

ANUNCIS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

AJUNTAMENTS

AJUNTAMENT DE ROSES

ANUNCI sobre aprovació definitiva del Pla especial urbanístic per definir les condicions d'edificació i usos a la zona d'equipaments escolars - Montserrat Vayreda, de Roses.

Es posa en coneixement del públic en general que el Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 26 de maig de 2014 ha acordat, entre altres punts, aprovar definitivament el document anomenat "Pla especial urbanístic per definir les condicions d'edificació i usos a la zona d'equipaments escolars – Montserrat Vayreda" a l'àmbit de la ronda de Dalt i ronda Vial Nord de Roses, redactat el mes de maig de 2014 pel cap del Departament de Projectes i Execució Urbanística de l'àrea d'Urbanisme, autenticat amb la referència 2014.05.15. (Exp. 5055/13 – ref.: PL130100T).

Roses, 28 de maig de 2014

Montse Mindan i Cortada

Alcaldessa presidenta

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. Emplaçament i situació. Ordenació actual segons POUM
- 1.2. Antecedents i objectius del Pla especial
- 1.3. Marc legal del Pla especial
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Planejament vigent
- 1.6. Proposta d'ordenació

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. PLÀNOLS

- 3.1. Situació
- 3.2. Emplaçament - Ortofoto
- 3.3. Informació cadastral
- 3.4. Planejament vigent
- 3.5. Àmbit de polígon fiscal núm. 18
- 3.6. Volumetria de l'entorn

CVE-DOGC-A-14195033-2014

3.7. Proposta indicativa d'ordenació

3.8. Planejament proposta

3.9. Fotografies estat actual

4. ANNEXES

4.1. Informes Departament d'Ensenyament

4.2. Compromís municipal seguiment arqueològic

4.3. Informe Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments

1 MEMÒRIA

1.1 EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ. ORDENACIÓ ACTUAL SEGONS POUM

El Pla especial es refereix a la parcel·la situada a la zona d'equipaments municipals, entre els carrers ronda de Dalt i ronda Vial Nord, de 12.436 m² de superfície.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'11 de febrer de 2010 i amb conformitat del text refós en data 2 de juny de 2010 (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* núm. 5682, de 30.07.2010), classifica aquesta parcel·la com a sòl urbà, clau D1 - equipament escolar.

L'entorn disposa de les instal·lacions esportives que donen servei al municipi i als municipis veïns: piscina coberta, pavelló poliesportiu, camps de futbol i pistes de tennis. La ubicació presenta, doncs, les condicions ideals per allotjar l'escola Montserrat Vayreda, el projecte del qual es troba en fase de redacció.

La classificació i qualificació és la següent:

El terreny està en sòl urbà consolidat, té la condició de solar i es troba completament urbanitzat, amb amplis espais d'accés i aparcament. Està qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris, ús docent (clau D1).

Segons l'article 44 de les Normes urbanístiques del POUM, aquest ús comprèn "els centres dedicats a l'ensenyament, reglat o no reglat, inclou les instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes complementaries, així com els centres maternals i preescolars d'educació infantil, de primària, secundària, batxillerat i equivalents, les ludoteques infantils i també les àrees destinades a l'educació en el lleure i esbarjo".

1.2 ANTECEDENTS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

La necessitat de redacció d'aquest Pla especial l'imposa la normativa del propi POUM, article 43, apartat 3, segons el qual: "Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments i s'integraran en el paisatge, en l'organització general del teixit urbà en el qual se situïn i en les condicions ambientals del lloc." L'apartat 4 del mateix article 43 diu textualment: "Les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials urbanístics amb l'objectiu de definir o en el seu cas modificar les condicions d'edificació o ús."

En no definir-se les condicions d'edificació, i vist que l'edificació se situa en un entorn no homogeni pel que fa a usos i tipologies edificatòries, s'entén que cal la redacció d'un Pla especial que defineixi aquestes condicions.

L'objectiu, doncs, del Pla especial és fixar els paràmetres bàsics - volum, alçades, ocupació, distàncies - de les edificacions a desenvolupar amb la finalitat d'harmonitzar i trobar el millor encaix de la futura escola amb la resta de construccions existents, i també determinar l'ordenació d'altres edificacions futures, així com recollir la zona d'equipaments destinat a serveis tècnics al servei del nou centre i entorn que ja es troba construïda.

En data 17 d'octubre de 2013, RE 15222/13, el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya presenta el projecte bàsic d'una escola, ubicada en els terrenys objecte d'aquest Pla especial.

L'aprovació inicial del *Pla Especial urbanístic de definició les condicions d'edificació i usos a la zona*

CVE-DOGC-A-14195033-2014

d'equipaments escolars Montserrat Vayreda es va realitzar per la Junta de Govern local de data 15 de novembre de 2013.

A continuació es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes i es va sol·licitar informe al Departament d'Ensenyament i Departament d'Interior.

