



CU: 04

Expedient:2007 / 027242 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió d'11 de febrer de 2010, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Objecte

L'objecte d'aquest expedient és la tramitació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses.

Àmbit d'actuació

El terme municipal de Roses, amb una extensió de 4.590 ha, es situa a l'extrem est de la comarca de l'Alt Empordà, i comprèn les terres del Sud-oest de la península del cap de creus. El litoral de Roses s'estén des de cala Jòncols (límit amb Cadaqués) fins a l'antic grau de Roses, una de les boques de l'antic estany de Castelló.

Limita pel Nord amb els termes municipals de El Port de la Selva i La Selva de Mar, al Nord-est i est amb Cadaqués, i al sud-oest amb castelló d'Empúries, al sud limita directament amb el Mar Mediterrani.

Topogràficament, el terme municipal comprèn la Vila de Roses que es situa al fons de la badia que rep el mateix nom, d'on es passa de la costa baixa a un litoral abrupte.

El relleu del terme municipal és bastant accidentat en la part de muntanya, mentre que el seu extrem sud occidental forma part de la plana al·luvial empordanesa de la desembocadura de la Muga i el Fluvià, ocupada aquesta zona, pels aiguamolls i estanyols del Salatar i per una zona planera a peu de muntanya on s'havien localitzat tradicionalment els conreus.

El territori muntanyós del terme municipal de Roses, és drenat per rierals encaixats en les valls estretes que configuren l'articulació de la costa:

- La riera Ginjolers, que travessa per la meitat el nucli urbà de Roses.
- La riera de la Trencada, que desemboca a ponent de la Vila.
- El rec Fondo, que desemboca entre les dues anteriors.
- La riera Quarantena o de la Quana, que desemboca a llevant de la Vila
- Les rieres de Jòncols i Montjoi que moren en les respectives cales homònimes.

L'espai urbà s'estén en totes direccions degut a la pressió turística, generant un gran nombre d'urbanitzacions, tant a la part costanera com a l'interior: Santa Margarida, Mas Fumats, Santa Rosa de Puig Rom, els Grecs, el Mas Oliva, la Garriga, Canyelles petites, Almadrava, Montjoi, Mas Boscà i Mas Mates.

El terme municipal està creuat per les següents infraestructures:





Respecte les infraestructures viàries, la xarxa viària territorial que afecta el municipi i alhora són d'accés a Roses la conformen:

- La carretera C-260, és la principal via de comunicació de Roses amb el seu entorn, ja que connecta amb Figueres, l'autopista AP-7 i la carretera N-II.
- La carretera Gi-610, que connecta Roses amb Vilajuïga i la seva estació de tren, tot passant per Pau i Palau-saverdera, i alhora la seva prolongació (ja com a Gi-604) permet la connexió amb la N-260.
- La carretera Gi-614, que uneix Roses amb Cadaqués.

La xarxa viària interna, la conformen els vials prolongació de les vies d'accés (xarxa territorial) anteriorment referides, juntament amb la carretera del far i que enllacen els diversos nuclis urbans que té Roses, la xarxa viària municipal, que la conformen vials com la carretera de les Arenes, la ronda de circumval·lació, l'avinguda Gran Via Pau Casals o l'avinguda de la Cuana.

La xarxa viària estructurant està formada pels principals carrers de les urbanitzacions, és a dir les vies d'entrada i sortida d'aquests nuclis urbans així com aquells carrers per on es canalitza el trànsit pel seu interior.

D'acord amb la memòria social del Pla, l'any 2007, La població del terme municipal de Roses era de 18.139 habitants, i segons l'IDESCAT, a l'any 2008, era de 19.463 habitants havent augmentat des de 1998 (en que la població era de 12.022 habitants), els darrers 10 anys, un guany absolut de 7.441 habitants (62%). Aquest increment inclou increment vegetatiu, i el creixement per immigració, així com el pas de segona a primera residència.

Tramitació municipal

El Ple de l'ajuntament de Roses, en sessió extraordinària del dia 30 de maig de 2005, va acordar la suspensió potestativa de l'atorgament de llicències i d'aprovació d'instruments de planejament i gestió, per tal de redactar el Pla d'ordenació urbanística municipal.

El ple de la corporació, en sessió ordinària de 25 de juliol de 2005, va acordar aprovar el Programa de participació ciutadana que hauria de formar part del Pla d'ordenació urbanística municipal i iniciar els treballs de formació del Pla.

El ple de la corporació en sessió extraordinària de 12 d'abril de 2006, acorà exposar al públic el document de criteris i objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal, de data de març de 2006, durant el termini de 30 dies, en els diaris corresponents.

Els suggeriments i/o alternatives de planejament presentades durant aquest període i també durant el període del Programa de participació ciutadana., es van incloure en la memòria de la participació ciutadana.

El ple de la corporació, en sessió extraordinària de 2 de juny de 2006, va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal, els convenis urbanístics que en formaven part i la suspensió de les aprovacions, autoritzacions i llicències urbanístiques en aquelles àrees de les noves determinacions de les quals suposessin modificació del règim





urbanístic vigent.

En el mateix acord s'acordà sotmetre a informació pública, durant el termini d'un mes, el document d'aprovació inicial així com tots els convenis urbanístics que formaven part del Pla, mitjançant la publicació a edictes publicats al BOP de Girona de 6 de juny de 2006, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 8 de juny de 2006, al tauler d'edictes i a la Web de l'Ajuntament.

El document d'aprovació inicial es va trametre als ajuntaments limítrofs a efectes d'audiència i es va sol·licitar informe als organismes sectorials concurrents.

Com a resultat dels suggeriments i al·legacions presentades, els informes emesos pels organismes sectorials i les administracions competents, i dels convenis urbanístics signats, es va elaborar un nou document del Pla, el qual, per acord adoptat pel ple de la corporació en sessió extraordinària de 11 de desembre de 2006, s'acordà sotmetre'l a una nova informació pública. Així mateix es va aprovar la memòria de participació ciutadana, aprovar els convenis urbanístics formalitzats des de 21 de juliol de 2006 fins a la data del Plei sotmetre a informació pública tots els convenis urbanístics que formaven part del Pla d'ordenació urbanística municipal, pel termini d'un mes, així com completar la informació pública de l'informe ambiental del Pla d'ordenació urbanística municipal fins al termini de 45 dies,

Així mateix també s'acordà trametre el nou document, a uns determinats organismes sectorials, a fi de que emetessin de nou els informes corresponents per tal de donar compliment a les prescripcions que hi van fer constar el seu dia.

Com a resultat de les al·legacions presentades contra el document objecte de segona informació pública i dels informes emesos per part de les administracions competents, l'equip redactor del Pla d'ordenació urbanística municipal va elaborar un nou document.

El ple de la Corporació, en sessió extraordinària de data 26 de març de 2007, va acordar l'aprovació provisional del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses i va elevar l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per tal de que resolgués la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 19 de juny de 2007, va trametre un ofici a l'Ajuntament de Roses, indicant que en data 18 de juny de 2007 s'havia rebut informe de la *Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente* amb relació al POUM de Roses, el qual es donava trasllat i en que es determinava que tenint en compte el caràcter desfavorable de l'informe de data 13 de juny de 2007, calia que l'Ajuntament iniciés un període de consultes amb l'Administració de l'Estat per tal d'arribar a un acord, de conformitat amb el que disposa l'article 117 de la *Ley de Costas* de 28 de juliol de 1988. El document corregit hauria de ser sotmès novament a informe de l'organisme esmentat.

A partir de la data d'aprovació provisional del Pla d'ordenació urbanística municipal, però fora del termini d'informació pública, diversos particulars i entitats varen presentar 39 escrits de suggeriments i/o altres alternatives de planejament, també s'han signat diferents convenis amb particulars i entitats interessades, i a més a més alguns dels convenis



tramitats en el document d'aprovació provisional s'han rescindit i altres s'han hagut d'adaptar als canvis normatius en constant evolució, sobretot pel que fa al percentatge de reserva d'habitatge protegit.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió extraordinària de data 19 de febrer de 2009, va acordar aprovar inicialment, per segona vegada, el Pla d'ordenació urbanística municipal.

El document del Pla d'ordenació urbanística municipal, així com els convenis urbanístics i les addendes formalitzades a partir de 26 de març de 2007, es van sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant edictes inserits als diaris El Punt i el Diari de Girona ambdós en data 26 de febrer de 2009, en el BOP de Girona de 24 de febrer de 2009, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 24 de febrer de 2009 i en el tauler d'anuncis de la corporació.

Així mateix es va sotmetre a informació pública, conjuntament amb el Pla, l'informe de sostenibilitat ambiental per un període de 45 dies, en el BOP de 24 de març de 2009, el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 25 de març de 2009, el Diari de Girona de 23 de març de 2009, el Diari el Punt de 23 de març de 2009 i al tauler d'anuncis.

Per acord de Ple de 30 de març de 2009, es va ratificar el decret d'Alcaldia de data 19 de març de 2009, en que es va resoldre ampliar el termini d'exposició pública del document del Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat inicialment per segona vegada així com els convenis i addendes formalitzats des del dia 26 de març de 2007 fins a la data del Ple de 19 de febrer de 2009, fins al dia 20 d'abril de 2009 (inclòs), publicant-ho en els mateixos llocs i publicacions en que es varen publicar els edictes de segona exposició pública inicials.

Durant aquest període d'informació pública ampliat es varen presentar 222 al·legacions i 21 al·legacions fora de termini.

Al mateix temps, el document de segona aprovació inicial es va trametre als ajuntaments dels municipis limítrofs (Palau-saverdera, Castelló d'Empúries, Cadaqués, El Port de la Selva i Selva de Mar), així com als organismes sectorials concurrents, perquè emetessin el corresponent informe.

Com a resultat de les al·legacions estimades i dels informes emesos per les administracions competents, l'equip redactor del Pla d'ordenació urbanística municipal va introduir una sèrie de modificacions que no tenen el caràcter de substancials en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

El Document es va trametre als Serveis Territorials del departament de Medi Ambient i Habitatge, als efectes de resoldre la conformitat en relació a la memòria ambiental que incorpora el Pla.

En data 9 de desembre de 2009, el director dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge va resoldre donar conformitat a la memòria ambiental del Pla, condicionada a l'ampliació i esmena de la memòria ambiental i resta de documents del Pla d'ordenació urbanística municipal, en uns determinats aspectes.





El Ple de l'ajuntament de Roses, en sessió de 22 de desembre de 2009, va adoptar l'acord per majoria absoluta:

Resoldre les al·legacions presentades en termini al document de segona aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, estimant-ne algunes d'elles, altres estimant-les parcialment i desestimant-ne d'altres.

Aprovar provisionalment, per segona vegada, del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses, d'iniciativa municipal, elaborat per l'equip redactor del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses, en data octubre de 2009.

Trametre al *Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino*, a través dels Serveis territorials a Girona, un exemplar del document d'aprovació provisional per segona vegada, per donar compliment a l'informe emès per aquell organisme en data 17 d'abril de 2009, perquè emetin l'informe preceptiu i vinculant previst als articles 112.a) i 117.2 de la Llei 22/88 de Costes, abans de la seva aprovació definitiva.

Eleva l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, amb la finalitat de que resolgui la seva aprovació definitiva.

Informes organismes

Una vegada aprovat inicialment per segona vegada el Pla d'ordenació urbanística municipal, es va sol·licitar informe als organismes següents:

Estatals:

- *Ministerio de Industria y Comercio.*
- *Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de la Secretaria General del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.*
- *Ministerio de Defensa.*
- *Ministerio de Economía y Hacienda.*

Autonòmics:

- Serveis Territorials a Girona, Secretaria de Comerç i Turisme del Departament d'Economia i Finances.
- Agència de protecció de la salut, del Departament de Salut.
- Serveis Territorials a Girona de la secció d'Activitats Radioactives i Extractives del departament d'Economia i Finances.
- Comissió d'Equipaments comercials, del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Direcció General de promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge.



- Serveis Territorials a Girona del Departament d'Educació.
- Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura.
- Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
- Secretaria per a la Planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- Secretaria per a la Mobilitat, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- Agència Catalana de l'Aigua.

Han emès informe els organismes següents:

- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la información, en data 27 de març de 2009, va emetre informe indicant que no hi ha observacions per formular però recorda la normativa de la *Ley general de telecomunicaciones* respecte al dret dels operadors a l'ocupació del domini públic, a l'ús compartit de la propietat pública o privada, a les instal·lacions radioelèctriques, a les xarxes públiques de comunicacions electròniques en els instruments de planificació, a les infraestructures de telecomunicacions en els edificis.

- Departament d'Economia i Finances, Serveis Territorials a Girona, en data 17 d'abril de 2009 la Secció d'Activitats Radioactives i Extractives tramet a l'Ajuntament un escrit perquè aclareixi si en el POUM es permet la realització d'activitats extractives. En cas que no fos permesa l'activitat indica que l'informe es mantindria en els mateixos termes que el que es va emetre en ocasió de la primera aprovació inicial del POUM, és a dir, que les activitats extractives no poden ser objecte de prohibicions genèriques com altres activitats irreversibles o més susceptibles de poder triar la seva ubicació.

- Dirección General de sostenibilidad de la costa y el mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en data 17 d'abril de 2009 va emetre un primer informe assenyalant una sèrie de deficiències que caldria subsanar, indicant que abans de l'aprovació definitiva s'hauria de trametre l'expedient per a nou informe.

Una vegada tramès novament l'expedient per part de l'Ajuntament a aquesta Direcció general, en data 2 de febrer de 2010, aquest organisme ha emès informe favorable sempre que es tingui en consideració el que s'indica en els apartats 1,2 i 3 del mateix informe, i requerint que una vegada s'hagin complimentat aquests punts, es posi en coneixement a la *Dirección General de sostenibilidad de la costa y el mar*.

- Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, la Direcció General de Comerç en data 27 d'abril de 2009 va emetre informe favorable si bé amb una sèrie de consideracions que caldrà esmenar.



- Departament d'Acció Social i Ciutadania, en data 28 d'abril de 2009 tramet informe emès pel Servei de Projectes d'Obres i Equipaments informa sense observacions i que pot seguir el tràmit previst.

- Departament de Salut, l'Agència de Protecció de la Salut, en data 1 d'abril de 2009 va emetre informe favorable.

- Departament d'Educació, els Serveis Territorials a Girona van emetre un informe en data 14 de maig de 2009 amb una sèrie d'observacions referents al CEIP Montserrat Vayreda, CEIP Els Grecs, IES Illa de Rodes.

- Departament de Medi Ambient i Habitatge, informe dels Serveis Territorials a Girona, emès en data 13 de maig de 2009, en el qual efectuen una sèrie de consideracions a tenir en compte en la memòria ambiental. De manera resumida són les següents:

1. Cal corregir la delimitació que fa el POUM del Parc Natural de Cap de Cap de Creus
1. Cal revisar el límit de la zona urbana corresponent a la marina de Santa Margarida, al sud de la ctra- C-260.
2. Cal delimitar correctament la ZOE Montjoi PEU 6 i eliminar la qualificació de Parc territorial (clau Cp).
3. Es recomana que es delimiti l'àmbit de Cala Pelosa com una nova zona de PEU.
4. Cal mantenir la clau 16 per a les diferents figures previstes a la Llei de protecció del Cap de Creus. Cal eliminar les claus Cp a la zona Mas Fumats, Punta Falconera i part de Cala Montjoi i qualificar-los amb la clau 16.4 i 16.5 respectivament i mantenir la necessitat de fer PEU en les zones ZOE.
5. La regulació d'usos en les claus 17.1 i 17.2 ha de ser coherent amb la que preveu l'avantprojecte de PE del medi natural i del paisatge del PN dels Aiguamolls de l'Empordà.
6. Els SNU qualificats amb la clau 13.1 a l'est de Mas Fumats s'haurien de qualificar amb la clau 14.2 o 15, com es preveia en la primera aprovació inicial. També es demana justificar la reducció de protecció de la resta de sòls que anteriorment es proposaven qualificar amb la clau 15 i ara es proposen amb la clau 14.2.
7. Cal justificar la necessitat del vial per connectar el sector El Cortijo amb la zona industrial, si realment resulta necessari, cal plantejar alternatives de traçat que afectin sòls de menor protecció.
8. Cal justificar les necessitats d'ampliar els sectors SUD1, SUD2 i SUD3.
9. S'informa desfavorablement la delimitació de l'àmbit 2 del sector SUD4, atès l'elevat pendent del 40% i la seva naturalesa forestal. Caldria qualificar aquest àmbit amb la clau 15 protecció especial-connectivitat ecològica i paisatgística.
10. Cal valorar la compatibilitat ambiental del sector SUD16 amb el PDTE i PDU Serra de Rodes.
11. Es recomana que el vial previst en SNU entre Els Grecs i Mas Oliva s'ajusti a la topografia. Caldrà justificar la nova qualificació dels terrenys situats a l'oest respecte l'anterior qualificació clau 15 paisatgístic proposada en la primera aprovació inicial.
12. Cal proposar una clau que reconegui el valor connector de la part nord de la zona industrial.





13. Cal esmenar l'article 259 en el sentit que és el DMAH qui ha d'informar el tràmit de Rompuda.

- Departament de Medi Ambient i Habitatge, informe emès en data 13 de maig de 2009 per Àrea de Medi Natural i els parcs naturals dels Aiguamolls de l'Empordà i Cap de Creus, amb una sèrie de consideracions que s'han integrat en l'informe esmentat en el punt anterior.

- Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès en data 26 de maig de 2009, en el sentit que el POUM no s'adequa a les determinacions aplicables en matèria d'habitatge i cal efectuar una sèrie d'esmenes en el sentit de revisar i completar la memòria social; cal incrementar les reserves d'habitatges amb protecció oficial de règim general i especial; cal establir l'emplaçament dels habitatges de protecció pública en el SUNC; cal actualitzar les dades del SUD1-REC Fondo segons el PDU de les ARES. També efectua una sèrie de precisions que cal introduir a la normativa del POUM i al PA Murillo.

- Ministerio de Defensa, emès en data 12 de febrer de 2009, en el sentit que no hi formula cap objecció.

- Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, Serveis Territorials de Girona, en data 12 de juny de 2009 indica que la Comissió no ha d'emetre informe però se li ha de donar compte dels informes emesos pels tècnics de la Direcció General de Patrimoni Cultural. En aquest sentit, s'adjunta un informe arquitectònic amb una sèrie de consideracions a tenir en compte i un informe arqueològic desfavorable atès que manca informació relativa al catàleg de béns ja que hi manquen elements del patrimoni arqueològic i es detecten deficiències en les fitxes.

- Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, emès en data 23 de juliol de 2009, amb una sèrie d'observacions: cal especificar en les normes urbanístiques que les zones de servituds de protecció, de trànsit i part de domini públic situades fora del subsistema de platges i cales (clau E), també han de complir la Llei de Costes i el seu Reglament; en els art. 55, 56, 57 i 58 s'haurà de definir la servitud de protecció i trànsit fora de la secció referent al subsistema de platges i cales, (clau E), cal incloure el requisit d'autorització prèvia del Departament de PTOP pel que fa a les actuacions en domini públic marítim terrestre i servitud de protecció.; la zona qualificada com a C-D8 subsòl, entre les fites N-5 i N-6 caldrà que se supeditin els usos que afecten a la servitud de protecció al règim de la Llei de Costes.

- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, els Serveis Territorials a Girona van emetre informe en data 6 d'agost de 2009, amb unes consideracions respecte la normativa (article 260.1 i 5) referents a les activitats ramaderes i també una precisió respecte al catàleg de masies en el sentit que l'ús principal de les masies, a part del turístic, ha de ser l'agrícola-ramader.

- Secretaria per a la Planificació Territorial, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, emès en data 4 de setembre de 2009, en el sentit que hi manca la justificació de la seva adequació a les determinacions del PDTE.





13971

- Pel que fa al sistema d'assentaments, indica que cal entendre que és d'aplicació l'estratègia de consolidació a l'àrea especialitzada industrial al marge esquerre de la ctra GI-610 i les àrees especialitzades residencials consolidades Mas Fumats, Mas Buscà, Clos Argonista/Cortijo/les Garrigues, Mas Mates, Santa Margarida/El Salatar, Els Grecs i la Muntanyeta, Mas Oliva, Puig-rom i Canyelles/Almadrava i les àrees pendents de consolidació. Respecte a l'àmbit 2 del SUD 4, la classificació com a urbanitzable considera que és possible sempre que es respecti el que disposa l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial. També indica que caldria completar el quadre de característiques d'aquest sector.
- Pel que fa als sistema d'espais oberts, malgrat la diferència d'escala en la documentació gràfica del POUM i del PDTE es comprova que les determinacions del Pla territorial es mantenen llevat de la identificació com d'alt valor agrícola i connector, clau 14.2, que el PDTE assenyala com d'alt valor agrícola.
- Pel que fa a les infraestructures de mobilitat no estableix prescripcions.
- Secretaria per a la Mobilitat, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, emès en data 22 de setembre de 2009, amb caràcter favorable amb algunes indicacions a tenir en compte.
- Ministerio de Economía y Hacienda, emès en data 7 d'octubre de 2009, sense formular objeccions.
- Departament de Medi Ambient i Habitatge, el director dels Serveis Territorials a Girona, en data 9 de desembre de 2009, va resoldre donar la conformitat a la memòria ambiental tot condicionant aquesta resolució a l'ampliació i esmena de la memòria ambiental i de la resta de documents del POUM en els aspectes que, de manera resumida, es detallen tot seguit:
 1. Cal esmenar els límits del PN de cap de Creus en l'àmbit de Canyelles Petites i el límit del PN dels Aiguamolls de l'Empordà en l'àmbit de la zona urbana de la marina de Santa Margarida.
 1. El traçat del vial per connectar El Cortijo i el SUD 16 amb la zona industrial de Roses haurà de ser orientatiu atès que s'haurà de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental i s'estableixen unes directrius.
 2. En les fitxes normatives dels sectors SUD 15 i SUD 16 s'haurà de fer constar que estaran sotmesos al procediment d'avaluació ambiental.
 3. Incorporació de les determinacions de l'apartat de conclusions de l'informe de l'ACA, sens perjudici de les que resultin del nou informe sol·licitat.
 4. Certificació sobre la informació pública de 45 dies i completar la documentació amb l'informe a les al·legacions i consultes resultants, amb contingut ambiental.
 5. La implantació d'un càmping al Mas Pairat no es considera viable des de l'òptica ambiental.





6. S'indica que els planejament derivats i projectes que desenvolupin el POUM justificaran l'adopció de criteris ambientals establerts al Pla i a l'informe de l'ACA i es remetran al DMAH per informe.
7. S'elaborarà un informe de seguiment cada dos anys.

Per últim, s'indica que la nova memòria ambiental s'haurà de trametre al DMAH previ a l'aprovació definitiva del POUM.

- Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Informe de data 27 de gener de 2010, determinant que res s'oposa a l'aprovació del Pla una vegada complimentades 19 prescripcions, les quals s'agrupen en funció de:

- Les actuacions viàries proposades pel Pla d'ordenació urbanística municipal, que afecten la xarxa de carreteres, per les quals s'especifiquen un seguit de condicions pel que fa als accessos i entroncaments de polígons i sectors tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- La Normativa sectorial aplicable.
- El compliment del respecte a la línia d'edificació i les servituds, establint correcta definició de la línia d'edificació.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Determinacions respecte el compliment de les prescripcions incloses en l'informe i el compliment de la legislació sectorial en els documents de planejament derivat i projectes d'urbanització.

