

DESENVOLUPAMENT DE LA UNITAT D' ACTUACIO NUM" 6, " ILLA D' ITHAKA",
DEFINIDA PEL PLA GENERAL D' ORDENACIO DE R O S E S. -----

NORMATIVA ESPECIFICA (Com a annex i en desenvolupament de la Sec
ció 6a.de les Normes Urbanístiques del P.G.)

Zona Residencial "Ithaka" I.

Definició.

Art. 1. Aquesta zona correspon al sol així qua-
lificat al plànol num. 06 del Pla Espe-
cial de Millora Urbana, restant subjec-
te, al marge d'aquesta normativa especí-
fica, a totes aquelles altres disposi-
cions de caràcter general contingudes a
les Normes Urbanístiques del Pla General
d'Ordenació de ROSES.

Parcel·la
mínima.

Art. 2. La parcel·la mínima admissible és la que,
amb una extensió no inferior a 120 m2,
tingui un front no menor de 6 mts. so-
bre l'alineació a un vial públic.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Ocupació. Art. 3.

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA, DE

DATA 12 JUN 1989

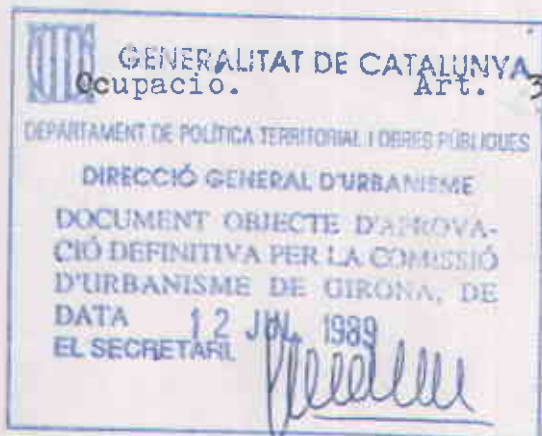
EL SECRETARI

La planta baixa i aquelles altres que
siguin construïdes a nivell inferior po-
dràn ocupar la totalitat del solar.
Per a les plantes de pis el coeficient
d'ocupació serà lliure pero rigorosa-
ment condicionat a l'acompliment del

Aprobada per el Ayuntamiento
en sesión plenaria
del 30 de mayo de 1989
El Secretario

INSTRUMENTO...

En fe de constar que aquest docu-
ment forma part de l'expedient
Pla Especial "Illa d'Ithaka"
(Aprobació provisional)
i col·locat a l'arxivat per
la Direcció General d'Urbanisme
sessió plenaria ordinària
del dia 30 de maig de 1989
Roses 21-6-1989
El Secretari.



límit d'edificabilitat de 2,36 m²/m², previst a l'art. 7 d'aquesta normativa.

Alineacions. Art.4. L'alineació a carrer és obligatòria per a la planta baixa. Com a alternativa podrà, no obstant, és ser admesa la formació de patis o jardins, arran de carrer, a partir de 3 mts. de distància de les partions amb altres promocions veïnes, sempre que sigui construïda una paret de tanca l'alçada de la qual no sigui inferior a 2 mts. La corresponent edificabilitat podrà ésser en aquest cas acumulada a les plantes superiors.

Les plantes de pis hauràn d'alinearse obligatòriament, en una longitud no inferior a 3 mts., des de les partions laterals amb altres promocions contigües, sobre una línia paral·lela al carrer, a 2 mts. de la seva alineació, podent recular lliurement en la resta de la façana i desplaçar l'edificació fins una distància mínima de 3 mts. de la partió del fons del solar. L'obligació d'adossar-se a les partions laterals es mantindrà en una fondària de 14 mts., és a dir, fins 16 mts. de l'alineació del carrer, o fins a 3 mts. de la partió del fons del solar si aquest tingués una fondària menor de 19 mts. A partir d'aquest punt l'edificació haurà de distanciar-se un mínim de 3 mts. des de qualsevol partió. En les façanes exteriors es podran construir cossos sortints oberts en les condicions establertes a l'art.8, podent-se incorporar al voladiu, en les plantes segones, l'espai corresponent a la reculada de la façana.

Alçada
reguladora.

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

3.

Art. 5. La cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació és de 10,- mts., amidats verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideixi amb l'alineació de vial) i la intersecció amb el pla de la cara superior del forjat.

