



AJUNTAMENT DE ROSES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 28 DEL PGO DE ROSES
PER A LA PREVISIÓ DE L'OBERTURA D'UN VIAL D'ACCÉS PEL NORD
(Entorn Nord de la Carretera del Mas Oliva i la Riera Ginjolers)**

Document d'aprovació inicial
Juliol de 2.000

Arquitecte redactor
Xavier Teixidor i Bigas

24

provisionalment
edició

la Modif. 28 del PGO de Roses obertura d'un vial accés Nord
de la Corporació

27/11/2000

9/1/2001

Secretaria general



ÍNDEX

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ
2. MOTIVACIÓ
3. OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT
4. PROPOSTA I PARÀMETRES D'ORDENACIÓ
 - 4.1 ÀMBITS D'ACTUACIÓ
 - 4.2 SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA
 - 4.2.1. Unitat d'Actuació U.A. 34
 - 4.2.2 Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep
 - 4.2.3. Finca del Centre Escolar Empordà
 - 4.2.4. Finca del Club de Tennis Roses
 - 4.2.5. Zona amb clau D6*
 - 4.2.6. Definició del límit d'emplaçament d'ampliació de cementiri
5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMICFINANCER
 - 5.1 INTRODUCCIÓ
 - 5.2 ADQUISICIONS DE SÒL
 - 5.2.1. Sòl destinat a sistemes en la Unitat d'Actuació U.A.34
 - 5.2.2. Sòl destinat a sistemes en el P.E.R.I. Granja Sant Josep
 - 5.2.3. Sòl destinat a vialitat davant la parcel·la de referència cadastral núm. 53000-11
 - 5.2.4. Sòl destinat a vialitat que afecta la finca del Centre Escolar Empordà
 - 5.3 OBRES D'URBANITZACIÓ
 - 5.3.1 Operacions a càrrec dels particulars
 - 5.3.2 Operacions a càrrec de l'Administració Pública
 - 5.4 RESUM DE DESPESES A SUPORTAR PER L'ADMINISTRACIÓ. FINANÇAMENT
 - 5.4.1 Total despeses a suportar per l'Administració
 - 5.4.2 Finançament
 - 5.5 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

PLÀNOLS

1. EMPLAÇAMENT DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. ESC. 1/5.000
2. PGO VIGENT - ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ESC. 1/5.000
3. PGO VIGENT - ZONIFICACIÓ. ESC. 1/2.000
4. PGO VIGENT - ORDENACIÓ I GESTIÓ. ESC. 1/2.000
5. MODIFICACIÓ PUNTUAL - PROPOSTA (Zonificació, Ordenació i Gestió). ESC. 1/1.000
6. MODIFICACIÓ PUNTUAL - ORDENACIÓ INDICATIVA. ESC. 1/1.000

1. INTRODUCCIÓ

El terme municipal de Roses es regeix urbanísticament pel document de Revisió del Pla General d'Ordenació aprovat definitivament en data 7 de juliol de 1.993.

En l'entorn Nord de la Carretera del Mas Oliva i de la Riera Ginjolers el Pla General preveu la Unitat d'Actuació núm.34, el PERI 1 (Granja Sant Josep) i els sistemes següents: la zona esportiva municipal qualificada amb la clau D6, el cementiri municipal, clau D9/C2, un àmbit destinat a equipament esportiu (Club de Tenis Roses) definit amb la clau D6 i un àmbit destinat a equipament escolar (Centre Escolar Empordà) definit amb clau D1.

L'Ajuntament de Roses es planteja la reordenació urbanística d'aquest sector mitjançant l'aprovació d'una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació, per la qual cosa es redacta el present document.

2. MOTIVACIÓ

L'objectiu d'aquesta modificació del Pla General d'Ordenació és la implantació o obertura d'un nou vial en la zona nord del nucli urbà de Roses que permeti donar continuïtat a la vialitat prevista pel Pla General entre l'entroncament de la carretera de Palau i el Mas Oliva i les vies ja previstes i en part executades situades a banda i banda de la riera Ginjolers, dotant així d'un nou accés a la part alta de la vila.

D'una banda, aquest nou vial hauria de permetre la seva perllongació pel Nord fins enllaçar amb la carretera de Cadaqués i de Palau a l'alçada de les urbanitzacions Mas Buscà i Mas Fumats; i d'altra banda, la seva perllongació per l'Est donant, així, permeabilitat al teixit residencial de les zones de llevant de la vila.

La previsió d'aquest nou vial afecta els terrenys destinats o reservats per a sistemes ja referits i les àrees de sòl urbà corresponents a la Unitat d'Actuació U.A.34 i al Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep. Es preveu que aquestes dues àrees, actualment classificades de sòl urbà, han de tenir un desenvolupament proper.

Donada la immediatesa amb que es planteja la seva urbanització, i per tal d'evitar que aquest desenvolupament dificulti en un futur la implantació del vial, es redacta la present Modificació Puntual per fer la reserva de sòl necessària dins d'aquests sectors.

3. OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT

D'una banda, la decisió d'implantació d'un nou vial ve de la necessitat de replantejar la vialitat actualment prevista en el Pla General d'Ordenació vigent, aprofitant el desenvolupament d'aquestes dues àrees (U.A.34 i P.E.R.I. Granja Sant Josep) per tal d'implantar sobre el territori una traça que permeti donar permeabilitat al teixit residencial situat a l'Est de la vila i enllaçar-lo amb la carretera de Cadaqués i Palau d'una manera molt més efectiva del que permet la vialitat prevista pel PGO vigent.



El tram de carrer projectat té una incidència reduïda que no altera substancialment el model d'ordenació territorial. En qualsevol cas, la continuïtat futura ha de ser objecte d'un estudi més ampli, que amb totes les seves alternatives es plantejarà en futures revisions del planejament. Es planteja resoldre la implantació en aquest reduït àmbit d'un vial abans no es consolidin els terrenys afectats.

El traçat d'aquest vial s'ha previst amb giratoris en les interseccions més significatives, garantint la connectivitat amb la xarxa viària existent i prevista en el planejament vigent, així com la modulació del trànsit rodat.

En relació a les possibles alternatives de traçat dins l'àrea objecte de la Modificació Puntual, cal ressaltar que el nivell de consolidació assolit actualment impossibilita qualsevol altra traça del vial travesser, amb excepció del previst en el PGO vigent, que no enllaça de manera prou efectiva amb els criteris actuals d'ordenació del trànsit rodat i que amb el present document es pretén resoldre.

D'altra banda, i amb la finalitat d'aconseguir aquest objectiu, aquesta Modificació Puntual proposa la reordenació d'aquestes àrees de manera de fer compatible l'obertura del nou vial amb la materialització dels drets urbanístics que el Pla General vigent atorga als propietaris compresos dins d'aquests àmbits.

La previsió d'aquesta via i la solució dels encreuaments amb els vials ja esmentats comporta un increment de la superfície reservada a vialitat i a espais lliures en relació a la prevista actualment pel PGO vigent.

Per a compensar l'increment de superfície de cessió d'aquests terrenys objecte de la Modificació Puntual i, atesa la disminució de superfície de parcel·la edificable que comporta, s'han introduït altres tipologies edificatòries, modificant els paràmetres i condicions d'edificació, i la densitat d'habitatges per hectàrea, per tal d'arribar a compensar les majors càrregues derivades de l'obertura del nou vial sense arribar a modificar el sostre edificable.

En qualsevol cas, la present modificació s'ajusta a allò que estableix l'article núm.75 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol pel que fa a la previsió de majors espais lliures requerits per l'augment de la densitat de població.

La inserció de la traça d'aquest vial sobre el planejament vigent condiona les opcions de reordenació de l'àmbit descrit. Com a conseqüència, ha estat necessari reajustar el límits de les zones edificables i dels altres sistemes i redefinir els àmbits de la U.A.34 i del PERI 1.

4. PROPOSTA I PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

4.1 ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Com a conseqüència de la implantació del vial, el present document proposa les següents modificacions en el Pla General d'Ordenació vigent:

- Redefinició de l'àmbit i condicions de l'edificació en la Unitat d'Actuació U.A.34
- Redefinició de l'àmbit i condicions de l'edificació del Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep
- Afectació per a sistema viari de l'actual àrea d'accés de les instal·lacions esportives del Club de Tennis Roses (prevista pel PGO vigent com a sistema d'equipaments i dotacions. D6 Esportiu)
- Afectació per a sistema viari d'una part de la parcel·la en el límit sud de la finca del Centre Escolar Empordà (prevista pel PGO vigent com a sistema d'equipaments i dotacions. D1 Docent)
- Definició del límit d'emplaçament d'ampliació de cementiri.



4.2 SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA

4.2.1. Unitat d'Actuació U.A. 34

Situació Actual

El planejament vigent (A.D.7-7-93) delimita en els plànols de Zonificació, i d'Ordenació i Gestió (plànols 3 i 4 del present document) la Unitat d'Actuació U.A.34, quedant regulada pels articles núm. 139, núm. 140 i núm. 141 de les Normes Urbanístiques, establint-se per a la referida U.A.34 els paràmetres i coeficients següents:

UNITAT	SUP. TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
34	23.080 M ²	_____	2.400 M ² (B)	7.160 M ²	13.520 M ² (6c)

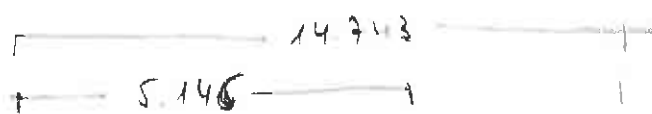
Condicions: 9,560
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar clau (6c)
Objecte: L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i aparcaments així com el completament de la urbanització.

Proposta

La present Modificació Puntual proposa, la zonificació, l'ordenació i la gestió delimitades en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000.