Tràmit ambiental

L'expedient ha seguit correctament la tramitació ambiental prevista a la disposició transitòria dotzena i l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol,

Inicialment el Departament de Medi Ambient i Habitatge va emetre un informe d'acord amb l'esmentada DT12ª respecte al POUM aprovat inicialment en data 2 de juny de 2006. Posteriorment, en data 16 de maig de 2007 el director dels Serveis Territorials va resoldre donar conformitat a la memòria ambiental presentada per l'Ajuntament en data 11 d'abril de 2007.

Posteriorment, en data 3 de març de 2009 el DMAH va rebre la nova versió del POUM, aprovat inicialment en data 19 de febrer de 2009.

Es va sotmetre a informació pública, conjuntament amb el Pla, l'ISA per un període de 45 dies mitjançant anuncis en el BOP núm.57 de 24.03.09, en el DOGC 5346 de 25.03.09, en el Diari de Girona de 23.03.09 i al Punt diari de 23.03.09 i al tauler d'edictes.

En data 13 de maig de 2009 el DMAH va emetre informe amb consideracions a tenir en compte per a la memòria ambiental.





En data 23 d'octubre de 2009 l'Ajuntament va trametre la memòria ambiental, conjuntament amb la resta de documentació, amb relació a la qual el DMHA en data 9 de desembre de 2009 va resoldre donar la conformitat condicionada a l'ampliació i esmena de la memòria ambiental i de la resta de documents del POUM.

Antecedents: planejament vigent i marc territorial

El planejament urbanístic general de caràcter municipal vigent de Roses resta regulat per el Pla general d'ordenació urbana, aprovat per sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 7 de juliol de 1993.

Durant el transcurs de la vigència del Pla general d'ordenació urbana de Roses, s'han aprovat definitivament 45 modificacions puntuals, algunes d'elles per corregir errades materials.

Així mateix durant el transcurs de la vigència del Pla general, en data 26 de març de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de la normativa del pla general d'ordenació, elaborat per l'ajuntament de Roses, i en sessió de 4 de febrer de 2004, també donà conformitat a la digitalització i actualització dels plànols del text refós del Pla general elaborats per l'Ajuntament, segons acord adoptat pel ple municipal de data 24 de novembre de 2003.

Cal destacar la tramitació de l'expedient de Revisió parcial del sòl urbanitzable i d'alguns sistemes del pla General, del qual l'a Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 9 de març de 2005, acordà la seva aprovació definitiva supeditant la seva vigència a la elaboració d'un text refós, pel qual la mateixa comissió, en sessió de 24 de maig de 2005 en dona conformitat.

Pel que respecta al planejament urbanístic derivat, en sòl urbà, s'han aprovat definitivament cinc plans especials dos dels quals han estat puntualment modificats, i en sòl urbanitzable delimitat únicament s'ha aprovat un pla parcial urbanístic, concretament el Pla parcial d'ordenació del sector Industrial carretera de Vilajuïga, que ha estat modificat puntualment dues vegades. Altrament però, en aquest règim de sòl s'ha modificat puntualment un pla parcial (polígon C del sector Canigó) aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor del pla general d'ordenació urbana de Roses, així com també una correcció d'errades materials del pla parcial del sector Els Grecs II, que posteriorment va suposar l'aprovació d'un text refós d'aquest Pla parcial.

Altrament s'han tramitat determinades autoritzacions en sòl no urbanitzable i l'ajuntament també aprovat definitivament determinats estudis de detall en sòl urbà, pels quals la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona ha donat l'assabentat, així com també alguns documents de gestió i urbanització.

A nivell supramunicipal, el terme municipal de Roses es veu afectat per tres plans directores urbanístics:





- El Pla Director urbanístic del sistema Costaner I i II.

El primer que afecta els sòls no urbanitzable i el sòl urbanitzable no delimitat I, que únicament preveu l'àmbit de la Ciutadella i els terrenys immediatament situats al nord, com a Sòl Costaner especial clau CE, tot determinant que no han de mantenir forçosament les condicions de sòl no urbanitzable i urbanitzable delimitat, però es suggereix preservar l'àmbit pel seu valor històric i social i el seu entorn. El segon, no afecta a cap determinació respecte els sòls urbanitzables sense pla parcial aprovat.

- El Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i Entorns.

Aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 15 de novembre de 2006, afecta parcialment el terme municipal de Roses, en l'àmbit delimitat per la C-260, la GI-614, i el límit occidental del Terme municipal, incloent els àmbits de la Garriga, les urbanitzacions del Mas Boscà i el Mas Fumats i part del Parc Natural del Cap de Creus.

El Pla director, en sòl no urbanitzable, preveu els àmbits següents:

- Espais de PEIN: (Nue-pein), en l'àmbit del Parc natural del Cap de Creus i en les Terres de la Torre del vent al nord de Santa Margarita al voltant de El Cortijo.
- Espais del PEIN procedents de Xarxa Natura 2000 (NUE-pein-xn2000: Terrenys del Parc natural
- Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUE-eco).Correspon a franja de terrenys al límit del Parc natural i al voltant nord,est i oest de la urbanització Mas Fumats.
- Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUE-agr-con), són terrenys situats entre el límit occidental del terme municipal i els entorns dels assentaments corresponents al Mas Boscà, el sector industrial de Vilajuïga el Cortijo i les Garrigues.
- Els terrenys intersticials entre aquests assentaments, es preveuen en part com a sòl no urbanitzable de protecció territorial (Nut) i sòl de protecció preventiva, amb la identificació de tres àmbits destinats a serveis pel lleure i l'esport (Se) a l'entorn nord de la connexió entre la carretera de Vilajuïga i la carretera de Cadaqués.
- Dos àmbits de sòl urbanitzable (UR) corresponents un al nord de la carretera C-260 en l'encontre amb la GI-614 i l'altre entre les urbanitzacions de Mas Boscà i Mas Fumats, que segons les determinacions d'aquest Pla director es preveu bàsicament lliures d'edificació identificant-los amb protecció paisatgística (clau Pp) i protecció hidrogràfica (Clau Ph), llevat de dos àmbits situats a l'extrem sud i a l'extrem nord, per tal de possibilitar amb una edificabilitat bruta màxima de 0,05 m2st/m2s i altura de PB+2PP, un es edificacions de tipus hotel, residencial col·lectiu, geriàtric o similar.

- El Pla director urbanístic de les Àrees estratègiques de les Comarques Gironines

El Pla director urbanístic de les Àrees estratègiques de les Comarques Gironines, preveu el sector SUD-1 Rec Fondo com una àrea residencial estratègica al municipi de Roses, en el



qual ja s'hi estableix la seva ordenació i regulació urbanística de forma detallada per tal de poder gestionar i executar el sector.

Marc del planejament territorial

Pla director territorial de l'Empordà

El Pla Director Territorial de l'Empordà, aprovat definitivament per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, en data 3 d'octubre de 2006, i publicat en data 20 d'octubre de 2006 dins de les seves estratègies, preveu el sòl no urbanitzable del terme municipal de Roses, dins de tres tipus bàsics de sòl en espais oberts:

- Sòl de protecció especial:
 - PEIN i xarxa Natura 2000: Parc natural de Cap de Creus i Aiguamolls de l'Empordà.
 - Sòl d'Alt valor agrícola: La part situada entre la Muntanyeta i el Mas Oliva i el parc Natural, així com una part propera al Mas Boscà.
 - Sòl d'Alt valor agrícola i connector: La part situada a banda i banda de la carretera de Vilajuïga, entre el sector industrial, i el límit nord - occidental del terme municipal.
- Sòl de protecció territorial: Entre el Mas Fumats i el Parc Natural.
- Sòl de protecció preventiva: Terrenys situats entre la futura ronda nord i la carretera de Cadaqués, i els terrenys situats entre el Cortijo i les Garrigues i la carretera de Vilajuïga, i la carretera de Vilajuïga i el sector Mas Boscà.

El mateix planejament territorial dins de les seves estratègies dels assentaments, assigna al nucli de Roses, una estratègia de desenvolupament de Canvis d'ús i reforma, adequada per a aquelles àrees urbanes per a les quals el Pla assenyala estratègies de creixement en extensió, d'acord amb el principi que abans de l'extensió urbana cal optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent.

L'objectiu d'aquesta estratègia és fomentar la mixticitat d'usos de les àrees urbanes que afavoreixi el reequilibri residència - treball. Aquesta estratègia ha de permetre, per altra banda, el manteniment i reforçament del seu paper com a polaritat urbana que han assolit algunes àrees que avui ja no tenen possibilitats raonables d'expandir-se.

Així mateix el Pla Territorial, preveu una àrea especialitzada d'ús residencial a extinguir o reduir als terrenys situats entre la urbanització del Mas Fumats i el Mas Boscà. Així com també assenyala uns separadors urbans entre la carretera de Vilajuïga i la urbanització Mas Boscà, a l'altura del seu encreuament amb la carretera de Cadaqués.

Als terrenys que conformen la Ciutadella i els immediatament situats al nord, fins a la futura Ronda Nord, els contempla com a àmbits sotmesos a la regulació del Pla Director Costaner I i II.

Pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport, el Pla Territorial de l'Empordà, inclou la part de la carretera Gi-614 de Cadaqués entre la C-260 i la carretera





de Vilajuïga Gi-610 i part de la C-260, des de el mas Mates fins al final de Santa Margarida, com a via estructurant suburbana.

Avant projecte del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines

El document aprovat inicialment, confirma la mateixa estratègia dels assentaments, de canvi d'us i reforma i pel que fa als espais oberts amb caràcter general manté les mateixes categories si bé els terrenys de pre-parc situats a llevant de la carretera de Cadaqués, que el Pla director territorial de l'Empordà preveu com de protecció especial 'alt valor agrícola i en part com a sòl de protecció territorial (més al nord), ara es consideren tots ells com a sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic.

Descripció de la proposta

Previ a l'establiment dels objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal, les directrius estratègiques del pla són:

1. Voluntat de que Roses sigui una vila atractiva per a les persones i per a les activitats econòmiques. Un pol d'atracció del sistema urbà on s'insereix.
1. Pendre part activa com a segona polaritat del sistema urbà sobre el futur de la comarca.
2. Millorar les condicions d'accessibilitat i connectivitat de la vila i els seus barris, per tal de facilitar-ne les relacions d'activitat i l'ús social.
3. Trobar mecanismes d'identificació i arrelament tant de les persones que hi ha nascut com de les que hi ha vingut
4. Aconseguir la implantació d'activitats econòmiques, equipaments i serveis d'interès per a la població de Roses i per al conjunt del seu sistema urbà.
5. Dinamitzar els sectors turístics, hotelier comercial i de serveis amb nova oferta i renovació i consolidació de les estructures existents.
6. Integrar l'entorn natural, històric i cultural a l'estructura de funcionament de la ciutat, aprofitant les sinèrgies que genera.
7. Integrar els principis de sostenibilitat en la presa de decisions de tots els camps de les activitats.

D'acord amb les directrius estratègiques s'han definit set objectius principals per a la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal.

1. El territori i el medi
1. Les infraestructures
2. Necessitats i/o previsions de creixement
3. Els models dels espais lliures
4. Les previsions dels equipaments
5. Les actuacions a la ciutat construïda
6. El Medi Ambient

Els objectius, anàlisis, justificació i descripció d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'estructuren a partir de considerar el territori del terme municipal mitjançant onze



unitats morfològiques, per les quals el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les seves propostes d'intervenció:

1. Sector Mas Fumats.
1. Sector Mas Boscà i El Cardo
2. Sector les Garrigues, Clos Argonista, el Cortijo i Mas d'en Puig:
3. Sector Mas Mates
4. Sectors santa margarida i Salatà
5. Sector La Vila
6. Sector els Grecs-Muntanyeta
7. Sector Mas Oliva
8. Sector Puig Rom
9. Sector Canyelles Almadrava

Les dades generals respecte a la superfície de les diverses classificacions de sòl que proposa el Pla d'ordenació urbanística municipal, són:

Sòl No Urbanitzable			
	Sistemes en SNU	1.375.206,77 m2	%
	Resta de qualificacions en SNU	35.974.024,23 m2	%
	Total	37.349.231 m2	81,37% %
Sòl Urbanitzable	Delimitat Residencial	1.497.340 m2	
	Delimitat No residencial	464.385 m2	
	Total	1.961.725 m2	4,27%
Sòl Urbà	Consolidat		
	No consolidat		
	Total	6.589.044 m2	14,36%
Total Municipi		45.900.000 m2	100,00%

El sòl que es proposa classificar d'urbà, suposa un augment de 3,29 ha, respecte les 655,61 ha actualment previstes en sòl urbà. Aquest augment és bàsicament degut a sectors abans classificats com a urbanitzables ja desenvolupats que s'han inclòs al sòl urbà.

La superfície de sòl urbanitzable augmenta en unes 32 ha, de tal manera que es passa de les 164,53 ha actuals a les 196,17 ha, incorporant una bona part sòl que d'acord amb el planejament vigent estaven ja classificats de sòl urbanitzable delimitat i en major part com a no delimitats i terrenys classificats de sòl no urbanitzable pel planejament vigent, que ara s'incorporen en sectors discontinus a efectes de la seva obtenció per cessió, però que mantenen la seva condició de sistemes.

Es proposen 16 sectors de sòl urbanitzable delimitat i no es preveu sòl urbanitzable no delimitat.



El sòl no urbanitzable continua representant la major superfície del terme municipal, i passa de ser del 82,15% al 81,37%.

Règim de Sòl	Superfície	Sostre màxim edificable	Sostre màxim residencial	Habitatges	Població teòrica
Sòl Urbà no sectoritzat	3.840.304 m2	3.529.469 m2		30.778 hab.	86.179 habit.
Sòl Urbà Sectoritzat (PMU)	286.474 m2	99.045 m2	84.820 m2	721 hab.	2.019 habit.
Sòl Urbà inclòs en PAU's	261.586 m2	112.223 m2	98.240 m2	1.010 hab.	2.828 habit
Sòl Urbanitzable	1.961.725 m2	909.259 m2	541.331 m2	5.072 hab.	14.202 habit.

Globalment, en sòl urbà (sectoritzat i inclòs en polígons d'actuació) i en sòl urbanitzable delimitat, es proposa un sostre residencial de 724.391 m2, que suposa una previsió de 6.803 habitatges que equival a una població teòrica de 19.049 nous habitants, a l'horitzó del Pla (16 anys).

Tenint en compte que la regulació de sòl urbà no sectoritzat ofereix un potencial de 30.778 habitatges, que equival a una població teòrica de 105.228 habitants. Això suposa una potencial de 37.581 habitatges, i una població teòrica en l'horitzó del Pla de 124.277 habitants.

D'acord amb la memòria social, la reserva total d'habitatges protegits és de 2.958 habitatges, distribuïts en 55 habitatges en règim de protecció especial, 1.412 en règim de protecció general, 722 en règim de concertat i 769 en règim de concertat català, amb una reserva de sostre de 287.520 m2st, gairebé el 40% del sostre total de nova implantació.

A. Regulació de sistemes:

Es preveu la següent relació de sistemes:

A.1 Sistema de Comunicacions .:

El sistema de comunicacions el componen el subsistema viari (clau A), integrat per la xarxa viària, i el subsistema d'aparcaments constituït per les àrees d'aparcament.

- Subsistema viari (Clau A):

La Xarxa viària (identificada gràficament en els plànols d'estructura general i orgànica) la integra:

- La xarxa viària territorial: carreteres que constitueixen la xarxa primària de



comunicacions amb els municipis de les rodalies.

- La xarxa viària municipal bàsica: instal·lacions i espais reservats destinats al traçat de la xarxa viària i a la construcció d'aparcaments en l'àrea urbana.
- La xarxa de camins rurals i senders, que comprèn els camins que, definits d'aquesta manera, possibiliten l'accessibilitat interna del municipi.

Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes, tot determinant normativament que pel que respecta a la línia d'edificació i les zones d'edificació, sempre que no vinguin indicades als plànols de zonificació, alineacions i rasants o als d'estructura general i orgànica, s'estarà el que determini la legislació sectorial de carreteres per la xarxa viària territorial i 5 metres a voral per a la xarxa de camins rurals i senders (sense distingir si és zona d'afecció o límit d'edificació). En la normativa s'estableix la regulació dels terrenys inclosos en la zona de domini públic, les zones de servitud, les zones d'afecció i els situats dins la franja determinada per la via i la línia límit d'edificació.

- Subsistema d'aparcaments (Clau B):

L'integren els terrenys destinats a espais oberts al públic, de titularitat pública o privada, destinats a l'estacionament de vehicles, siguin situats a l'aire lliure, en edificacions o en el subsòl.

Es preveu àrees d'aparcament compreses dins d'àmbits que formen part del sistema d'espais lliures, els quals es pavimentaran amb materials permeables i es mantindran enjardinats, sens perjudici de la pavimentació i sistematització dels itineraris de pas de vehicles i persones.

Es preveu expressament la construcció d'aparcaments soterranis en els següents espais lliures d'ús públic:

1. Plaça Catalunya
1. Plaça Frederic Rahola
2. Àrea de l'illa d'Itaka que comprèn també l'espai lliure central
3. Espai plaça Empordà -plaça del teatre
4. Àrea de Mercat Cobert.

A.2 Sistema d'espais lliures (Claus C1-PN, C i Ch).

El sistema d'espais lliures està format pels subsistemes següents:

- Subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN).

Són espais lliures que per la seva rellevància qualitativa i també quantitativa, són d'interès pel conjunt del municipi o en alguns cassos d'interès supramunicipal. Són terrenys ubicats en el límit o interior del Parc Natural de Cap de Creus, o d'altres zones d'alt valor connector, els és d'aplicació la normativa de l'espai protegit on es situen, i són els següents:

- Parc del mas Fumats





- Parc de la zona Industrial
- Parc dels Olivars
- Parc del Mas Boschà
- Punta Falconera (per ordenar aquests terrenys s'hi preveu un pla especial PEU-4, en un espai delimitat de 349.999 m2 amb l'objectiu d'ordenar el parc territorial de Falconera, establint criteris de rehabilitació i reaprofitament dels edificis i construccions existents, les possibilitats d'ampliació en funció dels usos públics que assignin i de millora i protecció del medi)
- Castrum Visigòtic
- Turó de l'Ullastrell
- Montjoi.
- Subsistema de parcs i jardins (Clau C).
Inclou els terrenys destinats a la formació o conservació de parcs naturals i jardins urbans públics. S'estructuren en:
 - Parcs (Clau C1): Tenen consideració de sistema general
 - Jardins (Clau C2): Tenen consideració de sistema local.
 - Parcs arqueològics (Clau C3): inclouen jaciments o restes arqueològiques subjectes a la normativa sectorial.
 - Altres espais lliures (Clau C4): Zones enjardinades de caràcter ornamental.
- Subsistema de zones verdes amb curs hidràulic (Clau Ch).
Constituït pels espais lliures enjardinats relacionats amb el curs dels recs i canals i delimiten l'àmbit de protecció del sistema hidrològic.

En la memòria del document, justifica el compliment de l'article 58.1.f del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, en el sentit de que el Pla preveu un total de sostre residencial en sòl urbà no sectoritzat de 3.529.468,77 m2, mentre que la reserva global de sistemes generals d'espais lliures és de 1.317.992,19 m2, superant amb escreix la proporció de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial no inclòs en cap sector, que esdevé de 705.893,75 m2.

A.3 Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)).

El conformen els terrenys de titularitat pública, destinats a habitatges en règim de lloguer, per satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com joves, gent gran, etc.

En funció del tipus de col·lectiu a que van destinats es distingeixen els següents:

- Habitatges dotacionals per a joves (Clau HDj): en règim de lloguer assequible, en els quals l'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació intensitat edificatòria i condicions d'edificació d'acord amb les condicions de l'entorn-
- Habitatges dotacionals per a gent gran (Clau HDg): en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de la qual no li permetin romandre a la seva llar. Els sòl qualificats com a tals, es destinaran a la construcció d'habitatges en les condicions establertes a l'article 3 i ajustats a la tipologia que es defineix com a "habitatges tutelats per a la gent gran" en el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del



sistema Català de Serveis socials.

Altrament de forma genèrica (art 39 NNUU) s'estableix que per aquest tipus de sistemes, que la seva ordenació es resoldrà mitjançant un Pla de millora urbana, i s'estableixen les condicions d'edificació corresponents a un índex d'edificabilitat de 1,50 m²st/m², una ocupació màxima de parcel·la del 50% i una altura màxima de planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP) amb una altura màxima de 11 metres.

A.4 Sistema d'equipaments comunitaris (Clau D).

Els terrenys destinats a equipaments comunitaris, són aquells espais que es preveu destinar als usos següents. D'acord amb la seva regulació normativa (art.43 de les NNUU) les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials amb l'objectiu de definir o en el seu cas, modificar, les condicions d'edificació i ús.

- Ús Docent (Clau D1). Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament reglat o no reglat. Inclouent les instal·lacions vinculades.
- Ús Social i cultural (Clau D2). Comprèn les activitats culturals i de relació social o les que es relacionen amb la creació personal. Inclouen cases de cultura, museus, centres socials, biblioteques, cinemes, teatres...
- Ús esportiu (Clau D3). Comprèn els espais destinats a activitats vinculades a la pràctica i l'ensenyament de l'esport i la cultura física desenvolupades a l'aire lliure o edificis apropiats, com són les instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
- Ús sanitari i assistencial (Clau D4). L'ús sanitari comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts (hospitals, dispensaris, clíniques, etc.). L'ús assistencial el comprèn activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials, els centres d'acollida, etc.
- Transports (Clau D5). Inclou les zones d'estacionament i aparcament de vehicles de transport col·lectiu, les construccions auxiliars necessàries i les zones d'espera cobertes.
- Ús administratiu (Clau D6). Comprèn les activitats vinculades a l'administració pública, com són les dependències de les oficines municipals, dels serveis de la Generalitat, oficines dels serveis de l'Estat, edificis de cossos de seguretat, oficines de correus, etc..
- Ús d'abast (Clau D7): Comprèn els terrenys destinats a activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimentaris. S'inclouen també els escorxadors, així com els àmbits destinats a mercats setmanals, periòdics i ambulants.
- Serveis tècnics (Clau D8). Comprèn els serveis d'abastaments d'aigua, hidrants, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdors d'energia elèctrica, de gas i de xarxa d'abastament, centres de telecomunicacions, gestió de residus, etc.. Les edificacions necessàries



s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i s'integraran a l'entorn, els espais lliures d'edificació d'aquestes instal·lacions es tractaran com espais lliures verds.

- Cementiri (Clau D9).
- Ús Religios- centres de culte (Clau D10).

A.5 Sistema costaner (Clau E, P i M).