Per sobre l'alçada reguladora només es permetrà:

a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30 %, l'arrencament de la qual no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seràn habitables.

b) Les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc., que hauràn de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal definidor de l'alçada reguladora i els plans que passant per la intersecció d'aquest amb les línies de façana formin un angle de 45 graus. L'edificació per a aquests usos no ultrapassarà en planta el 15 % de la superfície ocupada per la planta inferior.

Quan, donada la pendent del terreny, la

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

4.
JUNY 1970

diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal de que en cap cas es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de l'alçada en cada tram tal com és establert a aquest article.

Número de plantes.

Art.6. El número de plantes admès per damunt de la rasant del carrer o sobre el primer soterrani és el de P.B. + 2 P.P., sense àtics ni entressolats.

La característica de la planta baixa, soterrani i plantes de pis seràn les que es troben definides als arts. 63, 64 i 65 de les Normes del Pla General d'Ordenció.

Edificabilitat.

Art. 7. El coeficient d'edificabilitat neta que da establert per a aquesta zona en 2,36 m2./m2. (m2. de sostre per m2. de solar), computant-se a l'efecte tota superfície de construcció tancada lateralment i coberta, per damunt de la rasant del carrer o del primer soterrani.

Cossos i elements sortints,

Art. 8. La normativa serà la prevista per a la Zona 3 (Art. 90 de les Normes del Pla General.)

En planta de pis s'admeten els cossos sortints oberts al carrer en les condicions de l'art. 51 de les Normes del Pla General, amb un vol màxim de 0,50 mts. als carrers de menys de 10,00 mts. d'amplada, de 0,65 mts. als carrers en els que aquesta dimensió varii de 10 a 16 mts. i de 0,80 mts. en carrers de més de 16 mts. d'amplada.

Els cossos sortints es separaran un mínim d' 1 metre de les partions amb les finques veïnes.

La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint no serà mai inferior a 3,25 metres.

No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats. Per aquest motiu els cossos sortints oberts no computaran com a sostre edificat.

Son elements sortints (art. 52 de les Normes del Pla General) els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental, així com rètols i anuncis. Els elements sortints en planta baixa no podran volar més d' 1/10 de l'amplada de la vorera, amb un màxim de 0,40 mts. Els elements sortints



situats, pensats sobre dels 3,00 mts. de la ra
sant de la vorera no podran voler més d'
1/3 de l'amplada d'aquesta, amb un màxim
de 0,80 mts.

Els ràfecs tindran un vol màxim, des de
la línia de façana, de 0,45 mts. en car-
rers de menys de 12 mts. d'amplada i de
0,65 en carrers de 12 mts. o major dimen-
sió.

Cobertes.

Art. 9. La planta superior de les edificacions
haurà d'esser coberta amb teulades, les
pendents de les quals no siguin superiors
al 30 %, emprant la teula àrab com a ma-
terial de cobriment.

Usos.

Art.10. S'admet l'us residencial unifamiliar i
plurifamiliar, d'equipaments, comercial,
garatge privat i hoteler.

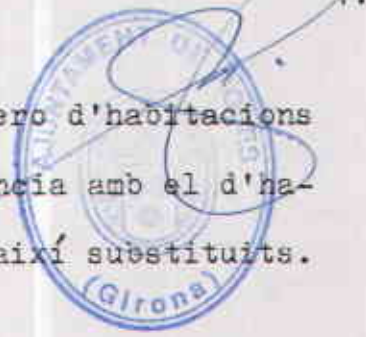
Densitat d'
habitatges.

Art. 11. En correspondència amb la densitat bruta
de 55 hab./Ha. assignada pel Pla General,
s'admet a aquesta zona un habitatge per
cada 77,67 m². de solar.

El número d'habitatges resultant podrà
ésser afectat pel coeficient 1,5 quan
l'us adoptat sigui el d'aparthotel.

En el supòsit de la construcció d'hotels,
aquests es regularan per la normativa de

Turisme, sense que el número d'habitacions guardi relació de dependència amb el d'habitatges que esdevinguin així substituïts.



Aparcaments.

Art. 12. En l'àmbit d'aquesta zona residencial cada parcel·la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament d'un vehicle com a mínim per cada habitatge construït, podent-se disposar en les plantes de soterrani.

