

## MEMORIA

### INDEX

1. Introducció
2. L'ordenació del territori municipal
  - 2.1. Les opcions sobre el territori municipal en el contexte comarcal
  - 2.2. La posició territorial de la vila de Roses
  - 2.3. L'estructura general i orgànica del territori: els sistemes generals
    - 2.3.1. El sistema general viari
    - 2.3.2. El sistema general d'aparcaments
    - 2.3.3. El sistema general d'espais lliures
    - 2.3.4. El sistema general d'equipaments
    - 2.3.5. El sistema general de platges i espais arràn de mar
    - 2.3.6. El sistema general de canalitzacions i cures d'aigua
3. La classificació del sòl
  - 3.1. Definició del règim de sòl: xifres globals municipals
  - 3.2. La delimitació del sòl urbà
  - 3.3. Extensió, posició i ús del sòl urbanitzable programat
  - 3.4. Les reserves de sòl per a desenvolupaments opcionals
  - 3.5. El sòl no urbanitzable
    - 3.5.1. Règim general dels sòls rurals: usos admesos
    - 3.5.2. Les activitats i els sòls protegits
    - 3.5.3. L'ordenació del sòl no urbanitzable
4. Potencials edificables i previsions de població.
  - 4.1. Estructura de les qualificacions urbanístiques: el sòl urbà
  - 4.2. El potencial edificable
  - 4.3. El control de les densitats d'habitatges i l'estimació de la capacitat de població.
5. L'ordenació dels nuclis urbans
  - 5.1. La vila
    - a) Estructura urbana

- b) La intensitat d'edificació i els potencials edificables
- c) El sòl qualificat
- d) La millora del casc antic i les actuacions als eixamples
- e) La perifèria del casc urbà
- f) Els sistemes de parcs i jardins
- g) El sistema d'equipaments i dotacions

## 5.2. Els altres sectors urbans

- 5.2.1. El sector Sta. Margarida/Salatà/Les Heras
- 5.2.2. El sector Mas d'en Mates
- 5.2.3. El sector de les Garrigues
- 5.2.4. Els sectors Mas Fumats/Mas Buscà
- 5.2.5. Els sectors Puig Rom/Canyelles

## 1. Introducció

L'objecte d'aquesta Memòria és el d'explicar quines són les propostes essencials del Pla General envers l'ordenació del territori i de la vila de Roses. Aquesta explicació inclou els raonaments que, al llarg del període d'el·laboració del Pla, ha fet l'equip redactor, la justificació de la tria entre opcions diverses, i la fonamentació final de les solucions adoptades.

La gran quantitat de problemes abordats en la llarga tasca que ha constituït la revisió, dins d'un amplíssim espectre temàtic, amb graus de rellevància ben diversos respecte del propi contingut del Pla General, no ha de dificultar un enteniment clar de quins són les opcions fonamentals, aquelles que constitueixen l'essència mateixa de l'acció de planejament, i que traduiràn els efectes desitjats en la realitat urbana i territorial.

Destriar aquestes opcions bàsiques, dins del conjunt de propostes que, a diferents escales i nivells, es contenen en el Pla, no és només un exercici teòric, sino una clarificació necessària en el moment de l'aplicació del Pla, de la valoració política i tècnica de les seves determinacions. Una equivocada aplicació d'aquestes determinacions, en temes fonamentals, pot tenir repercussions negatives, en cadena, sobre el desenvolupament urbanístic del municipi. Es per això que cal distingir les propostes d'estructura territorial i urbana, sovint presentades pel Pla de forma molt concreta i detallada; això no obstant, aquestes es troben vinculades estretament amb altres propostes de menor escala, de caracter local, que el Pla presenta també amb precisió. El grau de definició del Pla en l'ordenació sectorial i local, en la proposició de certs elements singulars o en determinats indrets aparentment poc rellevants ha de ser entès, doncs, en la perspectiva d'aquest alt nivell de coordinació que s'ha buscat a l'hora d'assegurar la correcta implementació d'aquelles opcions bàsiques en l'àmbit local.

Una presentació molt sintètica del Pla, podria fer-se reduint les diferents propostes, prioritats i programes entorn dels següents grups temàtics:

- a) La reconducció dels desenvolupaments urbans i les intervencions sobre el territori cap a una nova interpretació geogràfica del municipi.

Aquest és un dels grans temes plantejats al municipi de Roses. Els estudis previs iniciats en l'etapa d'informació (veure els capítols I i II de la Informació Urbanística) i les discussions tingudes en la fase d'Avanç del Pla (veure els apartats 1, 2 i 3.2 del capítol VIII) han plantejat el tema

desde diferentes disciplines i punts de vista, i han aportat materials de gran valua per tal de poder instrumentar mesures adequades a la actual situació. Es evident que el desenvolupament turístic de Roses, en els últims vint anys, ha portat a situacions altament conflictives i contradictòries amb la geografia i les característiques del lloc. Però estem ara en condicions de valorar amb precisió aquestes situacions conflictives, diferenciant errors de localització i d'intervenció, errors de quantificació i falles d'ordenança. No és ara el moment d'entrar en detall -veure els capítols corresponents d'aquesta Memòria- encara que sí pot afirmar-se que l'ocupació del sòl ha estat indiscriminada: és a dir, sense criteri previ. Les urbanitzacions turístiques tan aviat han ocupat terrenys agrícoles de forma dispersa, com zones costaneres, a la plana i a la muntanya. No és només aquesta indiscriminació -que indica una evident supeditació de la gestió municipal a la voluntat dels propietaris del sòl- l'únic factor preocupant. Ho és encara més la nul·la intel·ligència "territorial" de la majoria d'intervencions: la pèsima qualitat amb que han estat pensades, projectades i executades en relació a les més evidents característiques geogràfiques i paisatjístiques dels llocs. No cal senyalar les grans possibilitats que oferia el Puig Rom, les Canyelles, o Sta. Margarida, a l'hora de projectar desenvolupaments turístics adequats als indrets, i que varen ser malmeses pels projectes. Això no obstant, la revisió del Pla arriba encara a temps de reconduir el procés -ja molt avançat- de degradació d'aquests sectors, tot iniciant una política a llarg plaç de reconversió normativa, combinada amb propostes molt específiques de salvaguarda de línies careneres, vaguades, cimeres i espais de forta pendent, escollint els traçats viaris, proposant plantacions arbòries, etc.

El Pla conté un esquema territorial, que ha de guiar les noves intervencions i reconduir les ja iniciades, i que suposa una interpretació de la geografia del terme municipal: la delimitació de les àrees considerades reserves naturals, el reconeixement dels usos agrícoles i dels valors ecològics, la definició dels sòls urbans i urbanitzables, responen a aquest esquema. La seva adopció permetrà un major ajust geogràfic i garantirà una progressiva recuperació del paisatge.

- b) La regulació i normalització del mercat del sòl: l'ajust de la intensitat dels usos en relació a l'oferta i la reestructuració dels desenvolupaments urbans.

Un segon grup de determinacions del Pla General,

concretades fonamentalment en la quantitat de sòl urbà i urbanitzable destinat als diferents usos, i en la regulació normativa de les intensitats d'edificació, fa referència a l'objectiu de normalitzar el mercat del sòl.

La situació de partida es caracteritza per unes edificabilitats netes altíssimes en els sòls urbans, concedides pels planejaments anteriors sense tenir en compte les situacions morfològiques diferencials en els diferents sectors del terme municipal. Aquestes intensitats, en els sectors de desenvolupament en bloc aïllat arriben a valors de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, acumulable fins alçades de 32 metres (Sta. Margarida) i en els sectors de parcel·lació en ciutat-jardí admeten contradictòriament, l'ús plurifamiliar, amb intensitats de fins vuit habitatges en parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> (Puig Rom i Canyelles), amb intensitats netes de fins 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Són intensitats excepcionalment altes i poc freqüents. La mateixa dificultat d'assolir-les de forma general es tradueix en un paisatge urbà irregular en el que les velles edificacions tradicionals entren en forta contradicció amb les noves, i en el que la barreja tipològica es fa inevitable. Les condicions de la vivenda unifamiliar, molt estesa en aquests sectors, entren en conflicte amb les formes derivades dels usos plurifamiliars, provocant problemes formals i dificultats funcionals.

Pel que fa a la vila i les seves extensions la situació és també greu: a la forta congestió del centre s'afegeix l'alta densitat d'edificació concedida pels plans parcials del Mas de les Figueres i del Polígon I als sectors més immediats. Els alts índex d'ocupació del sòl i profunditat edificable, en illes de dimensió petita, suposen l'aparició d'habitatges en condicions d'habitabilitat molt precàries.

La regulació dels paràmetres que regulen la intensitat d'edificació s'introdueix, en el Pla General, des de la justificació que ofereix la definició dels tipus edificatoris vinculats a les diferents formes d'ordenació urbana. Així, el Pla no fa més que retornar els tipus edificatoris originals les característiques dimensionals i distributives que mai haguéssim hagut de perdre, i assigna a cada sector els tipus edificatoris que li corresponen. Al casc urbà, la tipologia de la casa entre mitgeres, en relació a les dimensions del carrer; als sectors turístics de plana, el bloc aïllat, l'ordenació volumètrica o la casa en filera; a les urbanitzacions de muntanya, l'ordenació en ciutat-jardí, amb habitatges unifamiliars en parcel·la de diferents dimensions.

La política quantitativa dissenyada pel Pla suposa per a la vila, fer competitives les noves extensions proposades, amb major qualitat de l'urbanització i equipament urbà, ajustant els valors relatius del sòl en el casc i als desenvolupaments de nova planta. Suposa també aturar el perillós procés de demolicions tot just iniciat, fomentant la rehabilitació del

parc existent com a política general. A les zones turístiques, suposa dirigir la demanda sobre el sòl buit expectant ja qualificat, que en el seu conjunt representa una oferta capaç

per als pròxims 30 anys, al ritme d'edificació mitjà dels darrers dotze anys (veure les xifres presentades a l'apartat 2.8 del capítol VI).

c) La prioritat del procés de reequipament urbà i millora de la urbanització.

Després d'un llarg període expansionista, en el que el sòl ocupat pels desenvolupaments urbans i turístics ha multiplicat per quinze, en 25 anys, la dimensió del casc urbà, l'oportunitat de la revisió del Pla General consistiria precisament en atorgar prioritat a la requalificació i millora dels nuclis urbans existents. Aquest principi, que va ésser clarament formulat pel propi Ajuntament (21-VII-83; veure apartat 2.1, capítol VIII) inspira una part molt important de les propostes del Pla. El propi Pla no és, des d'aquest punt de vista, més que una ocasió per mirar enrera i reflexionar sobre l'últim creixement de la vila de Roses: un creixement massa ràpid, poc pensat, improvisat i, conseqüentment, deficitari en urbanització, serveis i equipaments, formalment pobre sense imatge urbana plausible. Reconduir aquesta tendència només serà possible si, a la vegada, s'endega una potent acció de requalificació urbana. Més endavant s'expliquen amb detall les operacions que el Pla proposa per a la requalificació del casc urbà de la vila, tendents a superar una imatge urbana perduda, a aminorar els dèficits funcionals i a fer possible un augment general de la qualitat de la urbanització en carrers, places i espais lliures.

El mateix procés hauria de portar-se a terme en les urbanitzacions turístiques: és necessària una millora substancial dels elements comuns de la urbanització (accessos carrers, serveis, arbrat, jardins), així com la reserva del sòl necessari a aquests fins.

Ara bé: aquest és un objectiu del Pla que s'instrumenta a través de les reserves de sòl (per espais lliures i jardins, per a equipaments, per a vials i aparcaments) i dels mecanismes de gestió adequats (entitats col.laboradores de conservació, unitats de actuació en sòl urbà, juntes de compensació), però que requereix una recuperació de la iniciativa municipal en l'actuació urbanística. Aquesta recuperació és implícita en moltes de les propostes del Pla en aquest sentit: l'Ajuntament disposarà, amb el Pla aprovat, d'instruments de gestió que faciliten especialment l'actuació prioritària en els sòls urbans ja consolidats, responent així al que s'estima com la més urgent

demanda urbanística. En aquest contexte cal entendre el detall i la concreció amb que s'han abordat les determinacions de les Unitats d'Actuació, els sectors de reforma interior i les propostes per a l'àmbit de la vila.

d) L'ajust de les tipologies arquitectòniques a la forma dels assentaments.

S'ha indicat abans -punt b- que la preocupació fonamental del Pla, en la definició de la quantitat edificable, passava per

la proposició dels tipus edificatoris vinculats a les diferents formes d'ordenació urbana. Cal destacar aquest aspecte com un dels objectius bàsics i fonamentals del Pla, donat el gran desajust existent.

El retorn a les tipologies de la casa unifamiliar, aïllada o en filera, en sectors de topografia difícil i gran impacte visual, com Puig Rom i Canyelles, és un primer pas, urgent, cap a l'equilibri urbanístic. La pròpia singularitat dels terrenys, amb fortíssimes pendents, reclama una redefinició de la tipologia edificatòria més ajustada a l'evidència dels assentaments. Tant és així que una part molt important de les edificacions són avui unifamiliars.

El Pla conté una regulació molt precisa de la casa aïllada en pendent: establint fins a sis modalitats per a cada una de les cinc subzones en vivenda unifamiliar aïllada (trenta situacions contemplades específicament). La preocupació per l'impacte de les intervencions en aquests sectors, ja compromesos per l'anterior plantejament -i que aquest Pla manté com a sòl urbà- s'expressa així, en l'ajust detallat dels paràmetres que defineixen les relacions entre edificació i parcel·la (ocupació, distàncies, alineació), i entre edificació i emplaçament (alçades, excavació, murs), de forma que s'asseguri una correcta inserció. La casuística examinada ha permès posar en evidència alguns coeficients i paràmetres anteriorment vigents, aplicables de forma genèrica a qualsevulla situació: la diferenciació entre edificació de costat muntanya i costat mar, i la -en termes d'ocupació i edificabilitat- adequació a la pendent, suposa acceptar la naturalesa conflictiva dels assentaments i les seves limitacions reals (no codificades en la normativa anterior però existents de fet en una majoria d'edificacions).

e) La opció per una nova escala urbana.

Per últim, tot un seguit d'operacions es troben relacionades entre sí per tal d'estructurar el pas a la nova escala urbana que es propugna: una escala que permeti afrontar globalment els problemes fonamentals de la vila i del seu entorn, relligar els diferents creixements -avui desarticulats- i oferir un esquema clar d'organització del territori.

S'ha explicat abans com el creixement recent de Roses no ha estat capaç de generar els elements d'infraestructura territorial i urbana que correspondrien a la dimensió assolida: l'acumulació iuxtaposada de finques parcel·lades ha donat lloc a una taca discontinua, poc articulada, d'escàs caràcter urbà. Aquest enorme creixement no ha tingut tampoc, d'altra banda, una traducció qualitativa en el casc urbà: al centre hi manquen espais representatius, d'alta qualitat urbana, exponents de la capitalitat turística que ja correspon a la vila de Roses.

Aquest objectiu està basat en dues hipòtesis prèvies:

a) no és ja possible estirar més el creixement del nucli central, recolzant sobre una infraestructura molt dèbil, tal com

s'ha vingut fent en els últims vint anys: la vila ja no és capaç de suportar nous creixements -o la densificació dels existents-, sense que això provoqui conflictes funcionals i ambientals, congestió i pèrdua dels valors urbans. Cal crear una infraestructura, dins d'una estructura alternativa d'organització del territori. Comprensiva de la pròpia vila, però d'amplia visió territorial.

b) dins d'aquesta idea de reestructuració urbana i territorial, alternativa al creixement de la vila sobre sí mateixa, pren gran importància la definició dels elements i espais representatius. Perquè, com s'aconsegueix aquesta reestructuració, aquesta nova escala de ciutat?. Fonamentalment, a través de la construcció de certs elements importants d'infraestructura general. L'articulació, posició i forma d'aquests elements seria, en aquest sentit, determinant de la forma sencera de la ciutat. Quins són aquests elements?. Poden resumir-los en els cinc següents:

- el tractament del front marítim: reconversió del passeig, urbanització de les places de Catalunya i Sant Pere, ordenança de front de mar, Ciutadella, ports esportiu i comercial, platges. Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 s'ha procedit a realitzar la plaça Catalunya, Sant Pere i s'ha obert al públic la Ciutadella.

- la urbanització de l'espai ocupat per la riera de Ginjolers: cubrició de la riera, nova ordenança de façana, usos previstos, accés als equipaments generals de la rera-vila.

- la reordenació i reequipament dels darreres de la vila: obertura i urbanització de la Gran Via, soldadura dels creixements dispersos a través de la perllongació de l'eix Ginjolers, , previsió de places i equipament local.

- la disposició de la xarxa viària general: jerarquització de la xarxa segons usos i forma de les vies, disposició dels nous accessos a la vila, cosit dels creixements turístics, organització no radial del territori.

- la funció organitzativa dels elements de servei municipal i supra-municipal: nou excorxador, bombers, mercat, equipament esportiu, equipament escolar.