Comprèn aquells terrenys que es troben situats a la vora més immediata del mar. S'estructuren amb els següents subsistemes:

- Subsistema de platges i cales (Clau E). Comprèn la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols de zonificació, que queda dins el límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítimo-terrestre. Els usos instal·lacions i conservació d'aquest subsistema costaner es regulen, sens perjudici de les determinacions del planejament urbanístic general i derivat, per allò que disposa la Llei de Costes i el seu Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. Inclou la zona de servitud de protecció, la servitud d'accés al mar i la servitud de trànsit.
- Subsistema del Port de Roses (Clau P). Comprèn l'espai portuari delimitat i establert gràficament als plànols d'ordenació, zonificació, alineacions i rasants. La seva ordenació i règim d'usos d'aquest espai correspon al Pla especial urbanístic del subsistema. A més a més s'incorpora com annex al Pla el conveni signat el dia 25 de febrer de 2008 entre l'Ajuntament de Roses i la Direcció General de Ports, respecte l'ordenació del sistema.
- Subsistema de Marines (Clau M). Comprèn la Marina de Santa Margarida, a la qual li serà d'aplicació el Decret 17/2005, de 8 de febrer pel qual s'aprova el reglament de marines interiors de Catalunya. Es distingeixen en funció del usos dues qualificacions:
 - Clau Md: Els usos o instal·lacions propis de l'amarratge de vaixells i serveis auxiliars necessaris, com aparcament de vehicles, rampes de varada, grues, etc.
 - Clau Mc: Els dics d'abric, la bocana i el canal o canals d'entrada. Els Canals interiors amb les respectives aigües i reclaus o entrants de parcel·la. La franja de servei nàutic adjacent als canals. Les dàrsenes esportives. Les superfícies de terra necessàries per a les instal·lacions i serveis portuaris.

En la franja de servei nàutica, en les àrees ja consolidades per l'edificació, es respectaran les situacions derivades del planejament urbanístic anterior a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i de les llicències atorgades pels ajuntaments abans de l'aprovació de la Llei de Ports. La línia que grafia la franja de servei nàutic té caràcter provisional i està subjecte a allò que resulti del projecte de legalització de la marina, d'acord amb el que preveu la disposició transitòria tercera de la Llei de Ports de Catalunya.

La Marina interior, com a sistema general portuari s'ha de desenvolupar mitjançant un pla especial.





A.6 Sistema hidrològic de cursos d'aigua i rieres (Clau F).

Aquest sistema regula els terrenys constituïts pel conjunt de rius, rieres, torrents i fonts naturals, així com pel subsòl de les diverses capes freàtiques.

B. Regulació del Sòl Urbà.

B.1 El sòl urbà consolidat

Es preveuen les següents zones per al sòl urbà:

Front de mar del casc antic (Clau 1)

Correspon als terrenys que conformen els nuclis tradicionals, situats a front de mar, amb una façana homogènia i en tipologia d'edificació d'alineació de vial i entre mitgeres, afectada parcialment per la servitud de protecció de la Llei de Costes. La seva ordenació respon a l'Estudi de detall de la façana marítima, aprovat pel Ple de l'ajuntament de 25 de març de 2002. Són terrenys que el planejament vigent, qualificava, majoritàriament com a zona de casc antic (clau 2D), regulades per les modificacions de pla general números 20, 21 i 27, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessions de dates 7 de juny de 2000, 13 de setembre de 2000 i 11 de juliol de 2000 respectivament.

Es preveuen dues subzones:

- Clau 1: Subzona front de mar.
- Clau 1r: Subzona front de mar i riera Ginjolers, inclou únicament aquelles finques que donen a front de mar i es troben situades dins l'àmbit de la riera Ginjolers (que es regeixen per normativa aplicable a la subzona clau 2r).

Els usos principals d'aquesta zona, és el residencial, admetent l'ús comercial en les plantes baixes dels edificis.

Els paràmetres reguladors més rellevants són:

Parcel·la mínima:	250 m ²
Façana mínima:	9 m
Tipus d'ordenació:	Alineació a vial
Edificabilitat:	Resultant d'aplicar la profunditat edificable i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació-alineacions i rasants.
Número de plantes:	Es fixa en els plànols de zonificació-alineacions i rasants per cada illa o parcel·la mitjançant l'índex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la Planta baixa.
Altura reguladora:	Segons aplicació de les altures d'edificació establertes genèricament pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.



13984

Densitat màxima:	1 habitatge cada 80 m2 construïts
Reserva d'aparcament:	Segons condicions generals d'aquestes normes

Els usos principals són el residencial unifamiliar i plurifamiliar l'hoteler, i l'administratiu. S'estableixen uns usos compatibles i prohibits.

Casc Antic (Clau 2)

Comprèn aquells àmbits de la vila de major antiguitat i que tenen una especial significació urbana per la seva posició central, característiques formals i activitat quotidiana. Són terrenys que el planejament vigent, qualificava, majoritàriament com a zona de casc antic (clau 2D), regulades per les modificacions de pla general números 20, 21 i 27, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessions de dates 7 de juny de 2000, 13 de setembre de 2000 i 11 de juliol de 2000 respectivament.

Es defineixen cinc subzones en funció de la seva ordenació., usos i intensitat d'usos:

Subzona general Prim (Clau 2a): Comprèn principalment el teixit urbà entre els carrers Nou, d'en Mairó, Francesc Macià i Gravina, en el qual la plaça General Prim ocupa un lloc central i els carrers Capità Ariza i part del carrer Barcelona.

	Subzona General Prim (clau 2a)
Parcel·la mínima:	60 m2
Front mínim de parcel·la:	5,5 ml.
Front màxim de parcel·la:	9 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	En funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicades en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	El que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 80 m2 construïts. Sempre que es compleixi el paràmetre de reserves d'aparcament.
Reserva d'aparcament:	1 plaça per habitatge

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar, prohibint els plurifamiliars i unifamiliars agrupats, essent compatibles entre d'altres, l'hoteler, comercial, aparcament, etc. .

Subzona Joan Badosa (Clau 2b): Comprèn principalment el teixit urbà que s'articula al llarg del carrer Joan Badosa, situat al centre del casc històric i que per les seves característiques d'amplada de carrer i usos en planta baixa el fa diferent de la resta de carrers del casc antic.

	Subzona Joan Badosa (clau 2b)
Parcel·la mínima:	60 m2
Front mínim de parcel·la:	5,5 ml.





Front màxim de parcel·la:	9 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	En funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicades en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	El que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 80 m2 construïts. Sempre que es compleixi el paràmetre de reserves d'aparcament.
Reserva d'aparcament:	1 plaça per habitatge

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar prohibint els unifamiliars agrupats, essent compatibles entre d'altres, l'hoteler, comercial, aparcament, etc. .

Subzona Casc antic Centre (Clau 2c): Comprèn principalment el teixit urbà que ocupa el centre del casc antic i a les dues bandes de la riera Ginjolers, per sota del carrer Nou i el carrer Tarragona i fins el carrer Francesc Macià i el carrer Lluís Companys, respectivament.

	Subzona Casc antic centre (clau 2c)
Parcel·la mínima:	80 m2
Front mínim de parcel·la:	4,5 ml.
Front màxim de parcel·la:	9 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	En funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicades en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	El que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 80 m2 construïts. Sempre que es compleixi el paràmetre de reserves d'aparcament.

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar i hoteler prohibint els unifamiliars agrupats, essent compatibles entre d'altres, el, comercial en certs supòsits, aparcament, etc. .

Subzona Biblioteca (Clau 2d): Comprèn el teixit urbà construït unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats al voltant de la biblioteca municipal i entre els carrers Barcelona, Tarragona i Lleida. Són terrenys que el Pla general. Són terrenys que el pla general vigent qualifica com a zona de polígon d'habitatges, que recollia la ordenació construïda a partir de previs projectes de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, anteriors a l'aprovació inicial del Pla general.

	Subzona Biblioteca (clau 2d)
Parcel·la mínima:	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla
Front mínim de parcel·la:	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla.
Tipus d'ordenació	Segons ordenació volumètrica



Edificabilitat:	A partir de l'àmbit grafiat i el nombre de plantes indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Densitat màxima:	1 habitatge per parcel·la.

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar, prohibint els unifamiliars agrupats, i plurifamiliars i hotelera, entre d'altres i essent compatibles entre d'altres, el comercial només en planta baixa, l'aparcament, oficines, etc. .

Subzona Riera Ginjolers (Clau 2r): Comprèn aquelles illes o parcel·les que limiten amb la riera Ginjolers en el tram comprès entre el carrer d'en Mairò fins als carrers Puig Rom, Dr. Barraquer, Aragó i l' Avinguda de Rhode. Són terrenys que el pla general vigent qualifica com a casc antic (clau 2R).

	Subzona Riera Ginjolers (clau 2r)
Parcel·la mínima:	250 m2
Front mínim de parcel·la:	9 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants. En planta baixa sempre el 100%.
Nombre de plantes:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 90 m2

Com a usos principals es preveu l'ús residencial plurifamiliar i hotelers, prohibint els unifamiliars i agrupats, entre d'altres i essent compatibles entre d'altres, el comercial només en planta baixa, l'aparcament, oficines, etc. .

Eixample Urbà (Clau 3)

Correspon a illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats des de l'any seixanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. Són terrenys que el pla general contemplava ja com a eixample urbà (Clau 3).

	Eixample urbà (clau 3)
Parcel·la mínima:	180 m2
Front mínim de parcel·la:	9 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants. En planta baixa sempre el 100%.
Nombre de plantes:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 80 m2

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar i hotelers, prohibint els unifamiliars agrupats, entre d'altres i essent compatibles entre d'altres, el



comercial, l'aparcament, oficines, etc. .

Eixample Suburbà (Clau 4)

Correspon a illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample des dels anys seixanta com a extensió de la vila. Incloent-hi l'illa d'Itaka.

S'estableixen dues subzones :

- Subzona d'eixample suburbà (Clau 4a). correspon a terrenys que envolten l'eixample urbà, amb una topografia més o menys planera, configurant illes tancades del propi eixample.
- Subzona d'Illa d'Ithaka (Clau 4b). Són terrenys que la seva regulació havia estat definida en el pla especial de millora urbana Illa d'Itaka, que ordenava la unitat d'actuació UA-6.

	Eixample suburbà (clau 4a)
Parcel·la mínima:	120 m2
Front mínim de parcel·la:	8 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 80 m2

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar i hotelers, prohibint els unifamiliars agrupats, entre d'altres i essent compatibles entre d'altres, el comercial, l'aparcament, oficines, etc. .

	Subzona Illa d'Ithaka (clau 4b)
Parcel·la mínima:	120 m2
Front mínim de parcel·la:	6 ml.
Tipus d'ordenació	Alineació a vial
Edificabilitat:	A partir de la profunditat edificable i el nombre de plantes indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Ocupació:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Nombre de plantes:	Es fixa en el plànol de zonificació alineacions i rasants.
Densitat màxima:	1 habitatge per cada 77,67 m2

Com a usos principals es preveu l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, prohibint els unifamiliars agrupats, entre d'altres i essent compatibles entre d'altres, l'hotelers, el comercial, l'aparcament, oficines, etc. .

Conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5)

Correspon als conjunts construïts unitàriament o pendants de construir en base a un projecte d'ordenació volumètrica de l'edificació i definició dels espais urbans



Es defineixen quatre subzones en funció de si es tracta d'un conjunt d'ordenació volumètrica ja consolidat o si són conjunts de nova ordenació:

- Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats: (Clau 5a i Clau 5b).
- Conjunts de nova ordenació: (Clau 5c i clau 5d).

Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats (Clau 5a):

Es tracta de conjunts construïts en base a un projecte anterior de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, en tipologia majoritàriament d'habitatge unifamiliar aïllat. En aquestes illes, el Pla proposa la millora de la qualitat de les edificacions sense augmentar la densitat. No es fixa front ni superfície mínima de parcel·la.

Es permet augmentar l'edificabilitat un 30% total, respecte l'edificabilitat inicial de cada habitatge d'una sola vegada, distribuït un 15%, com a màxim, en planta baixa, i l'altre 15%, com a màxim en planta pis. Es fixen unes distàncies a l'indars veïns provats de 1,50 m i 4,00 a carrer o espai públic.

La tipologia admesa és la unifamiliar aïllada, amb planta baixa i planta pis.

Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats (Clau 5b):

Es mantenen les característiques de l'ordenació anterior pel que fa a l'ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombre d'habitatges, altures de l'edificació, espais lliures i equipaments. S'estableix que la edificabilitat bruta total serà la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, que figuri en la memòria.

Quan resulti aconsellada la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació del tipus edificatori, l'augment de dotacions o el canvi d'ús caldrà aprovar un pla especial de millora urbana, el qual no podrà sobrepassar l'edificabilitat de l'entorn, o bé un estudi d'ordenació volumètrica.

Els usos principals són el residencial unifamiliar.

Conjunts d'ordenació volumètrica de nova ordenació (Clau 5c):

Ordenacions de tipus unitari pendents d'execució ordenades mitjançant un estudi d'ordenació volumètrica.

La parcel·la edificada té condició de única i indivisible.

Aquesta subzona ordena les promocions unitàries de grups d'habitatges unifamiliars amb jardí i serveis comuns.

S'hi preveuen tres modalitats:

- Subzona 5c1 (Santa Margarida): S'hi estableixen dues alternatives: Si es vol hotel, 0,86 m²st/m²s i ocupació 30%. Si es vol fer un conjunt residencial, coeficient d'edificabilitat de 0,50 m²st/m²s, ocupació 30% densitat 1 habitatge per parcel·la i N° plantes: PB+1PP.
- Subzona 5c2 (Puig Rom): Edificabilitat 0,35 m²st/m²s, Ocupació 50%, densitat 1 habitatge/parcel·la mínima o cada 500 m² parcel·la. Núm. de plantes: PB+1PP.



- Subzona 5c3 (Murillo): segons normativa PA- Murillo

Conjunts d'ordenació volumètrica de nova ordenació (Clau 5d):

Ordena les composicions en tipologia de bloc plurifamiliar dins d'una única parcel·la amb jardí i serveis comuns, es preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un estudi d'ordenació volumètrica. La parcel·la tindrà la condició de única i indivisible.

S'inclouen els conjunts següents:

Clau		Tipologia	Edificabilitat	Ocupació màxima	Densitat	Nombre de plantes
5d1	Marina Bahía de Roses	Bloc aïllat	1,00 m ² st/m ² s	40%	1hab/cada 60 m ² construïts	PB+2PP i PB+4PP + àtic
5d2	PA Timoneda	Bloc aïllat	0,52 m ² st/m ² s	25%	1hab/cada 157 m ² parcel·la	PB+1PP
5d3	PA Vistabella	Bloc aïllat costat mar	0,92 m ² st/m ² s	40%		PB+3PP
		Bloc aïllat costat muntanya	0,80 m ² st/m ² s	40%		PB+2PP
5d4	San Lucar Mayor	Bloc aïllat	0,65m ² st/m ² s	35%	1hab/cada 70 m ² constr	PB+2PP
5d5	Castrum Visigòtic	Aïllada	Segons fitxa PA-15	Segons fitxa PA-15	Segons conveni	Segons conveni

En les subzones 5d1, 5d2 i 5d4, els usos principals són el residencial i en la zona 5d3 l'ús és exclusivament hotel·ler.

Zona d'habitatge unifamiliar aïllat (Clau 6).

Regula sòls urbans en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. Es defineixen quatre subzones en funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i d'edificació:

- Subzona de la Plana (Clau 6a): Comprèn els terrenys de la plana amb pendent normalment inferior al 20%. Parcel·la mínima de 400 m², front mínim 12ml. Edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s. Ocupació màxima del 35%, i densitat de 1 habitatge/parcel·la, amb alineacions a carrer de 4m, veïns a 3m i 3m a fons.
- Subzona de Santa Margarida (clau 6b): Comprèn terrenys situats a Santa Margarida i al Salatà. Parcel·la mínima de 500 m², front mínim 15ml. Edificabilitat neta de 0,50 m²st/m²s. Ocupació màxima del 30%, i densitat de 1 habitatge/parcel·la, amb alineacions a carrer de 5m, veïns a 3m i 6 m a canal i 3m a fons.



13990

- Subzona de muntanya (Clau 6c): Terrenys situats en muntanya i compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, Canyelles i Almadrava. En funció del pendent del terreny s'estableixen dues modalitats. Modalitat 1 amb terreny amb pendent inferior o igual al 30% i Modalitat 2 amb terreny amb pendent superior al 30%.
En aquestes subzones, a través d'un Pla de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hotel·ler, sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m² o bé ocupi una illa sencera.
El tipus d'ordenació és amb edificació unifamiliar aïllada, admetent en certes condicions el bifamiliar. L'edificabilitat neta prevista és de 0,45 m²st/m²s per a la clau 6c1 i 0,35 m²st/m² per a la clau 6c2. La ocupació es fixa en el 25% per ambdues modalitats. Es fixen condicions de posició de l'edificació i el garatge mitjançant esquemes normatius. El nombre de plantes es remet als plànols de zonificació, i la densitat neta es fixa en un habitatge per parcel·la, a excepció de quan es disposi habitatge bifamiliar.
- Subzona de muntanya (clau 6d): Comprèn els terrenys situats en muntanya i compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, Canyelles i Almadrava i els situats a primera línia de mar a la platja de l'Almadrava i al voltant de la casa Rozes. També es preveuen dues modalitats en funció de la pendent del terreny. En aquestes dues modalitats es permetrà a través d'un PMU desenvolupar l'ús hotel·ler sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 1.500 m². S'estableix com a parcel·la mínima una superfície de 1.000 m², un front mínim de parcel·la de 18 ml, una edificabilitat neta de 0,35 m²st/m²s i una ocupació del 25% per a cada modalitat.
- Subzona de muntanya (Clau 6e): Inclou els terrenys en muntanya compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, canyelles i Almadrava i els situats a primera línia de mar a la platja de l'Almadrava i al voltant de la casa Rozes. Es preveu amb unes condicions molt similars a l'anterior.
- Subzona els Grecs (Clau 6f): Inclou els terrenys compresos en l'àmbit de l'antic Pla parcial els Grecs II situats entre el marge esquerre de la riera Ginjolers, la Gran Via i Muntanyeta. Les condicions d'ordenació s'estableixen, amb parcel·la mínima de 300 m², Front mínim de 14 ml. Edificabilitat neta de 0,70 m²st/m²s. Ocupació 35% de la superfície de parcel·la

Zona d'habitatge unifamiliar en filera (Clau 7).

Correspon als conjunts d'habitatge unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició de la tipologia de les edificacions i dels jardins. S'estableixen dues subzones:

- Subzona d'àmbit general (clau 7a): amb parcel·la mínima de 120 m² i front de 6 ml, establint la profunditat edificable segons plànols d'ordenació, també la





ocupació. Es fixa una densitat de 1 habitatge cada 120 m² de parcel·la i es remet l'altura al subíndex numèric dels plànols d'ordenació.

- Subzona Els Grecs II (clau 7b), que es correspon a l'àmbit de l'antic Pla parcial els Grecs II comprès per les illes situades entre la riera Ginjolers i els carrers Roger de Llúria, Bernat Desclot i Pere III, amb topografia relativament planera. No es fixa superfície mínima de parcel·la i si un front mínim de 6 ml, i l'edificabilitat i ocupació es fixa d'acord amb els plànols d'ordenació. La densitat és d'un habitatge per parcel·la.

Zona d'habitatge Plurifamiliar aïllat (Clau 8)

Comprèn els sòls urbans en els què l'edificació, de tipus plurifamiliar, es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions.

Es defineixen vuit subzones en funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i edificació:

- Subzona Santa Margarida i Salatà (Clau 8a): Inclou els terrenys compresos en els àmbits del Salatà i Santa Margarida, amb els paràmetres reguladors més rellevants següents: Parcel·la mínima de 500 m², ordenació amb bloc plurifamiliar aïllat, edificabilitat neta de 1,40 m²st/m²s, ocupació de 40% en planta baixa i 50% en planta soterrani. No es fixa ocupació en planta pis. L'altura de les edificacions es remet als plànols de zonificació. La densitat neta per parcel·la s'estableix en 1 habitatge cada 80 m² construïts.
- Subzona de La plana i muntanya (clau 8b): Comprèn els terrenys situats a la plana (Mas Oliva i Mas Matas) i els situats en muntanya compresos en els àmbits de la Muntanyeta, Puig Rom i Canyelles Petites. Es defineixen dues subzones en funció de la seva topografia: Subzona La Plana i Muntanya –clau 8b1- (amb pendents inferiors o igual al 30%) i Subzona Muntanya –clau 8b2- Els paràmetres reguladors més rellevants són: Parcel·la mínima de 600 m², Front mínim de parcel·la de 15 ml.. Tipus d'ordenació amb edificació aïllada, amb uns índex d'edificabilitat neta de 0,65 m²st/m²s i 0,50 m²st/m²si ocupació del 40% i 25%, depenent d'una o altra subzona, i s'estableix una densitat de 1 habitatge cada 80 m² construïts. Es preveu com a ús principal l'habitatge plurifamiliar i l'ús hotel·ler.
- Subzona de Canyelles Grosses i Almadrava (Clau 8c): Inclou els terrenys de pendent inferior al 30% i compresos en el front de mar de Canyelles grosses (l'Almadrava). Els seus paràmetres reguladors més rellevants són: Superfície mínima de parcel·la: 600 m², amb front mínim de 24 ml. Ordenació amb bloc aïllat. Edificabilitat neta en 0,35m²st/m²s. Ocupació del 35%. Densitat de 1 habitatge cada 80 m² construïts.
- Subzona marítima el far i Canyelles Petites (Clau 8d): Comprèn els terrenys situats en la façana marítima entre el Far de Roses i canyelles Petites. Les condicions urbanístiques més rellevants són: Superfície mínima de parcel·la de 1.500 m² amb front mínim de 22 ml, edificació aïllada amb bloc plurifamiliar. Edificabilitat neta de 0,66 m²st/m²s i Ocupació del 33%. La densitat es fixa en 1



- habitatge per cada 80m² construïts.
- Subzona PER Granja Sant Josep (Clau 8e): Comprèn les illes no consolidades completament per l'edificació al PERI Granja Sant Josep, situades a llevant de les instal·lacions esportives municipals. Com a paràmetres reguladors, no es fixa parcel·la mínima, ni front mínim de parcel·la. El tipus d'ordenació és de bloc plurifamiliar aïllat. L'edificabilitat es calcula a partir d'una profunditat edificable de 14 m i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació alineacions i rasants. S'estableix una densitat de 1 habitatge cada 80 m² construïts.
 - Subzona Santa Margarida Sector Nord (Clau 8f): Inclou els terrenys sense pendent compresos en el sector nord de Santa Margarida. Amb un tipus d'ordenació de bloc plurifamiliar aïllat, amb unes condicions de parcel·lació corresponent a una parcel·la mínima de 500 m², i front mínim de 15 ml. L'edificabilitat neta s'estableix en 2,10 m²st/m²s, i el percentatge d'ocupació màxima en el 50%. El nombre màxim de plantes es fixa en PB+4PP, i la densitat neta de parcel·la en 1 habitatge cada 80 m² construïts.
 - Subzona dels hotels (Clau 8H): Comprèn aquells hotels consolidats en parcel·les ubicades en un entorn on predomina l'habitatge aïllat, procedents de parcel·les destinades a aquest ús exclusiu i que el Pla d'ordenació urbanística municipal manté. Amb unes condicions de parcel·lació corresponents a parcel·la mínima de 1.500 m² de superfície, amb un front mínim de 20 ml, s'estableix un tipus d'ordenació amb bloc plurifamiliar aïllat, amb una edificabilitat neta de 1,80 m²st/m²s, una ocupació del 40% en planta baixa i del 50% en planta soterrani. S'estableix un nombre màxim de plantes de PB+3PP, i l'ús principal és l'hoteler.

