

MOLT ILLUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES

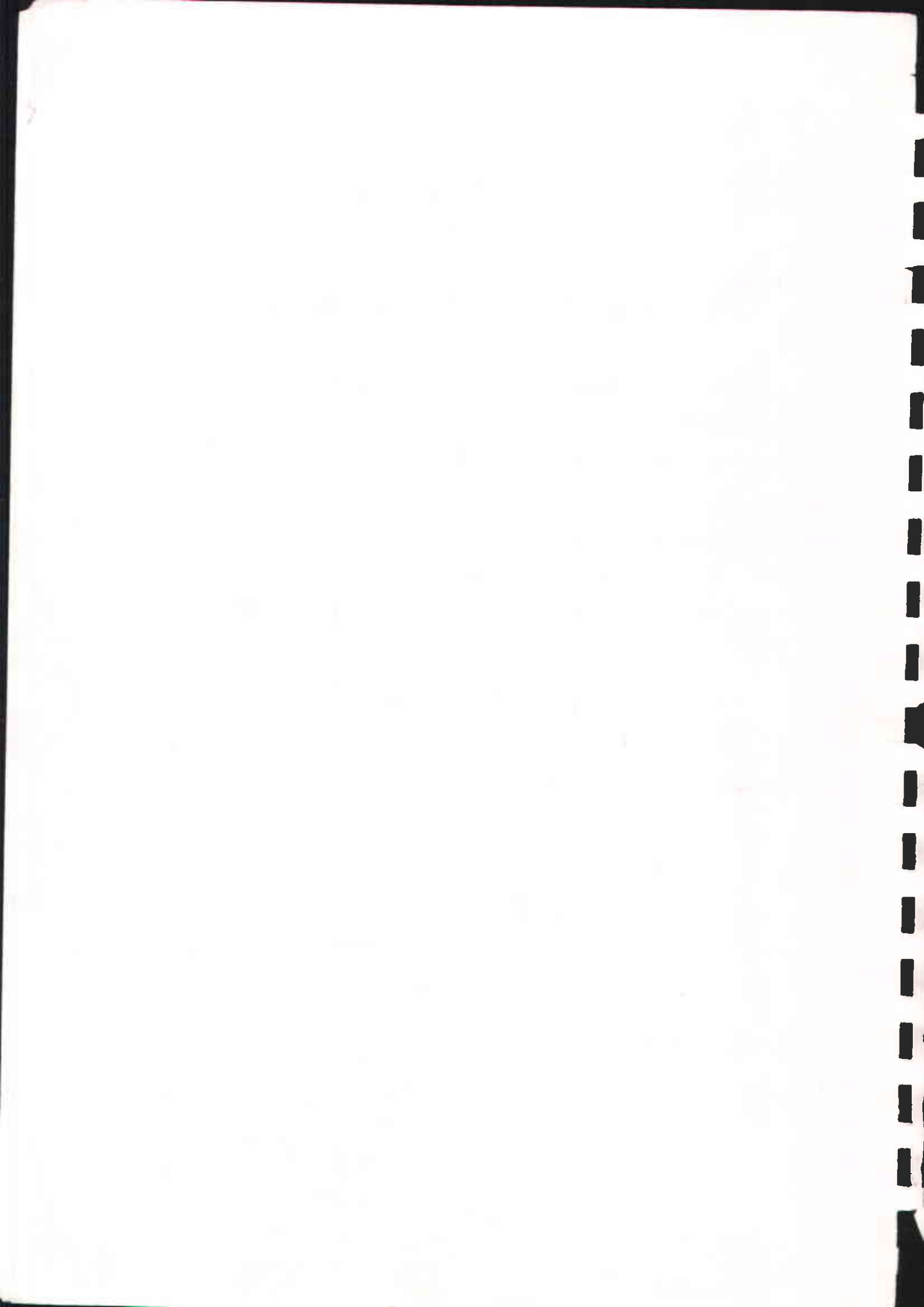
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE ROSES

TEXT REFOS

JULIOL 1993

INCORPORA LES ESMENES DERIVADES DELS ACORDS MUNICIPALS
D'APROVACIÓ INICIAL (17-7-92 i 18-12-92), PROVISIONAL (18-5-93)
I L'ACORD DE LA CPU DE GIRONA D'APROVACIÓ DEFINITIVA (7-7-93).