La manera com aquests elements han estat provistos pel Pla -localització territorial, relacions, accessos- no és arbitrària: respón a la idea d'organitzar el territori de Roses des d'una òptica nova, més amplia, comprensiva de la vila i les seves extensions residencials i turístiques. Es, en aquest sentit, significativa la posició normalment externa o tangencial al casc urbà de la vila, però fortament vinculada a ella, de quasi totes les operacions citades. Es tracta, doncs, de crear uns espais centrals, representatius, potents, capaços d'estructurar a la vegada la vila i el seu territori.

## 2. L'ordenació del territori municipal.

### 2.1. Les opcions sobre el territori municipal en el contexte comarcal.

En diferents moments dels treballs informatius i de la memòria de l'Avanç del Pla, s'ha fet referència a la necessitat de valorar algunes de les més importants vocacions urbanístiques del territori de Roses des d'una perspectiva comarcal. La monografia presentada dins de la Informació urbanística del Pla, titulada "L'Empordà: enmarcament territorial" té precisament com a objecte cridar l'atenció sobre la transcendència que, en àmbits territorials més grans (per l'Alt Empordà en primer lloc, però també Catalunya en últim terme), tenen moltes de les opcions de planejament. No es pot prescindir d'aquest contexte quan estan en joc usos territorials i recursos geogràfics que són bens escasos i, a vegades, únics. Tal és el cas de les reserves naturals delimitades al massís de Cap de Creus, que trobaran adequada regulació a través del PEIN; o de les zones protegides pel seu interès ecològic o paisatgístic (cap Norfeu, línia de costa, aiguamolls). Són aquests elements actius del model d'ordenació territorial: la justificació de les mesures adoptades cal, doncs, buscar-la en les referències comarcal i nacional, en el sistema de parcs naturals i zones protegides del que formen part, en la singularitat i en l'interès científic i geogràfic que els hi és implícit.

La clara vocació turística del municipi, que el Pla tracta de potenciar, pot també ésser referida al marc comarcal. La posició territorial de la vila, a la capçalera del Golf de Roses, afavoria des de sempre aquest destí; l'existència d'un nucli urbà de cert tamany oferia recolzament i serveis a les iniciatives d'urbanització. La confluència dels dos factors -el paisatge i els serveis inicials- ha fet possible els desenvolupaments turístics dels últims anys. Dins del contexte de la costa empordanesa, aquesta sembla una vocació irrefutable, però que ha estat planejada o dirigida de forma força improvisada, fins arribar a crear situacions contradictòries -i fins i tot regresives pels desenvolupaments futurs- que cal corregir. Tal vegada la complementarietat d'altres activitats, per un costat, i la progressiva reconversió del sector turístic, actualment basat en una oferta molt simplista, per un altre, foren les polítiques a endegar. El Pla així ho entén i, encara que aquests són objectius que el trascendeixin i que cal contemplar dins del contexte de la planificació econòmica comarcal, es situa en aquesta línia.

- pel que fa al primer aspecte, es reconeixen i s'atorga adequada protecció a les activitats de sector primari (sector agrícola-ramader i pesquer), i s'introdueixen zones en les que puguin iniciar-se certes petites indústries de transformació.

- la reconversió del sector turístic es basa en la



idea d'una progressiva millora de la qualitat de l'oferta; aquesta millora s'afavoreix indirectament al eliminar l'indiscriminada localització de les urbanitzacions, amb la creació de grans reserves naturals i amb la protecció dels valors ecològics i paisagístics, amb el foment de la urbanització d'accesos i carrers, passeigs i recorreguts turístics, places i jardins, tractament del front del mar, reserva d'espais per equipaments esportius i assistencials, etc.

Cal entendre doncs les grans opcions territorials del Pla des d'aquesta òptica de llarga volada, que suposen una reconducció de la tendència actual, cap a la construcció coordinada dels elements constitutius de la capitalitat turística de l'Alt Empordà que correspon a Roses.

## 2.2. La posició territorial de la vila de Roses.

Les raons geogràfiques i històriques que expliquen la posició de la Ciutadella -i, després, del primer nucli urbà fora muralles- han estat exposades i debatudes en el capítol V.1 "L'evolució històrica de la vila". Les relacions amb el territori municipal i la formació de les successives extensions urbanes han estat també analitzades.

Els creixements de la vila han estat sempre problemàtics, degut a raons de diversos ordres. Podem senyalar, en primer lloc, les dificultats que ofereixen els terrenys immediats al casc urbà: ocupats en gran part pels sòls del Mas de les Figueres i la part baixa del Polígon I, l'expansió de la vila topa amb terrenys de topografia difícil, de fortes pendents en quasi la meitat del seu perímetre no marítim. Per l'altre costat, l'existència de la Ciutadella suposa una forta barrera, quedant únicament oberta la possibilitat de creixement sobre els terrenys al Nord, entre la Ciutadella i la riera Ginjolers, sector en part ja compromès pel pla parcial del Polígon I.

Aquests creixements immediats del casc urbà foren canalitzats pels dos plans parcials citats (Mas de les Figueres i Polígon I) en els sectors de ponent i llevant; el sector nord, en canvi, es desenvolupà sense projecte previ, quedant aturat al

arribar a la Gran Via. La inexistència d'un projecte d'eixample unitari i de qualitat, capaç de contemplar conjuntament aquests creixements, és el factor que més clarament explica les actuals deficiències morfològiques i funcionals. La manca de coordinació entre la vila i els seus eixamples, i d'aquests entre sí, avui tan evident a nivell de traçats viaris, equipaments, reserves de sòl per a places i jardins, i fins i tot al nivell de les infraestructures bàsiques dels serveis urbans, deriva de l'escasa visió de futur en el moment -no tant llunyà- d'abordar el problema del creixement de la vila: un sector de creixement espontani, només tardiament reconduït per l'Ajuntament (Pla Parcial del Polígon I, redactat l'any 1976 a l'objecte de legalitzar els sòls ocupats, en bona part en la zona verda de

protecció de la Ciutadella), un altre sector sense planejament (entre el casc i la Gran Vía) i, per últim, un sector de la importància del Mas de les Figueres, deixat a l'iniciativa privada, i aprovat amb condicions d'ocupació i edificabilitat especulatives, que han donat intensitats d'ús inadmissibles. Roses no ha tingut, doncs, un pla d'eixample coordinat i equilibrat, i la part central de la vila ha carregat amb el pes de les noves extensions, que escassament han aportat espais alternatius per la localització dels espais representatius, les places públiques i els equipaments que mancaven (únicament el pla parcial del polígon I els aporta, si bé en la posició més allunyada del casc existent).

L'últim factor seria la confluència dels usos residencials, fixe i de temporada, en les extensions de la vila. La residència de caràcter fix, en un principi concentrada en el casc urbà, han anat extenent-se al mateix ritme que la vila, arribant als sectors més allunyats dels Grecs, la Sureda i la Muntanyeta. La residència turística a la vila és també important: al sector tradicional del port es van afegir les citades urbanitzacions de la Muntanyeta i dels Grecs; d'altra banda no és despreciable la residència temporera en el propi casc urbà, en habitatges de lloguer, en apartaments i en hotels. La confluència d'aquests usos residencials de característiques diferencials atorga a la vila una especial fesonomia, i suscita necessitats i requeriments ben diversos, que han estat poc tinguts en compte pel planejament.

En aquest contexte, les propostes del Pla que afecten al creixement de la vila estàn molt directament relacionades amb la voluntat de reestructuració del nucli existent. El Pla opta, efectivament, per un creixement urbà situat al Nord de la vila, als dos costats de l'eix definit per la riera de Ginjolers, buscant l'imbricació d'aquests sòls de nou desenvolupament amb

l'operació fonamental d'urbanització i adequació de l'espai troncal de la riera. El creixement proposat per sobre la Gran Vía i la Ciutadella es relaciona també amb l'organització dels accessos i equipaments generals proposada a escala territorial: són creixements urbans que recolzen la construcció del nou accés a la vila (per darrera la Ciutadella) i que apunten els vials de connexió des de la cruïlla de les carreteres de Cadaquès i Vilajuïga, fins a la gran zona d'equipaments generals situada al tram final de la riera.

En parlar avui de la posició geogràfica que ocupa la vila de Roses, no podem deslligar el casc urbà de les seves extensions, immediates i més llunyanes, de caràcter residencial i turístic. Roses ocupa avui una considerable extensió de terrenys -des de Sta. Margarida fins a l'Almadrava. Aquests desenvolupaments urbans, dels que la via és el centre, són mancats d'una estructura global, integradora, que permeti entendre'ls de forma unitària. El canvi d'escala urbana, al que abans s'ha fet referència, es vehicula en part a través dels nous creixements proposats: aquests troben fonamentalment el seu valor i la seva justificació en el que tenen d'aportació positiva a la construcció del nou model territorial.

### 2.3. L'estructura general i orgànica del territori: els sistemes generals.

D'acord amb el que estableix el Decret legislatiu 1/90 de 12 de juliol, l'estructura general i orgànica del territori està formada pels elements determinants del desenvolupament urbà. El Pla General defineix de forma específica i diferenciada de les zones, els sistemes, que s'agrupen en les següents sis categories:

- A. Sistema viari
- B. Sistema d'aparcaments
- C. Sistema de parcs i jardins urbans
- D. Sistema d'equipaments i dotacions
- E. Sistema de platges i espais arràn de mar
- F. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua

Els sistemes generals, diferenciats al seu torn dels sistemes locals, són els que determinen el desenvolupament urbà i territorial i, en conseqüència, vinculen els sòls delimitats als usos previstos. La definició d'aquests elements materialitza el model territorial que s'ha explicat en els apartats anteriors.

#### 2.3.1. El sistema general viari

La xarxa viària bàsica proposada pel Pla respón a un model d'organització urbana radicalment oposat a l'actual. Front a una estructura viària basada en una única via -la carretera de Castelló, únic eix amb continuïtat des de Sta. Margarida fins a l'Almadrava- que, ultra suportar tots els desplaçaments interns i externs, compleix també funcions urbanes importants en els trams del front de mar de la vila, el Pla busca diversificar, diferenciar i ampliar els canals pels que es produeixen els moviments. Es tracta, doncs, de crear una malla més ortogonal i complexa, de major isotropia, com alternativa a l'actual estructura lineal, d'una sola dimensió.

Les operacions viàries que, en aquest sentit es proposen pel Pla són les següents:

- La reforma de l'actual carretera de Castelló (tram Sta. Margarida-Ciutadella), que afecta a la secció i tractament de la via, cruïlles i derivacions. Les indicacions contingudes als plànols ofereixen una alternativa de disseny dels diferents punts d'encreuament i una proposta de secció. Es proposa un pas elevat per tal de solucionar el que es considera el punt més difícil: l'encontre amb la

carretera de Cadaquès; aquesta proposta es basa en la importància que adquirirà la desviació del trànsit en aquest punt, una vegada construïdes les vies proposades d'accés Nord a la vila. D'altra banda, el pas elevat es situa en un lloc en el que no incideix negativament sobre el paisatge de l'entorn, ni entra en conflicte amb altres elements urbans: amb tot, és necessari un disseny acurat

de l'element. Més endavant, es proposa un "round about" ovoidal en el punt d'encreuament de la carretera amb altres vies urbanes; la proposta de desviar el trànsit d'accés ja des de la carretera de Cadaquès, donaria a aquesta cruïlla un caràcter més urbà. Des d'aquest punt, fins a la vila, els encreuaments són simples, fins i tot pel que fa a l'encontre amb la via que és perllongació del Passeig marítim de Sta. Margarida. La secció proposada per aquest tram de l'actual carretera consisteix en quatre carrils centrals separats per una banda central amb plantació d'arbusts; dues bandes laterals de gespa amb plantació d'arbres, separadors dels carrils rodats respecte dels carrils de bicicletes, un per cada direcció; i, finalment, dues voreres o espais laterals per vianants. La resta de l'espai de protecció de la via, fins arribar a l'alineació de l'edificació serà destinat a jardí privat. Aixó no obstant, la proposta de secció es indicativa i la reforma haurà de ser estudiada específicament en el moment del projecte, que podrà desenvolupar-se per fases. Existeixen altres alternatives entre elles la proposada en l'aprovació inicial del Pla per l'Ajuntament, consistent en disposar també de dues calçades laterals d'accés. En qualsevol cas és important tenir en compte la importància d'aquest eix i preveure els canals necessaris pels diferents tipus de tràfic (vehicles rodats, bicicletes, peatons), convenientment diversificats. També és important que el conjunt no suposi un tall funcional i visual excessivament fort respecte dels sectors urbanitzables adjacents: per això, és convenient introduir faixes arbrades de separació entre els diversos canals de circulació. També, es podrà proposar altres alternatives que donguin a l'actual carretera un caire de vial urbà, amb arbrat.

- La reforma de la carretera s'acompanya d'altres propostes que la justifiquen i complementen: així, es dona continuïtat, en certs trams, a les vies laterals, separades de l'eix central, que donen accés a les instal·lacions i edificacions amb façana a la carretera; aquest accés es realitzarà normalment per darrera, a través d'aquests vials laterals, encara que també s'admetrà l'accés directe des de la carretera. Aquests laterals tenen diferents funcions dins l'esquema viari general: així, la lateral Nord, arrenca ja des de l'inici del terme municipal, anant a buscar un punt de pas a través de la carretera de Cadaquès, arribant fins al campament "Bahia de Roses". En tot el seu recorregut serveix a la faixa d'usos terciaris disposada amb façana a la carretera. La lateral Sud, serveix en el seu primer tram de canalització dels viatges en direcció Cadaquès, per el pas elevat; en el següent tram, organitza els accesos als usos terciaris, anant a morir al "round point" ovoidal, per proseguir després fins enllaçar amb la Gran Via per darrera la Ciutadella.

- Els accesos a la zona turística de Sta. Margarida es realitzen des de la carretera de forma puntual, en "pinta" a través de quatre vies principals. Totes elles es recullen en el Passeig Marítim. El molt important la funció del viari proposat per al sector Las Heras, ja que

relliga i estructura els actuals vials. Els moviments entre el sector Sta. Margarida i la vila es preveuen a través del nou vial proposat pel costat del camping "Bahia de Roses", que recull les dues vies en sentit Est-Oest més importants del sector (via Las Heras i Passeig), o, alternativament, a través del pas elevat i la via lateral Nord. A més, sempre continua mantenint-se l'actual carretera. El Passeig Marítim queda pendent d'estudi a través del "Projecte de Passeig Marítim i Ordenació Platges", que haurà de proposar el traçat, la secció i les característiques del mateix, així com l'ubicació dels kioscos de serveis, dutxes i altres elements.

- L'accés a la vila venint de Castelló, es realitzaria, en l'esquema del Pla, utilitzant prioritàriament la via que connecta amb la Gran Via, per darrera la Ciutadella (aixó no obstant, es manté l'entrada per l'actual carretera, que durant molt temps serà encara l'accés representatiu). Per accedir a la via alternativa es proposen diverses solucions -totes elles compatibles entre sí-: utilitzar el pas elevat i la lateral Nord; sortir en el "round point" ovoidal; o, per últim, sortir directament des del vial del camping "Bahia de Roses".

- En el sector Nord, el vial fonamental -encara que previst a llarg termini- és el que arrenca de la cruïlla entre les carreteres de Cadaqués a Vilajuïga i, com a via de borde dels nous desenvolupaments urbans proposats, enllaça directament amb la zona dels equipaments generals de la vila (zona esportiva, zones escolars, centre sanitari, cementiri, etc.). Aquesta via és el futur accés a la vila des de les poblacions de l'Alt Empordà -que utilitzen aquests equipaments generals- i, a més, compleix una important funció estructurant en l'ordenació del sector Nord. Per un costat, organitza els creixements residencials proposats; per un altre connecta amb la xarxa viària local d'accés al centre urbà: carretera de les Arenes, carretera dels Mas Oliva, perllongació de la riera de Ginjolers, vial Plaça Sant Pere-Grecs.

- La Gran Via es connecta directament a la via circumvalatòria de la Ciutadella, i es perllonga fins arribar al port. D'aquesta forma es dota a la vila d'un segon itinerari continu en direcció Est-Oest. Aixó no obstant, es proposen també una sèrie de rectificacions del traçat actual (especialment en el tram Ciutadella-carretera de Castelló) que es fan absolutament necessàries per tal de millorar la via. Aquest últim tram va ésser obert recentment, amb certa precipitació; estalviar problemes de reparació ha portat, però, a una traça incorrecta, que el Pla proposa rectificar. També son greus els problemes al·timètrics, sobre tot en el tram central, on el conflicte de rasants està present en diferents cruïlles. Es considera necessari un projecte conjunt, que contempli alhora els trams que manquen per obrir, els que cal rectificar i els que ja són oberts; i que estudiï la urbanització de la via en els seus diferents trams (voravies, arbrat, aparcaments, carrils circulatòris,

cruïlles, alineacions de l'edificació, etc.)

- Es proposa també la conversió de la riera de les Arenes en carretera, establint així una comunicació directa entre les urbanitzacions Mas Fumats i Mas Buscà, i el casc urbà. En el tram final, el més pròxim a la vila, aquesta via serveix d'accés a diversos equipaments generals (estació depuradora, nou escorxador); travessa el sòl urbanitzable (amb ample reserva de sòl per a jardins colindants) i, finalment, va a morir a la Gran Via (amb continuïtat fins al mercat). Al període comprès entre gener 1986 i juny 1992 s'ha procedit a realitzar la conversió assenyalada.