Terciari (clau 9)

Correspon a sectors, normalment en procés d'urbanització i/o edificació, o no edificats destinats a la instal·lació dels usos de caràcter industrial, de magatzem, d'oficines, serveis i comercial dins els límits del PTSEC. Són àmbits situats a amb front a la carretera de Figueres, al llarg de l'avinguda nord entre el Grao i l'avinguda Santa Margarida i el polígon industrial situat a la carretera de Vilajuïga. En funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i edificació es distingeixen entre:

Subzona avinguda Nord i Rotonda Port:

- Subzona industrial entre mitgeres (clau 9a): Amb parcel·la mínima d 800 m² i front mínim de 12 m, i tipus d'ordenació segons ordenació específica definida en els plànols de zonificació i alineacions i rasants. Remetent les seves condicions d'edificació, al resultant de l'envolvent volumètrica, i una altura de 9,50 metres. Amb usos comercials, Magatzem, Oficines i serveis, Industrial..
- Subzona Industrial aïllada (Clau 9b): Amb superfície mínima de parcel·la de 2.500 m², i front mínim e 30 metres, condicions d'edificació corresponents a un tipus d'ordenació amb edificació aïllada, una edificabilitat neta de 0,67 m²st/m²s, una ocupació del 60%, i una altura de 12 metres.

Subzona sector industrial carretera de Vilajuïga: Determinada a partir del Pla parcial



industrial aprovat.

- Subzona industrial aïllada (Clau 9 Ind.A): Parcel·la mínima de 5.000 m², amb ordenació aïllada, índex d'edificabilitat neta de 0,67 m²st/m²s i ocupació del 60%. Altura reguladora màxima de 12,00 m.
- Subzona Industrial aïllada petita (Clau 9 Ind B): Parcel·la mínima de 2.000 m², ordenació aïllada, índex d'edificabilitat neta màxima de 0,67 m²st/m²s, i ocupació màxima del 60%, i altura reguladora màxima de 12,00 m.
- Subzona industrial arrencgerada (Clau 9 Ind.M): Parcel·la mínima de 5.000 m², amb ordenació entre-mitgeres amb un màxim de 8 establiments per parcel·la, reculades de l'alineació de carrer. L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m²st/m²s, i una ocupació màxima del 60% de la seva superfície. L'altura màxima fixa en 12,00 metres.
- Subzona Industrial entre mitgeres (Clau 9 Ind.N): Parcel·la mínima de 720 m², amb front mínim de 12ml, amb un tipus d'ordenació corresponent a edificació arrencgerada reculada de l'alineació a carrer, amb una edificabilitat neta màxima de 0,67 m²st/m²s, i ocupació màxima segons gàlils màxims edificables establerts en els plànols de zonificació.

Càmping urbà (Clau 10)

Àmbits de sòl urbà ocupats per càmpings, l'ordenació dels quals es preveu que es concreti mitjançant un Pla especial, a excepció que es pugui justificar el compliment de les regulacions per a compatibilitzar l'activitat amb les condicions del medi on estigui enclavat per aplicació directa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

L'ordenació dels serveis higiènics, recepció, restaurants, cafeteries, instal·lacions esportives, culturals i de lleure i altres construccions fixes, s'ordenaran amb una previsió màxima de sostre i ocupació del 25% de la superfície del càmping per a altres tipus de construccions, edificades en una sola planta.

Els paràmetre a ordenar referits a les unitats d'acampada seran:

- El pla especial ordenarà les unitats d'acampada prenent com a superfície mitjana 90 m² per unitat.
- Els bungalow i mòbil-home permesos per la normativa de la Generalitat, tindran una sola planta i seran desmuntables o removibles.
- Es prohibeixen àrees d'aparcament de roulottes o similars.

Edificis i jardins privats protegits (Clau 11)

Són aquelles edificacions que conjuntament amb les seves zones enjardinades, pel seu valor, es proposa la seva conservació i millora.

Es defineixen dues subzones:

- Edificacions de valor històric/artístic (Subzona 11a): Comprèn aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció del Pla. Es conservarà l'edificació actual, si bé mitjançant obres de restauració o millora, es podrà augmentar d'una sola vegada, el volum amb una edificabilitat de 0,05 m²st/m²s,





13994

sempre que no es desvirtuï el caràcter del jardí, que podrà ser discontinuo. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació. No s'hi preveu l'enderroc ni tala d'arbres o espècies vegetals.

- **Altres conjunts enjardinats:** (Subzona 11b). Comprèn aquelles edificacions amb jardins de gran valor ambiental, per les quals el pla proposa la seva conservació i millora. Es pot augmentar d'una sola vegada, el volum existent, amb una edificabilitat de 0,05 m²st/m²s, sempre que no es desvirtuï el caràcter del jardí. En cap cas es sobrepassarà la densitat d'un habitatge cada 1.00 m² de superfície. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació.

B.2 Actuacions en sòl urbà

En el desenvolupament del sòl urbà es preveuen 17 polígons d'actuació urbanística, dels quals 11 es delimiten en sòl urbà consolidat i 6 com a no consolidat, 14 amb tipologies residencials, un de caràcter industrial, un de tipologia hotelera, i un per poder-hi construir una marina.

Així mateix es preveuen 9 sectors de sòl urbà subjectes a Pla de millora urbana, dos dels quals es preveuen en sòl urbà consolidat, i els altres set, en sòl urbà no consolidat. Excepte un d'ells que es preveu amb ús de càmping, la resta es preveuen amb tipologies residencials i hoteleres.

Altrament, en l'àmbit de la Ciutadella, s'hi preveu la tramitació d'un pla especial, per tal d'aturar a terme les determinacions del Pla director de la Ciutadella.

B.2.1 Polígons d'actuació urbanística

Polígons d'actuació urbanística residencials:

	Sup.m ²	Zones m ²	Sistema m ²	Edific. m ² st/m ² s	Sostre m ²	Densitat Hab/ha	Habit	St HPO (m ²)	Habit HPO
PA-1	29.129	7.230	8.449	0,60	17.477	55	160	6.991	77
PA-2	21.027	11.763	9.264	0,95	19.976	75	158	7.991	88
PA-3	699	699	106						
PA-4	5.836	4.509	1.327						
PA-5	13.818	7.230	6.588	0,27	3.731	33	46	1.492	46
PA-6	8.215	6.568	1.647						
PA-7	13.945	9.442	4.503	0,40	5.578	35	49	2.232	24
PA-8	25.901	20.364	5.537	0,34	8.806	25	65		
PA-9	9.011	5.130	3.881	0,35	3.154	25	23	630	6
PA-11	8.583	4.005	4.578	0,28	2.403	40	34	961	11
PA-14	233	185	48						
PA-15	43.258	15.853	27.405	0,441	19.077	31,50	136	3.815	35
PA-16	9.936	3.238	6.698	0,94	9.340	105	104	4.992	56
PA-17	24.850	17.185	7.665	0,35	8.698				
							775		343

PA-1 SALATÀ NORD: (Urbà no consolidat) Situat al nord del Camping Salatà. Ordenar i





formalitzar l'àmbit de l'antiga UA-21 prevista en el pla general, amb habitatge plurifamiliar aïllat (clau 8), mantenint l'edifici catalogat existent. La seva regulació fa referència a un conveni subscrit el 21 de novembre de 2003, corresponent a l'expedient de revisió parcial dels sòls urbanitzables.

PA-2 PONENT: (Urbà no consolidat) A la part nord de la Vila. Entre l'IES Cap Nofeu i la zona esportiva municipal, i contigu al sector del Rec Fondo. Completar i cohesionar el buit urbà ubicat entre les zones d'equipament esportiu i docent i la trama urbana de la urbanització Mas Oliva. Amb tipologia d'ordenació volumètrica (Clau 5). Es correspon als terrenys que el pla general preveia en la Unitat d'actuació UA-7, amb 17.000 m²st i 127 habitatges.

PA-3 GINJOLERS: (Urbà consolidat) Entre el carrer i la riera Ginjolars. Amb l'objectiu de facilitar l'execució de l'obertura d'un passatge en planta baixa que connecti la Rambla Ginjolars amb el carrer de l'Església.

PA-4 GRAVINA: (Urbà consolidat): Situat al nord est de la vila entre els carrers Gravina, Pompeu Fabra i Ramon y Cajal té com a objectiu l'obtenció d'una zona verda central amb espai d'aparcament en el subsòl, per expropiació, en uns terrenys que el pla general ja els preveia amb aquesta ordenació sense delimitar cap àmbit d'actuació.

PA-5 TIMONEDA (Urbà Consolidat que esdevé no consolidat). Situat al nord dels sector Canyelles-Almadrava, limitant amb el sector Puig-Rom, es proposa l'ordenació (amb tipologia de bloc aïllat de Planta baixa i pis) del conjunt d'edificacions, reurbanitzar el vial i realitzar les cessions de zones verdes al nord per alliberar d'edificació els terrenys amb major pendent del carrer Timoneda. Aquest Polígon resulta a partir del conveni signat en data 16 d'octubre de 2006.

PA-6 PICA D'ESTATS (Urbà Consolidat) Situat al sector Mas Mates, amb front a la carretera de Vilajuïga, té com a objectiu definir una zona de baixa densitat (clau 11- Edificis enjardinats protegits) que conservi bàsicament el caràcter enjardinat actual.

PA-7 VINYOLES (Urbà no consolidat). Situat també al Mas Mates, en terrenys que fan xamfrà entre la C-260 amb la carretera de Vilajuïga, amb l'objectiu d'ordenar urbanísticament l'àmbit que dona front a la gran zona verda i d'equipaments de l'antic Càmping Bahia. La tipologia edificatòria es preveu amb zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (Clau 8).

Els Polígons d'actuació PA-6 i PA-7 es correspon a terrenys classificats d'urbà pel planejament general inclosos en la UA.45 i UA.46, que no han estat executades.

PA-8 BALINS (Urbà Consolidat) Situat al Sector Puig-Rom, entre la carretera del Far, i els carrers Manuel de Pedrolo i Milà i Fontanals, es delimita aquest polígon amb objecte de reurbanitzar el sector, definir la vialitat i adequar l'antic accés al Castell de la Trinitat. La tipologia prevista és de zona d'habitatge plurifamiliar aïllat i unifamiliar aïllat. Són terrenys que el pla general preveia inclosos en la UA.27.





PA-9: MURILLO (Urbà no consolidat). Situat al sector Canyelles-Almadrava, té per objecte, alliberar l'edificació dels terrenys situats a la part de llevant i de cota superior, concentrant l'edificació a les cotes més baixes amb l'objectiu de minimitzar l'impacte visual. La tipologia prevista és de conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5). Són terrenys que estaven qualificats d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl urbà consolidat. L'ordenació respon també al conveni signat en data 24 de juliol de 2006 i addenda de data 24 de juliol de 2008.

PA-11 MAS OLIVA CENTRE (Urbà no consolidat). Situat a la part central de Mas Oliva, es delimita el polígon, que té per objecte reconfigurar la urbanització de l'entorn incorporant una illa qualificada com a zona hotelera pel planejament vigent, canviant la seva qualificació a zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (Clau 8), i proposant una gran àrea destinada a sistemes d'espais lliures entre els carrers Viena i Amsterdam. Són terrenys que el planejament general vigent preveia com a sòl urbà no inclòs en cap àmbit de gestió.

PA-14 CUANA (Urbà consolidat). Situat a l'Avinguda de Rhode, molt proper a la cantonada amb l'Avinguda Cuana, es redefineix l'antiga UA.36, amb dimensions molt inferiors, amb l'objectiu de realitzar les cessions de vialitat, amb una tipologia residencial d'exemple Urbà. En la documentació del Pla s'inclou un conveni pels terrenys d'aquests polígon, així com també per a la resta de terrenys que conformen l'illa, formada per l'avinguda de la Cuana, el carrer de les Drassanes i l'avinguda de Rhode.

PA-15 CASTRO VISIGÒTIC (Urbà consolidat). Situat al nord-est del Port, amb l'objectiu de preservar el Castro visigòtic, es delimita aquest polígon tot permutant l'emplaçament dels espais lliures i les zones edificables. De tal manera que allà on es preveia la transformació de terrenys amb implantació d'habitatge unifamiliar en filera i vialitat ara passa ser sòl destinat a sistema d'espais lliures i l'edificació es disposa en els terrenys (que el planejament vigent qualifica de sistema d'equipaments esportius –clau D6–) ubicats als carrers de Víctor Català i Pujada al Puig Romà amb una tipologia residencial conjunts d'ordenació volumètrica de nova ordenació (clau 5d). El Pla conté un conveni urbanístic signat el 16 de setembre de 2009.

PA-16 RAVAL DELS GRECS (Urbà consolidat). Situat al nord de la Vila, a la part superior de l'Avinguda Pau Casals i a llevant de la Riera Ginjolars, es delimita aquest polígon amb objecte de redefinir la vialitat i concretar una gran zona verda a la qual hi conflueix un important nombre d'habitatges dotacionals. La tipologia edificatòria prevista és la d'exemple suburbà (clau 4). Bàsicament es correspon als terrenys que el planejament vigent incloïa en la UA-4, per cedir terrenys destinats a vialitat i espais lliures, i adoptar una tipologia d'exemple suburbà. Es tenen en compte els convenis signats en data 8 de maig de 2008 i 8 d'octubre de 2009.

PA-17 EL CARDO (Urbà consolidat). Situada al costat de el sector Mas Buscà, es delimita el polígon a la urbanització El Cardo, amb l'objectiu de completar la vialitat i l'obtenció dels espais lliures, facilitant la connectivitat entre la pròpia urbanització i el Mas Boscà. Es correspon als terrenys que el pla general d'ordenació urbana inclou en la UA-31.





13997

Polígons d'actuació urbanística no residencials:

	Sup.m2	Zones m2	Sistema m2	Edific. m2st/m2 s	Sostre m2	Densitat Hab/ha	Habit	St HPO (m2)	Habit HPO
PA-10	14.093	10.713	3.380	0,50	7.047				
PA-12	5.616	5.080	536	0,82	4.605				
PA-13	27.436		27.436						

El PA-10 es delimita al xamfrà format per la carretera C-260 i la carretera de Cadaqués, on actualment hi ha edificades dues naus en uns terrenys que formaven part d'un sector de sòl urbanitzable, amb l'objectiu de contribuir a les càrregues del sector SUD-14, amb l'execució del pas de la riera per sota la C-260 i l'execució de la vialitat que permeti enllaçar el sector amb la carretera de Vilajuïga, així com terrenys destinats a espais lliures. Els usos admesos és el comercial amb compatibilitat de l'ús de restauració.

El PA-12, es comprèn l'àmbit de l'actual Hotel Vistabella, i una parcel·la ubicada a l'altre costat de la carretera propietat de l'hotel. L'objectiu és concentrar part de l'edificabilitat permesa en el costat mar a l'altre costat de la carretera, possibilitant la modernització i millora de la qualitat de l'Hotel. Es qualifica el sòl amb aprofitament com a subzona de nova ordenació 5d3 (PA Vistabella). Aquest polígon té conveni signat en data 18 de desembre de 2008.

El PA-13, es situa a l'àmbit del Port Canadell (Santa Margarida), entre el Rec Medral i la carretera C-260, per a la construcció d'una marina, permetent completar la imatge del municipi des de l'accés des de Figueres per la C-260, els usos previstos és el Portuari i de Marines, amb usos complementaris comercials, recreatius, aparcament i els que defineixi el Pla especial, a diferència de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat que preveu el Pla general. Aquest polígon té conveni signat en data 20 d'octubre de 2006 i una acta de compareixença en dat 19 de desembre de 2008, per una petita modificació del conveni.

Plans de millora urbana

Pla de millora urbana (PMU-1. Mas Oliva Est):

Es tracta d'un sector, destinat a completar el creixement est del Mas Oliva amb una tipologia de bloc aïllat i ús majoritàriament residencial plurifamiliar i minoritàriament unifamiliar, concentrant els espais lliures en la part de llevant per tal de permetre la continuïtat dels olivars i formar part del passeig perimetral. Són terrenys que el Pla general incloïa en una part de la U.A-22, en part amb ús residencial unifamiliar aïllat, vialitat perimetral i espais lliures en la seva part central a més a més d'uns terrenys destinats a equipament.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:





13998

SUPERFÍCIE	18.189 m2
EDIFIC. BRUTA	0,28 m2st/m2
SOSTRE	5.093 m2st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	27,5 Hab/ha
Nº HABITATGES	50 habitatges (34 lliures /16 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 866 m2 st / 8 habitatges Règim concertat: 10% sostre / 433 m2 st / 4 habitatges Règim concertat català: 10% sostre / 433 m2 st / 4 habitatges
RESERVA SISTEMES	9.824 m2 (54%): • Xarxa viària: 2.625 m2 (14,4%) • Espais lliures: 7.199 m2 (39,6%) • Equipaments comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2
USOS PRINCIPALS	Ús residencial unifamiliar, plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-2. El Joncar):

Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat que esdevé no consolidat, situat a la zona del Salatà , a la cantonada entre la C-260 i el carrer Bernat Metge, amb l'objectiu d'ordenar la implantació d'usos hotelers amb usos residencials i realitzar la cessió de zona verda i aparcaments, si bé la seva proposta estableix un potencial d'implantació d'habitatges. Fins i tot d'acord amb la normativa urbanística es preveu que en les parcel·les que l'ús exclusiu sigui l'hotel·ler, l'índex d'edificabilitat neta pot incrementar-se en 0,36 m2st/m2s d'acord amb les determinacions de l'article 91.7 de les Normes urbanístiques.

Són terrenys que el planejament general qualificava en sòl urbà coma zona d'habitatge plurifamiliar aïllat intensitat I, i una part de sòl qualificat d'aparcament al front del carrer de bernat Metge.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	5.143 m2
------------	----------



13999

EDIFIC. BRUTA	0,53 m2st/m2
SOSTRE	2.726 m2st (100% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	45 Hab/ha
Nº HABITATGES	23 habitatges (14 lliures /9 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 545 m2 st / 5 habitatges Règim concertat: 10% sostre /273 m2 st / 2 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /273 m2 st / 2 habitatges
RESERVA SISTEMES	682 m2 (13,26%): • Xarxa viària: 169 m2 (3%) • Espais lliures: 513 m2 (10%) • Equipaments comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2
USOS PRINCIPALS	Ús residencial i Hoteler
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-3. Ciutadella I):

Es tracta d'un sector situat amb front a l'avinguda de Rhode que es delimita per tal de preveure el front entre aquesta avinguda i la Ciutadella. Té com a objectiu dur a terme les condicions per assegurar la obertura de visuals envers el conjunt de la Ciutadella. Es preveuen les tipologies residencials de zona d'habitatge plurifamiliar aïllat i usos hotelers. Fins i tot d'acord amb la normativa urbanística es preveu que en les parcel·les que l'ús exclusiu sigui l'hoteler, l'índex d'edificabilitat neta pot incrementar-se en 0,36 m2st/m2s d'acord amb les determinacions de l'article 91.7 de les Normes urbanístiques. Són terrenys que el pla general qualificava com a habitatge plurifamiliar aïllat (clau 8b) no inclòs en cap àmbit de gestió, i sense reconèixer el carrer Pica d'Estats, que ara es preveu.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	8.480 m2
EDIFIC. BRUTA	0,53 m2st/m2
SOSTRE	4.494 m2st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	45 Hab/ha





14000

Nº HABITATGES	38 habitatges (25 lliures /13 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 764 m2 st / 7 habitatges Règim concertat: 10% sostre /382 m2 st / 3 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /382 m2 st / 3 habitatges
RESERVA SISTEMES	682 m2 (13,26%): • Xarxa viària: 2.275 m2 (3%) • Espais lliures: 0 m2 • Equipaments comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2
USOS PRINCIPALS	Ús residencial i Hoteler
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-4. Mas Mates Sud):

Es tracta d'un sector discontinuo, de sòl urbà no consolidat, l'àmbit 1 es situa entre la carretera Gi-610 de Vilajuïga i la Ciutadella, i el segon en uns terrenys per cedir com a sistema d'equipaments esportius a l'altra costat de la ciutadella a tocar del sector de sòl urbanitzable del Rec Fondo. L'objectiu del sector és formalitzar la part sud de la urbanització Mas Mates, amb una franja de zona verda, que facilitarà l'accés i la connexió al mar al barri de Nas Mates, a través del parc de l'antic càmping Bahía. Són terrenys que el pla general contemplava en la Untat d'actuació UA-18, que alhora es corresponia a la part no executada del pla parcial Mas Mates, amb una tipologia de conjunts d'ordenació específica.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	63.327 m2 (48.561 m2 + 14.766 m2)
EDIFIC. BRUTA	0,53 m2st/m2
SOSTRE	33.563 m2st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	45 Hab/ha
Nº HABITATGES	285 habitatges (181 lliures /104 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 5.706 m2 st / 52 habitatges Règim concertat: 10% sostre /2.853 m2 st / 26 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /2.853 m2 st / 26 habitatges





14001

RESERVA SISTEMES	40.664 m2 (64,21%): • Xarxa viària: 14.910 m2 (23,50%) • Espais lliures: 10.988 m2 (17,35%) • Equipaments comunitaris: 14.766 m2 (23,31%) • Sistema hidrològic: 0 m2
USOS PRINCIPALS	Ús residencial plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-5. Ciutadella II):

Sector continuu, de sòl urbà no consolidat situat immediatament al sud de l'anterior. L'objectiu del sector és aconseguir que els terrenys de l'antic càmping Bahía es puguin destinar a una important peça d'espais lliures, definint una nova centralitat per la vila per tal de realitzar funcions de connector entre el passeig marítim a l'àmbit del Salatà Santa Margarida, i l'interior a través del carrer Bernat Metge, i alhora aconseguir un àmbit de protecció al voltant de la Ciutadella. D'acord amb la normativa urbanística es preveu que en les parcel·les que l'ús exclusiu sigui l'hoteler, l'índex d'edificabilitat neta pot incrementar-se en 0,36 m2st/m2s d'acord amb les determinacions de l'article 91.7 de les Normes urbanístiques

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	74.201 m2
EDIFIC. BRUTA	0,53 m2st/m2
SOSTRE	39.327 m2st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	32,5 Hab/ha
Nº HABITATGES	241 habitatges (120 lliures /121 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 6.686m2 st / 61 habitatges Règim concertat: 10% sostre /3.343 m2 st / 30 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /3.343 m2 st / 30 habitatges
RESERVA SISTEMES	58.706 m2 (79%): • Xarxa viària: 19.039 m2 (25,65%) • Espais lliures: 10.988 m2 (53,45%) • Equipaments comunitaris: 0 m2 (possible un 10% dels espais lliures) • Sistema hidrològic: 0 m2





USOS PRINCIPALS	Ús residencial i hotel·ler
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-6. Puig Rom Mirador):

Sector de sòl urbà consolidat, situat al Puig-Rom que es delimita amb l'objectiu de realitzar les cessions corresponents als espais lliures i preservar els afloraments rocosos propers al dipòsit d'aigua, millorant la seguretat front a riscos tecnològics. Són terrenys que el pla general preveia en sòl urbà, qualificant la part nord com habitatge unifamiliar aïllat, el dipòsit existent com a serveis tècnics i la resta com a verd privat. Excloent una edificació existent que es qualifica de zona unifamiliar aïllada subzona de muntanya.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	6.727 m ²
EDIFIC. BRUTA	0,22 m ² st/m ²
SOSTRE	1.480 m ² st (100% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	12 Hab/ha
Nº HABITATGES	8 habitatges (lliures)
HAB. PROTEGIT	Exempt
RESERVA SISTEMES	4.513 m ² (67%): • Xarxa viària: 0 m² • Espais lliures: 3.041 m² (45%) • Equipaments comunitaris: 1.472 m² (22%) • Sistema hidrològic: 0 m²
USOS PRINCIPALS	Ús residencial agrupat
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	No hi ha cessió i les despeses de la urbanització de la zona verda a càrrec de l'Ajuntament.