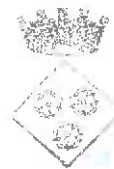
ÀMBIT. L'ajust del nou àmbit ve motivat, d'una banda, per l'aparició del vial de ronda i, d'altra, per la segregació d'una bossa de la Unitat d'Actuació U.A.34 que passa a ampliar l'àmbit de l'equipament esportiu Club de Tennis Roses amb l'objectiu de facilitar la gestió. S'inclou la calçada de l'actual carrer/carretera del Mas Oliva que enfronta amb el mateix àmbit.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ. Per a la Unitat d'Actuació U.A.34 es proposen els paràmetres i coeficients següents:



UNITAT	SUP. TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
34	23.979 M ²	585 M ² (C2)	1.422 M ² (B) 3.139 M ² (D6)	9.597 M ²	9.236 M ² (9v)

Objecte: La Unitat d'actuació té per objecte, la urbanització d'aquest sector, i l'obtenció dels sols destinats a sistemes.
Sistema d'actuació: El sistema d'actuació serà el de compensació.
Condicions:
Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica clau (9 v):
Els conjunts d'ordenació específica identificats amb aquesta clau es regularan d'acord amb les següents disposicions:
a) Tipus d'ordenació: és el d'habitatges unifamiliars en filera.
b) Condicions d'ordenació de l'edificació:
- Fileres d'edificació. Els habitatges s'agruparan en fileres. Cada filera ocuparà un solar o lot d'edifici d'acord amb els criteris de parcel·lació descrits en el punt c). Contindrà un màxim de sis habitatges unifamiliars i un mínim de dos, i ha de ser objecte d'un únic projecte d'edificació que en garanteixi la unitat de composició arquitectònica, així com la unitat dels materials, del color i de la textura dels seus elements.



- Separacions mínimes:

Entre fileres: 4 m.

A vials secundaris 3 m.

Al vial de vint metres d'amplada: 5m.

- Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:

L'amplada mínima dels habitatges unifamiliars és de 6 metres

- No es permetran alteracions individuals dels habitatges que alterin la composició arquitectònica de cada filera.

- L'alçada màxima s'estableix en 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis. (PB + 1PP).

El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 8 metres sobre la cota del terreny de la parcel·la.

c) Parcel·lació:

- Als efectes de regulació de la parcel·lació i de l'edificació es distingeix entre: lots d'edificació i parcel·les dels habitatges unifamiliars.

- Els lots són les superfícies assignades a cada filera d'edificació, i que han de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície mínima equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes.

- Les parcel·les són les superfícies que s'adscriuen a cadascun dels habitatges unifamiliars.

- Cadascuna de les illes ha de ser objecte de segregació en tants lots com fileres d'edificació independent es pretenguin edificar. La llicència per a segregar una illa en lots d'edificació haurà de contemplar la totalitat de la seva superfície. La segregació en lots ha de permetre complir les condicions d'ordenació de l'edificació i de la parcel·la mínima, que és de 120 M² per habitatge, i les de regulació de l'accés rodat. Els lots grafiats als plànols d'aquesta Modificació Puntual de Pla General són indicatius i poden ser autoritzades altres possibilitats sempre que compleixin les condicions establertes per aquestes normes.

- La llicència de parcel·lació per a cadascun dels habitatges unifamiliars només podrà ser atorgada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres de la filera.

d) Accés rodat a vial públic.

Les parcel·les que confronten amb el nou vial previst de 20 m d'amplada, hauran de tenir necessàriament l'accés rodat des dels vials públics secundaris.

e) Edificabilitat.

L'edificabilitat de la Unitat d'Actuació és de 0'264 M² sostre/M² sol, i en resulten 6.080 M² de sostre edificable.

El sostre edificable per a cada illa identificada als plànols és el següent:

Illa 1	2.880 M ²
Illa 2	960 M ²
Illa 3	640 M ²
Illa 4	1.600 M ²

f) Ocupació.

L'ocupació màxima d'edificació per a cada illa és del 40 %

g) Estudis de Detall.

Mitjançant estudi de detall es podran autoritzar dins de cada illa, assignacions diferencials de l'edificabilitat prevista a l'apartat e) per a cadascun dels lots en que es divideix l'illa, sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que correspon a l'illa, ni la seva ocupació màxima, ni el nombre d'habitatges.

h) Usos.

S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar inclòs els garatges privats particulars, i el d'oficina o despatxos professionals. S'admet l'ús comercial en planta baixa.

El nombre màxim total d'habitatges és de 38, i se'n determina el nombre màxim per a cada illa:

Illa 1	18 habitatges
Illa 2	06 habitatges
Illa 3	04 habitatges
Illa 4	10 habitatges

i) Tanques.

Les tanques es definiran en els projectes de cada filera i hauran de tenir les mateixes característiques per cada lot d'edificació. No obstant respectaran les següents normes:

- Les tanques que confronten amb l'espai públic podran ser d'obra fins una alçada màxima de 0,60 M. i almenys pel costat de la via pública es construiran preferentment amb pedra de pissarra del país. Quan el nivell de la parcel·la en el pla de l'alineació del vial sigui més alt que la rasant del carrer, l'alçada de la tanca es podrà incrementar fins a 0'60 m pel damunt del nivell de la parcel·la



en aquell pla. Per damunt de la tanca d'obra, i fins una alçada d' 1'80 metres sobre la rasant del carrer, només és permetran les tanques vegetals.