- Dins del casc urbà cal citar diverses vies a les que el Pla dona continuïtat i valor d'estructura general. En sentit vertical, l'operació fonamental és la cubrició de la riera de Ginjolers, i la seva perllongació fins a la zona d'equipaments al Nord; també cal citar la via que, des de la plaça del Peix, puja fins als Grecs i zona escolar. En sentit horitzontal el Pla proposa algunes petites afectacions per tal de consolidar un eix urbà amb continuïtat des de la riera de la Quarentena fins a la Ciutadella, constituït per dos carrers que travessen tot el casc -a mitja distància entre el Passeig i la Gran Via-. De totes aquestes vies s'en parla més endavant, relacionat-les amb les altres propostes urbanístiques per a la vila.

- L'accés als sectors del Puig Rom, Canyelles, Almadrava i Montjoi és, actualment, molt precari. El problema és que no és possible proposar vies alternatives per el costat de mar: únicament resta millorar l'actual accés, ampliant la secció i reprojectant la via en el seu conjunt. Des de la carretera de Montjoi -que també cal millorar- es proposen diverses vies d'accés al Puig Rom i a Canyelles, suplint d'aquesta forma les dificultats de la carretera de la costa.

### 2.3.2. El sistema general d'aparcaments.

La importància que el tema de l'aparcament de vehicles rodats té a Roses durant la temporada turística, ha obligat a plantejar específicament la qüestió, delimitant expressament els sòls adscrits al sistema general d'aparcaments.

El Pla General proposa dos tipus de mesures: a) un primer grup de mesures genèriques, per via normativa, que obliguen a una previsió de places d'aparcament incorporades a quasi totes les iniciatives importants d'edificació o de promoció (edificació en el casc urbà i en els desenvolupaments turístics, hotels, campings, equipaments, etc.) i b) la definició d'espais específics per a aparcaments públics.

Les mesures normatives obliguen a una plaça d'aparcament per habitatge o apartament en tot tipus de promoció turística situada fora de l'àmbit de la vila; aquesta exigència es fa més flexible en aquest últim àmbit. La reserva en instal·lacions hoteleres o col·lectives es fa proporcional a la capacitat.

Les reserves de sòl per a aparcaments públics s'han fet seguint els següents criteris:

- s'aboga per aparcaments de tamany mitjà o petit, distribuïts per tot el nucli urbà -especialment a la vila-, evitant la concentració excessiva de places en determinats punts; la distribució de les oportunitats d'aparcament en una xarxa d'aparcaments mitjans i un altra més extensa de petits aparcaments en els carrers, evita la formació de polaritats i conflictes d'accés.

- s'evita especialment l'aparcament en el Passeig, deixant únicament un nombre reduït de places de servei, i prohibint la construcció d'aparcaments de gran tamany amb sortida directa al mateix. Si bé, es podrà modificar aquesta consideració mitjançant la redacció del projecte de Passeig Marítim i Ordenació de Platges del sector, que justifiqui una altra alternativa.

- la situació dels aparcaments previstos tendeix a relacionar-se amb la traça de la Gran Via, que constitueix la via de trànsit urbà més important i l'accés a la vila des dels sectors de Sta. Margarida i Puig Rom.

La xarxa urbana d'aparcaments de tamany mitjà està constituïda pels següents espais:

	Superfície sòl	Capacitat aproximada
Aparcaments situats a l'entorn de la Ciutadella	3.680	180
Aparcaments situats en Unitats d'Actuació del Polígon I	9.490	475
Aparcaments annexos a la zona esportiva	3.070	150
Aparcaments en l'eix de la riera de Ginjolers	2.900	145
Aparcaments annexos a la Gran Via	2.500	125
Aparcament soterrani en la plaça de l'actual Camp de Futbol	5.400	450 (2 plantes)
Aparcament soterrani en la plaça del Mas de les Figueres	4.700	350 (2 plantes)
Aparcament en el Passeig	2.700	135
Aparcament en l'antiga cantera annex al port esportiu	8.000	325

Aparcaments previstos en PP1	2.912	145
Aparcaments previstos en PP2	6.600	330
Terminal Bus discrecional	6.400	64 bus
Terminal Bus regular	300	4 bus
TOTAL APARCAMENTS A LA VILA	58.652 m2	2.810 tur. + 68 bus

No s'inclouen els aparcaments de carrer a la vila, ni tampoc els que es preveuen a les zones turístiques. Al sector Sta. Margarida s'en preveuen en les diferents Unitats d'Actuació, així com al llarg del Parc Urbà i zona esportiva proposades, i al llarg del Passeig Marítim concentrats en diversos culs-de-sac ja previstos pel pla parcial i, en altres espais de nova proposta. Als sectors Puig Rom i Canyelles és més difícil trobar llocs adequats per aparcament; en aquests sectors cal extreure la exigència d'aparcament privat (1 per habitatge o apartament), donat que les possibilitats són molt escasses i quasi queden limitades a la capacitat dels carrers.

### 2.3.3. El sistema general d'espais lliures.

El sistema d'espais lliures inclou els parcs urbans, els jardins urbans, el parc arqueològic de la Ciutadella i els altres espais lliures menors, de caracter ornamental.

Les reserves de sòl efectuades pel Pla General es situen preferentment en zones urbanes, al marge de les grans reserves naturals municipals. L'objectiu del Pla és el de dotar als nuclis urbans d'autèntics parcs i jardins -no d'efectuar reserves de sòl fictícies ni de complir els estandarts formalment-. Per això, el Pla ha posat el màxim interès en estudiar la posició adequada dels parcs i jardins, i en senyalar indicativament la seva ordenació física.

La posició de les illes i espais reservats a parcs està fortament relacionada amb les característiques dels sectors urbans, de forma que sigui possible preveure un parc per a cada gran sector o districte urbà. Els jardins, de menor tamany, es situen més en relació a certs edificis d'equipament, o en posicions representatives o simbòliques.

L'ordenació física prevista per a aquests espais es conté en els plànols denominats "Ordenació i gestió" i pretén fer-los entendre con a realitat construïda, com a element urbà de referència -en la disposició de l'arbrat, en l'organització del sòl- més que com a reserva pasiva.

Els parcs urbans que corresponen a cada sector classificat com a sòl urbà en el municipi són els següents:

Sta. Margarida - Las Heras      Parc urbà i esportiu del canal



	central Sup. total 55.950 m2.
La vila - Sector Est	Plaça actualment ocupada pel camp de futbol. Sup. total 5.700 m2.
La vila - Sector Oest	Plaça al Mas de les Figueres Sup. total 4.700 m2.
La vila - Sector Nord-Oest	Parc entorn cementiri i parc esportiu Nord. Sup. total 73.640 m2
La vila - Sector Nord-Est	Parc urbà Gran Via. Sup. total 9.800 m2.
Sector Puig Rom	Parc urbà i esportiu Puig Rom Sup. total 15.600 m2.
Sector Canyelles	Parc urbà Canyelles-Nord. Sup. total 32.440 m2.
Sector Puig Rom	Parc urbà Castell de la Trinitat Sup. total: 59.250,74 m2

De les característiques de cada un dels parcs i jardins previstos s'en parla en els apartats corresponents a cada sector urbà.

Per al conjunt d'espais lliures, l'estandard a que fa referència l'article 23.1.b del D. Leg. 1/90 (5 m2s/habitant) pot desglosar-se així:

	Sup. parc urbà	Població potencial Pla	Standard m2/hab.
Ambit Sta. Margarida-Las Heras	55.950	28.880	1,94
Ambit de la vila de Roses	87.760	32.661	2,69
Ambit Puig Rom i Canyelles	107.290,74	8.475	12,70
Parc arqueològic la Ciutadella	165.320		
TOTAL	416.320,74	70.016	5,95

#### 2.3.4. El sistema general d'equipaments

La localització dels equipaments generals s'ha fet tenint en compte el seu caràcter municipal o supra-municipal, per un costat, i l'àmbit sectorial i característiques de la població (fixe o turística) que serveixen.

Podem distingir les següents propostes de localització i ordenació d'equipaments comunitaris:

- l'equipament escolar es situa a la vila i inclou els tres grups escolars ja existents (escoles antigues, grup escolar public al polígon I i escoles privades al Mas Oliva), amb delimitació de terrenys per a futures ampliacions i instal.lacions complementàries, juntament amb la proposta de dos nous grups de 8u. (un d'ells a la zona del camp de futbol i l'altre al Pla Parcial de la riera de Ginjolers). Les localitzacions proposades permeten cobrir tot l'àmbit en que es situa majoritàriament la residència fixe i ofereixen la possibilitat d'accés a peu.

- Els grans equipaments esportius es situen en tres peces de cert tamany, fortament relacionades amb els tres àmbits urbans principals (Sta. Margarida, la vila, Puig Rom) i amb molt bona accessibilitat. El primer i més important complexe esportiu és el de la vila, situat al Nord del Polígon I. Inclou l'actual camp de futbol i poliesportiu, així com les pistes de caràcter privat ja existents. La delimitació contempla futures ampliacions -destinades a les instal.lacions que manquen, zones d'aparcament i jardins colindants-.

El segon complexe esportiu és el de Sta. Margarida/Las Heras, situat en els terrenys que ja tenien aquesta qualificació en el pla parcial, propers a la cruïlla de la carretera de Castelló amb la de Cadaqués. Dona servei a tot el gran sector situat entre la carretera i el mar i es també molt accessible des de la vila. Les instal.lacions proposades són: un camp de futbol, una piscina de competició, una pista poliesportiva a l'aire lliure, dues pistes de tennis o basket, vestuaris i aparcaments. Es troba també relacionat amb una zona de parc urbà, que la separa de la carretera.

El tercer complexe es situa al Puig Rom, ampliant el sòls amb la qualificació d'equipaments esportius prevista al Pla Parcial. Aquesta zona és menys accessible que les dues anteriors, pero permet també la construcció d'un bon complexe, que donarà servei als sectors Puig Rom i Canyelles, i eventualment, a la propia vila.

- La instal.lació d'un centre sanitari de certa importància sembla ja una necessitat evident per a la vila de Roses. No obstant, la clínica prevista i recollida pel Pla en el sector d'equipaments privats del Polígon I, el Pla preveu la possibilitat de sòl destinat a aquest fi, en terrenys

amb una certa elevació i allunyats del casc urbà, als sectors amb qualificació de no urbanitzable sempre que es tramiti d'acord amb el que disposa l'article 68 del D Leg. 1/90. Això no obstant, no es delimita de forma expressa en els plànols, per les dificultats inherents a la decissió de localització d'instal.lacions d'aquest tipus.

Així mateix, es preveu un sòl destinat a aquest fi a l'àmbit de la UA 6. (Pla Especial millora urbana Illa d'ITAKA).

- L'excorsador és una instal·lació municipal mal situada i obsoleta; el Pla afecta l'actual emplaçament per tal de possibilitar una gran plaça en la important cruïlla entre la carretera de les Arenes i la carretera del Mas Oliva, amb diverses solucions de disseny que hauràn de ser estudiades en un projecte específic. El nou excorsador es situa a prop de l'estació depuradora, amb accés des de la carretera de les Arenes.

- L'emplaçament proposat pel mercat cobert correspon a l'illa situada entre els carrers Dr. Ferran, Pep Ventura i M. Benlliure, amb accés directe des de la Gran Via i des del casc urbà, no excessivament llunyà del centre. L'espai reservat es complementa amb dues placetes: una devantera, que connecta amb la plaça de la cruïlla citada al paràgraf anterior, i que tindrà un caràcter representatiu -accés principal al mercat-; un altre, al darrera, de servei, que tindrà una funció de possibilitar els moviments de càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcament momentani de camions i maniobres en general.

Aquests dos espais són molt importants per no ofegar l'activitat que representa el funcionament d'un mercat; per això, la seva reserva es considera imprescindible. El sòl reservat estrictament per al mercat serà també necessari en el futur -cas de que de moment no s'ocupi tot- per a possibles ampliacions o per a la instal·lació de parades de venda externes, no cobertes.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992, s'ha construït el Mercat a l'indret assenyalat.

- El mercat setmanal, que actualment es celebra al carrer, ocupant diversos espais a la part del Polígon I situada per sobre de la Gran Via, es proposa traslladar-lo, en el futur, a l'espai lineal que es formarà amb la perllongació de la riera de Ginjolers, a costat i costat de la riera -que en aquest tram no serà coberta-. Es un espai que es proposa dissenyar amb especial cura, pel que fa a l'arbrat, paviments, barana, etc. Es tracta d'una localització òptima, donada la seva accessibilitat (a peu, des del centre) i les seves condicions ambientals per aquest tipus d'activitats conjunturals.

- El parc de bombers, de caràcter supra-municipal, es proposa situar-lo a la cruïlla entre les carreteres de Cadaqués i Vilajuïga, per diverses raons, entre les quals la més important és el ràpid accés a tots els sectors urbans de la vila (ràpid accés que ja es pot produir actualment, però que serà encara més àgil en el futur, una vegada obertes les vies primàries proposades pel Pla. Anàlogament, des d'aquest punt pot fàcilment accedir-se a les carreteres comarcals, en les tres direccions bàsiques (cap a Castelló, cap a Vilajuïga, cap a Cadaqués). Per un altre costat, es compta en aquest espai amb el sòl necessari a una instal·lació d'aquest tipus. Això no obstant, l'execució del parc de bombers haurà de comportar

la reforma de la cruïlla, que es proposa construir en forma de "round about", i estudiar els vials laterals necessaris.

- El port esportiu es situarà al costat del port actual, ocupant una part de l'espai situat entre aquest i la riera de la Quana. Aquesta és quasi l'única ubicació possible, considerant tant l'aspecte de l'impacte ambiental i paisatgístic, com l'aspecte funcional. Es desestima les localitzacions davant de la Ciutadella o de la vila, que comporten greus desajustos formals (perdua de la imatge de front de mar a la vila) i funcionals (sobre-càrrega del Passeig). Aquests factors s'havien avaluat ja a l'Avanç del Pla (veure capítol VIII, apartat 3.5.3.).

El Pla General preveu un reforçament de la secció del vial en el tram portuari, així com una petita reserva per aparcament a la cantera, aparcament que es relaciona amb la ubicació del port. En aquest punt, a més, es produeix l'entrega de la via de ronda -perllongació de la Gran Via actual-, factor que possibilita la canalització del trànsit procedent de Canyelles i el derivat de l'activitat portuària cap a fora del casc, descarregant el Passeig.

Aquesta localització comporta, no obstant, un projecte sensible a la forma urbana i territorial, adequat a les possibilitats que ofereix l'indret, i que hagi estudiat especialment la repercussió sobre la platja -moviment de sorra, accés d'embarcacions al port, compatibilitat amb els banyistes, etc.-, condicions que només poden garantir-se en la fase projectual. Es recomana, des del Pla, un port de petit tamany, adosat a l'actual i un tractament sensible de les entregues amb la platja i amb el passeig.

- Per últim, el tradicional parc d'atraccions -fins fa poc ubicat davant de la Ciutadella i, més tard, traslladat a darrera- es situa a la zona del Salatà, just a l'entrada de la vila venint de Castelló, ocupant l'espai situat entre la perllongació del canal i la carretera. Aquest espai, destinat a equipaments en el pla parcial de Las Heras, ofereix bones condicions de localització i accés, relació amb el parc urbà del canal i amb la zona turística de la platja del Salatà. Pot contribuir a rehabilitar un sector avui buit en gran part, però molt important per a la vila, ja que compleix una funció de ròtula o articulació entre els diversos creixements. L'itinerari peatonal seguint el Passeig, al costat del mar, resultarà reforçat; el tram de carretera davant de la Ciutadella ha de tendir a convertir-se en un espai urbà.

#### 2.3.5. Sistema general de platges i espais arràn de mar

Als efectes de protegir adequadament les platges i els espais (penya-segats, illots, etc.) arràn de mar, el Pla inclou aquests sòls com a sistema específic. Al delimitar la zona marítimo terrestre en el tram costaner comprès entre la bocana dels canals de Santa Margarida i la platja del Salatar, s'ha tingut en compte la situació real i la consolidació del sector per l'edificació, sense que al llarg dels anys hagi hagut

cap tipues de denúncia per part del Organisme titular del demani. Al contrari, existeixen antecedents d'informes favorables per a construir edificacions en aquestes parcel·les.

Són espais quina importància està fora de dubte. Totes les intervencions vindran canalitzades pels projectes previstos. Es d'especial interès projectar el nou Passeig marítim del sector Sta. Margarida-Salatà, amb les instal·lacions annexes necessàries, que comportarà estudiar la protecció de la platja pel que fa a manteniment de les sorres, correts d'aigua i altres aspectes.

#### 2.3.6. Sistema general de canalitzacions i curses d'aigua.

Els plànols de zonificació delimiten els entorns de protecció de les rieres, vaguades i avingudes, que queden vinculats a aquest sistema general, que inclou també, naturalment, els sòls de domini públic de la Confederació Hidrogràfica.