14003

Pla de millora urbana (PMU-7. Muntanyeta Centre):

Sector continuu, de sòl urbà no consolidat situat al límit est del sector Els Grecs-Muntanyeta, que ha de resoldre part de la relació d'aquest sector amb el sòl no urbanitzable. Té per objecte ordenar la part de sòl urbà que té aprofitament i disposant d'una gran peça d'espais lliures a connectar amb els terrenys de cessió per a sistema general d'espais lliures del sector de sòl urbanitzable discontinuo SUD-4 Mas Mates oest.

Es correspon als terrenys que el planejament general vigent, preveu com a sector de sòl urbanitzable no delimitat subzona 12 a (Ciutat jardí) amb la mateixa edificabilitat bruta zonal de 0,15 m²st/m²s.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	37.432 m ²
EDIFIC. BRUTA	0,150 m ² st/m ²
SOSTRE	5.615 m ² st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	7 Hab/ha
Nº HABITATGES	26 habitatges (9 lliures/ 17 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 955 m ² st / 9 habitatges Règim concertat: 10% sostre /477 m ² st / 4 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /477 m ² st / 4 habitatges
RESERVA SISTEMES	21.842 m ² (58%): • Xarxa viària: 0 m² • Espais lliures: 21.842 m² (58%) • Equipaments comunitaris: 0 m² • Sistema hidrològic: 0 m²
USOS PRINCIPALS	Ús residencial unifamiliar i Sanitari i assistencial (D4 d4)
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-8. Mas Oliva Nord):

Sector continuu, de sòl urbà no consolidat situat al límit nord del sector del Mas Oliva, que es preveu majoritàriament amb edificacions residencials unifamiliars aïllades, preveient la disposició dels espais lliures al llarg del carrer Andorra prolongant els traçats





14004

perpendiculars que hi connecten, permetent d'aquesta manera conservar les visuals de la urbanització cap als olivars. Són terrenys que el Pla general incloïa en una part de la U.A-22, majoritàriament amb ús residencial unifamiliar aïllat i en menor part a plurifamiliar aïllat, i amb cessions de vialitat i espais lliures en la seva part central a més a més d'uns terrenys destinats a equipament.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	29.338 m ²
EDIFIC. BRUTA	0,230 m ² st/m ²
SOSTRE	6.748 m ² st (85% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	17 Hab/ha
Nº HABITATGES	50 habitatges (30 lliures/ 20 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 20% sostre / 1.147 m ² st / 10 habitatges Règim concertat: 10% sostre /574 m ² st / 5 habitatges Règim concertat català: 10% sostre /574 m ² st / 5 habitatges
RESERVA SISTEMES	14.907 m ² (50,1%): • Xarxa viària: 6.870 m² (23,4%) • Espais lliures: 8.037 m² (27,4%) • Equipaments comunitaris: 0 m² • Sistema hidrològic: 0 m²
USOS PRINCIPALS	Ús residencial unifamiliar i plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Pla de millora urbana (PMU-9. Càmping Salatà):

Sector continuu, de sòl urbà consolidat amb l'objectiu de mantenir l'ús actual de càmping i realitzar les cessions previstes de zona verda i equipament. Al barri del Salatà. Aquests terrenys d'acord amb el planejament general vigent estan en part classificats d'urbà inclosos en la UA-20, amb tipologia residencial, possibilitant la implantació de 81 habitatges, i en part classificats de sòl urbanitzable inclosos en el SUD-5, també amb ús residencial possibilitant la construcció de 174 habitatges amb una edificabilitat bruta de 0,4319 m²., amb una important cessió de terrenys a qualificar com a canalitzacions i cursos d'aigua.



Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	43.637 m2
EDIFIC. BRUTA	0 m2st/m2
SOSTRE	0 m2st
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	0
Nº HABITATGES	0
HAB. PROTEGIT	Exempt
RESERVA SISTEMES	10.177 m2 (23,32%): • Xarxa viària: 472 m2 (1%) • Espais lliures: 6.867 m2 (15,73%) • Equipaments comunitaris: 2.838 m2 (6,5%) • Sistema hidrològic: 0 m2
USOS PRINCIPALS	Càmping Urbà (Clau 10)
USOS COMPATIBLES	A definir en PMU
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	No es preveuen cessions

Plans especials:

Pla especial (PEU 1-CIUTADELLA ARQUEOLÒGICA)

Amb l'objectiu de dur a terme les determinacions del Pla director de la Ciutadella, es preveu el desenvolupament d'un Pla especial en una superfície de 198.897 m2, i el sistema d'actuació serà per expropiació.

Mentre no s'aprovi el PEU, serà d'aplicació el Pla Director de la Ciutadella aprovat el 27 de juliol de 1993, per part del Departament de Cultura.

C. Regulació del Sòl urbanitzable

Tot el sòl urbanitzable establert per el Pla d'ordenació urbanística municipal, es preveu com a delimitat Es preveuen setze sectors en sòl urbanitzable delimitat dels quals 11 es preveuen amb ús residencial i els altres es preveuen amb activitats econòmiques, logístiques, comercials o turístiques.



C.1 Sectors Residencials:

Sector residencial (SUD-1. Rec Fondo):

Es tracta d'un sector, destinat a acollir residència fixa. Correspon en la seva major part al sector SUD 1 previst pel document de Revisió parcial del sòl urbanitzable de Roses i coincideix amb l'Àrea residencial estratègica Rec Fondo establerta pel pla director urbanístic de les Àrees Residencials estratègiques de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 13 de març de 2009.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	202.505 m2 (superfície computable: 198.920 m2)
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2
SOSTRE	99.460 m2 de sostre (88,44% residencial i 11,56% comercial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	50 Hab/ha
Nº HABITATGES	995 habitatges (497 lliures - 498 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general: 15,53% sostre - 13.660 m2 st -165 habitatges Règim especial: 5,18% sostre - 4.553 m2 st - 55 habitatges Règim concertat: 10,23% sostre - 9.000 m2 st- 100 habitatges Règim concertat català: 18,21% sostre - 16.020 m2st - 178 habitatges
RESERVA SISTEMES	148.349 m2 (73,26%): • Xarxa viària: 65.600 m2 (32,39%) • Espais lliures: 44.593 m2 (22,02%) • Equipaments comunitaris: 29.097 m2 (14,37%) • Habitatge dotacional: 1.915 m2 (0,95%) • Sistema hidrològic (7.144 m2) (3,53%)
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
CESSIÓ APROFITAMENT	15% de l'aprofitament urbanístic del sector
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Es determina que li és d'aplicació la normativa de l'Àrea residencial estratègica Rec Fondo de Roses.

Sector residencial (SUD-3. Mas Mates Est):

Es tracta d'un sector discontinuo, situat entre la riera de la Trencada, la urbanització Mas Mates i el vial nord, destinat a completar amb un teixit residencial el buit urbà existent i preveure la cessió de 0,96 ha addicionals destinades al futur parc territorial de la



14007

Ciutadella. Correspon en la seva major part al sector SUD 2 previst pel document de Revisió parcial del sòl urbanitzable de Roses i en part a terrenys que eren classificats com a sòl no urbanitzable.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	151.116 m ² (141.551 m ² + 9.565 m ²)
EDIFIC. BRUTA	0,50 m ² st/m ²
SOSTRE	75.558 m ² st (64.224 m ² st residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35 Hab/ha
Nº HABITATGES	529 habitatges (296 lliures - 233 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 12.845 m ² st - 117 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 6.422 m ² st – 58 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 6.422 m ² st – 58 habitatges
RESERVA SISTEMES	32.397 m ²
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 24.501 m². • Espais lliures: 4.312 m² • Equip. comunitaris: 2.868 m² • Sistema hidrològic: 716 m² Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Residencial
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Sector residencial (SUD-4. Mas Mates Oest):

Es tracta d'un sector discontinuo, situat entre el vial nord, la carretera de Vilajuïga i el sòl urbà de Mas Mates, destinat a completar el teixit urbà residencial d'aquest àmbit i oferir una cessió de terrenys de 8,85 ha a la zona dels Grecs. Correspon en part a terrenys previstos en el SUD-2 del planejament vigent a terrenys que eren classificats com a sòl no urbanitzable. La part de la zona dels Grecs (ara destinat a cessió per a parc) es correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable, però que la revisió dels sòls urbanitzables en va establir la seva classificació com a sòl no urbanitzable.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:





14008

SUPERFÍCIE	246.941 m2 (158.419 m2 + 88.522 m2)
EDIFIC. BRUTA	0,385 m2st/m2
SOSTRE	95.072 m2st (100% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35 Hab/ha
Nº HABITATGES	864 habitatges (441 lliures - 423 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 19.014 m2 st - 211 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 9.507 m2 st – 106 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 9.507 m2 st – 106 habitatges
RESERVA SISTEMES	139.995 m2 (57%)
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 38.640 m2. • Espais lliures: 96.966 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 4.389 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Residencial, Hotel·ler
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

El Pla, per aquest sector, inclou un conveni amb l'àmbit situat al Mas mates-oest signat el 17 de desembre de 2008, i uns documents individualitzats d'adhesió al conveni

Sector residencial (SUD-5. Joncar Mar):

Es tracta d'un sector continuu, ubicat al costat de l'avinguda de Rhode-Costat mar, on actualment hi ha implantada una activitat de càmping, d'ús majoritàriament hotel·ler correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable formant part d'un sector molt més gran, que la revisió dels sòls urbanitzables el va mantenir amb la seva classificació però fragmentant-lo i fent-lo discontinuu i que es preveia amb usos únicament hotel·lers.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	19.363 m2
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2





14009

SOSTRE	9.682 m2st (70% hotelier i 30% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	12,50 Hab/ha
Nº HABITATGES	24 habitatges (13 lliures- 11 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 581 m2 st - 5 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 290 m2 st – 3 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 290 m2 st – 3 habitatges
RESERVA SISTEMES	7.010 m2 (36%)
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 2.709 m2. • Espais lliures: 4.301 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	30% Residencial i 70% hotelier (exclusiu)
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Sector residencial (SUD-6. Mediterràneo):

Es tracta d'un sector continuu contigu a l'anterior, amb l'objectiu d'ordenar el sector amb un ús majoritàriament hotelier i formalitzar una de les façanes d'entrada a la vila. Ubicat al costat de l'avinguda de Rhode-Costat mar, als darreres de l'hotel Mediterràneo correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable formant part d'un sector molt més gran, que la revisió dels sòls urbanitzables el va mantenir amb la seva classificació però fragmentant-lo i fent-lo discontinu i que es preveia amb usos únicament hotelers.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	16.147 m2
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2
SOSTRE	8.074 m2st (70% hotelier i 30% residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	12,50 Hab/ha
Nº HABITATGES	20 habitatges (12 lliures - 8 protegits)





14010

HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 484 m2 st - 4 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 242 m2 st – 2 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 242 m2 st – 2 habitatges	
RESERVA SISTEMES	7.010 m2 (36%)	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 1.860 m2. • Espais lliures: 0 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	30% Residencial i 70% hotel·ler (exclusiu)	
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.	
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica	
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	

Sector residencial (SUD-7. Rhode est):

Es tracta d'un sector continuu contigu a l'anterior, amb l'objectiu d'ordenar el sector amb un ús majoritàriament hotel·ler i formalitzar una de les façanes d'entrada a la vila. Ubicat amb front a l'avinguda de Rhode, correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable, que en part formava part dels sectors SUD-5 i en major part al SUD-6 que la revisió dels sòls urbanitzables va mantenir amb la seva classificació. Ambdós amb ús residencial.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	37.749m2	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	18.897 m2st	
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha	
Nº HABITATGES	132 habitatges (73 lliures - 59 protegits)	
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 3212 m2 st - 29 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 1.606 m2 st – 15 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 1.606 m2 st – 15 habitatges	
RESERVA SISTEMES	10.544 m2 (28%)	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 7.841 m2. • Espais lliures: 2.703 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.





14011

USOS PRINCIPALS	Hoteler i residencial (unifam., agrupat aparellat o filera, plurifam. i condomini)
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Sector residencial (SUD-8. New Orleans):

Es tracta d'un sector discontinuo, del qual la major part on s'ha de materialitzar l'aprofitament es situa a tocar a una dels canals de Santa Margarida i l'altre es preveu que formi part del parc nord de la Ciutadella. És un sector destinat a usos residencials i hotelers, que actualment es troba en fase de tramitació, correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable, que en part formava part del sector 3 que posteriorment la revisió dels sòls no urbanitzables va fragmentar mantenint la seva classificació i delimitant-lo com el sector SUD-7 també discontinuo.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	102.199 m2 (68.952 m2 + 33.247 m2)	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	51.100 m2st (85 % residencial)	
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha	
Nº HABITATGES	358 habitatges (201 lliures - 157 protegits)	
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 8.687 m2 st - 79 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 4.344 m2 st – 39 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 4.344m2 st – 39 habitatges	
RESERVA SISTEMES	38.232 m2 (37,4%)	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 9.962 m2. • Espais lliures: 23.264 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 5.006 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Hoteler i residencial (unifam., agrupat aparellat o filera, plurifam. i condomini)	
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.	
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica	





14012

CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector
------------------------	---

Sector residencial (SUD-9. Rhode):

Es tracta d'un sector continu al sector de Santa Margarida, on actualment s'hi desenvolupa una activitat de càmping. És un sector destinat a usos residencials i hotelers, que correspon a uns terrenys que el Pla general inicialment preveia com a urbanitzable, que en part formava part del sector SUD-3 que posteriorment la revisió dels sòls no urbanitzables va fragmentar mantenint la seva classificació i delimitant-lo com el sector SUD-8 discontinuo. Es preveu que mentre no es desenvolupi el sector, s'hi admet l'ús de càmping, i que a través d'un pla especial s'hi admetran obres de millora d'infraestructura i adequació de les instal·lacions existents, mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla especial.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	37.418 m2
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2
SOSTRE	18.709 m2st (85 % residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha
Nº HABITATGES	131 habitatges (74 lliures - 57 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. - 3.181 m2 st - 29 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. - 1.590 m2 st - 14 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. - 1.590 m2 st - 14 habitatges
RESERVA SISTEMES	8.009 m2 (21%) Sistemes generals: • Xarxa viària: 5.948 m2. • Espais lliures: 2.061 m2 • Equip. comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Hoteler i residencial (unifam., agrupat aparellat o filera, plurifam. i condomini)
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector





Sector residencial (SUD-10. Rhode Nord):

Es tracta d'un sector continu amb l'objectiu de proposar una ordenació que formalitzi una porta significativa d'entrada al municipi, disposant d'una ampla franja verda en la seva part occidental en relació a una àrea reservada per a la ubicació d'un equipament representatiu per al barri de Santa Margarida. Es proposa un front continu amb bloc lineal al costat sud de l'avinguda de Rhode. Es tracta d'un sector destinat a usos residencials i hotelers, que correspon a uns terrenys que el Pla general ja preveia com a urbanitzable, amb el sector SUD-3 i que la revisió dels sòls no urbanitzables va fragmentar mantenint la seva classificació i delimitant-lo com el sector SUD-9.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	117.153 m2
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2
SOSTRE	58.577 m2st (85 % residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha
Nº HABITATGES	410 habitatges (229 lliures - 181 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 9.958 m2 st - 91 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 4.979 m2 st – 45 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 4.979 m2 st – 45 habitatges
RESERVA SISTEMES	52.982 m2 (45%)
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 19.749 m2. • Espais lliures: 11.004 m2 • Equip.comunitaris: 22.229 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Hoteler i residencial (unifam., agrupat aparellat o filera, plurifam. i condomini)
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Sector residencial (SUD-11. Rhode Oest):

Es tracta d'un sector continu, ubicat amb continuïtat a l'anterior pel sud, amb l'objectiu que el seu límit occidental prolongui i remati la franja d'espais lliures amb equipament del SUD-10. Es tracta d'un sector destinat a usos residencials i hotelers, que correspon a uns terrenys que el Pla general ja preveia com a urbanitzable, amb el sector SUD-3 i que la





revisió dels sòls no urbanitzables va fragmentar mantenint la seva classificació i delimitant-lo com el sector SUD-10 amb ús residencial.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	44.197 m2
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2
SOSTRE	22.099 m2st (85 % residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha
Nº HABITATGES	155 habitatges (87 lliures - 68 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 3.557 m2 st - 34 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 1.878m2 st – 17 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 1.878m2 st – 17 habitatges
RESERVA SISTEMES	16.316 m2 (37%) Sistemes generals: • Xarxa viària: 8.664 m2. • Espais lliures: 7.652 m2 • Equip.comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Hoteler i residencial (unifam., agrupat aparellat o filera, plurifam. i condomini)
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

Sector residencial (SUD-13. Mas d'en Puig /Boscà Fumats):

Es tracta d'un sector discontinuo, una part ubicada al sud de la urbanització de les Garrigues, limitant pels sectors SUD-12 i SUD-14, i les carreteres Gi-614 i Gi-610 articulant la vialitat entre la Garriga i el Mas Mates i l'altre part, situada entre les urbanitzacions del Mas Boscà i el Mas Fumats. El primer àmbit es preveu destinar a usos residencials i a una superfície important (12% del sostre total) per a ús hoteler amb centre de congressos i convencions.

Es tracta d'un sector en que l'àmbit de la Garriga el Pla general ja el preveia com a sòl urbanitzable que i que majoritàriament la revisió dels sòls no urbanitzables va classificar com a sòl urbanitzable no delimitat. El segon àmbit, situat entre el Mas Boscà i el Mas



Fumats el pla general del 1993 també el preveia com a sòl urbanitzable (SUD-6) mentre que la Revisió dels Sòls urbanitzables el va subdividir en dos sectors.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	415.436 m2
EDIFIC. BRUTA	0,396 m2st/m2
SOSTRE	169.513 m2st (88 % residencial)
DENSITAT BRUTA (hab/ha)	35,00 Hab/ha
Nº HABITATGES	1.454 habitatges (810 lliures - 644 protegits)
HAB. PROTEGIT	Règim general i especial : 20% sostre resid. – 28.954 m2 st - 322 habitatges Règim concertat: 10% sostre resid. – 14.477m2 st – 161 habitatges Règim concertat català: 10% sostre resid. – 14.477m2 st – 161 habitatges
RESERVA SISTEMES	199.942 m2 (48%)
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 58.602 m2. • Espais lliures: 136.525 m2 • Equip.comunitaris: 0 m2 • Sistema hidrològic: 4.815 m2 Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Residencial
USOS COMPATIBLES	Comercial, aparcament privat, oficines i serveis, recreatiu, esportiu.
SISTEMA ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

El pla inclou un conveni urbanístic signat en data 12 de desembre de 2008.

C.2 Sectors No residencials

Sector no residencial (SUD-2. La Trencada):

Es tracta d'un sector, ubicat per damunt de la Ciutadella i destinat a ubicar els usos lúdics recreatius, comercials i hotelers de la vila.

Té per objectiu cohesionar, formalitzar i articular els sectors est i oest de la vila , evitant fraccionaments i falta de continuïtat urbana.

Inclou els terrenys que el planejament vigent preveia per ubicar cessions discontinues de sectors urbanitzables amb destí a sistema d'espais lliures.



14016

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	110.656 m2	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	55.328 m2 de sostre	
RESERVA SISTEMES	55.571 m2.	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 18.119 m2. • Espais lliures: 32.039 m2 • Sistema hidrològic: 5.413 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Lúdic, Recreatiu, Comercial i hotelier	
USOS COMPATIBLES	Segons Pla parcial.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	

Sector no residencial (SUD-12. Cuc Parc):

Es tracta d'un sector, ubicat amb front a l'autovia Figueres - Roses que juntament amb els sectors SUD-14 i SUD-15, aprofiten l'efecte aparador. És un sector discontinu, amb la seva major part ubicada a la part nord de la C-260 i l'altre com a cessió per el Parc damunt de la Ciutadella. Inclou els terrenys que el planejament vigent preveia com a sòl urbanitzable que la revisió parcial del sòl urbanitzable preveia en la seva major part com el a sector discontinuo ja amb ús d'activitats econòmiques.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	108.995 m2 (102.733 m2 + 6.262 m2)	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	54.498 m2 de sostre	
RESERVA SISTEMES	28.638 m2 (26%).	





14017

	Sistemes generals: • Xarxa viària: 18.132 m2. • Espais lliures: 10.506 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Econòmic	
USOS COMPATIBLES	Segons Pla parcial.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	

Sector no residencial (SUD-14. Pica d'Estats):

Es tracta d'un sector, ubicat amb front a l'autovia Figueres-Roses que juntament amb els sectors SUD-12 i SUD-15, aprofiten l'efecte aparador. És un sector discontinuo, amb la seva major part ubicada a la part nord de la C-260 i l'altre com a cessió per el Parc damunt de la Ciutadella. Inclou els terrenys que el planejament vigent preveia com a sòl urbanitzable (SUD-5) i que la revisió parcial del sòl urbanitzable ja preveia en la seva major part com el sector (SUD-13) discontinuo amb ús d'activitats comercials i lúdiques. I del qual ara s'exclouen dues edificacions ja consolidades que passaran a formar part del PA-10 en sòl Urbà.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	82.426 m2 (76.483 m2 + 5.943 m2)	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	41.213 m2 de sostre	
RESERVA SISTEMES	20.285 m2 (24,6%).	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 9.450 m2. • Espais lliures: 10.835 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Econòmic	
USOS COMPATIBLES	Segons Pla parcial.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	





14018

CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Sector no residencial (SUD-15. Camps de Santa Margarida I):

Es tracta d'un sector, també ubicat amb front a l'autovia Figueres - Roses que juntament amb els sectors SUD-12 i SUD-14, aprofiten l'efecte aparador. És un sector discontinuo, amb la seva major part ubicada a la part nord de la C-260, a ponent de la connexió d'aquesta amb la Gi-614 i l'altre com a cessió per el Parc damunt de la Ciutadella.