- Les tanques que es situen a les partions entre parcel·les veïnes podran ser d'obra fins una alçada màxima de 0'60 M. tret al llarg dels tres primers metres al costat de l'edificació, que podrà arribar a 1'80M. però respectant en tot cas les mateixes separacions que han de mantenir les edificacions respecte dels límits amb les alineacions dels vials. Fins a 1'80 M s'admeten les tanques vegetals, els filats metàl·lics i les tanques de gelosia de fusta.

j) Aparcament.

Es fixa una plaça mínima per habitatge.

Condicions de la urbanització

El projecte d'urbanització de la U.A.34 preveurà a càrrec dels promotors les entregues de la vialitat proposada amb els vials existents, en especial la transició entre la nova calçada de la carretera del Mas Oliva i la existent, així com la superfície afectada per vialitat en l'extrem sud de la finca del Club de Tennis Roses.

Mentre no s'executi el giratori el·líptic, en els projectes d'urbanització es podran acceptar les solucions provisionals que resolguin el funcionament en les interseccions viàries.

Ordenació de la circulació rodada

En la circulació sobre els encreuaments entre el nou vial de 20 m d'amplada i els vials que hi interseccionen no es permetran els girs a l'esquerra.

Justificació

1. Justificació dels estàndards de cessió en l'àmbit de la modificació puntual de la U.A.34

Per justificar aquests estàndards, cal tenir en compte que el quadre d'estàndards previst en el Pla general vigent per a la U.A 34 fa referència a un àmbit que és diferent de l'àmbit proposat en el present document. Un cop grafiat sobre el topogràfic real el perímetre proposat s'obté una superfície de 23.979 M² contra els 23.080 M² previstos inicialment. Per tant, cal ajustar els percentatges previstos d'acord amb la superfície real proposada en la present Modificació puntual.

Les superfícies de domini públic i d'ús públic existents segons el Pla General d'Ordenació vigent dins el nou àmbit de la U.A.34 proposada són les següents:

Vialitat	6.671 M ²
Aparcament	2.040 M ²
Equipament D6	3.139 M ²
Total cessions	11.850 M²

D'acord amb la zonificació proposada en la Modificació Puntual les superfícies de domini i d'ús públic proposades són les següents:

Vialitat	9.597 M ²
Aparcament	1.422 M ²
Equipament D6	3.139 M ²
Parcs i Jardins C2	585 M ²
Total cessions	14.743 M²

S'obté, per tant, una major superfície de sòl de domini i d'ús públic, per la qual cosa, de conformitat amb el que disposa l'article núm. 47 del Reglament de Gestió Urbanística, les superfícies de domini públic i d'ús públic



existents dins l'àmbit de la U.A.34 proposat en la Modificació Puntual (11.850 M²) s'entendran substituïdes per les noves superfícies (14.743 M²)

Es manté sensiblement la superfície de sòl destinat a equipament clau D6, mentre que la disminució de la superfície destinada a aparcaments no es considera significativa ja que, en part, quedarà absorbida per la capacitat de l'aparcament de l'augment de vialitat i per la obligatorietat dels garatges privats fixats normativament.

2. Justificació de l'edificabilitat proposada en l'àmbit de la modificació puntual de la U.A.34

Segons els Pla General d'Ordenació vigent la Unitat d'Actuació U.A.34 es regeix pels següents paràmetres:

- Superfície total (àmbit U.A.34 P.G.O. vigent): 23.080 M²
- Superfície total zona (àmbit U.A.34 P.G.O. vigent): 13.520 M²
- Coeficient d'edificabilitat net: 0'45 M²sostre/M²sol
- Sostre edificable (àmbit U.A.34 P.G.O. vigent): 6.084 M²
 $13.520 \text{ M}^2 \text{ sòl} \times 0'45 \text{ M}^2 \text{ sostre/M}^2 \text{ sol} = 6.084 \text{ M}^2$

Obtinguda l'edificabilitat permesa pel planejament vigent (6.084 M²), sensiblement igual a l'edificabilitat proposada (6.080 M²), i atès que la superfície total de l'àmbit proposat és superior, s'entén justificada l'edificabilitat proposada.

Per tant per a la U.A.34 proposada obtenim:

- Superfície total àmbit (U.A.34 proposada): 23.979 M²
- Superfície total zona qualificació (9v): 9.236 M²
- Edificabilitat (U.A.34 proposada): 6.080 M²

3. Justificació de densitat d'habitatges proposada en l'àmbit de la U.A.34 i reserva de sòl per espais lliures

1. L'augment de vialitat significa uns costos d'urbanització que només permeten ser afrontats si s'esgota el sostre contemplat en el planejament. Aquest esgotament només és possible amb un canvi de tipologies edificatòries transformant l'edificació aïllada unifamiliar prevista en el Pla General vigent per edificació en filera i admetent un augment del nombre d'habitatges sense variacions en l'edificabilitat total.