Els Hotels i Residències disposaran com a mínim, d'un aparcament per habitació, que podran dituar-se igualment en plantes soterrànies.

Composició i
estètica.

Art. 13. La composició serà lliure, éssent necessari donar el tractament i els acabats propis de façanes exteriors a tots aquells elements d'edificació que resultin visibles des de qualsevol espai de domini públic. Aixó no obstant, aquelles solucions arquitectòniques, tractaments exteriors o factors cromàtics que, pressumtament, puguin alterar l'harmonia del conjunt urbà, restaran subjectes a l'expressa autorització de l'Ajuntament, previ l'informe que aquest pugui sol·licitar del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Amb caràcter general es prohibeixen tota

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comtat de Girona

norma de retols publicitaris pintats direc-
 tament sobre les façanes o sobre elements
 exteriors de les edificacions. S'admeten
 no obstant els elements sortints en les
 condicions fixades a l'art. 8 d'aquesta
 normativa.



Zona Residencial "Ithaka" II.

Definició.

Art. 14. Aquesta zona correspon al sol així qua-
 lificat al plànol num. 06 d'aquest Pla
 Especial de Millora Urbana, restant sub-
 jecta, endemés d'aquesta normativa espe-
 cífica, a totes aquelles altres disposi-
 cions de caràcter general contingudes a
 les Normes Urbanístiques del Pla General
 d'Ordenació de ROSES.

Parcel·la
 mínima.

Art. 15. La parcel·la mínima admissible és la que,
 amb una extensió no inferior a 120 m².,
 tingui un front no menor de 6 mts. sobre
 l'alineació a un vial públic.

Ocupació.

Art. 16. Per a la planta baixa i la planta prime-
 ra, i aquelles altres que siguin construï-
 des a nivell inferior, el coeficient mà-
 xim d'ocupació serà el 60 % de la parcel·
 la.

L'ocupació de la segona planta serà lliu

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió de Planejament de Girona
se, però, rigorosament condicionada a l'acompliment del límit d'edificabilitat adjudicat al solar.



- Alineacions. Art. 17. L'edificació haurà de mantenir una distància no inferior a 3 mts. de l'alineació exterior de la parcel·la i de les parts comunes amb la zona d'equipaments. En el cas d'efectuar-se la parcel·lació de la finca actual a l'empara d'aquesta normativa, l'ordenació volumètrica del conjunt haurà d'ésser objecte d'un Estudi de Detall.
- Alçada reguladora. Art. 18. L'alçada reguladora resta subjecta a les mateixes condicions establertes a l'art. 5 d'aquesta normativa, reduint no obstant a 9,50 mts. la cota màxima allà definida.
- Número de plantes. Art. 19. Idèntiques limitacions a les establertes a l'art. 6 d'aquesta normativa.
- Edificabilitat. Art. 20. El coeficient d'edificabilitat neta queda establert per a aquesta zona en 1,48 m². de sostre per m². de solar, computant-se a l'efecte tota superfície de construcció, tancada lateralment i coberta, per damunt de la rasant del carrer o sobre les plantes soterrànies.

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



Cossos sortints.

Art. 21. S'admeten els cossos sortints, en totes les modalitats, sempre que no ultrapassin les alineacions definides a l'art. 17 d'aquesta normativa, computant-se als efectes d'edificabilitat els cossos tancats o semitancats.

Cobertes.

Art. 22. La planta superior de les edificacions haurà d'ésser coberta amb teulades, les pendents de les quals no siguin superiors al 30 %, emprant la teula árab com a material de cobriment.

Usos.

Art. 23. S'admet l'us residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hoteler.

Densitat d'habitatges.

Art. 24. En correspondència amb la densitat bruta de 55 hab./Ha. assignada pel Pla General, s'admet a aquesta zona un habitatge per cada 120 m2. de solar.

El número d'habitatges resultant podrà ésser afectat pel coeficient 1,5 quan l'us adoptat sigui el d'aparthotel.

En el supòsit de la construcció d'hotels, aquests es regularàn per la normativa de Turisme, sense que el número d'habitacions guardi relació de dependència amb el d'habitatges que esdevinguin així substituïts.

Aparcaments.

Art. 25. Igual a l'art. 12.

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



Composició i
estètica.