Els canals de Sta. Margarida queden igualment subjectes a idèntica protecció: el plànol de zonificació distingeix adequadament entre la part dels canals que és considerada sistema general i la part que s'adscriu a les zones corresponents. Aquesta última part correspon als embarcadors privats o espais d'aigua construïts dins de les parcel·les i que formen part de les mateixes a tots els efectes. Únicament la part central dels canals, utilitzable per totes les embarcacions, es considera sistema, ja que el domini públic sobre el mar territorial s'extén també als canals i rades fins on siguin utilitzables per a la pesca o la navegació, d'acord amb la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercante de 27/1992, de 24 de novembre, i la Llei de Costes 22/1988, de 28 de juliol.

### 3. La classificació del sòl.

El Pla General que es revisa va ésser aprovat l'any 1961, poc després de l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956. L'obsolescència evident d'aquest document, ha estat l'origen de la gran confusió avui existent en quant a règim de sòl. Les contradiccions i les situacions indefinides s'extenen en tots els punts del municipi, paralitzant iniciatives i complicant extraordinàriament la gestió. Per un altre costat, els desajustos entre la realitat urbana i les normes i ordenacions vigents és també molt alt. Aquesta situació jurídica complexa fa urgent la revisió del planejament general, únic instrument capaç de definir legalment els règims de sòl aplicables en cada cas.

La classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable s'ha fet seguint els criteris del D Leg. 1/90 i els Reglaments urbanístics de forma estricta però flexible, de forma que han estat considerades totes les iniciatives de planejament -aprovades o no- i totes les situacions urbanes reals, per tal de definir vies de normalització jurídica i urbanística. S'ha

buscat una màxima facilitat en la gestió, dins de les dificultats pròpies de les situacions complexes existents; ara bé, aquesta facilitat de gestió no ha de suposar en cap cas no fer front a les obligacions que, en ordre a l'urbanització, cessions de sòl i formalització de les entitats col.laboradores, entre altres, és necessari complir i fer complir.

La classificació efectuada respon als propis objectius del Pla relatiu a l'oferta de sòl urbà i per a sòl urbanitzable que s'estima convenient i ajustada a la demanda i a les possibilitats dels pròxims dotze anys, per als diferents usos i tipologies d'intervenció.

### 3.1. Definició del règim de sòl: xifres globals municipals.

La delimitació gràfica dels règims de sòl apareix en els plànols de zonificació i d'ordenació i gestió (a escala 1:2.000) i en el plànol "Estructura general i orgànica del territori" (a escala 1:5.000).

Les xifres totals pel municipi sencer, comparades amb les del Pla General de 1961, són les següents:

	PG 1992	%	PG 1961	%
Sòl urbà	661,53	14,42	122,84	2,68
Sòl urbanitzable programat	149,70	3,26		
Sòl urbanitzable no programat	56,35	1,23	19,59	0,43
Sòl no urbanitzable	3.719,42	81,09	4.443,57	96,89
TOTAL MUNICIPAL	4.587 Hes	100,00	4.587 Hes	100,00

A partir de les xifres que es donen en aquest quadre poden fer-se diverses reflexions. La més important és, sens dubte, la que es refereix a la importància que ha assolit el sòl urbà, que passa en poc més de vint anys de 122,84 Hes a 661,53 Hes, el que representa un augment del 533%.

La importància quantitativa d'aquesta classe de sòl es deguda a que el Pla General ha incorporat tots els sectors de desenvolupament turístics i residencials que contaven amb pla parcial aprovat, i també tots aquells realment consolidats però sense pla parcial; aquests últims es defineixen com a sòl urbà però queden pendents de l'aprovació d'un pla especial de reforma interior (PERI) o bé queden inclosos en Unitats d'Actuació. El Pla General entra també com a sòl urbà sòls no urbanitzats ni edificats, sempre que comptin amb pla parcial aprovat: en aquests casos es delimiten les corresponents unitats d'actuació (UA).

El sòl urbanitzable (que en el Pla General de 1961 correspon al sòl de reserva urbana, de petita dimensió -19,59 Hes-, que avui és ja urbà), representa en total més de 206 Hes, de les quals un 72,6% queden programades pel propi Pla. El nou sòl urbanitzable definit representa un creixement, en superfície, del 123%, aproximadament, al que cal afegir el sòl buit classificat com a urbà en unitats d'actuació. Representa una oferta molt generosa i que cobreix amb escreix les necessitats estrictes -de residència fixe i turística, d'instal.lacions comercial i terciaria- calculades.

### 3.2. La delimitació del sòl urbà.

El sòl classificat com a urbà s'ha delimitat d'acord amb els criteris de l'article 115 del D Leg. 1/90 i 21 del Reglament de Planejament Urbanístic; s'incorporen, per tant, els terrenys dotats de serveis urbanístics i els que es consideren consolidats per l'edificació en dues terceres parts del sector urbà corresponent. Dins d'aquests últims, s'han inclòs els sòls no edificats però ja ordenats a través de pla parcial redactat aprovat definitivament o no.

Així, a la vila, la delimitació del sòl urbà inclou els sectors per sobre de la Gran Via ja consolidats per l'edificació (la Muntanyeta, la Sureda, els Grecs) encara que en una part molt important no compten amb pla parcial aprovat. El límit del sòl urbà incorpora el sector destinat als equipaments municipals de tipus sanitari, escolar i esportiu, situats entre la vila i la urbanització Mas Oliva, així com aquesta mateixa urbanització i la totalitat de l'àmbit del pla parcial Polígon I, per tancar-se després amb la Ciutadella que queda qualificada com a sistema general de parcs, subzona "parc arqueològic", en sòl no urbanitzable.

Al sector Sta. Margarida, la delimitació incorpora el sector de davant de la Ciutadella, fins i tot els sòls situats al Salatà que no comptaven amb pla parcial aprovat ni corresponien al sòl urbà de l'anterior Pla General. S'inclou tot el pla parcial de Sta. Margarida, així com els plans parcials Lassus, Mas d'en Mates i el Cortijo, anteriorment aprovats, i els desenvolupaments urbans ja consolidats al sector de les Garrigues, que no tenien planejament aprovat.

Per l'altre costat de la vila, queden classificats com a sòl urbà els terrenys corresponents als plans parcials Puig Rom, Balins i Marés, així com el sector també consolidat de Canyelles i l'Almadrava, sense planejament aprovat. La delimitació del sector Canyelles ha tractat de respectar els sòls ja consolidats per l'urbanització o per l'edificació, però ha estat estricta en aquells terrenys de forta pendent actualment buit i que calia protegir. L'única excepció és la que fa referència al sector denominat "Canyelles-Nord", inclòs en una Unitat d'Actuació, a la vista dels antecedents sobre aquesta zona, que comporta la cessió de la zona verda més important -en superfície- a Canyelles. S'inclou com a sòl urbà tot i que es tracta de terrenys buits; el Pla General proposa una determinada

ordenació, que caldrà tramitar a través de l'Estudi de Detall corresponent a la Unitat d'Actuació.

Dins dels perímetres de sòl urbà corresponents als sectors Puig Rom i Canyelles apareixen zones de reserva natural -destinades a protegir sòls intermitjos de forta pendent, així com turons, careners i vaguades, a través d'intervencions de repoblació forestal- que es classifiquen com a sòl no urbanitzable.

Aquesta delimitació del sòl urbà apareix en els plànols de zonificació, a escala 1:2.000, i en els d'estructura general i orgànica, a escala 1:5.000.

Una part considerable del sòl classificat com a urbà, queda adscrit a sectors pendents de Pla Especial de Millora Urbana o de Pla Especial de Reforma Interior, o perimetrat com a Unitat d'Actuació.

Els Plans Especials que es proposen són els següents:

- El Pla Especial de la Ciutadella i el seu entorn, als efectes d'ordenar els accesos i espais lliures ineditats al monument, així com determinar les especials condicions compositives que hauran de complir les edificacions de l'entorn. El perímetre proposat es senyala en els plànols d'ordenació, juntament amb les àrees d'influència amb normativa especial.

Les zones urbanes incloses en el perímetre es troben qualificades pel Pla General, a efectes d'establir unes condicions urbanístiques que es consideren correctes; això no obstant, el Pla Especial concretarà les mesures complementàries i completarà la normativa amb els aspectes compositius i estètics adients. Així mateix, el Pla Especial establirà les condicions jurídiques i tècniques a que queden subjectes les edificacions fora d'ordenació segons el Pla General i les que pugui tanmateix resultar afectades pel propi Pla Especial.

Per últim, es regularàn els usos admissibles a la Ciutadella i als terrenys de l'entorn, d'acord amb la consideració que els atorga el Pla General en tant que "parc arqueològic", sempre que resultin compatibles amb el manteniment i salvaguarda dels monuments i ruïnes arqueològiques, i amb l'activitat i els interessos científics que són prioritaris en el recinte.

- El Pla Especial Reforma Interior Casc Antic (PERI 3) de la vila, previst a l'article, 227 i 76 de les Normes té com a objectiu desenvolupar i precisar la regulació que

s'estableix pels sectors més antics de la vila, referent a les condicions de les edificacions, ordenances arquitectòniques, règim d'usos i normes de composició i estètica, així com d'establir el Catàleg d'edificis i elements urbans d'interés històric o arquitectònic i de definir les mesures tendents a la seva conservació.



- El Pla Especial de Reforma Interior del sector de la Granja de Sant Josep (PERI 1) té un especial interès urbà, ja que permet d'organitzar la nova façana a la perllongació de la riera de Ginjolers i obrir el carrer de connexió entre els dos costats de la riera, operacions que es consideren de la màxima importància pel desenvolupament futur del sector Nord de la vila. Sup. total 3,0 Hes.

- El Pla Especial de Reforma Interior del les Garrigues (PERI 2) dona ocasió de legalitzar urbanísticament el sector, completant l'urbanització i construint les dotacions i jardins corresponents. Sup. total 12,2 Hes.

- El Pla Especial de Comunicacions per a la millora i ampliació de l'accés als sectors de Canyelles i l'Almadrava des de la vila, quin objecte es resoldre el difícil problema d'accessibilitat d'aquests sectors.

Els sectors delimitats com a Unitats d'Actuació en sòl urbà (veure quadre adjunt), poden classificar-se en les següents categories:

- Per un costat, les Unitats d'Actuació corresponents a petites operacions de reforma u reordenació edificatòria en el casc urbà de la vila, delimitades per tal de facilitar la gestió municipal en l'obtenció del sòl necessari al destí vial, verd o de servei a recuperar.

- Un altre grup correspon a Unitats que es constitueixen en substitutiu del Pla Parcial o Especial, donades les característiques posicionals i urbanes dels terrenys afectats, i la impossibilitat o la inconveniència pels fins de l'ordenació, de delimitar perímetres més grans.

- Les Unitats d'Actuació que coincideixen, totalment o en part, amb plans parcials aprovats definitivament, i que tenen per objecte completar l'ordenació i facilitar la gestió jurídicurbanística de la urbanització.

- Un altre grup es refereix a sectors dins de plans parcials ja aprovats pels quals es proposa una ordenació alternativa.

- Per últim, les Unitats d'Actuació que recullen sectors ja consolidats, totalment o en gran part, sense pla parcial aprovat. Aquests sectors no tenen entitat suficient com per a desenvolupar un Pla Especial de Reforma Interior (excepte els que, per acord municipal, han estat finalment inclosos també com a Unitats d'Actuació), i es legalitzen a partir de certs compromisos en el complimentament de la urbanització i amb cessions mínimes.

Les operacions que es canalitzen a través d'Unitats d'Actuació en sòl urbà poden, així, resumir-se d'acord amb el quadre adjunt.

UNITATS SUP.TOTAL VERD DOTACIONS VIALS ZONES

I. Reforma o recuperació de sòl en casc urbà consolidat	1	3.084	300	-		856	1.619 (4)
							309 (2)
	2	10.800	4.920	-		3.200	2.680 (3)
	3	13.120	1.750	-		2.440	8.930 (3)
	32	1.400	-	-		500	840 (9)
							60 (8b)
	38	5.680	440	-		440	4.800 (4)
-----							
TOTAL		34.084	7.410	-		7.436	19.238

II. Ordenació de sectors buits en sòl urbà.	4	10.200	1.008	-		3.672	960 (4)
							4.560 (7)
	14	6.040	-	-		2.320	3.720 (8b)
	15	31.600	4.120	14.080 (D4)		3.120	5.640 (3)
							4.640 (8b)
	16	11.040	-	-		2.600	8.440 (8a)
	22	38.008	8.995	3.074 (D8)		5.756	16.148 (6c)
				210 (B)			3.825 (8b)
	23	14.480	-	4.400 (B)		4.884	4.400 (9)
							805 (8b)
	26	161.280	78.760	-		6.800	62.280 (6c)
							13.440 (6e)
	33	10.880	-	-		720	10.160 (6c)
	34	23.080	-	2.400 (B)		7.160	13.520 (6c)
	40	3.760	-	-		1.360	2.400 (8b)
	44	7.755	400	-		2.508	4.847 (7)
	45	7.280	-	-		2.560	4.720 (9)
	46	15.408	-	-		4.608	10.800 (9)
	47	12.560	-	-		936	11.624 (9i)
	48	7.200	-	-		420	6.780 (9i)
-----							
TOTAL		360.571	93.283	24.164		49.424	193.709

UNITATS SUP.TOTAL VERD DOTACIONS VIALS ZONES

III. Gestió d'urbanitzacions	8	95.660	16.500	3.720 (D3)		4.600	68.040 (6a)
							400 (6c)
							(verd privat) 2.400
amb planejament anterior	10	27.450	-	414 (D5)		3.280	23.756 (6a)
	12	9.200	525	-		840	4.955 (6a)
							2.880 (6c)
	13	170.040	-	1.225 (D2)		40.422	21.170 (4)
				9.320 (D8)			18.125 (6a)
				1.680 (F)			69.073 (8b)
				5.100 (B)			3.925 (8H)
	17	178.880	13.168	2.320 (D2)		51.240	45.280 (6a)

						21.560 (6d)
						29.000 (4)
						16.312 (8b)
	21	32.560	3.256	-	9.050	20.254 (9)
	25	17.500	1.573	-	2.327	13.600 (6a)
	27	26.660	1.760	-	5.900	15.600 (6c)
						3.400 (8b)
	28	659.960	206.006	-	81.902	316.472 (6a)
						55.520 (6e)
	30	329.160	41.123	12.120 (D)	56.340	219.577 (6a)
	35	ANTIC PLA PARCIAL "POLIGON I"				
	39	ANTIC PLA PARCIAL "STA. MARGARIDA"				
	42	54.020	-	-	11.484	42.536 (8d)
	49	6.600	400	-	-	6.200 (9)
-----						
	TOTAL	1.607.690	284.421	35.899	267.385	1.020.035
IV. Ordenacions	5	15.680	4.070	2.650 (B)	1.960	7.000 (4)
alternatives	6	46.320	5.230	520 (B)	19.000	20.185 (9)
en sectors				1.375 (D2)		
amb	7	17.000	-	1.800 (B)	3.240	11.980 (9)
planejament	18	46.800	12.689	2.375 (B)	14.504	16.432 (9)
anterior				800 (D3)		
	20	16.200	3.600	800 (D2)	3.340	8.460 (9)
	24	24.182	3.200	1.062 (B)	-	15.800 (7)
						4.120 (8a)
-----						
	TOTAL	166.182	28.799	11.382	42.044	83.957
	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
V. Legalització	9.	6.100	1.120	-	1.080	3.900 (6a)
de sectors	11(AiB)	30.920	-	-	2.200	28.720 (6c)
consolidats	19	10.160	1.650	-	2.760	5.750 (6a)
	29	46.280	4.080	-	4.480	37.720 (6a)
	31	27.840	4.040	-	5.000	18.800 (6a)
	36	67.680	1.400	-	15.560	50.720 (6a)
	37	47.760	880	2.000(D)	5.200	39.680 (6a)
	41	ANTIC PLA PARCIAL CANYELLES PETITES-L'ALMADRAVA				
	43	14.720	-	1.300 (B)	1.120	12.300 (9)
-----						
	TOTAL	251.460	13.170	3.300	37.400	197.090
TOTAL GENERAL		2.419.987	427.083	74.745	403.689	1.514.029

NOTA: Les superfícies corresponents a les UA 35 ("Polígon I"), UA 39 ("Sta. Margarida") i UA 41 ("Canyelles") no apareixen en aquest total.

3.3. Extensió, posició, ús del sòl urbanitzable programat.

El sòl urbanitzable programat pel propi Pla General queda constituït per deu sectors, que poden diferenciar-se segons les seves característiques d'extensió, posició urbana i ús predominant:

	Posició urbana	Ús	Superfície total
Sector 1 Riera de Ginjolers	Creixement de la vila	Residència fixa	6,22
Sector 2 Riera de les Arenes	Creixement de la vila	Residència fixa	17,35
Sector 3 Las Heras I	Sta. Margarida	Residència turística	38,22
Sector 4 Mas Climent	Carretera Castelló -Cadaqués- Vilajuïga	Residència turística	30,72
Sector 5	Eix carretera Castelló	Residència turística	21,45
Sector 6	Mas Fumats- Mas Buscà	Residència turística	13,69
Sector 7	Creixement de la Vila	Residència fixa	4,19
Sector 8	Eix carretera Castelló	Terciari	8,75

Existeixen, per tant, tres grups de sectors clarament diferenciats. De les 140,62 Hes. classificades com a sòl urbanitzable programat, el Pla destina un total de 27,76 al propi creixement de la vila de Roses, creant així una gran oferta de sòl per a residència predominantment de caràcter fix; altres 104,11 Hes., situades als sectors Sta. Margarida (Las

Heras) Mas Climent i Mas Fumats-Mas Buscà i Quarentena-Torre d'en Sastre estan concebudes com a sòl de nou desenvolupament urbà de caràcter turístic; per últim, el Pla destina 8,75 Hes. als usos terciaris ja iniciats al llarg de la carretera de Castelló d'Empúries.