Normes Urbanístiques 07 JUL 1993



NORMES URBANISTIQUES

INDEX

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla General
- Art. 2 Revisió del Pla General
- Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General
- Art. 4 Modificació del Pla General
- Art. 5 Obligatorietat del Pla General
- Art. 6 Documentació del Pla General
- Art. 7 Interpretació dels documents del pla General

TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capitol Primer. Disposicions generals.

- Art. 8 Classificació del sòl
- Art. 9 Sistemes i Zones
- Art. 10 Estructura general i orgànica del territori
- Art. 11 Determinació dels sistemes generals i locals
- Art. 12 Titularitat dels sistemes

Capitol Segon. Regulació detallada dels sistemes



LIGÈNCIA

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, com a TEXT REPÓS, confeccionat per tal de complir l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona de 7-7-93 i l'acord del Ple de l'Ajuntament de Roses, adoptat el 21-7-93.

Roses, 22 de juliol de 1993

EL SECRETARI

Art. 13 Definició

Art. 14 Classificació

Secció 1ª. Sistema viari

Art. 15 Definició

Art. 16 Sistema viari general i local

Art. 17 Projectació de les vies

Art. 18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

Secció 2ª. Sistema d'aparcaments

Art. 19 Definició i objecte

Art. 20 Modalitats

Art. 21 Projectes

Art. 22 Incompatibilitats

Art. 23 Terminal bus

Secció 3ª. Sistema de parcs i jardins

Art. 24 Definició

Art. 25 Ordenació i projecte

Art. 26 Usos permesos

Secció 4ª. Sistema d'equipaments

Art. 27 Definició

Art. 28 Usos

Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació

Art. 30 Serveis tècnics

Art. 31 Cementiris

Secció 5ª. sistema de platges, espais arràn de mar i sistema portuari.

Art. 32 Definició, objecte i ordenació

Art. 33 Projectes de passeigs marítims i ordenació de platges.

Art. 34 Pla Directori zona portuària.

Secció 6ª. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua

Art. 35 Definició i objecte

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 36 Definició

Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà

Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà

Art. 40 Àmbits en sòl urbà

Art. 41 Zones

Art. 42 Aplicació de les normes

Secció 2ª. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

- Art. 43 Alineació de vial
- Art. 44 Alineació de la edificació o línia de façana
- Art. 45 Ample de carrer
- Art. 46 Alçada reguladora
- Art. 47 Façana principal
- Art. 48 Façana posterior
- Art. 49 Façanes laterals
- Art. 50 Mitgera
- Art. 51 Cossos sortints
- Art. 52 Elements sortints
- Art. 53 Tanques

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

- Art. 54 Parcel·la
- Art. 55 Solar
- Art. 56 Illa
- Art. 57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa
- Art. 58 Profunditat edificable
- Art. 59 Percentatge d'ocupació
- Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació
- Art. 61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat

C. Paràmetres relatius a l'edificació

- Art. 62 Nombre de plantes
- Art. 63 Planta baixa
- Art. 64 Planta soterrani

- Art. 65 Planta pis
- Art. 66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i piscines.
- Art. 67 Celoberts i patis de ventilació



Secció 3ª. Disposicions relatives a la vila

- Art. 68 Definició
- Art. 69 Objectius
- Art. 70 Disposicions generals
- Art. 71 Paràmetres comuns

Subsecció 1ª. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits

- Art. 72 Definició i objecte
- Art. 73 Obres en les edificacions existents
- Art. 74 Usos admesos
- Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic

- Art. 76 Definició i objecte. PERI Casc Antic.
- Art. 77 Subzones especials
- Art. 78 Aplicació de la norma
- Art. 79 Ocupació
- Art. 80 Alçades d'edificació
- Art. 81 Cossos sortints
- Art. 82 Composició
- Art. 83 Usos
- Art. 84 Enderrocs
- Art. 85 Pla Especial Riera de Ginjolers