Art. 26. Igual a l'art. 13.

Zona d' Equipaments.

Definició.

Art. 27. Aquesta zona correspon al sol així qualificat al plànol num. 06 del Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, endemés d'aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

Parcel.la
mínima.

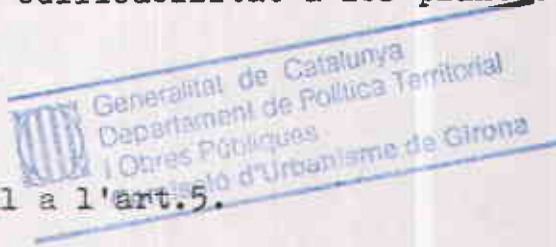
Art. 28. La parcel.la destinada a sistema d'equipaments i dotacions per aquest Pla Especial és indivisible, considerant-se en aquest aspecte com a parcel.la mínima.

Ocupació.

Art. 29. La planta baixa o aquelles altres que siguin construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar. Per a les plantes de pis el coeficient d'ocupació serà lliure pero rigorosament condicionat a l'acompliment del límit d'edificabilitat adjudicat al solar.



Alineacions. Art. 30. Les alineacions seràn lliures en tot el perímetre de la parcel·la. Es recomana, no obstant, la formació d'algún espai aporxat, podent ésser acumulada la corresponent edificabilitat a les plantes superiors.



Alçada reguladora. Art. 31. Igual a l'art. 5.

Número de plantes. Art. 32. Igual a l'art. 6.

Edificabilitat. Art. 33. Igual a l'art. 7.

Cossos sortints. Art. 34. Igual a l'art. 8.

Cobertes. Art. 35. Igual a l'art. 9.

Usos. Art. 35. Aquesta parcel·la queda adscrita al sistema d'equipaments i dotacions socio-culturals al servei de la Unitat d'Actuació. Malgrat trobar-se en sol de domini públic de cessió obligatòria a l'Ajuntament, l'equipament podrà assolir caràcter privat mitjançant concessió administrativa o per cessió del dret de superfície, a l'empara del que està establert a l'art. 12.1 de les Normes del Pla General d'Ordenació.



Densitat d'
habitatges.

Art. 37. Com a annex a l'equipament és admès un habitatge adscrit a l'administració o vigilància d'aquesta instal·lació.

Aparcaments.

Art. 38. La parcel·la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament, com a mínim, de dos vehicles al servei d'aquesta dotació.

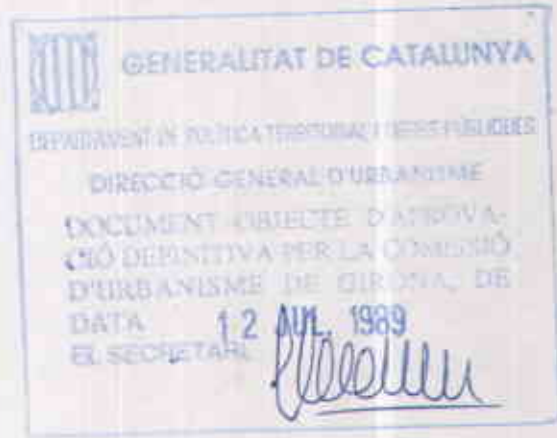
Composició i
estètica.

Art. 39. Igual a l'art. 13.



Roses. març de 1989.

L'Arquitecte:





DESENVOLUPAMENT DE LA UNITAT D'ACTUACIO NUM. 6 " ILLA D' ITHAKA ",

DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLICUES

DEFINIDA PEL PLA GENERAL D' ORDENACIO DE TERRITORI S E S. -----

DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIO

DEFINITIVA PER LA COMISSIO

URBANISME DE GIRONA, DE

DATA: 12 JUL. 1989

EL SECRETARI

MEMORIA

*Pla especial "Illa d'Ithaka"
(Aprovació provisional)
El 30 de juny de 1989*

plena del 30 de juny de 1989
21-6-89
21-6-89

1. Estat del Planejament.

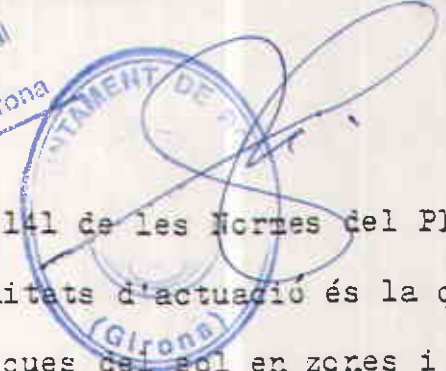


1.1. Determinacions del Pla General d' Ordenació.

En la revisió del Pla General d' Ordenació que fôu aprovada definitivament el 19.12.1985 hi figuren definides, dins del sol urbà, 51 unitats d'actuació classificades en cinc grups diferents segons els objectius específics que el propi Pla els hi assenyala, en funció de les seves característiques de situació i grau de consolidació. La finalitat comuna a tots e&as casos, manifestada a l'art. 139 de les Normes Urbanístiques, és la de desenvolupar les previsions del Pla General en els terrenys que respectivament comprenen, tant pel que fa a l'obtenció de sol per a sistemes locals, com per a la reparcel.lació del sol d'acord amb els criteris fixats pel Pla i la seva posterior edificació segons la normativa que els hi és aplicable.

En virtut del que és establert a l'art. 83.3 del text refós de la Llei del Sol (R.D. 1346/1976 de 9 d'abril) i a l'art.16.1 de la Llei de Catalunya 3/1984 de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic, la cessió de sol per a carrers o vies, així com per a jardins, places i centres docents i assistencials, serà gratuïta i obligatoria quan els sols siguin reservats pels plans en el marc d'una unitat d'actuació, delimitada expressament en el planejament, en la qual els titulars d'aquests sols trobin la justa distribució de les càrregues urbanístiques.

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



Tal com esdevé indicat a l'art. 141 de les Normes del Pla General, la normativa aplicable a les unitats d'actuació és la que es deriva de les qualificacions urbanístiques del sol en zones i sistemes i les que de forma específica s'estableixen per a cada unitat, assolint caràcter vinculant les respectives qualificacions, la divisió parcel·lària i l'ordenació de l'edificació, així com els traçats viaris i la localització dels espais lliures i dotacions, podent ésser ajustada o redefinida aquesta ordenació mitjançant l'aprovaó d'un Estudi de Detall, sempre que es mantinguin els paràmetres i coeficients establerts per a la unitat.

En referir-se a la unitat d'actuació num. 6 que ací ens ocupa, la memoria del P.G.O., al seu Cap. 3.2, la classifica en el grup IV, corresponent a sectors pertanyents a l'àmbit de plans parcials ja aprovats, per als quals es proposa una ordenació alternativa. Aquesta ordenació es troba gràficament determinada al plànol de "Zonificació de la Vila" i la seva descomposició quantitativa és la següent:

Superfície total	46.320	m2.	
Zona verda pública	5.240	"	(C2)
Dotacions	520	"	per a aparcaments (B)
	1.375	"	" " " equipaments (D2)
Vials	19.000	"	(A)
Zones edificables	20.185	"	(9)

Altres determinacions contingudes en la documentació del Pla General aprovat, malgrat no trobar-se incloses al seu text refs, són les del sostre total edificable, fixat en 46.800 m2 equivalents a un coeficient de 1,01 m2. de sostre per m2. de sol brut, i

la densitat d'habitatges, establerta en 55 unitats per Ha.

Segons el plànol de zonificació de la Vila, les àrees de la U.A. 6 destinades a titularitat privada es troben qualificades en zona 9 o de "conjunts d'ordenació específica", subjectes a les condicions establertes als arts. 130 al 133 de les Normes Urbanístiques, en aplicació dels quals per a determinar de forma precisa l'ordenació urbana d'aquests sectors pel que fa als usos del sol, la disposició volumètrica de les edificacions, les condicions d'urbanització i altres aspectes de l'ordenació, caldrà aprovar estudis de detall o, si és necessari, Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana, que desenvoluparan la proposta continguda al Pla General.

Tal com és previst a l'art. 133, les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'actuació o sector de planejament especial, havent-se d'acomplir en qualsevol cas les següents limitacions:

- a) La parcel·la mínima serà de 120 m²., amb un front mínim de 6 mts.
- b) L'alçada màxima s'estableix en planta baixa i dues plantes de pis (P.B. + 2 P.P.)
- c) S'admet l'us residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hoteler.