El canvi d'habitatges unifamiliars aïllats a habitatges en filera suposa un augment del nombre d'habitatges que, d'acord amb les superfícies mitjanes habituals, s'ha fixat en 38 habitatges.)

Donades les condicions de parcel·lació mínimes previstes en el P.G.O. vigent, el nombre d'habitatges de la U.A.34 podia ser com a màxim de 16 habitatges. Això implica un augment de 22 habitatges.

D'acord amb els estàndards del vigent P.G.O., l'augment de població que suposarà el canvi de tipologia és el següent:

$$38 \text{ habitatges} - 16 \text{ habitatges} = 22 \text{ habitatges}$$

$$22 \text{ habitatges} \times 3'5 \text{ habitants/habitatge} = 77 \text{ habitants}$$

D'acord amb l'article núm. 23.1.b del DL 1/90, les previsions de cessions per a espais lliures han de ser com a mínim de 5 M² d'espai lliure/habitant. Per tant, caldrà augmentar l'espai lliure previst en el P.G.O. vigent com a mínim amb la següent superfície:

$$77 \text{ habitants} \times 5 \text{ M}^2 \text{ d'espai lliure/habitant} = 385 \text{ M}^2$$



Per donar compliment a aquest estàndard, la proposta de Modificació Puntual situa l'espai lliure (clau C2) en l'encontre del nou vial amb la carretera del Mas Oliva, amb una superfície de 585 M², superfície superior a la requerida per la legislació.

4.2.2 Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep

Situació Actual

El planejament vigent (A.D.7-7-93) delimita en els plànols de Zonificació, i d'Ordenació i Gestió (plànols 3 i 4 del present document) el Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep, quedant regulat pels articles núm. 136, núm. 137 i núm. 138 de les Normes Urbanístiques, establint-se per al referit P.E.R.I Granja Sant Josep els paràmetres i coeficients següents:

	SUPERFÍCIE	%	SOSTRE EDIFICABLE		HABITATGES	
			M ²	M ² sl/M ² st	màx.	H/Ha
Vials	9.720 M ²	32'31				
Aparcaments						
Espais lliures						
Dotacions						
Total usos públics	9.720 M ²	32'31				
Total usos privats	20.360 M ²	67'68		0'88		
Total P.E.R.I	30.080 M ²	100'00	17.972 M ²	0'59	110	36

Condicions:

- Qualificacions zonals: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6b): 2.560 M²
Vivenda unifamiliar en filera (zona 7): 17.800 M²
- Correspon a un sector integrat en l'antic pla parcial del polígon I, actualment edificat en part amb edificis fora d'ordenació i amb algunes vivendes. L'objecte del P.E.R.I. és el de possibilitar l'obertura futura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari general del Pla. A la vegada, es reorganitza l'edificació, introduint la tipologia de la casa en filera en els fronts de la riera.

Proposta

La present Modificació Puntual proposa, la zonificació, l'ordenació i la gestió delimitades en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000.

ÀMBIT: L'àmbit del P.E.R.I adapta les previsions del Pla General d'Ordenació vigent a la situació urbanística actualment consolidada. Els canvis que s'introdueixen són: la inclusió total del vial que confronta amb l'àrea destinada a ampliació del cementiri i l'adaptació a les propostes de vialitat que introdueix el nou vial de ronda.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ: Per al Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I Granja Sant Josep es proposen els paràmetres i coeficients següents:



	SUPERFÍCIE	%	SOSTRE EDIFICABLE		HABITATGES	
			M ²	M ² sl/M ² st	máx.	H/Ha
Vials	9.793 M ²	33'39				
Aparcaments						
Espais lliures	1.935 M ²	6'59				
Dotacions						
Total usos públics	11.728 M ²	39'98				
Total usos privats	17.603 M ²	60'02		0'98		
Total P.E.R.I	29.331 M ²	100'00	17.972 M ²	0'61	140	48

Objecte: El PERI té per objecte completar la urbanització d'aquest sector.

Sistema d'actuació: el sistema d'actuació serà el de compensació.

Condicions:

Qualificació zonal: Conjunt d'ordenació específica clau 9(j)

Per a les zones definides en el P.E.R.I Granja Sant Josep s'estableix aquesta clau 9(j) corresponent a conjunts d'ordenació específica que s'ordenaran a través d'un Pla Especial de Reforma Interior que definirà les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions sense superar les següents condicions:

- a) Parcel·la mínima: 120 M² i front mínim de 6 metres.
- b) Alçada màxima: PB+2PP (9'50 metres)
- c) Usos admesos: residencial unifamiliar, plurifamiliar i garatge privat, comercial i oficina en la planta baixa.
- d) Edificabilitat total en el conjunt de l'àmbit pel P.E.R.I.: 17.972 M²
- e) Ocupació màxima en el conjunt de l'àmbit del P.E.R.I.: 40%
- f) L'accés rodat a les parcel·les s'haurà de preveure a través dels vials secundaris no permetent-se a través del vial principal (giratori el·líptic)

Condicions de la urbanització:

El vial paral·lel a la Riera, en tant que no s'executi el giratori el·líptic haurà de resoldre la seva continuïtat viària sobre l'àrea qualificada de C2.