Art. 86 Ordenança especial del Front de Mar

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urbà

Art. 87 Definició i objecte

Art. 88 Ocupació

Art. 89 Alçades d'edificació

Art. 90 Cossos sortints

Art. 91 Usos

Subsecció 4ª. Zona 4: Eixample Suburbà

Art. 92 Definició i objecte

Art. 93 Ocupació

Art. 94 Alçades d'edificació

Art. 95 Cossos sortints

Art. 96 Usos

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígons d'habitatges

Art. 97 Definició i objecte

Art. 98 Edificabilitat

Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

Art. 100 Definició

Art. 101 Objectius

Art. 102 Disposicions generals

Art. 103 Paràmetres comuns

Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

Art. 104 Definició i objecte

Art. 105 Subzones

Art. 106 Modalitats

Art. 107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art. 108 Subzona a

Art. 109 Subzona b

Art. 110 Subzona c

Art. 111 Subzona d

Art. 112 Subzona e

Art. 113 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Subsecció 2ª. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Art. 114 Definició i objecte

Art. 115 Ocupació

Art. 116 Alçades d'edificació

Art. 117 Cossos sortints

Art. 118 Modalitats

Art. 119 Usos

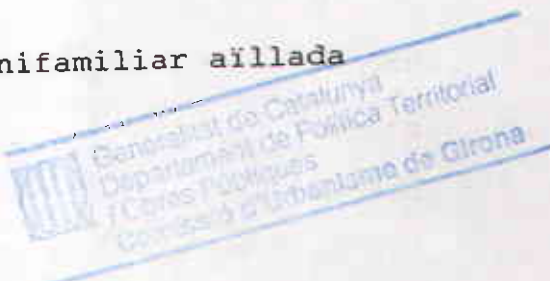
Subsecció 3ª. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada

Art. 120 Definició i objecte

Art. 121 Subzones

Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art. 123 Espais lliures d'edificació



- Art. 124 Subzona a
- Art. 125 Subzona b
- Art. 126 Subzona c
- Art. 127 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall
- Art. 128 Ordenança especial per a l'edificació i ús del sòl en el sector especial de blocs isolats del Pla Parcial Santa Rosa del Puig Rom (Subzona 8d).
- Art. 129 Us hotelier. (Subzona 8H).

Subsecció 4ª. zona 9; Conjunts d'ordenació específica.

- Art. 130 Definició i objecte
- Art. 131 Ordenació
- Art. 132 Edificabilitat
- Art. 133 Condicions d'edificació
- Art. 134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau (9i)
- Art. 135 Conjunt d'ordenació específica clau 9 (t)

Subsecció 5ª. Disposicions relatives als sectors de planejament especial.

- Art. 136 Definició i objecte. Documentació
- Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General.
- Art. 138 Estàndards urbanístics

Secció 6ª. Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació

Art. 139 Definició i objecte

Art. 140 Règim de cessions

Art. 141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació



Capítol quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 142 Definició

Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

Art. 144 Densitat d'habitatges

Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

Art. 145 Definició

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 147 Aprofitament mitjà

Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 149 Règim de cessions

Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat

Art. 151 Sòl Urbanitzable Programat: Dades numèriques globals.

Art. 152 Sòl Urbanitzable Programat: Càlcul de l'aprofitament mig sectorial.

Subsecció 1ª. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 153 Definició

Art. 154 Subzones

Art. 155 Subzona a: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions.

Art. 157 Subzona b: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat.

Art. 158 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 159 Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

Art. 160 Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per l'edificació.

Subsecció 2ª. zona 11. Desenvolupament terciari.

Art. 161 Definició

Art. 162 Edificabilitat

Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 165 Usos

Secció 3ª. Sòl urbanitzable no programat

Art. 166 Definició

Art. 167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat

Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 169 Règim de cessions

Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art. 171 Zones

Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.



Secció 1ª. Disposicions generals

- Art. 172 Definició
- Art. 173 Disposicions generals
- Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

Secció 2ª. Zona 13: Agrícola

- Art. 175 Definició
- Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

Secció 3ª. Zona 14: Rural

- Art. 177 Definició
- Art. 178 Usos admesos
- Art. 179 Usos prohibits
- Art. 180 Subzones
- Art. 181 Subzona a: Us agropecuari
- Art. 182 Subzona b: Usos optatius
- Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

Secció 4ª. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

- Art. 184 Definició
- Art. 185 Mesures de protecció

Secció 5ª. Zona 16: Protecció d'infraestructures.