Durant el tràmit d'informació al públic no hi hagut alegacions. En l'articulat de les normes urbanístiques es recull en l'article 9, l'augment de l'ocupació prevista fins un 35% d'acord amb l'informe emès pel Departament d'Ensenyament.

En l'article 11-Mesures d'obligat compliment- es recull els requeriments realitzats pel Departament de Cultura al Departament d'Ensenyament referent a mesures de control arqueològic i els referents a la prevenció i extinció d'incendis realitzats per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 de maig de 2014 va acordar emetre informe favorable ,a l'efecte de l'article 87 del TRLU, amb l'observació que el document no pot modificar les determinacions del planejament general amb la qualificació del nou sistema de comunicacions , el qual hauria de ser objecte d'un expedient de modificació puntual del POM , si escau.

Es recull aquesta valoració i s'anula el sistema viari de comunicacions.

1.3 MARC LEGAL DEL PLA

El present Pla especial urbanístic s'emmarca en les previsions de l'art 43.4 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses; a la Refosa del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012), articles 67.1 d) i article 69 i als articles 92, 93 i 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006).

La urbanització de la vialitat que dona a façana de la finca qualificada com a zona d'equipaments es troba plenament consolidada i, actualment disposa de la condició de solar.

Com a documentació del Pla especial s'inclou, d'acord amb la normativa anterior: memòria, plànols informatius i d'ordenació i també les normes reguladores.

Respecte a l'estudi de mobilitat, l'avaluació econòmica i financera i la memòria ambiental, es considera que en no canviar l'ús ni les condicions de l'equipament previst en el POUM, aquesta documentació ja està contemplada en el propi POUM de Roses.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit del Pla especial urbanístic de 12.436 m² de superfície, forma part de la finca amb referència cadastral 5000039EG1850S0001FO de 26.606 m² de superfície, i de la finca amb referència 5000038EG1850S0001TO de 10.000 m² de superfície. Les dues finques són de propietat municipal.

Limita:

- Al nord amb les finques amb classificació amb clau 14.2 de sòl no urbanitzable, subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola amb referència cadastral 00217 i 00149 i vial d'accés;
- Al sud amb Vial Nord;
- A l'est amb el vial Ronda de Dalt
- A ponent amb sòl urbà, sistema d'equipaments comunitaris amb ús esportiu -clau D3-, de propietat municipal.

Per l'execució del projecte del CEIP Montserrat Vayreda, es procedirà a formular el corresponent projecte d'agrupació i posterior segregació, amb la finalitat de realitzar la cessió de sòl al Departament d'Ensenyament per a la construcció de l'escola. Quedaran com a propietat municipal una finca d'uns 1.955m² destinada a usos docent o social-cultural i la destinada a serveis tècnics de 20m².

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

CVE-DOGC-A-14195033-2014

D'acord amb el plànol de zonificació, alineacions i rasants -La Vila- plànol núm. 2, la finca es classifica com a sòl urbà. Sistema d'equipaments comunitaris. Ús docent (clau D1).

Li són d'aplicació els articles 43 i 44 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses; articles que es transcriuen a continuació:

Art 43. Finalitat, condicions i usos

1. Per a la seva finalitat pública, es regulen en aquest article els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.
2. Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquells espais així qualificats pel Pla que es destinen als usos assenyalats en aquest capítol.
3. Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, i s'integraran en el paisatge, en l'organització general del teixit urbà en què se situïn, i en les condicions ambientals del lloc.
4. Les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials urbanístics amb l'objectiu de definir o, en el seu cas, modificar, les condicions d'edificació o ús.

Art 44. Ús docent (Clau D1)

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament, reglat o no reglat. Inclou les instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes complementàries, així com els centres maternals i preescolars, d'educació infantil, de primària, secundària, batxillerat i equivalents, les ludoteques infantils, i també les àrees destinades a l'educació en el lleure i esbarjo.

1.6 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'objectiu del Pla especial és definir els paràmetres urbanístics que permetin la construcció de l'escola Montserrat Vayreda (D1MV) així com els dels altres usos proposats en l'àmbit del Pla especial: un espai destinat a equipament docent o social i cultural (D1/2) i un espai destinat a serveis tècnics (D8)

La fixació d'aquests paràmetres s'ajustaran a les necessitats funcionals del futur centre, de manera que els nous edificis, s'integrin en el teixit i tipologia d'edificacions existents i del lloc.

Ens trobem en un límit fronterer entre el sòl urbà -zona d'equipaments i residencial de baixa densitat- i el sòl no urbanitzable amb el conreu tradicional de l'olivar característic del paisatge mediterrani.

Les edificacions resultants han de generar un espai lliure d'edificació important, de filtre entre les dues classes de sòl, sense ultrapassar la volumetria dominant de l'entorn de planta baixa i planta pis.