La posició de dos dels sectors que han d'absorbir el previsible creixement de la vila de Roses en els pròxims anys, és estratègica per a l'ordenació general proposada pel Pla. Es situen als dos costats del nou eix d'estructura urbana que serà la perllongació de la riera de Ginjolers: la seva posta en marxa suposarà per tant, inevitablement, reforçar aquest eix. Per un altre costat, el sector 2 es situa com a perllongació del polígon I, i es troba intimament relacionat amb els nous eixos

viaris bàsics previstos al sector Nord. Es, per tant, important el desenvolupament urbà coordinat en aquest àmbit: plans parcials i unitats d'actuació, sistema viari bàsic, equipaments generals, etc. conformen operacions que han de portarse a terme de forma conjunta i coordinada.

La previsió de sòl per al desenvolupament urbà de la vila és alt: més de 25 Hes. que, en total, suposen la possibilitat d'uns 940 nous habitatges. Es a dir, una previsió d'allotjament per a uns 3.274 habitants, als que caldrà afegir els derivats de les Unitats d'Actuació del polígon I, encara no executades, que suposen al menys 500 habitatges més.

Aquestes xifres superen en molt a les previsions de població efectuades en els estudis previs (veure capítol III, apartat 9 "Perspectives de població 1981-2001'), que donaven un augment d'uns 1.350 habitants entre els anys 1981 (població censada 8.004 habitants) i 1997 (població prevista 9.349 habitants). Amb el mètode d'extrapolació lineal, aquesta població a 1997 augmentava fins a 10.788 habitants, amb 2.784 nous habitants, per tant, des del darrer cens. La flexibilitat és doncs molt gran; l'oferta potencial de sòl urbanitzable continguda en el Pla hauria de garantir en tot moment la quantitat suficient de sòl urbanitzat, per tal d'orientar el creixement en aquest sentit, invertint l'actual procés de densificació i congestió al centre urbà de la vila.

Per a cada sector de planejament parcial es contenen a les Normes Urbanístiques els índexs i estàndards urbanístics aplicables, així com el règim de cessions a que queden subjectes els sistemes locals i generals. S'han seguit els criteris del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol. La justificació a què fa referència l'article 123 de l'esmentat decret, relatiu a que

la intensitat neta d'edificació, referida al sòl d'aprofitament privat, no ultrapassa  $2\frac{1}{2}$  vegades l'edificabilitat zonal, es també observada. Per a les diferents zones aquests valors donen:

	Edif. bruta sectorial	Màxim net
- Zona desenvolupament urbà Intensitat I (10a)	0,40	1
- Zona desenvolupament urbà Intensitat II (10 b)	0,50	1,25
- Zona desenvolupament terciari (11)	0,40	1
- Zona desenvolupament urbà Intensitat III (10c)	0,15	0,375

A la zona de desenvolupament terciari (clau 11), l'índex de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es descomposa en un 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per a usos terciaris i

un 0,15 m2/m2 per a usos residencials.

#### 3.4. Les reserves de sòl per a desenvolupaments opcionals.

Una oferta adicional de sòl, de menor importància en l'estrategia de desenvolupament del Pla General, apareix també classificada com a sòl urbanitzable, si bé no es troba continguda en el Programa d'Actuació del Pla. Els desenvolupaments opcionals en sòl urbanitzable no programat han de desenvolupar-se, per tant, mitjançant un Programa específic, subjecte a les condicions legals i normatives establertes. Els articles 166 i següents de les Normes contenen aquestes condicions.

Els sectors delimitats corresponen a possibles desenvolupaments futurs al sector situat al Nord de la Ciutadella i de la urbanització Mas d'en Mates (sectors 1, 2 i 3), tots ells relacionats amb l'estructura viària bàsica proposada, que suposen en conjunt unes 51,21 Hes de sòl; el sector 4, a l'altre costat de la Ciutadella, inclou el camping "Bahia de Roses" i els terrenys buits entre ell i la Ciutadella, amb una extensió total de 5,09 Hes.

El sector 5 està format pels terrenys adjacents a l'UP7, amb una superfície de 9,08 Ha. L'actuació en aquest sector no es podrà desenvolupar sense la prèvia i total urbanització de l'UP7, de manera que es garanteixi la seva connexió i les necessàries mesures d'accessibilitat i de serveis.

Les possibilitats d'aquestes reserves de sòl s'establiran a les Bases dels Concursos i als Programes d'Actuació que es redactin. La programació d'aquests sectors podrà efectuar-se en el moment de la revisió, cada quatre anys, del Programa d'Actuació Urbanística del Pla General, si existeix una demanda suficient que justifiqui l'actuació i es compleixin les condicions de l'article 170 de les Normes. En qualsevol cas, el Pla fixa únicament els índexs genèrics d'obligada observància, en quan a edificabilitat sectorial i reserves mínimes de sòl per a sistemes, deixant un ampli marge de determinacions urbanístiques a concretar pels corresponents Programes.

#### 3.5. El sòl no urbanitzable.

El sòl no urbanitzable representa un 80,94 % de la superfície total del municipi. En xifres absolutes això significa una superfície de 3.712,80 Hes, que inclouen extenses àrees muntanyoses del massís de Cap de Creus i també una considerable quantitat de terres de conreu.

La zonificació proposada pel Pla per al sòl no urbanitzable apareix en els plànols d'"Estructura general i orgànica del territori" a escala 1:5.000. La delimitació precisa per a cada categoria zonal ha partit dels anàlisis previs efectuats durant l'etapa d'informació urbanística.

El quadre adjunt a aquest apartat ofereix les superfícies totals assignades a cada una de les zones i dels sistemes qualificats en sòl no urbanitzable.

### 3.5.1 Règim general dels sòls rurals: usos admesos

Els sòls rurals (clau 14) corresponen a les àrees no urbanitzables no especialment protegides en raó d'una activitat determinada o d'uns valors de tipus paisatgístic, ecològic, històric o cultural, i tampoc inclosos en les grans reserves naturals del massís de Cap de Creus. La normativa distingeix tres subzones, que regulen els usos i les seves intensitats amb caracter general (subzona a) i estableixen diverses possibilitats opcionals en determinats indrets (subzones b i c). La regulació de caracter general és aplicable a totes les subzones. Els usos que també s'admeten de forma opcional en algunes àrees, amb determinades condicions, es situen en sòl no urbanitzable per la seva naturalesa: la urbanització necessària

CLAU		SUPERFICIE (HES)	%
13	Agrícola	340,40	9,12
14a	Rural: ús agropecuari	272,50	7,30
14b	Rural: usos optatius	14,45	0,39
14c	Rural: estructures mòbils	185,80	4,99
15	Protecció paisatgística i ecològica	580,31	15,43
17	Reserves naturals	2.041,83	54,67
18	Edificacions i indrets d'especial interès:		
	18a Històric-Arquitectònic	9,05	0,24
	18b Arqueològic	8,67	0,23
	18c Militar	110,55	3,45
	18d Nàutic	6,70	0,18
A/16	Viari general i faixes de protecció	81,26	2,18
B	Aparcaments	18,25	0,49
C	Parcs	16,53	0,44
D	Equipaments	10,28	0,27

E	Platges	2,70	0,08
F	Protecció rieres	20,14	0,54
TOTAL SÒL NO URBANITZABLE		3.719,42	100,00

Estructura de sòl per qualificacions urbanístiques. Sòl no urbanitzable.

és mínima i és concreta sobre tot en la forma de l'accés i la connexió a les xarxes de serveis, i les condicions de parcel·lació en cap cas suposen major fraccionament de les propietats que el regulat amb caracter general. D'altra banda, la localització territorial d'aquests usos, i la seva posició concreta en relació a les infraestructures generals municipals, ha estat especialment estudiada ja des de l'Avanç del Pla.

Els usos admesos en el sòl rural són els següents:

a) Us agropecuari. Edificacions i instal·lacions en relació a l'activitat agrícola i ramadera o forestal; habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola; usos cultural, religiós, sanitari, assistencial i esportiu, en virtut de l'article 68 del D Leg.1/90.

b) Usos optatius. Els anteriors, i optativament i en les condicions que fixen les normes, magatzems, industrial vinculat a la producció agrícola, forestal, o avícola, estacions de servei i restaurants.

c) Estructures mòbils. Els corresponents a la primera subzona i, optativament i en les condicions que fixen les normes, els campings, caravanings, recreatius i esportius, sempre en instal·lacions desmontables.

D'aquesta forma, es fa front a una demanda d'importància relativa, però que en qualsevol cas està present a Roses; no sembla necessari obligar a desenvolupar un pla parcial, donat el caracter d'aquests usos i la forma com es preveu que es posin en el territori, però en canvi s'exigeixen determinades cessions de sòl i compromisos mínims d'urbanització.

En cap cas s'admet l'ús de residència plurifamiliar, hotelier o industrial diferent de l'establert a l'article 178 de les Normes.

### 3.5.2. Les activitats i sòls protegits.

Les restants zones en sòl no urbanitzable fan referència a les activitats i els sòls protegits pel Pla en raó a determinats valors. Les qualificacions urbanístiques establertes són les següents:



a) L'activitat agrícola.

Els sòls delimitats (clau 13) corresponen a diferents tipologies, ja que inclouen els que ja actualment tenen un destí agrícola i un valor productiu comprovat, juntament amb d'altres que no tenen actualment el mateix valor en temes de producció, però sí en tant que explotacions tradicionals; entre aquestes últimes, trobem els sòls agrícoles de peu de muntanya, destinats a olivars i a vinyes, que es troben moltes vegades en estat d'abandó. La protecció que els hi atoga el Pla es justifica en raó a la conveniència de fomentar i recolzar l'activitat agrícola -foment i protecció que no correspon estrictament a un Pla General-, diversificant així l'activitat econòmica i mantenint els conreus tradicionals del terme municipal. La regulació normativa parteix del supòsit de que el Pla únicament coadjuva, amb les seves mesures d'ordre general, a una política agrària de foment i millora de les explotacions. Així, s'admet preferentment l'edificació corresponent a ampliació dels masos i instal·lacions agrícoles existents, o les que són complementàries i es situen en els nuclis ja edificats de tipus tradicional; pel contrari, no s'admeten noves edificacions residencials, si no estan relacionades amb l'activitat agropecuària, i encara així, hauran de complir determinades condicions de relació amb l'entorn, per tal d'evitar la formació de nuclis nous de població.

b) La protecció de les infraestructures generals.

Aquesta protecció s'estableix ja en la Llei de Carreteres i és únicament concretada pel Pla per a determinades vies d'accés de tipus general. Consisteix en la determinació de la franja paral·lela de protecció, subjecte a la condició de no poder edificar -encara que poden ser transitòriament destinades a altres usos.

Les franjes apareixen dibuixades al plànol IX.2, i regulades per la Llei i el Reglament de Carreteres i pels articles 186 i 187 de les Normes del Pla. Aquestes franjes són de 18 mts. des del borde de les carreteres existents, inclosa la de cala Montjoi. Pels camins, s'ha establert una faixa de protecció de 6 mts des de l'eix amb caràcter general, que en algun cas concret s'ha augmentat fins a 9 mts.

c) La protecció del paisatge i dels valors ecològics.

Aquesta qualificació s'ha reservat per a determinats indrets, molt específics, que interessa preservar en les seves condicions naturals. La delimitació que es conté als plànols

ha tractat de ser el més objectiva possible en la valoració dels aspectes paisatgístics i ecològics que es tracta de protegir: és per això que s'ha partit dels estudis efectuats en l'etapa d'informació, en la que es varen detectar els diferents valors protegibles en aquest sentit.

La protecció es limita a les zones d'aiguamolls, les zones costaneres entre la Punta Canyelles i la Cala Joncols, la península de Cap Norfeu i certs turons, careners i indrets de

destacada presència en el paisatge natural del municipi. Aquestes són zones quina estricta protecció és ja avui comunment acceptada per l'opinió pública i per les institucions, encara que no en tots els casos s'ha produït encara la corresponent declaració de paratge d'interés nacional o la corresponent reserva integral, que suposa la culminació de les iniciatives ja existents en aquesta via.

d) Les grans reserves naturals.

La distinció entre unes zones d'estricta protecció (clau 15) i unes reserves naturals amb caracter general (clau 17) suposa també un tractament diferencial. Les reserves naturals inclouen els escassos boscos existents, les possibles zones de repoblació forestal i les grans extensions de terrenys no ocupats del massís muntanyós de Cap de Creus.

El Pla es remet, en el tractament de les reserves naturals, al Pla Especial de Protecció del Massís, donada la gran superfície de sòl que es tracta d'ordenar i la casuística present. Així no obstant, és clar que el massís constitueix una gran reserva natural d'interés general, quin valor de referencia territorial va més enllà del propi municipi. Per tant, la protecció que li atorga el Pla, en tant que sòl no urbanitzable no sotmés al règim rural general, quedaria definitivament concretada a través del seu desenvolupament detallat en el preceptiu planejament especial.

e) Les edificacions i indrets d'especial interés.

Per últim, el Pla senyala els sòls destinats a determinats usos especials o bé ocupats per edificacions d'interés. La qualificació atorgada (clau 18), diferencia quatre grups específics: les edificacions d'especial interés històric o arquitectònic que convé protegir especialment; els jaciments arqueològics, excavats o no, que poguessin contenir restes d'importancia científica; les zones militars, de les que no es compta en alguns casos de cartografia bàsica, per raons d'estrategia militar; i les zones vinculades a les activitats nàutiques.

L'interés per protegir específicament aquests indrets és evident donada la singularitat dels usos actuals; la delimitació efectuada s'ha fet amb un criteri ampli, de forma que s'asseguri una protecció efectiva dels sòls vinculats i del seu entorn immediat.

3.5.3. L'ordenació del sòl no urbanitzable.

Ja a l'informació urbanística i a l'Avanç s'havia distingit principalment en el terme municipal de Roses dos grans àrees que no es poden considerar independents dels conjunts territorials dels que formen part: la plana de l'Empordà i el Massís del Cap de Creus. Les principals característiques d'elles es troben presents a Roses i la potenciació i conservació d'aquestes és objectiu primordial del Pla. L'activitat agrícola, pròpia de la plana, i la valoració de les característiques naturals i

paisatgístiques del massís són els punts de partida de les propostes del Pla en sòl no urbanitzable.

La consideració dels valors diferencials i la dinàmica d'aquestes dues grans àrees ens fa distingir diversos nivells d'activitat a les àrees agrícoles i rurals i diversos nivells de protecció a les àrees muntanyoses del massís.

El sòl no urbanitzable no s'enten com una part estàtica del territori, sino que entra a formar part del desenvolupament de la vila, assumint i potenciant aquelles activitats que li són pròpies i alhora recolzar el desenvolupament de les àrees urbanes.

La localització concreta de aquestes activitats, lligades al desenvolupament agrícola, els serveis urbans, a la possibilitat de recorreguts i aprofitament de les potencialitats paisatgístiques i recreatives que el territori municipal ens ofereix ens porta a distingir dintre d'aquestes dues àrees genèriques, les localitzacions més adequades a la diversitat d'activitat que per la seva pròpia valua i dinàmica el sòl no urbanitzable haurà d'assumir.

a) Viari i accessibilitat.

Les carreteres de Vilajuiga i Cadaqués ens donaven ja un important grau d'accessibilitat a la plana i als camins agrícoles existents; la única operació a nivell de viari principal que es proposa a la plana és l'enllaç de la carretera de les Arenes amb la de Cadaqués, el que ens millora l'accessibilitat a l'àrea d'influència d'aquesta carretera a la vegada que ens proporciona

un nou accés a la vila des de la carretera de Cadaqués. Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va a procedir a executar aquesta operació.

Les propostes viàries de l'àrea muntanyosa tenen com a objectiu principal el potenciar recorreguts d'alt valor paisatgístic. La majoria d'ells recolzen en els existents, pel que serà necessari, únicament, millorar les condicions de circulació en alguns trams a fi de donar la possibilitat de recorreguts rodats tancats, que ofereixen la possibilitat de contemplar la diversitat de vistes i paisatges que el Massís ofereix. La localització de petites àrees de parada o aparcament pròximes als millors punts de vista complementarien els recorreguts paisatgístics. Ademés dels recorreguts rodats principals es troben a l'àrea muntanyosa un gran nombre de camins o trams d'antics camins, que caldria conservar, ja que a més de que ens donen un altre tipus de possibilitat de recorreguts peatonals pel territori, la majoria d'ells tenen una gran importància històrica com a reste d'antics camins d'accés a Roses a través del Massís, com a lligam de punts estratègics per antics pobladors, o com herència de les activitats que històricament s'han desenvolupat en el massís. Els nostres arqueòlegs ens donen testimoni del paper fonamental que ha jugat la muntanya pels diversos pobladors de Roses.

b) Usos i localitzacions a la plana.