Mentre no s'executi el giratori el·líptic, en els projectes d'urbanització es podran acceptar solucions provisionals que resolguin el funcionament en les interseccions viàries.

Justificació

1. Justificació dels estàndards de cessió en l'àmbit de la modificació puntual del P.E.R.I Granja Sant Josep

Un cop grafiat sobre el topogràfic real el perímetre proposat s'obté una superfície de 29.331 M² contra els 30.080M² previstos inicialment. Per tant, cal ajustar els percentatges previstos d'acord amb la superfície real proposada en la present Modificació puntual.

Les superfícies de domini públic i d'ús públic existents segons el Pla General d'Ordenació vigent són les següents:

Vialitat	9.720 M ²
Aparcament	_____
Equipament D6	_____
Total cessions	9.720 M ²

D'acord amb la zonificació proposada en la Modificació Puntual les superfícies de domini i d'ús públic proposades són les següents:

Vialitat	9.793 M ²
Aparcament	_____
Equipament D6	_____
Parcs i Jardins C2	1.935 M ²
Total cessions	11.728 M²

S'obté, per tant, una major superfície de sòl de domini i d'ús públic, per la qual cosa, de conformitat amb el que disposa l'article núm. 47 del Reglament de Gestió Urbanística, les superfícies de domini públic i d'ús públic existents dins l'àmbit del P.E.R.I. Granja Sant Josep proposat en la Modificació Puntual (9.720 M²) s'entendran substituïdes per les noves superfícies (11.728 M²)

2. Justificació de l'edificabilitat proposada en l'àmbit de la modificació puntual del P.E.R.I Granja Sant Josep

Segons els Pla General d'Ordenació vigent, el Pla Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Granja Sant Josep es regeix pels següents paràmetres:

- Superfície total (àmbit P.E.R.I Granja Sant Josep P.G.O. vigent): 30.080 M²
- Coeficient d'edificabilitat net (àmbit P.E.R.I Granja Sant Josep P.G.O. vigent): 0'88 M²sostre/M²sol
- Coeficient d'edificabilitat brut (àmbit P.E.R.I Granja Sant Josep P.G.O. vigent): 0'59 M²sostre/M²sol
- Sostre edificable (àmbit P.E.R.I Granja Sant Josep P.G.O. vigent): 17.972 M²

$29331 \times 0,59 = 17.305 \text{ m}^2 \rightarrow \text{OK}$

Atès que es manté l'edificabilitat permessa pel planejament (17.972 M²), atès que l'àmbit del P.E.R.I és sensiblement igual i, vist l'augment de cessions (2.008 M²), s'entén justificada l'edificabilitat.

3. Justificació de densitat d'habitatges proposada en l'àmbit de la modificació puntual del P.E.R.I Granja Sant Josep i reserva de sòl per a espais lliures

1. Per poder assolir l'edificabilitat neta que es deriva del fet d'haver augmentat les cessions de vialitat, cal plantejar un canvi en les tipologies edificatòries previstes en el Pla General d'Ordenació vigent i un augment del nombre d'habitatges que es fixa en un de 140 habitatges.

Això implica un augment d'habitatges de 140 habitatges -110 habitatges = 30 habitatges

D'acord amb els estàndards del vigent P.G.O, l'augment de població que suposarà és el següent:

$30 \text{ habitatges} \times 3,5 \text{ habitants/habitatge} = 105 \text{ habitants}$

D'acord amb l'article núm. 23.1.b del DL 1/90, les previsions de cessions per a espais lliures han de ser com a mínim de 5 M² d'espai lliure/habitant. Per tant, caldrà augmentar l'espai lliure previst en el P.G.O. vigent, com a mínim, amb la següent superfície:

$105 \text{ habitants} \times 5 \text{ M}^2 \text{ d'espai lliure/habitant} = 525 \text{ M}^2 \text{ d'espai lliure}$

Per donar compliment a aquest estàndard la proposta de Modificació Puntual situa l'espai lliure (clau C2) en l'interior del giratori el·líptic, amb una superfície de 1.935 M², superfície superior a la requerida per la legislació.

4.2.3. Finca del Centre Escolar Empordà

Situació actual

El planejament vigent (A.D 7-7-93) delimita en els plànols de Zonificació, i d'Ordenació i Gestió (plànols 3 i 4 del present document) el sistema d'equipaments i dotacions amb la clau D1 (docent) dins la finca del Centre Escolar Empordà, quedant regulat pels articles núm. 27, núm.28 i núm.29 de les Normes Urbanístiques.

Proposta

La present Modificació Puntual proposa, la zonificació, l'ordenació i la gestió delimitades en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000

Es proposa, en coherència amb la motivació, objectius i criteris de planejament exposats en la present memòria, l'afectació per a sistema viari d'una part de la parcel·la en el límit sud de la finca del Centre Escolar Empordà.