Inclou els terrenys que el planejament vigent preveia com a sòl urbanitzable de serveis (SUD-8) i que la revisió parcial del sòl urbanitzable ja preveia en la seva major part com el sector (SUD-14) també discontinuo amb ús d'activitats comercials i lúdiques.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFÍCIE	95.282 m2 (82.485 m2 + 12.797 m2)	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	47.641 m2 de sostre	
RESERVA SISTEMES	33.693 m2 (35,36%).	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 18.517 m2. • Espais lliures: 15.176 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Econòmic	
USOS COMPATIBLES	Segons Pla parcial.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	

Sector no residencial (SUD-16. Camps de Santa Margarida II):

Es tracta d'un sector, destinat a activitats econòmiques, lúdiques i comercials, ubicat immediatament al nord del SUD-15, també discontinuo, amb la seva major part ubicada





entre el Cortijo i Les Garrigues i l'altre com a cessió per el Parc damunt de la Ciutadella. L'objectiu és ordenar el sector combinant diverses tipologies de naus industrials, i que assegurí la preservació de la zona humida adjacent.

Els terrenys que conformen aquest sector el planejament vigent els classifica com a sòl no urbanitzable.

Els seus paràmetres reguladors són els següents:

SUPERFICIE	177.682 m2 (163.454 m2 + 14.228 m2)	
EDIFIC. BRUTA	0,50 m2st/m2	
SOSTRE	88.841 m2 de sostre	
RESERVA SISTEMES	68.564 m2 (38,6%).	
	Sistemes generals: • Xarxa viària: 30.042 m2. • Espais lliures: 38.522 m2 • Sistema hidrològic: 0 m2	Sistemes locals: segons estàndards fixats per la Llei i reglament de la Llei d'Urbanisme i segons ordenació del Pla parcial pel que fa a la xarxa viària.
USOS PRINCIPALS	Econòmic, lúdic i comercial	
USOS COMPATIBLES	Segons Pla parcial.	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	
CESSIÓ APROFITAMENT	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.	

S'estableix que el pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector s'haurà de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental per tal de valorar-ne la compatibilitat ambiental amb els aspectes següents:

- Els riscos del pla sobre el medi hidrogeològic i la zona humida protegida del parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, tot valorant una franja de protecció entre el sector i el Parc Natural.
- Els possibles efectes derivats de la contigüitat d'activitats econòmiques amb els sòls residencials que confronten amb el sector.

Polígon de Polígons

S'estableix també, un polígon amb una extensió de 1.126.654 m2, anomenant-lo Polígon de polígons, que en la seva fitxa el Pla l'estableix en una classificació de sòl urbà consolidat que comprèn els sectors SUD1, 2, 3, 4 i 13, per tal de garantir la participació de



14020

tots els sectors inclosos en el polígon en l'execució de la Ronda Nord, tot determinant que els sectors que es desenvolupin amb anterioritat a l'execució de la infraestructura comuna hauran de garantir davant l'administració actuant, la seva participació en aquesta actuació.

D. Regulació del sòl no urbanitzable

Es distingeixen cinc qualificacions en sòl no urbanitzable:

Zona de sòl rústec de protecció preventiva (Clau 13)

Són aquells terrenys que no gaudeixen d'especials valors agrícoles, forestals o connectors subjectes a protecció, i que no són necessaris pel creixement dels nuclis urbans, i que el planejament territorial i el Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes, contempla com a sòl de protecció preventiva.

Se'n diferencien quatre subzones:

Subzona Rústec – protecció territorial (Clau 13.1): Correspon a aquells sòls que per les seves condicions topogràfiques, pendent, risc, posició territorial o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, i aquells sòls especialment visibles des de la plana empordanesa o d'important presència territorial, quin desenvolupament o transformació urbanística suposaria un fort impacte paisatgístic.

Els usos i activitats admeses són els propis de la seva naturalesa rústica, actuacions excepcionals d'interès estratègic i territorial i habitatge familiar, hotel·ler, turisme rural i educació en el lleure no és en masies i cases rurals existents i catalogades, que podran ser reconstruïdes i rehabilitades. Els usos prohibits es determinen com aquells no contemplats en l'article 258.2 de la normativa del Pla.

En els terrenys relacionats amb aquesta qualificació s'identifiquen, aquells sòls que ja inclouen usos de lleure i d'esport preexistents (Subzona Rústec- protecció territorial de lleure i esport -clau 13.1.s-). Els usos i activitats admeses són els propis a la seva naturalesa rústica, actuacions excepcionals d'especial interès estratègic i territorial que ho són les col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure, Habitatge familiar, hotel·ler, turisme rural i educació en el lleure, només en masies i cases rurals existents i catalogades, que podran ser construïdes i rehabilitades. Els usos prohibits es determinen com aquells no contemplats en l'article 258.2 de la normativa del Pla.

Subzona Rústec - protecció preventiva (Clau 13.2): Són terrenys de menor valor intrínsec que els anteriors, que cal protegir preventivament. Els usos i activitats admesos són l'agrícola, ramader forestal, explotació de recursos naturals, activitats d'interès públic, habitatge familiar, allotjament de treballadors temporers, estacions de subministrament de carburant i prestació de serveis a la xarxa viària, manteniment d'obres públiques, turisme rural, establiment hotel·ler, restauració, càmping.

Amb la qualificació Subzona Rústec - protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2S), s'identifiquen els terrenys que pel fet de que actualment disposin d'usos i activitats de lleure i esport, només s'admeten compatibles amb la supervivència dels preexistents. S'hi





14021

admeten els usos agrícola, ramader, forestal, activitats d'interès públic (activitats col·lectives de caràcter esportiu, de caràcter cultural i educació en el lleure i esbarjo), habitatge familiar, hotel·ler, turisme rural i educació en el lleure, només en masies i cases rurals existents i catalogades que poden ser reconstruïdes i rehabilitades.

Zona Espais de Protecció d'especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14).

Són terrenys que el Pla , amb coherència al planejament territorial vigent i el pla Director del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns, considera que mereixen una protecció especial d'acord amb els seus valors connectors i agrícoles.

Es divideixen en dues subzones:

Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14.1).

Comprèn la franja de terrenys compresa entre els Aiguamolls de l'Empordà i el Parc Natural del cap de Creus, al límit occidental del terme municipal.

Els usos admesos són: L'agrícola, on només es permet la construcció d'un cos de servei, el forestal, el ramader de pastura, les activitats d'interès públic (únicament infraestructures d'accessibilitat), l'habitatge familiar, el turisme rural, l'establiment hotel·ler i l'ús de restauració, només en masies i cases rurals incloses en el catàleg de masies i cases rurals. Es consideren prohibits, els usos destinats a activitats extractives, les d'interès públic (corresponent a les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i esbarjo, equipaments comunitaris i instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics), l'allotjament de treballadors, les estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària, el manteniment d'obres públiques i els càmpings.

Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2).

Comprèn els terrenys de sòl no urbanitzable, ubicats al nord del municipi entre el sòl urbà del Mas Oliva i els Grecs i l'urbanitzable del Rec Fondo i els terrenys de pre-Parc.

Els usos i activitats admeses són l'agrícola, el forestal, el ramader, i l'habitatge familiar, les activitats de turisme, l'establiment hotel·ler i la restauració (només en masies i cases rurals catalogades) i les activitats d'interès públic (activitats col·lectives de caràcter esportiu, de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris, infraestructures d'accessibilitat, instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics),

Els usos prohibits, són les activitats extractives, l'allotjament de treballadors, les estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària, el manteniment de les obres públiques, l'establiment hotel·ler i el càmping.

Zona de protecció especial - connectivitat ecològica i paisatgística (clau 15)

Són aquells terrenys que, pels seus valors paisatgístics i característiques, s'assimilen, en la seva regulació urbanística, als terrenys inclosos en el Parc Natural del Cap de Creus, del qual no en formen part. Són terrenys que el Pla director territorial de l'Empordà assenyala





com a protecció especial.

Els usos i activitats admesos són: L'agrícola, el forestal (només espècies autòctones), habitatge familiar, turisme rural, establiment hotel·ler (només en masies i cases rurals catalogades). Es prohibeixen, els usos i activitats ramaderes, d'explotació de recursos naturals, activitats d'interès públic (activitats col·lectives de caràcter esportiu, de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris, infraestructures d'accessibilitat, instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics), allotjament de treballadors, estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària, manteniment d'obres públiques, establiment hotel·ler i càmping.

Zona del Parc Natural de Cap de Creus (Clau 16)

Identifica els terrenys que la Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció del cap de Creus, inclou dins de l'àmbit del parc natural de la península del cap de Creus i el seu entorn Marí.. El seu règim jurídic serà el que s'estableixi en la seva normativa sectorial i espacial del Parc Natural del Cap de Creus. es correspon amb els que el Pla director territorial de l'Empordà inclou en el sistema d'espais oberts de protecció especial PEIN.

D'acord amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del cap de Creus, aprovat definitivament per acord de Govern de 20 de juny de 2006, per aquesta qualificació s'estableixen les subzones següents:

- Subzona de Reserva Natural Integral (Clau 16.1): Àrees declarades com a reserva natural integral, amb l'objectiu de preservació estricta i restauració dels sistemes naturals, diversitat biològica i el paisatge.

- Subzona de reserva natural parcial (Clau 16.2): Àmbits marins contigus a la reserva naturals integrals, que es declaren reserves naturals parcials.

- Subzona de paratge d'interès nacional (Clau 16.3): Comprèn les àrees declarades com a paratge natural d'interès nacional excloent les zones declarades com a reserva natural integral, amb l'objectiu de conservar els elements naturals i culturals característics de cada sector, amb especial atenció a la protecció del seu paisatge.

S'inclou en aquests terrenys un àmbit de 30.070 m², a l'entorn de la Cala Pelosa, el qual mitjançant un pla especial (PEU-6), s'ordenaran els usos previstos en l'article 47.6 del pla especial del cap de creus, la volumetria i característiques de les edificacions, sistematitzar els espais d'aparcament, accés i serveis de platja, de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals de l'indret i la protecció del domini públic.

- Subzona de parc natural (Clau 16.4): Comprèn les àrees declarades com a parc Natural, tot excloent les zones de reserva natural integral (Clau 16.1), reserva natural (clau 16.2) i paratge natural d'interès nacional (clau 16.3), així com les zones d'ordenació específica (Clau 16.5). L'objectiu d'aquests àmbits és la conservació dels seus valors naturals i paisatgístics, de manera compatible amb el desenvolupament de l'ús públic i l'aprofitament tradicional dels seus recursos.





- Subzona d'ordenació específica (Clau 16.5): Comprèn les àrees delimitades com a àmbits d'ordenació específica per la Llei 4/1998 i altres àrees que el Pla considera que han de tenir el mateix tractament.

S'estableixen en aquests terrenys quatre àmbits d'ordenació específica, pels quals, cal establir la seva ordenació detallada mitjançant un pla especial:

- Cala Jòncols (clau 16.5): El pla especial que ha de regular aquest àmbit, (s'inclou una fitxa amb els seus paràmetres PEU-7), amb una superfície de 35.649 m², té com a objectius: L'emplaçament d'un aparcament d'ús públic, que doni servei a l'accés a la Cala Jòncols, l'accés públic a la platja, l'ordenació de les edificacions i instal·lacions existents en el sector en la data d'aprovació inicial d'aquest pla especial, sense que en cap cas es pugui augmentar el sostre edificat, el tractament de les aigües i dels residus.
- Cala Montjoi (clau 16.5): El pla especial que ha de regular l'àmbit, (s'inclou una fitxa amb els seus paràmetres PEU-5 Montjoi), amb una superfície de 59.104 m², que té per objectiu ordenar els usos admesos en l'article 47.7 del Pla especial del Parc Natural del Cap de Creus, i que també ha de concretar l'emplaçament d'un aparcament d'ús públic, que doni servei a l'accés a la Cala Jòncols, l'accés públic a la platja, l'ordenació de les edificacions i instal·lacions existents en el sector en la data d'aprovació inicial d'aquest pla especial, sense que en cap cas es pugui augmentar el sostre edificat, el tractament de les aigües i dels residus. En la regulació d'aquest àmbit, que ha de regular el Pla especial, també es fixen com a altres condicions entre d'altres: la cessió de la franja de serveis de platges urbanitzada (Clau E), la cessió de la pineda, subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN), la cessió de l'aparcament públic (Clau B), la protecció i canalització de la riera amb el vial lateral d'accés a la platja, la obertura d'un vial públic urbanitzat d'accés a la platja entre el pàrquing privat i el públic. Els usos principals admissibles són els existents i els compatibles a definir en el Pla especial
- Sector El Paní (clau 16.5). El Pla especial de promoció pública que ha de regular l'àmbit, té com a objecte suprimir, o en el seu cas, regular i adequar la reconversió de les instal·lacions militars que actualment es troben situades en aquest àmbit. S'incorpora una fitxa PEU-3 Paní, on es delimita un àmbit de 175.508 m², i es fixen uns objectius d'ordenar la volumetria i disposició de les edificacions, l'ús i característiques i materials i tractament dels espais lliures de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals del parc, i desenvolupament dels usos militars.
- Sector Perafita (Clau 16.5). Terrenys que es troben a cavall de tres termes municipals (Cadaqués, Port de la selva i Roses). L'ordenació detallada del sector ha de ser objecte d'un pla especial de promoció pública, seguint les normes i directrius de la normativa del parc.

Zona del Parc Natural dels Aiguamolls (clau 17)

Regula els terrenys del terme municipal compresos dins el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i que el Pla director territorial de l'Empordà inclou en el sistema d'espais oberts. Sòls de protecció especial de valor natural i connector.

S'hi estableixen les subzones següents:

- PNAE Zona Agrícola (Clau 17.1)



- PNAE Zona Forestal (Clau 17.2)

Aquestes subzones coincideixen amb les establertes en la regulació específica del Parc dels Aiguamolls i els serà d'aplicació el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà quan s'aprovi mantenint que mentre això no es produeixi, serà d'aplicació el règim establert en aquesta pla per al sòl no urbanitzable d'espais de protecció paisatgística (clau 17) i qualsevol actuació en aquest sòl requerirà l'autorització del parc:

Els usos i activitats admesos establerts en aquesta qualificació, són l'agrícola, el ramader de pastures, el forestal i l'habitatge familiar només en masies i cases rurals, i s'estableixen com a usos i activitats prohibides l'explotació de recursos naturals, activitats d'interès públic de caràcter esportiu, activitats de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo estacions de subministrament de carburants, manteniment d'obres públiques, turisme rural, establiment hotelet i càmping.

Així mateix, s'inclou en aquest Pla el catàleg de masies i cases rurals, identificant 18 masies o cases rurals i altres 23 edificacions destinades a l'ús d'habitatge, de construcció més recent, que no es poden considerar masies i cases rurals, situades en sòl no urbanitzable, així com també es descriuen de forma escrita 25 edificacions en pitjor estat de conservació sense situar-les al territori de forma gràfica.

E. Documentació.

La documentació del Pla, incorpora els documents següents:

- Memòria: Amb la memòria descriptiva i justificativa, objectius, memòria social, informe de sostenibilitat econòmica.
- Memòria ambiental
- Plànols d'informació i ordenació.
- Normes urbanístiques
- Convenis urbanístics
- Catàleg de béns protegits
- Catàleg de masies i cases rurals
- Agenda i avaluació econòmica i financera
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi d'inundabilitat
- Dictamen geològic.

Normativa urbanística

El document incorpora la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, estructurada en 381 articles, quatre disposicions addicionals i cinc disposicions transitòries. Que inclouen les fitxes normatives dels sectors de sòl urbà i urbanitzables i dels polígons d'actuació urbanística previstos.



Valoració de l'expedient

Vista la documentació tramesa, es valora favorablement la tramitació d'aquest pla, tenint en compte que el planejament general actual és vigent des de l'any 1993 i sobretot tenint en compte que l'actual marc legislatiu urbanístic exigeix que el planejament general s'hi adapti.

Es constata que el model urbanístic proposat per aquest Pla, no difereix substancialment del ja previst per el planejament general actualment vigent, els creixements urbanístics continuen disposant-se amb continuïtat dels nuclis existents afavorint per tant la cohesió dels assentaments urbans i per tant adequant-se als criteris dels principis generals de l'actuació urbanística.

Tanmateix cal fer un seguit d'observacions.

1. Informes d'organismes sectorials

Dels informes emesos pels organismes sectorials, s'observa que s'han atès les diverses consideracions dels informes dels organismes sectorials, malgrat s'observa que hi ha algunes observacions o consideracions que no han estat correctament complimentades i per tant caldrà fer-ho, així com també hi ha algun organisme que ha emès informe amb posterioritat a l'aprovació provisional del Pla:

Respecte de l'informe dels Serveis territorials del Departament d'Educació emès en data 14 de maig de 2009, s'observa que no s'ha complert la segona observació referent al canvi de qualificació d'una zona verda a equipament docent (CEIP Els Grecs), justificant que la zona verda prové d'una cessió d'un pla parcial i que el seu canvi de qualificació suposaria l'incompliment dels estàndards urbanístics previstos per la Llei.

Les consideracions dels Serveis Territorials del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de data 6 d'agost de 2009, no s'observa que s'hagin incorporat en la normativa del Pla, ni tampoc en el Catàleg de masies i cases rurals, atès que en aquest document no es regulen ni les actuacions ni els possibles usos en les cases rurals i masies catalogades.

De l'informe de La Secretaria per a la Planificació Territorial del departament de Política Territorial i Obres Públiques, emès en data 4 de setembre de 2009, si bé es desprèn una adequació del Pla respecte a les estratègies del Pla director territorial de l'Empordà caldria completar el compliment d'algunes consideracions com la inclusió en la memòria del Pla una justificació explícita de l'adequació del Pla d'ordenació urbanística municipal a les determinacions del Pla director territorial de l'Empordà. La previsió de la part discontinua del sector de sòl urbanitzable delimitat del SUD-4, situat al nord de l'àmbit de la Muntanyeta hauria de justificar-se en el respecte allò que disposa l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial referent a la regulació del sòl de protecció especial.

De les consideracions de l'informe de la Direcció General de promoció de l'Habitatge, tal i com també es valora en les consideracions dels sectors de sòl urbanitzable, caldrà establir de forma normativa el que en resulta de l'ordenació detallada del sector SUD-1 Rec Fondo



establerta per el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les Comarques Gironines.

De les consideracions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura, en les fitxes 1 i 18 corresponents a La Torre del Sastre, i El mas d'en Figa respectivament del Catàleg de masies i cases rurals, cal recollir que qualsevol intervenció restarà supeditada al que determini el Departament de Cultura. Les consideracions que l'informe fa sobre el Catàleg de béns protegits, en referència a la recuperació dels apartats normatius que determinen els nivells de protecció i les condicions establertes per a la seva recuperació, i els apartats de les fitxes específiques anomenats nivells de protecció i altres catalogacions tal i com preveia el document inicialment aprovat l'any 2006, no s'han recollit. Tanmateix s'observa que en la disposició transitòria tercera de la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'inclou que en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva i publicació del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'haurà d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el qual podrà ampliar el catàleg de béns que ja forma part d'aquest Pla, i que mentre no es redacti aquest Pla especial que ha de desenvolupar les condicions volumètriques de reconstrucció i rehabilitació, en els edificis que estiguin inclosos en el llistat del Catàleg de béns protegits es podran realitzar obres de conservació i consolidació, però no d'ampliació ni augment de volum.

Les observacions 2, 3 i 4 de l'informe de la Direcció general de Ports, Aeroports i Costes, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de juliol de 2009, no s'han complimentat, i per tant caldrà fer-ho.

Respecte a la Resolució dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 9 de desembre de 2009 de donar conformitat a la memòria ambiental amb consideracions i amb la necessitat de que es remeti a aquest departament còpia de la nova versió de la memòria ambiental abans de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, es constata que s'han complimentat les seves observacions i que s'ha enviat novament la memòria a l'organisme esmentat.

Els mateixos Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i habitatge, en data 1 de febrer de 2010, han emès un informe, en el qual es conclou que revisada la nova documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses objecte de segona aprovació provisional, tramesa en data 5 de gener de 2010 per l'ajuntament de Roses, i que inclou una nova versió de la memòria ambiental, s'emet informe amb la conclusió que en la nova documentació s'han ampliat i esmenat correctament els aspectes que s'identifiquen en la resolució del director dels Serveis Territorials de data 9 de desembre de 2009.

Les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres públiques, emès amb posterioritat del document aprovat provisionalment, s'hauran de complimentar

Si bé consta com a sol·licitat nou informe a l'ACA, no hi ha constància que aquest hagi estat emès. Per tant, caldrà que, si escau, s'incorporin en el text refós les prescripcions que



en puguin resultar.

2. Adequació al planejament Territorial

De l'informe de La Secretaria per a la Planificació Territorial, emès en data 4 de setembre de 2009, si bé es desprèn que el Pla d'ordenació urbanística municipal s'adequa en general a les estratègies d'assentaments i del tractament dels espais oberts previstes pel Pla director territorial de l'Empordà si bé caldria completar la documentació de la memòria del Pla amb una justificació explícita de l'adequació del Pla d'ordenació urbanística municipal a les determinacions del Pla director territorial de l'Empordà, tal i com requereix la seva normativa i adverteix l'informe de la Secretaria per a la Planificació Territorial.

3. Sistemes:

Sistema de comunicacions

- Subsistema viari (Clau A):

Respecte a les carreteres afectats per la xarxa viària bàsica, comarcal i local, s'haurà d'atendre a les consideracions de l'informe de la Direcció General de Carreteres, emès en data 27 de gener de 2010. Així mateix, s'observa en la regulació normativa, (art.22.5) que encara es fa referència, entre d'altres a estudis de detall, per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària, quan es tracta d'una figura no contemplada per la legislació urbanística, i per tant caldrà excloure aquesta determinació.

- Subsistema d'Aparcaments (Clau B)

Es detecten terrenys qualificats de subsistema d'aparcaments de forma simultània amb la clau que identifica el sistema d'espais lliures (Clau C-B). Per tal de no disminuir la funcionalitat i qualitat dels terrenys qualificats d'espais lliures, cal diferenciar exactament de forma gràfica, quina és la superfície i localització dels aparcaments qualificant-los amb la clau corresponent, tant si és en subsòl com si es preveuen en superfície i concretant si són públics o privats. En terrenys qualificats d'espais lliures, com a màxim, únicament es pot admetre del 8% d'ocupació d'aquests terrenys per destinar-lo a aparcament públic.

Sistema d'espais lliures

Es considera adequada la identificació dels diversos tipus de sistema d'espais lliures. En la memòria del document es justifica el compliment de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol. Tanmateix es fan les observacions següents:

Molts sistemes d'espais lliures, estan contemplats juntament amb el subsistema d'aparcaments, i els quals a més a més molts d'ells en gairebé la seva totalitat es destinen a aparcament. Així mateix algun d'ells també es contemplen juntament amb un altre tipus



de sistema, com per exemple el social i cultural (Castell de la Trinitat D2), o en la plaça Frederic Rahola on, sense distingir la seva proporció o quantificació, se li assignen les claus (C1, B i D). Per tant cal distingir correctament els terrenys que es destinen a sistema d'espais lliures, per tal d'evitar contradiccions de quantificació de la seva superfície i de la seva localització.

