificació, degut a la parcel·lació mínima establerta, tots els plans verticals gaudeixen de la condició de façana.

#### **Art.16 Rétols**

La retolació de negocis, comerços o equipaments només es permet en planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana.

#### **Art. 17 Tendals i marquesines**

  
AJUNTAMENT DE ROSES  
DEPARTAMENT D'URBANISME