- Art. 186 Definició
- Art. 187 Mesures de protecció

Secció 6ª. Zona 17: Reserves naturals

- Art. 188 Definició
- Art. 189 Mesures de protecció
- Art. 190 Pla Especial del Massís de Cap de Creus
- Art. 191 Titularitat
- Art. 192 Repoblació forestal
- Art. 193 Explotació forestal

Secció 7ª. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès

- Art. 194 Definició i condicions de tancament.
- Art. 195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic
- Art. 196 Subzona b: D'interès arqueològic
- Art. 197 Subzona c: Militar
- Art. 198 Subzona d: Nàutica

TITOL TERCER. REGIM D'USOS

Capítol Primer. Disposicions generals

- Art. 199 Condicions d'ús
- Art. 200 Usos provisionals
- Art. 201 Classificació dels usos
- Art. 202 Us residencial



- Art. 203 Us comercial
- Art. 204 Us de magatzem
- Art. 205 Us d'oficines
- Art. 206 Us industrial
- Art. 207 Us de tallers
- Art. 208 Us de garatge
- Art. 209 Us docent
- Art. 210 Us sanitari
- Art. 211 Us assistencial
- Art. 212 Us socio-cultural
- Art. 213 Us administratiu
- Art. 214 Us esportiu
- Art. 215 Us recreatiu
- Art. 216 Us d'abasts

- Art. 217 Us agrícola
- Art. 218 Us forestal
- Art. 219 Us d'activitats extractives
- Art. 220 Us de campings i caravanings

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

- Art. 221 Classificació
- Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

TITOL QUART. GESTIO I EXECUCIO DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General

Secció 1ª. Disposicions generals

- Art. 223 Competència
- Art. 224 Desenvolupament de planejament general
- Art. 225 Plans Parcial d'Ordenació
- Art. 226 Plans Parcial de promoció privada
- Art. 227 Plans Especials
- Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior
- Art. 229 Estudis de Detall

Secció 2ª. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl

- Art. 230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà.
- Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat
- Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat
- Art. 233 Desenvolupament del pla General en sòl no urbanitzable

Secció 3ª. Desenvolupament dels Sistemes Generals.

- Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segon. Execució del Planejament

- Art. 235 Execució del Pla General
- Art. 236 Execució de sistemes generals

- Art. 237 Execució de sistemes locals
- Art. 238 Sistemes d'actuació
- Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions
- Art. 240 Polígons d'Actuació
- Art. 241 Unitats d'Actuació
- Art. 242 Projectes de reparcel.lació



Capítol Tercer. Vigilància del Pla General

- Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General
- Art. 244 Defensa del Pla General
- Art. 245 Cèdules urbanístiques
- Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

- Art. 247 Actes subjectes a llicència
- Art. 248 Silenci administratiu
- Art. 249 Contingut de les llicències
- Art. 250 Condicions de l'otorgament de llicència
- Art. 251 Documentació de la sol.licitud de llicència
- Art. 252 Obres majors i menors
- Art. 253 Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella.
- Art. 254 Procediment
- Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable
- Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable
- Art. 257 Costos d'urbanització

- Art. 258 Caducitat de les llicències
Art. 259 Termini i pròrroga de llicències
Art. 260 Llicència per a moviment de terres
Art. 261 Llicència de parcel·lació
Art. 262 Llicència de primer ús
Art. 263 Llicència de modificació d'ús
Art. 264 Llicència d'enderrocs
Art. 265 Llicència de tancament de parcel·les
Art. 266 Llicència de tala d'arbres
Art. 267 Llicència d'activitats extractives
Art. 268 Llicència per a "campings" i "caravanings"

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Segona

Tercera

Quarta

Cinquena

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Segona

Tercera

ANNEXES

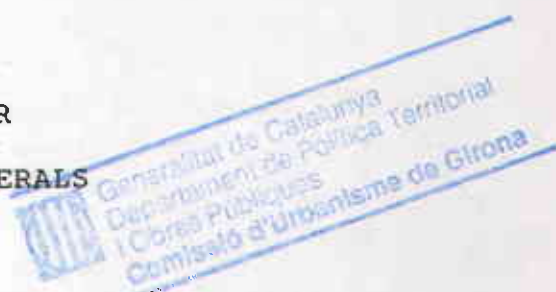
ANNEX I - Normativa urbanística PP1: ELS GRECS II.