Les rotondes de la vialitat, no s'haurien de considerar en com a espais lliures i en tot cas haurien d'estar qualificades com a sistema viari. En tot cas si es mantenen com a tals, no hauran de formar part de la justificació del còmput establert per l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

S'observa alguns sistemes identificats únicament amb la clau C, sense establir subíndex, (per exemple els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures entre el carrer de la trinitat i l'avinguda de Tarragona). Els que estan previstos en sectors de sòl urbanitzable, es considera que serà el pla parcial que definirà el seu destí.

El subsistema de zones verdes amb curs hidràulic (Ch), no es pot considerar com a sistema d'espais lliures. Cal excloure d'aquest sistema, el sistema hidràulic, i en tot cas, mantenir com a sistema d'espais lliures, aquells que puguin ser compatibles amb el sistema hídic d'acord amb la legislació vigent i sectorial en matèria d'aigües.

Una vegada tingudes en compte aquestes determinacions caldrà confirmar la justificació el compliment de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)).

S'observa que la reserva de sistema d'habitatges dotacionals prevista en el Pla d'ordenació urbanística municipal, es concentra en el polígon d'actuació urbanística (PA-16 Raval dels Grecs), i al SUD-1 rec Fondo, amb ordenació fixada pel Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les Comarques gironines, sense diferenciar si es destina a joves o a gent gran, tal i com estableix la normativa reguladora d'aquest sistema. Per tant caldrà identificar-los correctament d'acord amb la distinció que fan els articles 37 i 38 de la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.

A més a més, s'observa un seguit de contradiccions en la regulació normativa d'aquests sistemes: Per als habitatges dotacionals per a joves es determina que les seves condicions edificatòries s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació de l'entorn. Per als habitatges dotacionals per a la gent gran es remet a la tipologia que es defineix com a "habitatges tutelats per la gent gran" en el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials. Altrament en l'article 39, de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estableix que la ordenació dels terrenys qualificats amb aquest sistema, es resoldrà mitjançant un Pla de millora urbana, i establint unes condicions corresponents a un índex d'edificabilitat de 1,50 m²st/m²s, una ocupació màxima de parcel·la del 50% i una altura màxima de PB +2PP, corresponents a 11m d'altura. Cal aclarir aquesta contradicció.





És per aquests motius que caldria establir i fixar correctament les condicions d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació d'aquest tipus de sistema evitant la tramitació d'un pla de millora urbana.

Sistema d'equipaments comunitaris:

La regulació dels equipaments comunitaris i la seva distinció en funció dels usos es considera adequada si bé escau efectuar les consideracions següents:

En els plànols d'ordenació, en alguns cassos, s'hi observa una dualitat de claus (normalment amb claus que identifiquen espais lliures), sense precisar els límits entre el sistema d'equipaments i el sistema d'espais lliures (com per exemple l'àmbit del mercat municipal o la plaça Frederic Rahola). Cal aclarir aquest aspecte identificant correctament els terrenys que es destinen a equipaments.

Sistema Costaner

En el sistema costaner entre d'altres, s'inclou el subsistema del port de Roses (Clau P), en el qual es remet la seva ordenació i regulació a les fixades pel pla especial urbanístic aprovat definitivament amb condicions per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 27 de novembre de 2006 i acordada la seva conformitat en data 20 d'abril de 2007. Tanmateix, s'incorpora una fitxa reguladora, on es preveu l'admissió de l'ampliació de la edificabilitat existent i prevista segons les ampliacions proposades en el plànol adjunt, i alhora també es determina que el seu desenvolupament serà mitjançant un Pla especial.

Per evitar contradiccions, el Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà de definir clarament el manteniment de la vigència del Pla especial del port aprovat definitivament, i supeditar qualsevol proposta d'ampliació de l'edificabilitat existent o altres determinacions a la modificació d'aquest Pla especial. Tanmateix, a aquests terrenys els correspon la classificació de sòl urbà, d'acord amb l'article 26 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

4. Sòl Urbà

4.1 Sòl Urbà consolidat

Els terrenys qualificats com a casc antic (clau 2), en els quals es remet el còmput de la seva edificabilitat a les profunditats edificables i nombre de plantes establertes gràficament en els plànols d'ordenació, s'observa que en la subzona Biblioteca (Clau 2d), corresponent a terrenys construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació, amb tipologia altre que l'alineació a vial, seria més adequat indicar correctament l'acotació de les distàncies de l'edificació a límits de parcel·la.

Els terrenys qualificats com a conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5) consolidats subzones 5a i 5b, es remet les seves condicions de parcel·lació i edificació, a les determinacions de l'ordenació volumètrica anterior constituïts en base a un projecte de



distribució i ordenació volumètrica de l'edificació i en el cas de la subzona 5a, es permet un cert augment de la seva edificabilitat. Tenint en compte que per al sòl urbà, és objecte del Pla, regular els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de futures llicències, caldria que per a aquestes subzones, s'especifiquin de forma quantitativa, numèrica o gràfica, els seus paràmetres reguladors, d'acord amb la regulació volumètrica establerta, admetent si és necessari per a la subzona 5a, la permissivitat d'augment d'edificabilitat del 30%, però per conjunts edificats o per illes, concretant aquest augment mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana.

Altrament cal aclarir també, i en referència a la subzona 5b, que l'edificabilitat en una unitat de zona d'un àmbit no es pot considerar com a bruta, en tot cas ha de ser edificabilitat neta o bé edificabilitat total.

La subzona 5c3 (Murillo), no hauria de remetre les seves condicions d'ordenació al Polígon d'actuació urbanística PA-9 Murillo, cal doncs establir normativament les condicions de parcel·lació, ordenació i edificació d'aquesta subzona.

Les subzones 5d1, 5d2, 5d3, i 5d5, dels conjunts de nova ordenació (clau 5), tots ells amb tipologia aïllada, tenint en compte que es tracta de tipologies aïllades, que a més a més les seves condicions es vinculen a convenis urbanístics signats, s'hauria de completar els paràmetres que estableixen les seves condicions d'ordenació, fixant les distàncies de separació de l'edificació als límits de parcel·la, i pel que fa a la subzona 5d5, establir també els paràmetres d'edificabilitat, nombre de plantes i ocupació.

En la Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (clau 8), en els terrenys situats al voltant de la plaça de la Victòria Catalana, ja edificats, no s'identifiquen amb cap subzona, i únicament es qualifiquen amb la clau 8, amb la qual cosa no tenen fixats els seus paràmetres reguladors. Cal qualificar aquests terrenys amb la subzona adequada i especificar correctament els seus paràmetres reguladors.

Cal completar els paràmetres reguladors de la qualificació de subzona PERI Granja Sant Josep (Clau 8e), d'acord amb els establerts en el Pla especial de reforma interior, indicant les condicions de parcel·lació.

Per a les subzones de Santa Margarida (clau 8a), Santa Margarida sector Nord (clau 8f), i subzona dels hotels (clau 8H) cal establir el percentatge màxim d'ocupació també en planta pis, ja que només s'estableix en planta baixa i en planta soterrani.

Per a les zones qualificades com a subzona industrial entre mitgeres avinguda nord i rotonda Port (clau 9a), cal o bé acotar els gàlils edificables en els plànols d'ordenació o bé fixar numèricament en la normativa urbanística, els seus paràmetres d'ocupació, edificabilitat neta i distàncies a veïns.

Respecte la zona de càmping urbà (clau 10), es preveu que la seva ordenació es concreti mitjançant un pla especial, essent aquest no necessari quan sigui possible justificar el compliment d'aquelles regulacions per aplicació directa de l'ordenació del Pla d'ordenació



urbanística municipal. Altrament els terrenys així qualificats s'inclouen en l'àmbit del sector subjecte a pla de millora urbana PMU-9 Càmping Salatà. I no es fixa cap paràmetre de sostre o regulació de les edificacions i instal·lacions del càmping. En aquest cas caldria excloure la necessitat de redacció d'un Pla especial i establir, per a la clau 10, els usos i els paràmetres reguladors de les edificacions admissibles en aquest usos i remetre al pla de millora urbana (PMU-9) la ordenació del càmping.

En la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal per a la qualificació d'edificis i jardins privats protegits (clau 11) es diferencien dues subzones, la 11a (edificacions de valor històric/artístic) i la 11b (altres conjunts enjardinats), però en canvi aquesta distinció no es contempla en els plànols d'ordenació. Caldrà doncs distingir-les.

4.2 Actuacions proposades en sòl urbà:

Polígons d'actuació urbanística:

En totes les fitxes reguladores dels paràmetres dels Polígons d'actuació urbanística, als efectes de poder obtenir una normativa correcta i adequada, tot i que cadascuna d'elles s'acompanya amb una ordenació concreta del seu àmbit, cal establir normativament, en els seus paràmetres reguladors, quines són les zones previstes (especificant la subzona) en els terrenys amb aprofitament i els tipus de sistemes previstos amb la seva clau identificativa.

Polígons d'actuació urbanística residencials:

En el cas dels polígons PA-1, PA-2, PA-5, PA-6, PA-7, PA-9, PA-11, PA-15 i PA-16, que preveuen la reserva d'habitatge protegit, s'identifica mitjançant el símbol hpo, la posició volumètrica de l'habitatge protegit, dins de la clau amb aprofitament residencial. Així mateix, en l'article 345 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, es regula la subzona hpo pels terrenys que s'hagin de destinar exclusivament a la construcció d'habitatge de protecció oficial amb la distinció de les diferents modalitats. Tanmateix, en els polígons d'ordenació urbanística, atès que la seva ordenació ja és vinculant i l'estableix el pla, quan es tracti de polígons amb aprofitament residencial amb la previsió d'habitatge protegit caldrà definir obligatòriament mitjançant una qualificació urbanística diferenciada la qualificació amb habitatges de renda lliure i la qualificació d'habitatges amb protecció oficial, identificant les diverses modalitats.

S'observen alguns polígons que són considerats com a consolidats, en els quals s'hi preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, PA-5, PA-6, PA-10, PA-11, PA-12, PA-15 PA-16. Aquests polígons haurien de ser considerats com a sòl urbà no consolidat o que esdevenen sòl urbà no consolidat, d'acord amb l'article 31 de la Llei d'urbanisme.

Tanmateix, la delimitació dels àmbits proposats es farà de manera que possibiliti l'execució dels vials previstos, especialment en els polígons 1 i 13.

En el PA 3- Ginjolers cal establir el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges.



El PA 4- Gravina, ja urbanitzat i edificat, que té per objecte la obtenció dels terrenys centrals qualificats d'espais lliures, s'hauria d'excloure la seva delimitació i considerar-lo com a una actuació aïllada, subjecte a expropiació.

En el PA-6, caldrà identificar els terrenys que es qualifiquen com a edificis i jardins provats protegits (clau 11), si són subzona 11a o subzona 11b, i en tot cas per les seves característiques i dimensions, es pot recomanar excloure el polígon i condicionar la cessió i urbanització de la vialitat a l'atorgament de les corresponents llicències d'obres.

El PA-9 Murillo, que és objecte de conveni urbanístic, són terrenys que d'acord amb el planejament vigent, estaven qualificats amb tipologia unifamiliar aïllada, que aplicant tots els seus paràmetres reguladors, sobre l'àmbit del polígon suposava la materialització d'un potencial d'uns 10 habitatges. Ara es proposen 23 habitatges disposats en dues franges de dos blocs d'edificació, en uns terrenys amb forta pendent, i en la seva major part ocupats per una pineda. En aquest sentit es considera que únicament hauria de ser admissible una primera franja d'edificació confrontant al vial, sense que es superi el potencial de densitat d'habitatges que d'acord amb el planejament vigent té, ocupant únicament la part lliure d'arbrat alliberant la resta de terrenys, o bé cas contrari, mantenir la tipologia unifamiliar aïllada, prevista pel planejament vigent.

En el PA-10, cal establir amb quina subzona dins la qualificació de terciari (clau 9), queden qualificats els terrenys amb aprofitament privat.

Tal i com es planteja el PA-14, no es considera necessari. En tot cas caldrà que per la totalitat de l'illa formada pels carrers avinguda de Rhode, avinguda de la Cuana, carrer de la Pujada al Puig Rom i carrer de les Drassanes es reconsideri la volumetria proposada, tot unificant les altures de les edificacions i simplificant la volumetria resultant de l'illa.

En el PA-15, seria més adequat evitar terrenys amb aprofitament urbanístic al costat de llevant del carrer Ausiàs March.

En el PA-17 cal establir el nombre màxim d'habitatges.

Polígons d'actuació urbanística no residencials:

El PA13- Port Canadell situat a Santa Margarida, a l'accés al municipi per la carretera C-260, que és objecte de conveni, caldria reconsiderar-lo com un sector subjecte a un pla de millora urbana, per tal de poder fixar la ubicació dels elements construïts, la vialitat i els terrenys destinats a espais lliures, o bé establir la ordenació com a vinculant, i mantenir el polígon d'actuació. Altrament els seus límits haurien d'excloure la vialitat ja urbanitzada i incloure aquella de nova execució.

Plans de millora urbana





En cadascun dels sectors de sòl urbà sotmès a pla de millora urbana s'hi estableix gràficament la seva ordenació, i en alguns d'ells s'hi indica que aquesta és orientativa. Tanmateix, atès que és la figura de pla de millora urbana la que ha d'establir la ordenació del sector, caldrà que en cada fitxa es determini si la ordenació del sector és orientativa o no, i en cas que hi hagi determinacions de posició de zones o sistemes que es consideren vinculants, definir-ho.

Per als àmbits que la ordenació ja es considera fixada i per tant vinculant, es recomana que es defineixin com a polígons d'actuació urbanística, pels quals només mancarà la seva gestió i urbanització.

En totes les fitxes dels sectors, les superfícies dels sistemes a cedir estan considerades com a sistemes generals, quan molts d'ells per la seva magnitud i posició es desprèn que tenen la consideració de sistemes locals. Cal que únicament es defineixin les reserves mínimes de sistemes.

En els sectors subjectes a pla de millor urbana, per les reserves d'habitatge protegit únicament s'han de definir els tres percentatges corresponents del sostre residencial sense establir la quantificació del sostre i nombre d'habitatge.

En general, tots els sectors que incorporin recs o rieres, hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes de generar edificabilitat.

En el PMU-2: Es determina que l'objectiu del pla és ordenar la implantació d'usos hotelers, i en canvi es fixa un potencial de 23 habitatges, i alhora es determina que el Pla de millora definirà els usos compatibles i la possibilitat de mantenir els usos residencials existents i possibles ampliacions. En canvi el sostre residencial s'estableix en el 85%. Cal aclarir si es planteja implantar els dos usos en percentatges diferents, o bé si es preveuen les dos alternatives. Respecte als sistemes, cal diferenciar el sòl que es destina a espais lliures, i el que es destina a aparcament.

Per als PMU-2 i PMU-3, en els quals es preveu l'ús residencial i hotel·ler, en el cas que s'opti per ús exclusiu hotel·ler, es preveu que es pugui augmentar l'edificabilitat neta en 0,36 m²st/m²s, tal i com disposa l'article 91.7 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal; aquesta possibilitat, però, s'hauria de limitar a les tipologies d'edificacions aïllades. Tanmateix, aquest aspecte es podrà considerar com admissible sempre i quan l'ús hotel·ler es mantingui com a mínim dotze anys, i tenint en compte que en cas de retornar a l'ús residencial es considerarà com una actuació de transformació amb tots els requisits que exigeixi la legislació urbanística vigent en el moment de la transformació, prèvia la tramitació de la corresponent modificació que delimiti l'àmbit.

El PMU-3 per la seva morfologia i objectius, i tenint en compte la consolidació de la vialitat i que està majoritàriament edificat s'hauria de preveure com un polígon d'actuació urbanística.

Per als PMU-4, i PMU-5, si la ordenació de la vialitat es considera vinculant, els seus límits s'hauran d'ajustar a la traça viària proposada. Cas contrari, s'haurà de preveure un





desenvolupament dels dos sectors de tal manera que cadascun d'ells pugui ésser urbanitzat correctament i no condicioni l'altre sector.

El PMU-6, correspon a un àmbit de sòl urbà consolidat que esdevé no consolidat per la seva transformació, en aquest sentit caldrà que contempli la cessió del 105 de l'aprofitament urbanístic.

El PMU-7 és un sector situat a l'àmbit de la Muntanyeta, molt proper a l'àmbit discontinu dels SUD-4, amb unes característiques físiques i molt topogràfiques molt similars. Per tant abastant terrenys amb pendents molt superiors al 20%, molt poc aptes per ésser edificades sense generar un impacte rellevant sobre el terreny. Són terrenys que el planejament vigent classificava com a sòl urbanitzable no delimitat, amb tipologia de ciutat jardí, amb una edificabilitat bruta de 0,15 m²st/m²s, i una densitat màxima de 10 hab/ha. Ara es proposa classificar-lo d'urbà no consolidat, preveient una important cessió de terrenys per destinar a espais lliures (58%), a situar a l'extrem de topografia amb més pendent) mantenint el mateix índex d'edificabilitat bruta i reduint la densitat a 7 hab/ha. Altrament, no es preveu cessions per a sistema viari, per tant el front de vial existent (carrer Pitàgores) és inapreciable per generar solars i a més a més la tipologia residencial a implantar és de unifamiliar aïllada, que impossibilita assumir la reserva d'habitatge protegit que fa el mateix PMU.

En la part central dels terrenys hi ha la obertura d'un camí que s'origina a la corba del carrer de Pitàgores (únic front de vial), que en tot cas en un supòsit d'implantació residencial podria generar l'accés a aquests habitatges. És per aquests motius, que tenint en compte les característiques i les preexistències d'aquests terrenys, així com la classificació actualment vigent, que s'hauran de mantenir com a sòl urbanitzable delimitat, admetent la urbanització del traçat viari (camí) que ja hi ha obert, i preveient la implantació de l'edificació de forma agrupada a la part sud d'aquest traçat, entre aquest i els aparcaments privats existents al límit sud del sector, destinant la resta de terrenys a espais lliures públics. Altrament cal aclarir si l'ús sanitari i assistencial es preveu com a equipament o com a complementari o alternatiu al residencial.

Altrament en aquests terrenys es preveu un ús sanitari i assistencial (D4 i d4), que segons la regulació dels usos i activitats del Títol 7, són de naturalesa pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipament. En canvi en la regulació dels paràmetres del pla de millora urbana, no es contempla cap cessió d'equipament. Cal aclarir aquest aspecte.

Respecte al PMU-8, tot i que es manifesta que la ordenació és indicativa, caldrà fixar normativament que els espais lliures que ara es plantegen dispersos entre les tipologies residencials i donant continuïtat als vials perpendiculars al carrer d'Andorra, es preveguin més agrupats en la part central del front d'aquest carrer, aconseguint d'aquesta manera una correcta funcionalitat d'aquests espais.

En el PMU-9 Càmping Salatà, el seu desenvolupament mitjançant un Pla de millora urbana, resta incompatible amb la regulació de la zona de Camping Urbà (Clau 10), que requereix la redacció d'un pla especial. En aquest sentit atenent el que s'ha esmentat per a





la zona de càmping urbà (clau 10) en aquest mateix apartat de valoració, els paràmetres reguladors d'aquest PMU, hauran de definir un sostre màxim per a les instal·lacions a implantar o a regular en el càmping. Altrament s'observa l'errada de que la seva localització no és el Puig Rom sinó el Salatà.

5. Sòl urbanitzable

Globalment i quantitativament, el Pla general d'ordenació del 1993, amb els expedients d'actualització i digitalització dels plànols d'ordenació i el text refós de la normativa del pla general de l'any 2003, preveia una quantitat de sòl urbanitzable de 2.060.618 m² dels quals i una vegada programat (ara delimitat) un dels sectors no programats (ara no delimitat), suposava una quantitat de sòl urbanitzable programat de 1.497.098 m² de sòl distribuït en 9 sectors i 563.520 m² de sòl urbanitzable no programat distribuït en quatre àmbits.

Posteriorment la revisió dels sòls urbanitzables aprovada l'any 2005, tenint en compte les modificacions produïdes, va fixar la quantitat de sòl urbanitzable en 1.645.341 m², dels quals 1.256.213 m² es van preveure com a sòl urbanitzable delimitat distribuït en 16 sectors, atès que es proposa fragmentar alguns sectors que el pla general preveia amb grans dimensions amb la dificultat de la seva viabilitat, i dos àmbits es van preveure com a sòl urbanitzable no delimitat amb una superfície total de 389.128 m².

Al llarg de la vigència del planejament general de Roses únicament s'ha aprovat definitivament un sector de sòl urbanitzable, d'ús industrial i que a més a més ha estat modificat puntualment dues vegades.

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal, fa una previsió de sòl urbanitzable amb una superfície de 1.961.725 m² estructurat en setze sectors en sòl urbanitzable tots ells delimitats dels quals onze es preveuen amb ús residencial i els altres cinc es preveuen amb activitats econòmiques, logístiques, comercials o turístiques.

Globalment, la proposta del Pla d'ordenació urbanística municipal, no difereix substancialment de les propostes de creixement que ja preveia el Pla general de l'any 1993, i de la Revisió dels sòls urbanitzables aprovada definitivament l'any 2005, si bé si que en coherència amb un desenvolupament més sostenible, àmbits urbanitzables allunyats del nucli urbà, tot i mantenir-los com a sòls urbanitzables es preveuen alliberats de la seva transformació utilitzant el mecanisme de la discontinuïtat de tal manera que l'aprofitament urbanístic s'ubiqui en terrenys amb continuïtat amb el nucli urbà.

És per aquests motius que tenint en compte la manca de desenvolupament dels sectors urbanitzables i tenint en compte que es manté un model molt similar al planejament vigent, que fins a data d'avui gairebé no s'ha desenvolupat, alguns dels sectors, com el SUD-16 (actualment classificat de sòl no urbanitzable), el SUD-4 (actualment classificat en part com a sòl urbanitzable no delimitat i en part com a sòl no urbanitzable) i el SUD-13 (actualment en part classificat com a sòl urbanitzable no delimitat i en part com a delimitat però afectat per el pla director de l sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes), s'haurien de mantenir com a



no delimitats, sobretot aquells que incideixen d'una manera més negativa o decisiva sobre terrenys ambientalment més sensibles o topogràficament més accidentats, o bé establir pautes en la programació del desenvolupament dels diversos sectors, en funció de la seva proximitat al sòl urbà o en funció de la seva adequada accessibilitat des del sòl urbà o de vies estructurants, de tal manera que el desenvolupament de sectors més allunyats del nucli urbà no es puguin desenvolupar fins que els més propers estiguin pràcticament executats i consolidats.

S'observa que alguns sectors de sòl urbanitzable, comprenen terrenys que formen part del domini públic hidràulic, en aquest cas, els sectors SUD-2, 3, 4, 7, 8 i 13, haurien d'excloure la superfície de domini públic als efectes de generar edificabilitat.