Hem parlat de l'agricultura com a activitat fonamental de la plana. El manteniment i la potenciació d'aquesta activitat amb les diferents varietats que ens ofereix el terme municipal lligades a les característiques específiques de les àrees a on es donen prioritàriament els conreus, les vinyes o/i les oliveres, s'ha de considerar -ademés de com activitats econòmiques, susceptibles de millora-, com a la principal característica definidora del paisatge. La perda o el deteriorament de l'agricultura resta inevitablement interès i varietat del paisatge de la plana i peu de muntanya. Es per aixó que el pla defineix les àrees exclusivament agrícoles a on totes les intervencions han d'estar al servei d'una millor explotació agrícola; edificacions i camins es contemplen només com a complements a l'activitat agrícola, preservant les àrees agrícoles d'altres usos que considerem incompatibles.

La totalitat de la zona rural (clau 14), s'entén com a complement de l'agrícola, amb unes característiques especials donades per les seves condicions naturals, i estat de l'agricultura, o bé per la seva localització respecte a la vila i la xarxa viària que els fa aptes per assumir una sèrie d'usos, necessaris dintre la dinàmica del terme municipal, però que admesos d'una forma general per a tot el territori, podrien provocar inconvenients pel desenvolupament de l'agricultura i en alguns casos, en relació a les necessitats específiques dels usos que el determinen.

Les zones senyalades amb la clau 14a comprenen majoritàriament les àrees a on l'agricultura, bàsicament oliveres, es troba en pitjors condicions de conservació i les característiques topogràfiques són més accidentades, com el cas dels fons de les valls. La tolerància d'ús residencial i d'instal.lacions d'utilitat pública en aquesta zona pot repercutir favorablement en la conservació de les àrees arbrades i en la recuperació d'antics masos abandonats o utilitzats com a estable, que si bé no han estat considerats com de protecció arquitectònica tenen també valors històrics i arquitectònics reconeguts. La destrucció d'aquests masos pot ser una perda irreparable pel territori ja que formen part de la seva història.

Les instal.lacions d'utilitat pública es contemplen específicament, en la seva localització i relació amb altres serveis situats a la carretera de les Arenes a prop a l'estació depuradora. Aquest és un lloc apte per a la localització d'aquelles instal.lacions que necessitin un contacte directe amb la vila però per les seves característiques s'han de situar fora d'ella.

Les activitats directament lligades amb l'agricultura i ramaderia, però que per les seves característiques necessiten edificis especials i una bona accessibilitat a la xarxa viària principal, com poden ser granjes, magatzems, etc., es localitzen a les dues bandes de la carretera de Vilajuiga, en una zona que compleix les dues característiques fonamentals per aquest tipus

d'activitats: contacte directe amb la zona pròpiament agrícola i bon accés a la xarxa viària principal. Així podem considerar la zona 14b com una variant de l'agrícola a on, per les seves característiques d'accessibilitat es permeten uns usos que de no considerarse podrien perjudicar la dinàmica agrícola i de no estar localitzats convenientment podrien perjudicar la imatge del territori i provocar costos d'infraestructura innecessaris.

La subzona 14c acolliria una activitat que s'ha demostrat necessària en el funcionament de la vila, i que amplia les seves possibilitats turístiques. Els campings i caravanings existents s'han quedat petits i per la seva localització interfereixen el desenvolupament urbà. Les àrees aptes per instal·lacions de campings i caravanings localitzades en sòl no urbanitzable s'ajusten als criteris que per aquest ús s'estableix al Pla:

bona accessibilitat a la platja i a la vila, relació directa amb la xarxa viària comarcal, accés directe des de les carreteres de Figueres, Vilajuïga i Cadaqués, el que facilita la seva accessibilitat i senyalització sense necessitat d'entrar a la vila.

Dintre el sòl no urbanitzable de la plana cal destacar també la protecció d'elements d'importància històrica, arquitectònica, paisatgística i ecològica, tals com la protecció del Puig de les Garrigues, únic turó de la plana que ademés té unes ruïnes històriques i la primera plantació d'oliveres de la plana.

La protecció de la part d'aiguamolls que resten en el terme de Roses com a reserva ecològica.

La protecció arquitectònica del Mas d'en Coll, casa pairal fortificada, la més gran del terme de Roses, edificada entre els segles XVII i XVIII i junt a ella l'ermita de S. Sebastià que data de 1773.

La protecció arqueològica de "La Torreta" torre de defensa d'una desapareguda masia datada entre els segles XVI-XVII.

La resta de masos de la plana, tots ells de valor històric, no s'inclouen en la protecció arquitectònica, però seria important que es potenciés la seva conservació i restauració si cal, a fi de protegir aquest legat històric.

c) Reserves naturals i proteccions al massís muntanyós.

La totalitat de l'àrea muntanyosa del terme municipal de Roses s'enten com una gran reserva natural, per la que es propugna una política de reforestació, contràriament a la desforestació s'hauria de fer gradualment i començant per les àrees que corren més perill d'erosió a causa de les fortes pendents i la poca capa de terra, escollint les espècies més adequades al tipus de sòl i resistència. En aquest sentit els suros són els arbres més adequats; paralelament cal endegar una política de prevenció d'incendis.

El Pla proposa proteccions específiques a l'àrea

montanyosa. Per raons ecològiques, a tota la franja costera, incloent la totalitat de la península de cap Norfeu, posant especial atenció en aquestes àrees a la conservació de la flora i la fauna actuals així com el manteniment de les seves característiques paisatgístiques.

Les proteccions paisatgístiques, inclouen aquelles parts de territori que per raons diverses s'han entés com a fonamentals en l'actual imatge, compren els careners i els turons com elements configuradors del perfil de la muntanya i que a la vegada ens ofereixen com a punts de vista privilegiats del territori, característiques que interessa conservar en les seves condicions actuals. Ens trobem també amb certs indrets que per la seva transformació són avui elements singulars i representatius dintre del massís, tals com els prats que envolten el Mas Montjoi de Dalt o el mas dels Arbres constituint elements importants a preservar en les seves condicions naturals. També tenen importància paisatgística les àrees de vegetació de rivera incloses dintre de la protecció de curses d'aigua.

Els restes arqueològics i històrics que ens trobem en el massís són molt nombrosos i abarquen un ampli període de temps amb abundants restes prehistòrics i medievals. S'han protegit els més importants restes i edificacions dels que tenim documentació i localització concreta, amb la consciència de que n'hi ha més, alguns d'ells encara no descoberts.

Entre les proteccions arqueològiques podem citar: els dolmens de Cap de l'Home i el paratge de Casa Cremada entre els que hem de destacar el de "La Creu d'en Corbatella" considerat com el més gran del país.

Els restes aprop del Puig Alt entre els que es troben la Necròpolis de Puig Alt i restes medievals que alguns autoris identifiquen com l'església de S. Tomàs de Paní.

El castell visigòtic de Puig Rom, fortificació del Puig de les Muralles i el Castell de Bufalaranya, com a principals restes visigòtics i alt medievals, lligats a localitzacions i punts de vista de gran interès paisatgístic, els que acompanyen gran nombre d'esglésioles i altres edificacions disperses per tot el territori.

Entre els massos conservats que daten del s. XVI al XVIII, la majoria d'ells fortificats, i localitzats a punts estratègics de vigia i de pas, podem destacar els de Montjoi de Dalt i de Baix i la Torre del Sastre, com els millors conservats, i el Mas Marés que ha sofert nombroses transformacions. Altres masos que foren importants estan en avançat estat de degradació.

4. Potencials edificables i previsions de població.

4.1. Estructura de les qualificacions urbanístiques: el sòl urbà

Els quadres que s'adjunten a aquest apartat, ofereixen les xifres resultants de la superfíciació aproximada dels plànols de zonificació, pel sòl urbà, i un càlcul aproximat dels potencials edificables que resulten de l'aplicació de la normativa d'edificació que correspon a cada zona.

El primer quadre dona les superfícies totals, desglosades per zones i sistemes. Cal tenir en compte que les superfícies zonals són netes (solars edificables) i no inclouen vials, zones verdes ni sistemes generals o locals; aquests apareixen calculats apart. Davant la dificultat de trobar àmbits significatius i clarament delimitables, capaços d'oferir xifres parcials d'interés, s'ha optat per fer correspondre aquestes xifres a cada una de les fulles del plànol a escala 1:2.000 utilitzades. Donat que el muntatge cartogràfic ja va ésser intencionat, en el sentit de diferenciar clarament tres àmbits rellevants, les xifres que ara s'aporten són també significatives. Els subtotals corresponent a:

" La vila" (full 1). Inclou el denominat àmbit estricte de la vila i també la seva perifèria immediata (Greus, Sureda d'en Mairó, Quana, Muntanyeta i sector del port).

"Sta. Margarida" (full 2). Inclou els sectors Salatà, Santa Margarida, Las Heras, Mas Mates, Les Garrigues.

"Canyelles" (full 3). Inclou els desenvolupaments urbans del Puig Rom, Canyelles Petites i l'Almadrava.

"Mas Buscà-Mas Fumats" (full 4). Correspon als dos fulls que contenen les urbanitzacions Mas Buscà, el Cardo i Mas Fumats.

El quadre dona les xifres significatives de les qualificacions urbanístiques atorgades a cada sector, així com el seu valor relatiu, i les de les reserves per a sistemes generals.

La superfície total del sòl urbà qualificat és de 661,53 Hes. Aquesta és una xifra important, que suposa un 14% sobre el total del terme municipal, i un augment del 533% sobre el sòl urbà qualificat per l'anterior Pla General. D'aquest total, un 19,60% està destinat a vials i aparcaments, segons la proposta el Pla; un 9,53% a parcs i jardins urbans (directament

qualificats en sòl urbà pel Pla general, sense incloure els corresponents als standards obligats en sectors de planejament derivat); un 4,36% a equipaments i dotacions, també directament zonificats pel Pla General; un 3,07% a platges i un 2,83% a canals i protecció de rieres. Els sistemes en el seu conjunt sumen, doncs, un 39,40% del total (258,32 Hes).

L'estructura de les zones dona la distribució d'usos proposada. La predominància dels usos residencials és absoluta. Els usos comercials, terciaris i industrials apareixen sempre en situacions de compatibilitat amb els usos residencials -excepte en certes subzones i en sòls no urbans- donades les seves característiques específiques a Roses, i les perspectives

futures immediates.

En quantitat de sòl, les zones qualificades com de vivenda unifamiliar aïllada són les més importants ( unes 253) i representen un 38,61% del total del sòl urbà; aixó es degut a la reconversió proposada pel Pla per a grans sectors del Puig Rom i Canyelles, avui amb qualificació de ciutat-jardí però amb edificacions plurifamiliars -segons la interpretació de les normes que venia essent aplicada-, o sense qualificació precisa. L'ús unifamiliar és sens dubte el més adequat pels sectors citats, amb fortes pendents i difícil topografia, per comportar tipologies edificatòries més adaptables als terrenys, i amb menor impacte paisatgístic.

Els sòls destinats a vivenda plurifamiliar aïllada, i conjunts d'ordenació específica, que representen l'oferta d'apartaments turístics en blocs amb jardins i instal.lacions annexes, és de 96 Hes. (un 14,66% del total), preferentment situades als sectors Sta. Margarida-Salatar, però també possibles en altres àmbits. S'han recollit amb aquesta qualificació els sòls dels sectors Puig Rom i Canyelles ja edificats d'acord amb la modalitat de vivenda plurifamiliar.

S'introdueix la tipologia de la vivenda unifamiliar en filera (15,07 Hes) en diverses posicions urbanes, donades les seves possibilitat actuals i el seu valor en l'ordenació urbana d'alguns sectors.

Per últim les tipologies més tradicionals -casc antic, eixample, polígon- apareixen sempre a la vila i a les seves extensions immediates, només amb alguna excepció que recull situacions de fet ja existents. En total, suposen més de 42 Hes, només un 6,41% del sòl urbà, encara que el seu potencial edificable és, en conjunt, el més alt.

#### SUPERFICIES QUALIFICADES

=====

Full 1 La Vila"	Full 2 "Sta. Margarida"	Full 3 " Canyelles"	Full 4 "Mas Buscà"	TOTAL m2 sòl	%
6.080	-	-	-	6.080	0,09
95.637	-	-	-	95.637	1,45
155.930	-	-	-	155.930	2,35
119.011	29.000	-	-	148.011	2,23
21.348	-	-	-	21.348	0,33
250.656	157.018	2.080	592.992	1.002.746	15,16
2.560	168.882	55.120	-	226.562	3,42



89.468	-	765.071	-	854.539	12,92
-	-	105.920	-	105.920	1,61
-	-	130.320	55.520	185.840	2,81
21.360	68.463	60.880	-	150.703	2,28
-	446.579	-	-	446.579	6,75
118.958	15.600	122.325	-	256.883	3,88
-	-	29.000	-	29.000	0,44
-	-	42.536	-	42.536	0,64
8.525	-	22.440	-	30.965	0,47
33.365	99.426	16.700	6.200	155.691	2,35
-	57.884	-	-	57.884	0,87
-	-	3.795	-	3.795	0,06
922.898	1.042.852	1.356.187	654.712	3.976.649	60,11
511.957	321.116	304.487	147.722	1.285.282	19,43
115.698	74.989	238.287	255.286	684.260	10,34
219.052	10.680	40.085	12.120	281.937	4,26
29.680	61.720	110.120	-	201.520	3,05
31.480	143.440	10.828	-	185.748	2,81
907.867	611.945	703.807	415.128	2.638.747	39,89
1.830.765	1.654.797	2.059.994	1.069.840	6.615.396	100,00

Estructura de sòl per qualificacions urbanístiques. Sòl urbà.

CLAU

1. Edificis i jardins  
privats protegits

2. Casc antic

3. Eixample urbà
4. Eixample suburbà
5. Polígon d'habitatg.
6. Vivenda unifamiliar  
aïllada
  - 6a
  - 6b
  - 6c
  - 6d
  - 6e
7. Vivenda unifamiliar  
en filera
8. Vivenda plurifamiliar  
aïllada
  - 8a
  - 8b
  - 8c
  - 8d
  - 8H
9. Conjunts d'ordenació  
específica
  - 9 (i)
  - 9 (t)

TOTAL ZONES

- A. Vials
- B. Aparcaments
- C. Parcs i jardins
- D. Equipaments
- E. Platges
- F. Canals i rieres

TOTAL SISTEMES

TOTAL SÒL URBÀ

#### 4.2. El potencial edificable.

A partir de les dades anteriors, s'ha procedit a calcular, aplicant la normativa zonal, els potencials edificables teòrics que resulten del Pla. Cal sempre mirar aquestes xifres com a indicatives i estimatòries, donada la diversitat de situacions que cal avaluar i la causística a resoldre per arribar a elles. Els potencials edificables voldrien expressar el sostre edificable teòric segons el Pla: no es consideren ni les situacions de fet que ultrapassin els límits que fixen els índexs d'edificabilitat proposats, ni els roces a la colmatació derivats de l'existència de tipologies edificatòries tradicionals en el casc. Per tant, aquests números no representen ni un càlcul del sostre edificat avui, ni un objectiu del pla: són únicament una estimació del potencial normatiu.

S'han utilitzat diverses hipòtesis prèvies. Així, per a la zona de casc antic, s'ha suposat un 30% del sostre destinat a usos terciaris i comercials; per als eixamples, aquest percentatge s'ha reduït al 25% i per al reste de les zones no s'ha contabilitzat. Els percentatges d'ocupació del sòl s'han uniformat al voltant del 80% (casc antic), 70% (eixamples) i 50% (unifamiliar en filera), encara que aquests percentatges són en realitat bastant més elevats en la situació present.

Per a les zones de ciutat-jardí s'ha utilitzat la parcel·la mínima i el coeficient net d'edificabilitat per tal de calcular el sostre potencial. Donat que les superfícies corresponen ja a solars edificables nets, només es precisa una simple multiplicació.

La xifra total de 3.239,60 m2 sostre (324 Hes sostre) pot dividir-se en:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Sostre potencial en edificació urbana<br>segons alineacions de vial                          | 1.002.056 m2st |
| - Sostre potencial en desenvolupaments<br>turístics en parcel·la unifamiliar                   | 1.252.015 m2st |
| - Sostre potencial en desenvolupaments<br>turístics en vivenda plurifamiliar i<br>apartaments. | 985.532 m2st   |

als que cal sumar els sostres potencials en sectors de desenvolupament parcial en sòl urbanitzable.

Sup.	Coef	Sostre	Densitat	Nombre	
Total	sect.	edif.	bruta	habitatges	Població
=====	=====	=====	=====	=====	=====

UNP1	217.160	0,40	86.864	35	760	2.660
UNP2	156.080	0,40	62.432	35	546	1.911
UNP3	139.360	0,40	55.744	35	487	1.704
UNP4	50.920	0,40	20.368	35	178	623
UNP5	90.821	0,18	16.348	4	36	126
-----						
TOTAL	654.341		241.756		2.007	7.024

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

	Sup. Total =====	Coef sect. =====	Sostre edif. =====	Densitat bruta =====	Nombre habitatges =====	Població =====
PP1	62.250	0,40	24.900	35	218	763
PP2	173.520	0,40	69.408	35	607	2.125
PP3	382.265	0,50	191.133	40	1.529	5.352
PP4	307.250	0,50	153.625	40	1.129	3.952
PP5	214.550	0,50	107.275	40	858	3.003
PP6	136.920	0,15	20.538	10	137	479
PP7	41.982	0,15	6.297	10	42	147
PP8	87.540	0,40	35.016	20	175	613
-----						
TOTAL	1.406.277		608.192		4.695	16.434

Sòl urbanitzable programat. Dades numèriques globals.