Així mateix, s'estableix dins el nou àmbit destinat a sistema d'equipaments i dotacions clau D1, una franja no edificable paral·lela al vial de nova creació limitada per l'alineació de límit d'ocupació situada a 21 M de l'eix del referit vial.

Per tant, per a l'article núm.29 del Pla General d'Ordenació es proposa el següent redactat:

Condicions d'ordenació i edificació

Art.29 1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- En sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.

- En sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:

- edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 M²/M²

- alçada reguladora 9'15 M corresponent a PB+2P

2. L'equipament grafat al plànol de zonificació amb la clau D3(A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4'5 M²sostre/M²sol i una alçada reguladora màxima de 13 M més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

3. L'alineació determinada gràficament en els plànols d'ordenació com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació.

4.2.4. Finca del Club de Tennis Roses

Situació actual

El planejament vigent (A.D 7-7-93) delimita en els plànols de Zonificació, i d'Ordenació i Gestió (plànols 3 i 4 del present document) el sistema d'equipaments i dotacions amb la clau D6 (Esportiu) dins la finca del Club de Tennis Roses, quedant regulat pels articles núm. 27, núm.28 i núm.29 de les Normes Urbanístiques.



Proposta

La present Modificació Puntual proposa la zonificació, l'ordenació i la gestió delimitades en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000

Es proposa, en coherència amb la motivació, objectius i criteris de planejament exposats en la present memòria, l'afectació per a sistema viari d'una part de la parcel·la en el límit sud de la finca del Club de Tennis Roses.

4.2.5. Zona amb clau D6*

Situació actual

El planejament vigent (A.D 7-7-93) preveu en el sòl afectat per aquesta clau la classificació de sòl urbà i la seva inclusió en la Unitat d'Actuació U.A.34

Proposta

La present Modificació Puntual proposa la zonificació, l'ordenació i la gestió delimitades en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000

En coherència amb la qualificació de la finca adjacent propietat del Club de Tennis Roses, s'amplia la qualificació d'equipament esportiu segregant aquesta bossa de la Unitat d'Actuació U.A.34 per tal de millorar la gestió de la pròpia Unitat d'Actuació i permetre l'ampliació de les instal·lacions esportives de titularitat privada.

4.2.6. Definició del límit d'emplaçament d'ampliació de cementiri

Situació actual

L'article núm. 31 del planejament vigent estableix a l'entorn del sòl destinat a cementiris municipals una franja de protecció de 25 M no edificable.

D'altra banda, l'article 41 del Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria, en referència a l'ampliació de cementiris, fixa en 50 metres del cementiri, la distància en que es podran permetre els habitatges plurifamiliars.

Proposta

Amb la finalitat de fer compatible l'ampliació del cementiri amb el desenvolupament de l'àrea inclosa en el PERI Granja sant Josep, la present Modificació Puntual estableix la definició gràfica del límit d'emplaçament d'ampliació de cementiri en el plànol núm. 5 Modificació Puntual - Proposta (Zonificació, Ordenació i Gestió). Esc. 1/1.000.



5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMICFINANCER

5.1 INTRODUCCIÓ

En el present estudi econòmic i financer s'estableixen les pautes que presidiran el desenvolupament de l'àrea objecte de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació.

A conseqüència de les propostes que contempla aquest document, es modificarà substancialment aquest sector mitjançant operacions d'urbanització, de parcel·lació o de reparcel·lació i d'edificació, que a curt o mig termini consolidaran la zona, tot integrant-la a la resta del sòl urbà.

La major part d'aquestes operacions han de córrer a càrrec dels particulars, i únicament la supervisió i l'execució de les infraestructures que es consideren sistemes generals aniran a càrrec de l'Administració.

5.2 ADQUISICIONS DE SÒL

5.2.1. Sòl destinat a sistemes en la Unitat d'Actuació U.A.34

Sistema viari: 9.597 M²
Sistema d'aparcaments: 1.422 M²
Sistema d'equipaments i dotacions: 3.139 M²
Sistema de parcs i jardins. Jardí urbà: 585 M²
Total Sòl per a Sistemes: 14.743 M²

S'obté a partir de la gestió de la mateixa Unitat d'Actuació U.A.34

Es preveu que siguin els mateixos propietaris qui executin la urbanització mitjançant el sistema de compensació.

Els sòls per a sistemes s'obtindran, per tant, de forma gratuïta, repartint entre els propietaris de la Unitat d'Actuació les càrregues que aquesta cessió comporta.

5.2.2. Sòl destinat a sistemes en el P.E.R.I. Granja Sant Josep

Sistema viari: 9.793 M²
Sistema de parcs i jardins. Jardí urbà: 1.935 M²
Total Sòl per a Sistemes: 11.728 M²

S'obté a partir de la gestió del mateix P.E.R.I. Granja Sant Josep

Es preveu que siguin els mateixos propietaris qui executin la urbanització mitjançant el sistema de compensació.