Amb la finalitat de fixar i calcular el paràmetre d'edificabilitat de l'àmbit, concretament amb la zona d'equipaments proposada, que anomenarem amb la clau D1MV i D1/2, es delimita el polígon fiscal núm. 18, actualment existent, i calculem l'aprofitament mig de les dues tipologies: la d'ús residencial i la d'ús d'equipaments, resultant:

- 60% del polígon: Edificabilitat bruta: $0,50 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$. Ús residencial
- 40% del polígon. Edificabilitat bruta: $0,30 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$. Ús equipaments
- Edificabilitat mitjana: $0,40 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$.

Considerant les dades anteriors, amb el present Pla especial s'assigna una edificabilitat màxima de $0,40 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$.

Amb la finalitat d'esponjar i d'alliberar el màxim l'espai lliure, l'ocupació màxima serà del 35% de la superfície de sòl.

Les distàncies de les edificacions a vial es consideren lliures, ateses les generoses proporcions de secció viària que l'envolta i es potencien al màxim les capacitats del nou edifici, excepte les distàncies a veïns, que són de 3 metres excepte si el límit és amb finca municipal que podrà ser lliure.

Les superfícies destinades als diferents usos proposats són:

CVE-DOGC-A-14195033-2014

Àmbit del Pla especial urbanístic: 12.436 m

Sistema d'equipaments comunitaris ús docent Montserrat Vayreda D1MV: 10. 461 m²

Sistema d'equipaments comunitaris ús docent /social i cultural D1/2: 1.955 m²

Sistema d'equipaments comunitaris serveis tècnics D8: 20 m²

Aquest pla especial, pel que fa al D1MV, no només preveu desenvolupar el centre Montserrat Vayreda tal com està actualment plantejat sinó que també preveu ampliacions i modificacions futures atenent les necessitats del centre i de l'interès general. Tot això sempre i quan es respectin les normes urbanístiques que tot seguit es detallen a l'apartat 4 d'aquest pla especial i siguin llicenciades per l'ajuntament.

2 NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de Pla especial urbanístic de definició de les condicions d'edificació i usos a la zona d'equipaments situada entre els carrers Ronda de Dalt i ronda Vial Nord en desenvolupament de les determinacions establertes pel POUM de Roses.

Art. 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic s'assenyala gràficament als plànols amb una superfície total de 12.436m²

Art. 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses, l'administració i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla especial, per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla especial.

Art. 4. Vigència

Segons l'article 5 de les Normes urbanístiques del POUM la vigència d'aquest Pla especial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

Art. 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les Normes urbanístiques del POUM els documents d'aquest Pla especial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Roses.

Art. 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Memòria
- Normes urbanístiques

- Plànols d'informació i ordenació.

Art. 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla especial urbanístic ve definit pel POUM de Roses i correspon a la de sòl urbà consolidat.

Art. 8. Qualificació

El Pla especial urbanístic qualifica l'àmbit de:

D1MV : sistema d'equipaments comunitaris ús docent Montserrat Vayreda

D1/2 : sistema d'equipaments comunitaris ús docent o social i cultural

D8 : sistema d'equipaments comunitari, ús serveis tècnics

Art. 9. Condicions de l'edificació: D1MV i D1/2

- Edificabilitat neta màxima: $0,40 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$

- Ocupació màxima: 35%

- Posició de l'edificació: lliure, a vial i a parcel·les de la mateixa propietat i 3 m a veïns

- Nombre de plantes màximes: PB+PP

- Alçada màxima de l'edificació: 7,50 m

- Ús D1MV: docent

- Ús D1/2: .docent / social i cultural

Art. 10 .Condicions de l'edificació: D8

- Edificabilitat neta màxima: $1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s}$

- Ocupació màxima; 100%

- Posició de l'edificació: lliure, a vial i veïns

- Nombre de plantes màxima: PB

- Alçada màxima de l'edificació: 3,50 m

- Ús: serveis tècnics

Art. 11. Mesures d'obligat compliment

a) El solar en el qual es preveu construir el CEIP Montserrat Vayreda gaudeix d'expectativa arqueològica. Per aquest motiu es obligatori realitzar un seguiment arqueològic a tota la zona afectada pel l'àmbit del Pla Especial en el moment que s'inicien els treballs de moviments de terres, per tal de documentar la possible existència de jaciments arqueològics actualment no coneguts ni documentats.

El seguiment arqueològic s'ha de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el decret 78/2002 del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

b) Respecte a les mesures de prevenció d'incendis ,cal tenir en compte els següents requeriments normatius:

- Disponibilitat d'hidrants per a incendi: L'obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

CVE-DOGC-A-14195033-2014

L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 m de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requisits establerts pel Decret 241/1994.

Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

La Instrucció Tècnica Complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

- Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers. Cal afegir les especificacions tècniques següents:

Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 m de radi.

- Franja de protecció respecte de la forest. La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte a la massa forestal s'estableix en:

L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 m de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 m d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.

L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.

Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal, així com un camí perimetral de 5 m, que podrà incloure's a la mateixa franja.

Roses, 15 de maig de 2014

Carlos Victòria

Cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística

(14.195.033)