#### 4.3. El control de les densitats d'habitatges i l'estimació de la capacitat de població.

Per últim, el quadre aporta també una estimació del nombre d'habitatges a que poden donar lloc els sostres potencials

calculats, i la capacitat de població resultant.

Les hipòtesis de sostre per habitatge varien segons les zones. Tenint en compte que ja s'ha deduït el sostre destinat a usos no residencials, s'ha pres l'índex de 125 m<sup>2</sup>/habitatge en casc antic i vivenda unifamiliar en filera, 100 m<sup>2</sup>/habitatge en eixamples i conjunts d'ordenació específica, i 80 m<sup>2</sup>/habitatge en edificis d'apartaments. Cal tenir en compte que es tracta de sostre brut total per habitatge, que inclou espais comuns i ocupats per murs i instal·lacions. A les zones de vivenda unifamiliar s'ha partit de la hipòtesi d'una vivenda per parcel·la mínima.

L'índex d'habitants per habitatge és de 3,5, excepte a les zones de ciutat-jardí, a on s'ha augmentat a 4.

El Pla ha posat un cert èmfasi en el control zonal del nombre d'habitatges o apartaments, que és considerat una determinació fonamental d'obligat compliment en totes les zones i sectors de planejament. La normativa estableix el tamany mínim dels habitatges segons els sectors, i el nombre màxim en les Unitats d'Actuació, Plans Especials i Plans Parcial. L'objecte és el de controlar la capacitat potencial de població i assegurar el manteniment dels standards d'equipaments i espais lliures previstos. El compliment de la normativa relativa a superfícies mínimes i nombre màxim d'habitatges garanteix també determinades densitats d'habitació, quina superació originaria problemes d'ordre funcional i dèficits urbanístics.

Tal com es dedueix del quadre, el nombre màxim d'habitatges en sòl urbà es situa entorn els 25.346, segons l'estimació efectuada. A aquest nombre s'afegeixen altres 6.709 en sòl urbanitzable.

L'estimació de la capacitat de població que es dedueix d'aquestes xifres, dona un total de 90.782 habitants potencials en sòl urbà, més 23.486 habitants en sòl urbanitzable. En total, doncs, 114.268 habitants totals. És una xifra considerable, tenint en compte que es tracta tan sols de capacitat, mesurada segons criteris raonables. Les estimacions de l'actual capacitat, en temporada d'estiu, donen ja una xifra

similar, donat que avaluen altres factors que aquí no han estat considerats: campings, lloguer, i re-lloguer en el casc urbà, sobre-ocupació en vivendes i apartaments, visitants d'un sol dia, etc.

Les densitats, referides als diferents àmbits urbans, són de l'ordre següent (xifres en habitants per hectàrea):

	La vila	Sta.Margarida	Puig Rom/Canyelles
Densitat bruta total	209,9	255,6	87,00
Densitat zonal	416,4	405,9	128,7

La densitat bruta total per al sòl urbà en el seu conjunt -que inclou també les urbanitzacions de Mas Buscà i Mas Fumatsés de l'ordre de 170,78 hab/Ha i la zonal de 282 hab/Ha. Són índexs que, per tractar-se de quantitats agregades, poden considerar-se alts, el que justifica sobradament la política d'intensitats de sòl endegada pel Pla; el manteniment de l'actual normativa, desfasada en molts aspectes, ha suposat l'aparició dels primers conflictes i desajustos urbanístics. La redistribució de les intensitats preconitzada, juntament amb la posta en marxa del nou sòl urbanitzable i l'inici de la gestió municipal en matèria d'infraestructurès urbanes i equipaments, són factors que actuen complementàriament, en la via d'un reajust progressiu, a gran escala, de les condicions urbanístiques en que cal desenvolupar les activitats constructives i turístiques.

ZONA	SUP. NETA TOTAL	POT.TEORIC SOSTRE	ESTIMACIO N.VIVENDES	ESTIMACIO POBLACIO FIXA	N.HABITANTS POTENCIAL POBLACIO TEMPORERA
1	6.080	2.700	6	22	-
2	95.637	229.529	1.285	4.498	-
3	155.930	436.604	4.366	15.281	-
4	148.011	310.823	3.108	10.878	-
5	21.348	22.400	180	627	-
6a	1.002.746	501.373	2.506	-	10.027
6b	226.562	113.281	376	-	1.504
6c	854.539	284.542	1.068	-	4.272
6d	105.920	37.072	107	-	428
6e	185.840	65.044	124	-	495
7	150.703	150.703	1.205	-	4.822
8a	446.579	625.210	7.815	-	27.353
8b	256.883	166.974	2.087	-	7.305
8c	29.000	10.150	127	-	445
8d	42.536	28.073	351	-	1.228
8H	30.965	20.127	-	-	-
9	155.691	155.691	1.245	-	4.359
Sòl urbà	3.972.854	3.260.296	25.605	30.679	61.010

Sòl urbà- nitzable programat	1.406.277	608.192	4.695	3.856	12.578
Sòl urbà- nitzable no programat	654.341	241.756	2.007	126	6.898
Total urbà i urbanit- zable	6.033.472	4.110.244	32.307	34.661	80.486

Potencials edificables i estimació de capacitat de població.

## 5. L'ordenació dels nuclis urbans.

Es descriuen a continuació, de forma breu, les propostes per a cada un dels nuclis urbans del municipi, tractant de fer més entenedores les idees expressades als plànols d'ordenació i gestió.

### 5.1. La Vila

#### a) Estructura urbana

Moltes de les propostes per a la vila han estat ja citades en parlar de l'ordenació territorial del municipi. S'ha dit, fins i tot, que no podien deslligarse els conceptes d'estructura urbana i estructura del territori, pel que fa a les propostes del Pla General per a Roses. En efecte, moltes de les opcions que es prenen i que afecten al casc urbà consolidat, tenen un clar sentit territorial.

L'estrategia d'ordenació urbana endagada pel Pla aten als principis enunciats a l'Introducció d'aquesta Memòria. Són especialment rellevants per a la vila els que fan referència a la normalització del mercat del sòl i a la prioritat del procés de reequipament urbà.

El casc urbà de la vila ha estat sotmés a una forta pressió especulativa derivada de les altíssimes edificabilitats concedides pel planejament anterior, a les que es van afegir després altres edificabilitats addicionals il·legals. Aquest fet ha tingut una forta incidència en el canvi d'imatge que la vila ha experimentat en vint anys, i ha provocat desajustos formals i funcionals ben evidents. L'ajust dels coeficients és doncs, el primer objectiu del Pla a l'àmbit central de la vila; ajust molt ponderats en termes generals, i que ha considerat les diverses situacions particulars existents. Amb la nova regulació normativa de l'edificació, es tracta, per un costat, d'evitar la profundització del procés congestiu actual, que ha portat ja a fer rentables les demolicions d'edificacions valuoses i fàcilment rehabilitables; per un altre costat, es tracta també d'impulsar la producció de nou sòl urbanitzat, competitiu, amb un major nivell de qualitat en la urbanització i els serveis. La posta en el mercat d'una quantitat molt

important de sòl buit -a través de les Unitats d'Actuació i els Plans Parcialss -només pot ésser entés en la seva relació amb les mesures normatives establertes sobre el casc urbà. Es tracta de propostes complementàries, referides una a l'altre i, per tant, inseparables. El nou sòl urbanitzable aportaria a la vila

descongestió a tots els nivells: major amplitud de carrers i espais per aparcament, parcs i jardins, sòl per a dotacions i equipaments, etc., i suposarà la possibilitat d'assolir índexs de densitat i edificabilitat global correctes, una major dispersió de l'activitat comercial i terciària, i en definitiva, una tendència a difondre sobre tot el casc les activitats i els serveis urbans de forma més igualitària -corregint l'actual desequilibri entre la franja devantera i els darreres de la vila.

En l'assignació d'índexs d'edificabilitat i disposició de l'edificació, s'han considerat dos espais molt qualificats com a excepcionals: el front de mar i la façana a la riera de Ginjolers. Aquí, la normativa del Pla, concedeix majors edificabilitats, amb l'objectiu de potenciar aquests àmbits, que es consideren molt importants per a la imatge i el funcionament del casc. L'ordenança especial que s'apunta, regula els usos i les condicions de les edificacions, així com la forma de les mateixes. La façana nova per a la riera de Ginjolers haurà d'estudiarse de forma específica a través d'un projecte que contempli alhora la cobertura de la riera i la nova façana, la urbanització de l'espai resultant i les repercussions sobre els carrers i espais colindants. Aixó no obstant, es contén en el Pla una norma bàsica prou detallada.

L'estructura actual de la vila es caracteritza per una forta tendència a la concentració dels usos terciaris i comercials a la franja paral.lela al passeig i immediata al mar; el funcionament de la vila carrega quasi totalment en una única via de connexió que és la carretera de la costa, que actua a la vegada com a espai representatiu, com a vial distribuïdor, com a vial de pas i com a gran aparcament. Aquesta estructura excessivament feble es tracta de compensar, en el nou planejament, amb la previsió dels vials de tràfec a través situats per darrera de la vila, amb la creació d'una xarxa viària distribuïdora de caràcter secundari, amb la previsió d'aparcaments de tamany mitjà uniformement distribuïts, i amb la vertebració dels espais representatius, comercials i terciaris sobre l'eix Ginjolers.

Així, el nou accés a la vila es faria per darrera, a través de la Gran Via; ara bé: aquest accés només tindrà també amb un caràcter representatiu si va acompanyat de les altres operacions urbanes previstes. Es tracta d'arribar a la cruïlla Gran Via-Ginjolers (espai que ha de ser degudament projectat), i descendir -a peu- per la riera de ginjolers ja urbanitzada i edificada, de forma que aquest sigui un espai central. L'impuls que cal donar a aquesta operació és de vital importància, no

només per al propi eix, sino per a la vila sencera: només així els barris de darrera participiran de la totalitat i estaran en disposició de millorar sensiblement, a la vegada que els



diferents serveis, comerç i altres activitats es difonen en el casc urbà.

b) La intensitat d'edificació i els potencials edificables. Referits a 26 de gener de 1985, data d'aprovació inicial de la revisió.

Els quadres adjunts aporten una informació exacta i detallada de la situació de la vila en quan a intensitat d'edificació i d'habitatge, illa per illa, així com de les previsions comparades del Pla General de 1961 (i Plans Parciais després aprovats) i l'actual revisió.

Les dades que es presenten estan referides a l'àmbit denominat "la vila", perimetrat en diversos plànols i regulat normativament de forma específica. Les illes apareixen numerades de la 1 a la 128, al marge de les cinc Unitats d'Actuació incloses.

Les xifres que apareixen fan referència a:

Superfície de la illa  
Sostre actualment edificat  
Coeficient d'edificabilitat  
Nombre d'habitatges

Sostre previst pel planejament vigent  
Coeficient d'edificabilitat

Qualificacions proposades per la revisió  
Sostre resultant de la revisió  
Coeficient d'edificabilitat

La superfície total de l'àmbit és de 708.400 m<sup>2</sup>.

El nombre total d'habitatges comptabilitzats és de 3.645, el que dona una intensitat global de 58 habitatges per hectàrea (sobre 62,5 Hes.).

Els sostres edificats totals donen els següents resultats.

Sostre actualment edificat	587.619 m <sup>2</sup> sostre
Sostre planejament vigent	1.080.552 m <sup>2</sup> sostre
Sostre proposat revisió PGOU (aproximat)	1.063.682 m <sup>2</sup> sostre

Cal tenir en compte, però, que en el planejament vigent no s'han inclòs els sostres corresponents a la zona industrial de l'anterior Pla General -que suposa a la revisió uns 113.188 m<sup>2</sup> sostre- i que la reducció que resulta com a conseqüència de la nova ordenació de les Unitats d'Actuació és de l'ordre de 53.160 m<sup>2</sup> sostre. Per tant, la diferencia entre el sostre vigent i el previst es situaria a l'entorn de les 7 Hes. de sostre (+11,3 Hes en sòl anteriorment industrial).

Per tant, la revisió suposa un relatiu ajust dels potencials totals, que respon als objectius explicats a l'apartat anterior, i comporta una determinada redistribució de les edificabilitats, en recolzament de l'estructura d'organització de l'espai que es tracta de conseguir.

Sobre el sostre actualment edificat, de 587.619 m<sup>2</sup>, la revisió suposa una capacitat total de:

Sostre potencial revisió (xifra aproximada)	1.215.148
Sostre actualment edificat	587.619
DIFERENCIA	627.529

Això significa un augment del 106,8% sobre el sostre existent, és a dir, de més del doble, en tant que sostre potencial. Per tant, malgrat la redistribució de potencials prevista, continua donant un ampli marge a l'activitat constructiva en el propi àmbit central de la vila.

c) El sòl qualificat.

L'estructura de sòl segons les qualificacions urbanístiques atorgades pel Pla es presenta en el quadre adjunt a aquest apartat.

El quadre permet d'analitzar les xifres que corresponen a cada una de les qualificacions, a la vila, de forma desglosada.

El total de superfície destinada a zones -és a dir, superfícies de solars nets- és del 53,56% del total. La resta és ocupada per sistemes, dels que un 32,36% són vials i aparcaments, 4,74% parcs i jardins i 4,07% equipaments urbans. En aquest àmbit, per tant, no s'arriba -a pesar de les noves propostes de recuperació de sòl del Pla - al 10% d'espais lliures per a parcs i jardins.

De la superfície destinada a zones, pot destacar-se la importància dels eixamples històrics (33,77% del total) sobre el casc antic consolidat (17,16%), al que dobla.

DADES REFERIDES A 26 DE GENER DE 1985

CLAU	Superfície	%
1 Edificis i jardins privats i protegits	6.080	0,86
2 Casc antic	95.637	13,54
3 Eixample urbà	155.930	22,07

4	Eixample suburbà	90.944	13,87
5	Polígon d'habitatges	21.348	3,02
9	Conjunts d'ordenació específica	7.696	1,09
TOTAL ZONES		377.635	53,45
A Vials		229.249	32,44
B Aparcaments			
C	Parcs i jardins	33.560	4,75
D	Equipaments i dotacions	28.820	4,08
E	Platges	29.680	4,20
F	Protecció rieres	7.640	1,08
		328.949	46,55
TOTAL SISTEMES			
TOTAL àmbit estricte de la vila		606.584	100,00

Estructura de sòl per qualificacions urbanístiques. Àmbit estricte de la vila.

d) La millora del casc antic i les actuacions als eixamples.

La delimitació d'un àmbit urbà central ("la vila") ha estat regulat per les Normes Urbanístiques del Pla (secció 3<sup>a</sup> del capítol Tercer del Títol II) a l'objecte d'introduir certes disposicions de caràcter general referents a la previsió de places d'aparcament en els edificis privats, al tamany dels habitatges i les condicions higièniques dels mateixos, així com d'unificar els paràmetres comuns a totes les zones en l'ordenació de l'edificació. En aquest àmbit es concentren quasi tota la residència de caràcter fix, així com gran part de l'activitat comercial i terciària, de tipus general o turístic. La gran intensitat que han arribat a assolir alguns d'aquests usos s'ha traduït en canvis de tipologia edificatòria fàcilment visibles, en un procés de superposició als tipus tradicionals.

L'ordenança corresponent a la zona de cas antic (clau 2) es preocupa especialment per les condicions d'habitabilitat dels habitatges (higiene, ventilació, solejament, etc.), complertant la regulació genèrica de l'article 67 amb altres paràmetres específics. A la vegada, la norma estableix determinades regles a tenir en compte en la composició arquitectònica dels edificis (art. 82), pel que fa als paraments exteriors, parets mitgeres, cobertes, cossos i elements sortints, de forma que s'indiquen gàlils màxims, es senyalen relacions paramètriques d'obligat compliment, i es desaconsellen determinats materials i colors.

L'objectiu del Pla és el d'augmentar els valors ambientals dels espais urbans centrals, assegurant una major regularitat tipològica. Aquesta normativa, d'aplicació directa i immediata, haurà de ser, no obstant, complertada pel Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic, al que es fa referència a l'article 227.3. Aquest Pla Especial, amb documentació precisa i detallada, a escala mínima de 1:500, podrà determinar exhaustivament les condicions en que l'activitat constructiva pugui desenvolupar-se, i a la vegada, coordinar i dirigir els projectes d'urbanització i les intervencions municipals de diversos ordres sobre l'àmbit central de la vila.

La regulació normativa dels eixamples diferencia una zona d'eixample urbà (clau 3) i una d'eixample suburbà (clau 4). La primera inclou les ordenacions sorgides als anys seixanta en els sectors dels plans parcials Polígon I i Mas de les Figueres. La segona es refereix fonamentalment a les extensions en direcció Nord, sense pla parcial, de menor qualitat en la urbanització i en l'edificació.