1.2. L'Estudi de Detall aprovat.

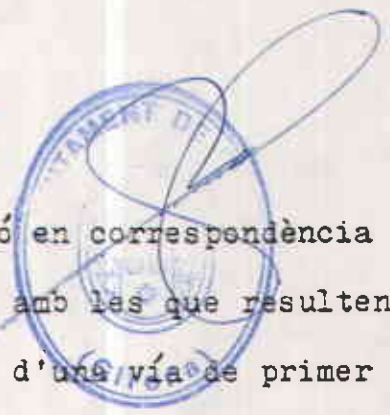
A l'empara d'aquestes determinacions i a iniciativa de tres dels propietaris afectats per la U.A.6, titulars del 48,68 % de l'extensió de les finques que hi són incloses, es promogué un Estudi de Detall que fou aprovat per l'Ajuntament el 3.2.1987. L'opció

allà continguda era la de configurar un conjunt d'habitatges unifamiliars en filera, orientat vers un mercat que es considerava potencialment favorable davant aquesta oferta, amb quin objectiu es feia renúncia de 8.124 m². de sostre edificable i de 76 dels habitatges que havien estat previstos pel Pla General. A l'hora de desenvolupar aquesta actuació urbanística i efectuar el previ estudi econòmic s'ha fet palesa la inadequació d'aquest plantejament en relació amb les obligacions inherents als propietaris de les finques inicials, obligant a reconsiderar no tant sols l'ordenació resultant de l'Estudi de Detall sino també les seves circumstàncies d'oportunitat i àdhuc la seva legitimitat, qüestions que són objecte d'una breu anàlisi a continuació.

a) Càrregues derivades del planejament.

La simple aplicació del Pla General comporta la cessió obligatoria i gratuïta del 57 % dels terrenys inclosos a la U.A., restant un 43 % destinat a sol de titularitat privada, circumstància que posa en evidència que les càrregues son ja en principi molt superiors a les que correspondrien normalment a qualsevol sol urbanitzable. Aquest "handicap" esdevé molt més agut si es té present que el sistema de vialitat i aparcament públic assoleix el 42,28 % de la total extensió de la U.A., de manera que amb un altre 11,31 % destinat a sistema de parcs i jardins fan difícilment assumibles els costos d'urbanització a l'ensem que generen una desproporcionada repercussió sobre el sol edificable, donant lloc a un fort greuge comparatiu en relació amb tots els terrenys de l'entorn. Això vé a demostrar que el potencial d'edificació assignat pel P.G. a la U.A.6, gens generós certament, haurà d'ésser exhaurit sense

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comarca d'Urbanisme de Girona



cap mena de renúncia si es pretén una execució en correspondència amb les exigències que el planejament conté i amb les que resulten de la situació de la U.A. a un i altre costat d'una via de primer ordre per a l'accés a la Vila.

b) Integració formal de la U.A. al seu entorn urbà.

La totalitat de les illes que formant part del sol urbà consolidat envolten la U.A.6, edificades quasi en sa totalitat, estàn qualificades com a zones 3 i 4, corresponents a Eixample urbà i Eixample suburbà respectivament, les característiques de les quals són les propies de l'edificació entre mitgeres amb alineació a carrer, ocupació del 100 % del solar en planta baixa, alçada màxima de 12,40 mts. amb P.B. + 3 P.P., éssent-hi admesa una amplia diversitat d'usos. Ultra la forta reducció d'aprofitament imposada pel Pla General, la implantació en tot l'àmbit de la U.A. de la tipologia d'habitatges unifamiliars en filera generaria evidentment un trencament absolut de l'estructura urbana del sector i àdhuc la seva degradació, sense cap justificació vàlida, en afavorir l'aparició de tendències edificatòries tant perniciosos com les que, de manera notoria, s'han assentat a la comarca. En haver-se de tractar la U.A. com un conjunt d'ordenació específica, caldrà procurar la seva màxima integració formal a l'entorn, si bé la menor densitat i l'aportació d'espais lliures i equipament permeti una millora considerable en la seva qualitat urbana. Aquesta necessitat qüestiona veritablement l'oportunitat de l' Estudi de Detall aprovat.

c) Legitimitat de l'Estudi de Detall.

Tal com ha estat exposat anteriorment, en l'Estudi de De