Els sols per a sistemes s'obtidran, per tant, de forma gratuïta, repartint entre els propietaris del P.E.R.I. Granja Sant Josep les càrregues que aquesta cessió comporta.

5.2.3. Sòl destinat a vialitat davant la parcel·la de referència cadastral núm. 53000-11

Sistema viari: 136 M²

Es preveu la cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris a fi d'obtenir la consideració de solar.

5.2.4. Sòl destinat a vialitat que afecta la finca del Centre Escolar Empordà

Sistema viari: 1.010 M²

Cost unitari terreny: 10.000 Ptes/ M²

Valor terreny: 10.100.00 Ptes

Valor instal·lacions: 4.000.000 Ptes

TOTAL COSTOS ADQUISICIÓ DE SÒL: 14.100.000 Ptes

Es preveu l'adquisició d'aquest sòl a càrrec de l'Administració pública pel seu caràcter de sistema general.

5.3 OBRES D'URBANITZACIÓ

Es distingeixen dos tipus d'obres: les que estan al servei dels futurs solars, que hauran de costejar els particulars; i les que constitueixen sistemes generals que hauran d'ésser executades per l'Administració pública amb càrrec als seus pressupostos.

Els costos s'avaluen com segueix:

5.3.1 Operacions a càrrec dels particulars

5.3.1.1 Execució sistemes de la Unitat d'Actuació U.A.34

Vialitat principal (A): $5.907 \text{ M}^2 \times 11.500 \text{ Ptes/M}^2 = 67.930.500 \text{ Ptes}$

Vialitat secundària (A): $3.690 \text{ M}^2 \times 9.500 \text{ Ptes/M}^2 = 35.055.000 \text{ Ptes}$

Aparcament (B): $1.422 \text{ M}^2 \times 7.500 \text{ Ptes/M}^2 = 10.665.000 \text{ Ptes}$

Jardí Urbà (C2): $585 \text{ M}^2 \times 4.500 \text{ Ptes/M}^2 = 2.632.500 \text{ Ptes}$

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ: 116.283.000 Ptes

L'execució dels sistemes de la Unitat d'Actuació U.A.34 serà costejada pels propietaris, constituïts en Junta de Compensació.



5.3.1.2 Execució sistemes del P.E.R.I. Granja Sant Josep

Vialitat (A): $9.793 \text{ M}^2 \times 9.500 \text{ Ptes/M}^2 = 93.033.500 \text{ Ptes}$

Jardí Urbà (C2): $1.935 \text{ M}^2 \times 4.500 \text{ Ptes/M}^2 = 8.707.500 \text{ Ptes}$

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ: 101.741.000 Ptes

L'execució dels sistemes del P.E.R.I Granja Sant Josep serà costejada pels propietaris, constituïts en Junta de Compensació.

5.3.2 Operacions a càrrec de l'Administració Pública

Vialitat principal (A) (tram Nord): $1.532 \text{ M}^2 \times 11.500 \text{ Ptes/M}^2 = 17.618.000 \text{ Ptes}$

Obres que completen el giratori el·líptic 705 M^2

(ponts sobre la riera i adequació del giratori als vials existents) = 100.000.000 Ptes

Vialitat principal (A) (tram Sud): $1.196 \text{ M}^2 \times 11.500 \text{ Ptes/M}^2 = 13.754.000 \text{ Ptes}$

Jardí Urbà (C2) (sobre riera Ginjolers): $265 \text{ M}^2 \times 4.500 \text{ Ptes/M}^2 = 1.192.500 \text{ Ptes}$

Mur de contenció riba dreta de la Riera Ginjolers = 60.000.000 Ptes

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ DE LA RESTA DE TRAMS

DE SISTEMA GENERAL: 192.564.500 Ptes

L'execució d'aquests trams de sistema general no repercutibles als propietaris del sector correspondrà a l'Administració pública amb càrrec als seus pressupostos.

5.4 RESUM DE DESPESES A SUPORTAR PER L'ADMINISTRACIÓ. FINANÇAMENT

5.4.1 Total despeses a suportar per l'Administració

Total despeses d'adquisició de sòl: 14.000.000.- Ptes

Total despeses d'urbanització: 192.564.500.- Ptes

TOTAL DESPESES A SUPORTAR PER L'ADMINISTRACIÓ: 206.564.500.- Ptes

5.4.2 Finançament

Les despeses d'adquisició de terrenys i d'execució de les obres d'urbanització es podran sufragar pels següents sistemes:

- A través del rendiment obtingut pels recursos ordinaris del pressupost municipal.
- Mitjançant la concertació d'operacions de crèdit.
- Mitjançant la imposició de contribucions especials si s'escau.
- Mitjançant subvencions d'altres administracions.



En el supòsit que les obres i les adquisicions previstes es sufraguin en un 50% a través dels recursos ordinaris del pressupost, i els costos es reparteixin uniformement entre 4 exercicis pressupostaris, aquestes despeses suposarien el 1'74% dels recursos ordinaris de cada exercici.

5.5 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Es preveu en una única etapa de quatre anys de duració.

Roses, juliol de 2.000

Xavier Teixidor, arquitecte