ANNEX II - Normativa urbanística PMU ILLA D'ITHAKA (UA 6).

ANNEX III - Banc de dades parcel·làries municipals, any 1982-83.

NON-CONFIDENTIAL

TITOL PRIMER
DISPOSICIONS GENERALS



Objecte i àmbit territorial del Pla General. Art.1

1. L'objecte del present Pla General és l'ordenació urbanística del territori municipal de Roses. D'acord amb el que disposa l'article 21 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol (D Leg. 1/90) i l'article 70 del Reial Decret Legislatiu 1/1992 del 26 de juny (R D Leg. 1/92). Aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori que abarca l'esmentat municipi.
2. Aquest Pla General és el resultat de la revisió del Pla General aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona el 29 de juny de 1961 i de l'adaptació del mateix al D Leg. 1/90, segons el que preveu la seva Disposició Transitoria primera.
3. El Pla General s'ha formulat d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent i demés normes aplicables i, específicament, el Decret Legislatiu 1/90.

Revisió del Pla General Art.2

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la província" i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió.
2. S'estableix com a terme per a la seva revisió els dotze anys sense perjudici de la revisió anticipada a que pot donar lloc alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent o d'acord amb allò que disposa l'article 73.2 del D Leg. 1/90.

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General Art.3

1. La revisió del present Pla General serà procedent quan, previ l'estudi corresponent, es doni algun de les següents circumstàncies:

a) Les majors exigències d'equipaments comunitaris i espais lliures a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o de disposicions de superior rang.

b) L'alteració o variació substancial de les previsions de població resident durant algun dels quatriennis. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30 % de la prevista en el Pla.

c) L'ocupació anticipada i de les quatre quintes parts del sòl urbà i urbanitzable previst pel Pla.

d) La concurrència dels supostos que per disposició legal o reglamentària donin lloc a la mateixa.

e) Sempre que, a criteri de l'Ajuntament, s'estimi convenient per raons socials o econòmiques justificades.

2. El Programa d'Actuació del Pla General serà objecte de revisió cada quatre anys, d'acord amb l'article 74 del D Leg. 1/90.

Modificació del Pla General Art.4

1. Només podrà modificarse el Pla quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 75 del D Leg. 1/90 i al que es disposa en aquest article.

- 2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en la ordenació vigent i, específicament, del manteniment dels estandards del pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.
- 3. Si la modificació afecta a alguna zona verda o espai lliure previst pel Pla General, es sotmetrà al tràmit previst per l'article 76 del D Leg. 1/90.

Obligatorietat Art.5 del Pla General

- 1. Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del D Leg. 1/90
- 2. L'autorització excepcional d'usos u obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, a que es refereix l'article 91.2 del D Leg. 1/90, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.
- 3. Perquè puguin autoritzar-se les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauràn de concórrer els següents requisits:
 - a) tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents.
 - b) no entorpir l'execució del Pla General o dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquell.
 - c) l'autorització s'otorgarà a precari. Els usos i les obres hauràn de cesar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració otorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada per el propietari haurà d'inscriure's, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

4. Així mateix l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys, per a usos i obres provisionals, no previstos en el Pla, sempre que no dificulti la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Documentació del Pla General Art.6

1. La documentació de que consta aquest Pla General s'ajusta a allò que disposa l'article 23 del D Leg. 1/90 i altres disposicions reglamentàries.

2. La documentació de que consta aquest Pla General és la següent:

2.1. Informació i Avanç de Pla.

a) Memòria de l'informació Urbanística.

b) Plànols d'informació:

I.1.1. L'Empordà. Topografia i curses d'aigua.
E.1:100.000

I.1.2. L'Empordà. Xarxa de comunicacions.
E.1:100.000

I.1.3. L'Empordà. Distribució dels municipis.
E.1:100.000

I.1.4. L'Empordà. Els usos del territori
E.1:100.000

I.2.1. Roses: enmarcament territorial.
E.1:50.000

I.2.2. Roses: el massís de Cap de Creus.
E.1:25.000