El Pla suposa determinades operacions de reestructuració urbana en aquests eixamples, destinades a sistematitzar l'edificació, dotarlos d'espais centrals -jardins de barri- i preveure sòls per a equipaments. Així, son previstes dues grans places, una a cada costat: la plaça del camp de futbol i la plaça del Mas de les Figueres, que actuaran com a centres de cada un dels eixamples moderns. En torn a les places es concentren els equipaments locals (escoles, guarderies, centres socials i culturals, etc.) A l'eixample nord, es compta amb el parc urbà de la Gran Via i dues noves placetes -a obtenir a través d'Unitats d'Actuació-, però quasi no es disposa d'espai per a equipaments i dotacions locals. La proximitat de la zona d'equipaments de la perllongació de la riera de Ginjolers cobrirà aquest dèficit.

e) La periferia del casc urbà.

Si fixem ara l'atenció en la periferia immediata del casc urbà de la vila, per sobre de la Gran Via, les principals operacions de reestructuració urbana apareixen en tot el seu significat. Aquest àmbit perifèric abarca actualment els desenvolupaments urbans de darrera del port (en la zona que en el Pla General vigent estava qualificada com de ciutat-jardí), que s'ha anat extenent a ambdòs marges de la riera de la Quarentena, els sectors de la Quana i de la Muntanyeta, i les parcel·lacions de la Sureda d'en Mairó; per sobre de la Gran Via, el sector del Grecs; i, al costat esquerra de la riera de Ginjolers, la part no consolidada del pla parcial Polígon I.

El Pla General disposa en aquests sectors diferents perímetres per a ser tractats a través de Plans Especials de Reforma Interior o Unitats d'Actuació. D'aquesta forma, és possible identificar els problemes jurídics i urbanístics específics de cada sector, i proposar les solucions més convenientes. Una part important de les operacions d'estructura urbana, obertura de vies i recuperació de sòl per a usos públics es canalitza a través d'aquestes figures de planejament i

gestió. Per les raons anteriors, s'ha desestimat la possibilitat d'un únic Pla de Reforma per aquests sectors, que hagués resultat inoperant, donada la diversitat extrema de situacions d'ordre legal i urbanístic detectades.

L'obertura i urbanització de la gran Via apareix com una de les operacions fonamentals en aquest àmbit, en la mesura en que relliga tots aquests desenvolupaments i sòls perifèrics. Aixó no obstant, una de les preocupacions fonamentals del Pla és la de preveure les obertures viàries necessàries per tal de connectar entre sí les diferents urbanitzacions existents; aquesta connexió, a nivell de vies locals o carrers, suposarà l'aparició de recorreguts alternatius als actuals accesos únics

a cada urbanització, i per tant una major mobilitat potencial. Així, els sectors Muntanyeta, la Sureda, Oliverais-Marais, els Grecs, i els nous plans parcials previstos, apareixen relligats entre sí a través de diferents vies, a més de la propia Gran Via des d'on fins ara trobavem l'accés.

Els sòls perifèrics pendents d'urbanització i edificació apareixen inclosos en Unitats d'Actuació, a través de les quals es tracta d'assegurar una determinada ordenació local que aportí els sòls necessaris per a l'organització general d'aquest àmbit urbà perifèric. Només així és possible de coordinar aquestes iniciatives locals, en els seus aspectes de disposició de les edificacions i equipaments, traçat de les vies i de les xarxes de serveis.

Les xifres referents a intensitats d'edificació, potencials edificables i sòl qualificat presentades en els apartats anteriors, fan referència a l'àmbit estricte de la vila. Per a tenir una aproximació a les que corresponen a la vila i la seva perifèria, ens hem de referir a les que s'han resumit a l'apartat 4, "Potencials edificables i previsiones de població", en parlar del sòl urbà a on apareixen desglosades en quatre apartats. L'àmbit denominat "la vila" (full 1) fa referència al casc urbà i a la perifèria aquí aludida.

f) Els sistemes de parcs i jardins.

A més dels parcs urbans ja citats a l'apartat 2.3.3., el Pla preveu un seguit d'espais de mitjà i petit tamany, destinats a places i jardins locals.

El conjunt d'espais lliures previstos pel Pla General a la vila, amb les corresponents superfícies figura en el quadre següent:

	Clau	Sup. total
C1 Parcs urbans	Plaça camp de futbol	6.640 m2
	Plaça al Mas de les Figueres	4.700 m2
	Parc urbà Gran Via	3.720 m2
	TOTAL	15.060 m2

C2 Jardins urbans	Ambit de la vila	18.600 m2
	Periferia de la vila (inclou UA i PERI)	36.325 m2
	TOTAL	54.785 m2
C3 Parc arqueològic de la Ciutadella		165.320 m2
C4 Altres espais lliures		1.680 m2
	TOTAL SÒL URBÀ	236.845 m2

Sense comptar el Parc arqueològic de la Ciutadella (C3) el total d'espais lliures qualificat com a parcs i jardins (no esportiu ni zones de protecció) és de 69.845 m2 de sòl, que representaria, sobre la població prevista com a màxima a l'any 1997 un standard d'uns 6,5 m2s/habitant. Es un standard que es considera escàs si es té en compte que inclou els parcs urbans (C1). Aixó no obstant, la dotació d'espais lliures es complementa amb la gran zona esportiva i amb els espais lliures dels passeigs i platges, que en el seu conjunt suposen una superfície important i una diversificació dels usos i activitats que tenen lloc als espais lliures.

g) El sistema d'equipaments i dotacions.

Els espais previstos per a equipaments i dotacions s'han disposat de forma que siguin suficients per a satisfer les necessitats de la població fixa en materia d'instal.lacions escolars, esportives, sanitàries, assistencials, socio-culturals, i d'altres. Però, a la vegada, per la seva posició, els equipaments compleixen també importants funcions estructurals.

Ja s'ha fet esment en altres apartats de la gran zona d'equipaments generals municipals situada al Nord de la vil·leria de Ginjolers. Es una localització òptima, tant per la seva alta accessibilitat (tant des de fora de la vila com des del casc urbà) com per la seva contribució a la formació de l'eix urbà estructurant de Ginjolers.

Les xifres relatives als espais amb aquesta qualificació, i amb indicació dels usos (actuals o proposats) que s'estimen més adients, és la següent:

Clau	Equipaments	Sup. total	Standard m2/habitant (1983)	(1997)
D1	Docent	71.809	6,32	6,65
D2	Socio-cultural	4.760	0,08	0,44
D3	Administratiu	240	0,18	0,02

D4	Sanitari	14.080	0,40	1,30
D5	Assitencial	1.833	-	0,17
D6	Esportiu	86.680	2,25	8,03
D7	Abast	3.312	0,14	0,30
D8	Serveis tècnics	21.218	-	1,96
D9	Cementiri	13.871	1,58	1,28
	Optatiu	1.249	-	0,11
	TOTAL	219.052 M2	10,61	20,30

Els standards, que donen alguna indicació quantitativa de les propostes, en relació al sòl actualment destinat a aquests usos, s'han calculat en relació a la població actual i a la prevista per l'any 1997. En qualsevol cas, l'ús a que es destina el sòl qualificat per a equipaments, és indicatiu, i pot adequar-se a les necessitats de cada moment. També apareixen zones amb dos o més usos proposats, que en molts casos són compatibles entre sí, i fins i tot complementaris. Per últim, les dotacions previstes en Unitats d'Actuació o Plans Especials, seran destinades als usos que es concretin en el moment de la seva aprovació.

## 5.2. Els altres sectors urbans.

### 5.2.1. El sector Sta. Margarida/Salatar/Les Heras.

Les propostes del Pla Genral pels sectors turístics situats al costat de ponent de la vila, giren fonamentalment entorn de l'ordenació viària, de la localització dels equipaments urbans relacionats amb el turisme, i de la regulació de les intensitats d'edificació.

L'ordenació de les vies bàsiques es relaciona especialment amb dos grans temes: l'accès a la vila, i l'ordenació urbana dels sectors immediats a l'actual carretera -i, més concretament del sector Las Heras.

El Pla planteja diverses alternatives per a les connexions fonamentals entre la vila i el territori comarcal. Així, juntament amb la carretera actual, per a la qual es dona una proposta de secció -que apareix al plànol IX.9-, el Pla proposa d'altres possibilitats d'accès, fonamentalment a partir de la carretera de Cadaqués. L'actual variant, ja construïda, s'integra en el sistema viari més ampli i més a llarg terme proposat pel Pla. Així mateix es milloren les cruïlles principals, proposant un pas a diferent nivell per a la carretera de Cadaqués, i ampliant l'ovoïde recentment construït. Les laterals a la carretera es consideren fonamentals, per tal de donar accés a les instal·lacions de les faixes immediates per

darrera. Aquestes laterals es van adaptant a les diferents situacions urbanes, recollint la xarxa viària secundària, que només arriba a la carretera en determinats punts, eliminant cruïlles innecessàries.

L'ordenació proposada pel sector Las Heras, que queda qualificat com a sòl urbanitzable programat, té molt que veure amb l'ordenació viària i urbanística general del sector; així, el Pla General dibuixa expressament el sistema viari local del sector de planejament parcial, assegurant determinades connexions i continuïtats. La proposta es relaciona també amb els tipus edificatoris previstos i suposa una determinada ordenació urbana de l'edificació en el sector, que, no obstant, no apareix concretada. Pot fàcilment deduir-se que, disposant les edificacions -de tipus plurifamiliar- en l'orientació òptima, les illes permeten espais lliures interiors per a piscines, instal·lacions i jardins privats.

La proposta de continuar el canal fins al Salatà, juntament amb el manteniment del parc urbà ja previst en anteriors planejaments, conforma un espai central de gran interès, que serveix de referència urbana per tot el sector i que és susceptible de configurar un gran eix comercial i d'equipament. La realització de la zona esportiva -també prevista amb anterioritat- és inexcusable en un sector d'aquesta importància turística. Suposa un augment important de l'oferta turística del sector, complementant les activitats nàutiques i l'ús de la platja.

El Passeig Marítim de Sta. Margarida és també un element de gran importància en l'estratègia urbanística per a la reordenació del sector que el Pla proposa: suposa la recuperació d'una nova imatge, més urbana, pel front de mar, amb un element de gran potència visual i referencial com és un passeig peatonal dissenyat amb criteris unitaris en tot el seu recorregut. El passeig incorpora elements d'equipament i distribueix els punts d'accés a la platja. També porta incorporat un o dos carrils circuladors, per tal de recollir els tràfics locals, que altrament originen grans problemes circuladors en els carrers annexes. Aquest tràfic litoral té continuïtat a través de la zona del Salatà, creuant la carretera i portant directament a la vila a través del nou vial proposat.

El Pla localitza directament una certa quantitat d'espais, de tamany mitjà o petit, per a aparcaments públics, especialment en la faixa immediata a la costa.

També es proposen determinades noves places enjardinades, allà on és possible, en un sector que no disposa avui pràcticament de cap zona verda realitzada.

Les ordenacions contingudes en els Unitats d'Actuació, pretenen oferir alternatives concretes a l'edificació, pensades en funció del conjunt del sector, buscant assegurar en certs punts, una contribució positiva al sector, des de l'actuació individual.

5.2.2. El sector Mas d'en Mates.



El Pla General recull l'ordenació proposada en l'antic Pla Parcial, en la zona ja consolidada, si bé introdueix certes reserves per a espais lliures i equipaments que no havien estat previstes amb anterioritat.

La reordenació viària general i les propostes per als accessos a la vila, han obligat a refer les previsions pel sector encara no edificat del Pla Parcial, que queda integrat en una Unitat d'Actuació específica.

Les modificacions introduïdes en aquest sector es justifiquen, amb caràcter general, per la seva posició urbana, que resulta d'especial importància en l'esquema del Pla; s'ha fet necessari assegurar la continuïtat urbana i la connexió de les vies amb els sectors veïns, que apareixen majoritàriament classificats com a sòl urbanitzable. L'ajust de les alineacions, les propostes de nou traçat viari, i les reserves de sòl per a usos col·lectius troben el seu sentit en la necessitat de preveure el desenvolupament urbà dels sectors colindants, en forta interrelació amb el corresponent a aquest antic pla parcial.

#### 5.2.3. El sector de les Garrigues.

Aquest és un sector al que el Pla General ofereix una via de legalització assumible pels propietaris i vàlida des del punt de vista jurídic i urbanístic. La redacció del Pla Especial es farà d'acord amb els criteris continguts a les Normes i amb les indicacions que figuren als plànols d'ordenació i zonificació. Es localitza el parc urbà a la faixa immediata a la carretera, actuant com a espai separador i, a la vegada, com a element de millora de la imatge urbana del nucli.

El Pla preveu també un accés alternatiu, que connecta el sector de les Garrigues amb el Cortijo i amb la part alta de Sta. Margarida i la zona dels canals, sense passar per la carretera de Cadaqués, accés que es considera molt avantatjós per als usuaris de la urbanització, a la vegada que contribueix a descarregar la carretera de Cadaqués.

#### 5.2.4. Els sectors Mas Fumats/Mas Buscà.

La proposta es limita a recollir els traçats i l'ordenació parcel·l·ària dels antics plans parcials, introduint algunes esmenes que es consideren evidents. Així, es limita l'escalada del sector Mas Fumats per la muntanya, a partir d'una certa cota en la que les pendents arriben a impossibilitar pràcticament qualsevol actuació amb un mínim de correcció.

S'introdueix una nova unitat d'actuació per tal de donar sortida al sector Sud de Mas Fumats, en part ja edificat però fora del límit del Pla Parcial vigent. Anàlogament, s'actua també en la urbanització el Cardo.

Es manté la localització del parc urbà previst pel Pla Parcial Mas Buscà, al costat de la carretera de Cadaqués, amb els mateixos objectius que els enunciats pel sector de les

Garrigues.

Es disposa d'una reserva de sòl per a equipament esportiu, situada entre els dos plans parcials. Aquesta previsió, no continguda en el planejament vigent, es considera molt important, donada la població turística del sector, ja que suposa crear un punt d'atracció propi, seguint la política general d'augmentar l'oferta turística del municipi, diversificant els punts d'esbarjo -actualment quasi limitats a la platja- i d'activitats per als temps de lleure.

#### 5.2.5. Els sectors Puig Rom/Canyelles.

L'ordenació viària proposada pel sector s'ha tingut de limitar a la previsió de nous accesos des de la carretera de Montjoi, donada la impossibilitat de dotar al sector d'accesos alternatius per la costa. Únicament és possible procedir a l'eixamplament i millora de la carretera actual, per a la qual s'ha establert una faixa de protecció -en previsió a termini mitjà.

La carretera de Montjoi precisa igualment millores substancials, tant pel que fa al traçat com a les condicions d'urbanització. El Pla preveu la corresponent faixa de protecció, i apunta algunes millores de traçat en alguns punts específics. Es proposen dos accesos alternatius des de la carretera de Montjoi; un d'ells amb connexió directa a la zona d'equipaments esportius de Puig Rom, i l'altre en condicions més difícils, a Canyelles Petites.

El Pla General recull pràcticament en la seva totalitat els traçats viaris del pla parcial Puig Rom -desestimant alguna via no oberta per raons d'interès paisatgístic- i els traçats consolidats al sector de Canyelles. Es recullen també algunes iniciatives d'urbanització, amb propostes específiques.

El criteri d'ordenació urbana general d'aquests sectors passa per definir la conveniència del caràcter unifamiliar de les edificacions. El canvi d'ús es justifica per la pròpia configuració dels terrenys, que admetent únicament desenvolupaments de baixa densitat i amb tipologies edificatòries adaptables a la forta topografia. Més encara quan el Pla preveu una oferta de sòl per a desenvolupaments turístics en edificació plurifamiliar molt important. Per altre costat aquesta fou ja la proposta del planejament anterior, després desnaturalitzat per una interpretació incorrecta de la normativa -que en sí mateixa és prou clara al respecte-. No obstant això, el Pla delimita i recull sector de vivenda plurifamiliar, allà on aquest ha estat el tipus edificatori predominant i es troba ja consolidat.

La importància d'assegurar una recuperació -encara que lenta i a llarg termini- de les característiques paisatgístiques i ambientals extraordinàries que en altre temps foren consubstancials a les Canyelles, és el factor que obliga al Pla a prendre mesures reals: l'estudi monogràfic que es conté a la

normativa en relació a la tipologia de la casa en pendent demostra per sí sol l'interès posat en aturar la degradació d'aquest sector i iniciar -encara que tard- la seva lenta recuperació urbanística. Només l'adopció d'aquestes mesures justifica la legalització del sector Canyelles en tant que sòl urbà.

Complementàriament, es proposen diversos elements i actuacions d'interès: per citar alguns, el passeig peatonal de ronda al llarg del penyassegat del Puig Rom i Canyelles; la preservació dels turons, rieres i careners, en tant que espais protegits; la proposta de sòls de repoblació forestal entre determinats vials, creant faixes arbrades alternatives a les faixes edificades al llarg dels vials; el parc urbà-mirador de Canyelles-Nord; algunes reserves de sòl per a equipaments, etc.