En la regulació dels sectors, s'hi observa una confusió a l'hora de definir els estàndards per als sistemes generals i locals, tanmateix, d'una banda es quantifiquen sistemes generals, i d'altra banda es remet als estàndards fixats per la Llei d'urbanisme per a la quantificació mínima de sistemes locals. Altrament s'observa que la superfície que es destina a sistemes, únicament és la que es preveu com a sistemes generals, sense comptabilitzar la de sistemes locals. En aquest sentit, i tal i com determina l'article 68.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol en cadascun dels sectors cal fixar correctament els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments.

S'observa que alguns sectors, possiblement responent a límits de propietat, inclouen dins els seus límits parts de sistemes d'espais lliures i de infraestructures de vialitat compartida amb altres sectors sense respondre a uns límits físics adequats, de tal manera que la seva realització està condicionada al desenvolupament d'altres sectors, i per tant són de difícil gestió i execució. Caldria ajustar els límits dels sectors no únicament a límits cadastrals o topogràfics sinó també tenir en compte els eixos viaris estructurants o parcs urbans que es consideren que han de formar part de la estructura general i orgànica del municipi i que el pla estableix gràficament, evitant la imputació de semivials i trams parcials d'infraestructures que dificultarien la execució dels sectors. Aquests sectors són:

EI SUD-2, SUD-3, SUD-5, SUD-6, SUD-7, SUD-8, SUD-9, SUD-10, SUD-11, SUD-12, SUD-14, SUD-15, SUD-16)

En aquest sentit també, en cadascuna de les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable, atès que és la figura del pla parcial la que ha de concretar i establir la ordenació, s'hauran de fixar aquells terrenys de cessió de sistemes que es considera vinculant la seva posició.

Seria recomanable que en totes les fitxes reguladores dels sectors de sòl urbanitzable delimitat s'hauria d'establir un apartat de compromisos determinant que caldrà constituir una Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització, que en aplicació d'allò que determina l'article 68.7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, s'hauria establir un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització, termini que únicament pot ser prorrogable, per un període de cinc anys més, si la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.





La Previsió d'un polígon en sòl urbà no consolidat, que comprèn els sectors SUD-1, 2, 3, 4 i 13, per tal de garantir la participació d'aquests sectors en l'execució del sistema viari de la Ronda Nord, no es considera adequada. En tot cas caldria establir en cada fitxa la necessitat de participació en els costos d'aquesta infraestructura i establir la necessitat de redactar un pla especial per a la formalització i execució d'aquesta via, que alhora pugui valorar i repartir els costos de la urbanització d'aquesta infraestructura.

5.1 Sòl urbanitzable residencial

Respecte al Sector SUD-1 Rec Fondo, cal completar la seva regulació de tal manera que es transposi els paràmetres normatius d'ordenació, edificació i ús establerts pel pla director de les Àrees residencials estratègiques de les comarques Gironines, atès que es tracta d'un sector que únicament haurà de ser objecte de gestió i urbanització. Indicant també que el projecte d'urbanització ja està aprovat i inclòs en el pla director esmentat.

Pel que fa al sector SUD-4, la part discontinua corresponent a l'àmbit 2, situat per damunt de la carretera de Montjoi, correspon a uns terrenys, amb pendent molt superior al 20%, que d'acord amb el planejament general de 1993, havien estat classificats de sòl urbanitzable, primer no programat i posteriorment programat, amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,18 hab/ha i una densitat màxima de 4 hab/ha. Posteriorment aquests terrenys van passar a ser classificats de sòl no urbanitzable, per l'expedient de revisió els sòls urbanitzables. Són uns terrenys muntanyosos amb pendents que superen el 30% i el 50%, i que en cap cas el creixement del municipi es pot produir en aquest indret.

Per tant, d'acord amb l'article 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol i l'article 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, per raons de racionalitat i coherència es podria mantenir la seva classificació de sòl urbanitzable proposada pel Pla d'ordenació urbanística municipal, per destinar a espais lliures, però limitant la densitat que genera aquest àmbit, a la prevista inicialment pel Pla general del 1993, de 4 hab/ha; amb la qual cosa, la edificabilitat bruta que genera, no hauria d'excedir d'aplicar un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,06 m²st/m²s, sobre aquest àmbit per tal de que la proporció de sostre per habitatge sigui coherent amb la densitat de 4 hab/ha a implantar a l'àmbit 1.

En el Sector SUD-9 Rhode únicament es possibilitaran obres de millora i conservació de les instal·lacions existents, amb caràcter provisional.

Respecte als sector SUD-13, pel que fa a l'àmbit 2 d'aquest sector discontinuo, situat entre les urbanitzacions del Mas Boscà i el Mas Fumats, el Pla d'ordenació urbanística municipal li adjudica un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,18 m²st/m²s i una densitat bruta de 17 hab/ha. Es tracta d'un sector que inicialment el Pla general li adjudicava 0,15 m²st/m²s i 10 hab/ha, i que la revisió dels sòls urbanitzables va mantenir la seva densitat en 10 hab/ha, si bé augmentant lleugerament l'edificabilitat. El Pla Director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes, estableix per aquest àmbit una edificabilitat màxima de 0,05 m²st, si bé en l'article 30 de les normes urbanístiques d'aquest Pla director, que regula aquells sectors amb modificacions en la delimitació o en l'ordenació, en el seu punt 5, estableix



que la modificació de la delimitació sectorial o de la ordenació urbanística d'aquests sectors (entre ells el SUD-15 i SUD-16 de Roses, que ara constitueixen l'àmbit 2 dels SUD-13) es farà sens perjudici de la possibilitat d'establir mecanismes de compensació, mitjançant sectors discontinus o altres fórmules, en les adaptacions o revisions dels Plans d'ordenació urbanística municipal. És per aquests motius que, per aquest àmbit, cal mantenir la densitat fixada ja per el planejament general i mai qüestionada de 10 hab/ha, i possibilitar admetre un índex d'edificabilitat superior al 0,05 m²st/m²s però mai superior al 0,1 m²st/m²s, tenint en compte aquesta densitat bruta màxima.

5.2 Sòl urbanitzable industrial

Per als sectors SUD-12, SUD-14, SUD-15 i SUD-16, cal aclarir que vol dir ús econòmic, tenint en compte que aquest ús es considera molt genèric i no està especificat en la regulació específica del Capítol 2, del Títol 7 de la normativa urbanística. Únicament es contempla l'ús d'activitats econòmiques amb l'ús comercial.

El Sector SUD-16 es correspon a uns terrenys que el planejament general vigent classifica de sòl no urbanitzable. Altrament són terrenys que, d'acord amb les determinacions del departament de Medi Ambient i habitatge, per la seva transformació s'estableix que el pla parcial que el desenvolupi s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental.

Així mateix, s'hi preveu de forma discontinua una cessió per destinar a part de vialitat i espais lliures, preveient parcialment una rotonda i part de la nova traça de la ronda de circumval·lació, amb la qual cosa suposa una dificultat a l'hora d'executar aquesta vialitat, atès que no és una urbanització completa i depèn d'altres sectors.

És per tots aquests motius, s'haurà de preveure com a sòl urbanitzable no delimitat. O bé es podrà mantenir la seva delimitació sempre i quan en els terrenys situats al nord est de la riera que travessa el sector en sentit nord sud, es mantinguin classificats com a sòl no urbanitzable o bé es fixi normativament de preveure'ls com a terrenys de cessió d'espais lliures evitant en tot cas la seva transformació.

Cal també programar l'execució d'aquest sector, de tal manera que no es desenvolupi fins que el sector SUD-15 estigui executat i consolidat

6. Sòl no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable, es considera adequada la seva protecció i la seva distribució en les diverses qualificacions atès que, s'assimilen a les diverses categories de sòl del sistema d'espais oberts que estableix el planejament territorial, i alhora pel que fa al Parc Natural del Cap de Creus, es transposen les determinacions del Pla especial de protecció del Parc del Cap de creus.

Si bé es fan les observacions següents:



Normativament i mitjançant l'article 258, es fixa la regulació d'usos amb caràcter general. En articles successius, per a cada zona del sòl no urbanitzable, es determinen els usos admesos i també els prohibits; aquests últims, com aquells no admesos de la llista de l'article 258.

S'observa però, que en la qualificació de sòl rústec (clau 13), alguns dels usos admesos en l'article 258, no es contemplen com admesos en la zona, però tampoc es consideren com a prohibits. És per això que per a les subzones incloses en rústec de protecció territorial (Clau 13.1) i rústec de protecció preventiva (Clau 13.2), caldrà concretar quins són els usos admesos i els que no són admesos, contemplant tots aquells que recull l'article 258. En la resta de zones, ja queden correctament especificats els usos admesos i no admesos, de forma concreta.

Per als àmbits qualificats de subzona - rústec protecció territorial de lleure i esport (clau 13.1.s) i subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), atès el seu caràcter excepcional de reconèixer uns usos existents, cal únicament admetre els usos d'activitats col·lectives de caràcter esportiu i educació en el lleure, que són el motiu que li atorguen aquest caràcter excepcional.

Els terrenys regulats amb la subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), corresponent al parc aquàtic de Roses, està regulat per un Pla especial, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 20 d'abril de 2006. És per això, que caldria transposar la ordenació i normativa d'aquest Pla especial en la regulació d'aquest àmbit. O bé s'haurà de transposar la ordenació i normativa d'aquest Pla especial en la regulació d'aquest àmbit, o bé caldrà establir que es manté la vigència d'aquest pla especial, i qualsevol modificació o alteració de les condicions de l'àmbit requerirà la modificació d'aquest Pla especial.

Per als àmbits qualificats amb la subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2), caldrà excloure com a usos admesos l'habitatge familiar, el turisme rural, i l'establiment hotel·ler, tots ells en masies i cases rurals inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, atès que el catàleg de masies que inclou el Pla no contempla cap masia o casa rural en terrenys qualificats amb aquesta subzona.

En la regulació de les edificacions admissibles en sòl no urbanitzable, pel que fa a les seves condicions de sostre, ocupació i altura, el Pla d'ordenació urbanística municipal, únicament estableix uns l·lindars d'acord amb el que determina l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol i l'apartat 8 de l'article 68. Per a les activitats agràries, s'estableix una ocupació en planta de 250 m² en planta, 500 m² de sostre total i 7 m d'altura, i per a la resta d'activitats, una ocupació en planta de 125 m², 250 m² de sostre edificable i 7 m d'altura. Però en canvi no es fixen paràmetres màxims, i per tant es desprèn que es barreja el concepte de paràmetres màxims amb els l·lindars pels quals l'autorització de les edificacions, és competència municipal o bé és competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona mitjançant el procediment establert en l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

Cal doncs, diferenciar els paràmetres màxims de les construccions admissibles en sòl no



urbanitzable dels llandars previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En els plànols de classificació del sòl no urbanitzable, al Nord de la futura Ronda Nord, s'observa uns terrenys qualificats d'equipament religiós-centres de culte D10, alhora compartint ubicació amb el sector SUD3- Mas Mates Est. Es tracta d'un ús d'equipament que pot ser compatible amb els usos urbans, i per tant caldrà excloure'l del sòl no urbanitzable reubicant-lo tot ell en el sector SUD-3.

En les zones del sòl no urbanitzable en què és admès l'ús de càmping, tal i com es determina la regulació d'usos i activitats del pla en el Títol 7, cal especificar que prèviament caldrà tramitar un pla especial.

En la disposició transitòria quarta s'estableix que en les edificacions preexistents destinades a habitatge no incloses en catàleg o no associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori en règim de disconformitat si varen ser implantades legalment; i si l'ús autoritzat és el de restauració, hoteler, esbarjo, esportiu, lleure o qualsevol altre al servei del turisme, es podrà autoritzar l'ampliació en un 20% de la seva ocupació i/o sostre però mantenint la resta de paràmetres bàsics i seguint el procediment de l'article 58.

En aquest sentit caldria limitar les ampliacions tant dels habitatges com dels altres usos legalment implantats i únicament remetre'ls al règim de disconformitat, tal i com estableixen les disposicions transitòries sisena i setena del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. I afegir, pel que fa a aquelles edificacions implantades il·legalment i havent prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, l'assignació del règim de disconformitat, tal i com també preveuen les mateixes disposicions transitòries d'aquest reglament.

Pel que respecta al catàleg de masies i cases rurals, inclòs en aquesta Pla d'ordenació urbanística municipal, s'observa que únicament és un document descriptiu però no estableix les actuacions admissibles en les seves edificacions. Per tant, caldrà o bé completar els aspectes que tot seguit es detallen, o bé posposar la redacció d'un futur Pla especial de catàleg de masies i cases rurals.

Cas que es vulgui incorpora en el POUM el catàleg de masies i cases rurals caldrà ampliar cadascuna de les fitxes del catàleg establint d'una banda, les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que en motiven la seva catalogació, i establir els usos admesos per cada actuació en funció dels definits a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol o l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que entre d'altres caldrà que es tinguin en compte entre d'altres els criteris següents:

- Els usos hotelers només haurien d'ésser admissibles amb sostres aproximats de 1.000 m2.
- Caldrà establir uns topalls màxim d'ampliacions que no haurien de superar el 20%, i depenent dels usos i de les característiques de cada masia i casa rural i en cas



d'actuacions que la superfície total superi els 1.000 m², es fixi la necessitat de tramitar un pla especial.

- Possibilitar l'admissió de la divisió horitzontal, sempre que es respecti l'estructura de l'edificació i aquesta ho admeti, i sempre que la tipologia ho admeti i com màxim fixar un nombre de quatre habitatges, a raó de 350 m² per l'habitatge principal i de 150 m² la mitjana dels restants.

Altrament el catàleg inclou un llista d'altres edificacions en pitjor estat de conservació. En aquest sentit, cal tenir en compte que una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció només per raons socials i quan reuneixi els requisits següents:

- Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques els volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle, d'altura mínima de 2m, i/o indicis de la coberta.
- Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
- Implantació topogràfica adequada.
- Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

A més a més cal fixar la necessitat d'acreditar la volumetria original i el seu ús com a habitatge i respectar aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc.

En aquest sentit es pot valorar si hi ha possibilitat d'incloure o no segons quines edificacions en estat més ruïnós.

7. Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

La documentació que incorpora el pla s'ajusta a allò que preveu l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol, i els articles 69 a 76 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Tanmateix, respecte als plànols d'ordenació, del sòl urbà i urbanitzable, per una millor comprensió global dels sectors caldria materialitzar-los a DINA-0 en comptes de Din-A-3.

També s'han detectat un seguit d'errades que caldrà esmenar i que es detallen tot seguit:

- En l'apartat 5 de l'article 22, que regula la xarxa viària cal excloure la referència a estudis de detall, atès que es tracta d'una figura ja no contemplada per la legislació urbanística vigent.
- En alguns àmbits qualificats de sistema d'espais lliures, únicament es qualifiquen amb l'identificador C, sense distingir entre les diverses modalitats o subíndex que especifica la normativa del Pla, com per exemple els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures entre el carrer de la trinitat i l'avinguda Tarragona.
- En l'apartat 1.2 de l'article 195 que regula els paràmetres de la subzona 5b, cal modificar el concepte d'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona, pel d'edificabilitat neta o bé edificabilitat total.
- Els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures (c2), a l'àmbit del PERI Granja de Sant Josep, s'observa que tot i que el PERI els estableix tal i com s'han grafiat en



els plànols d'ordenació, aquests terrenys no han estat executats d'aquesta manera disposant de vialitat entre mig. Caldria dimensionar aquestes qualificacions segons la realitat existent.

- La definició d'àmbit en el PMU-9 Càmping Salatà, on diu sector de Puig Rom, ha de dir Salatà.
- En l'article 123.3 on diu:
"L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà la següent:
En edificis plurifamiliars:

Nombre màxim de plantes
4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
23,50 m

Ha de dir el següent:

Nombre màxim de plantes
4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
13,50 m

- En l'article Article 154.5 diu:
"Baranes
Només s'admetran.....amb un màxim de 1,50 mm de costat o de diàmetre....."
Ha de dir el següent:
"Baranes
Només s'admetranamb un màxim de 15 mm de costat o de diàmetre....."
- Article 234 on diu:
"Fitxes dels sectors.
PA 8- BALINS
4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda i
aparcament paral·lel al passeig."

Ha de dir:

" PA 8-BALINS 4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda."

Fonaments de dret

Articles 57, 58 i 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que estableixen les atribucions i determinacions que corresponen als Plans d'ordenació urbanística municipal, com també la documentació que aquests instruments d'ordenació urbanística han de contenir. I així mateix l'article 83 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir.

Disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2005, en la qual es fixa la necessitat d'avaluació ambiental del document.

Articles 64 a 76 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.





Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Informes d'organismes sectorials

-1.1.1 Cal complimentar correctament les consideracions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de data 6 d'agost de 2009, tant pel que fa la regulació de les activitats ramaderes en les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, com la precisió dels usos admesos pel Catàleg de Masies i Cases Rurals.

-1.1.2 Cal complimentar correctament les consideracions de l'informe de la Secretaria de Planificació Territorial de data 4 de setembre de 2009, en el sentit d'incloure una justificació específica de l'adequació del Pla a les determinacions del Pla director territorial de l'Empordà.

-1.1.3 Cal complimentar les prescripcions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de data 12 de juny de 2009, tant pel que fa a les consideracions sobre el Catàleg de béns protegits com també respecte el catàleg de Masies i Cases rurals.

-1.1.4 Cal complimentar les observacions 2,3 i 4 de l'informe de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

-1.1.5 Cal complimentar les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de data 27 de gener de 2010.

- 1.1.6 Cal complimentar les consideracions de l'informe favorable de la *Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino* de data 2 de febrer de 2010 i posar-ho en coneixement d'aquesta *Dirección general*.

1.7 Caldrà incorporar, si escau, les prescripcions que resultin del nou informe que es va sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua.

-1.2 Sistemes

-1.2.1 En terrenys qualificats de subsistema d'aparcaments de forma simultània amb la



clau que identifica el sistema d'espais lliures (Clau C-B), s'ha d'establir una única qualificació. En el cas que s'opti pel d'espais lliures, si preveuen l'aparcament en el subsòl, s'ha d'especificar en quins casos singulars és admissible aquest ús, fixant que la titularitat és pública. Tanmateix en terrenys qualificats d'espais lliures, com a màxim, únicament es pot admetre del 8% d'ocupació d'aquests terrenys per destinar-lo a aparcament públic.

-1.2.2 Pel que respecta als espais lliures:

- Les illes centrals de les rotondes no s'hauran de qualificar de sistema d'espais lliures.
- Cal excloure el sistema hidràulic del subsistema de zones verdes amb curs hidràulic. En tot cas es mantindran com a sistema d'espais lliures, aquells que puguin ser compatibles amb el sistema hídric d'acord amb la legislació vigent i sectorial en matèria d'aigües.
- Una vegada tingudes en compte aquestes observacions caldrà confirmar la justificació del compliment de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

-1.2.3 En els àmbits qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals situats al PA-16 Raval dels Grecs com al SUD-1 Rec Fondo, cal identificar, d'acord amb la distinció que fa la normativa urbanística, quins es destinen a habitatges per a joves i quins per a la gent gran. Així mateix cal especificar i fixar correctament les condicions d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació, exclouent la necessitat de tramitar un pla de millora urbana, evitant les contradiccions detectades en els articles 37, 38 i 39 de la normativa del Pla.

-1.2.4 Cal identificar correctament els terrenys que es qualifiquen de sistema d'equipaments comunitaris evitant dobles qualificacions amb sistema d'espais lliures, tal i com es detecta en l'àmbit del mercat municipal o la plaça Frederic Rahola.

-1.2.5 El Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà de definir clarament el manteniment de la vigència del Pla especial del Port de Roses aprovat definitivament i supeditar qualsevol proposta d'ampliació de l'edificabilitat existent o altres determinacions a la tramitació d'una modificació puntual d'aquest pla especial. Tanmateix, aquests terrenys han de tenir la classificació de sòl urbà.

Sòl Urbà

-1.3 Aspectes genèrics

-1.3.1 Es recomana que els terrenys qualificats de casc antic. Subzona Biblioteca (clau 2d), corresponent a terrenys construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació, amb una tipologia altre que l'alineació a vial, s'indiqui l'acotació de les distàncies de l'edificació a límits de parcel·la, o bé s'estableixi una zonificació més adequada i convenientment regulada

-1.3.2 Per a les qualificacions de conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5) consolidats



subzones 5a i 5b, cal que els seus paràmetres reguladors s'especifiquin de forma quantitativa, numèrica o gràfica, d'acord amb la regulació volumètrica establerta, admetent per a la subzona 5a, l'augment d'edificabilitat del 30% que es planteja però, únicament per conjunts edificats o per illes, supeditant aquesta possibilitat a la necessitat de redactar i tramitar un Pla de millora urbana.

-1.3.3 Per a les subzones 5d1, 5d2, 5d3, i 5d5, dels conjunts de nova ordenació (clau 5), tots ells amb tipologia aïllada, s'han de completar els paràmetres que estableixen les seves condicions d'ordenació, fixant les distàncies de separació de l'edificació als límits de parcel·la, i pel que fa a la subzona 5d5, establir també els paràmetres d'edificabilitat, nombre de plantes i ocupació.

-1.3.4 En la Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (clau 8), en els terrenys situats al voltant de la plaça de la Victòria Catalana, ja edificats, no s'identifiquen amb cap subzona, i únicament es qualifiquen amb la clau 8, amb la qual cosa no tenen fixats els seus paràmetres reguladors. Cal qualificar aquests terrenys amb la subzona adequada i especificar correctament els seus paràmetres reguladors.

-1.3.5 Cal completar els paràmetres reguladors de la qualificació de subzona PERI Granja Sant Josep (Clau 8e), d'acord amb els establerts en el Pla especial de reforma interior, indicant les condicions de parcel·lació.

-1.3.6 Per a les subzones de Santa Margarida (clau 8a), Santa Margarida sector Nord (clau 8f), i subzona dels hotels (clau 8H) cal establir el percentatge màxim d'ocupació també en planta pis, ja que només s'estableix en planta baixa i en planta soterrani.

-1.3.7 Per a les zones qualificades com a subzona industrial entre mitgeres avinguda nord i rotonda Port (clau 9a), cal o bé acotar els gàlils edificables en els plànols d'ordenació o bé fixar numèricament en la normativa urbanística, els seus paràmetres d'ocupació, edificabilitat neta i distàncies a veïns.

-1.3.8 Respecte la zona de càmping urbà (clau 10), cal excloure la necessitat de redacció d'un Pla especial, establir els usos i els paràmetres reguladors de les edificacions admissibles per aquests usos i remetre la seva ordenació al pla de millora urbana (PMU-9).

-1.3.9 En els plànols d'ordenació per als terrenys qualificats d'edificis i jardins privats protegits (clau 11) cal distingir la qualificació entre les dues subzones 11a (edificacions de valor històric/artístic) i la 11b (altres conjunts enjardinats), previstes en la normativa urbanística.

-1.3.10 La possibilitat que preveu l'article 91.7 de les normes urbanístiques, que en el cas que s'opti per ús exclusiu hotel·ler, es pugi augmentar l'edificabilitat neta en 0,36 m²st/m²s, s'hauria de limitar a tipologies corresponents a edificacions aïllades. Únicament es podrà considerar admissible amb la condició que l'ús hotel·ler es mantingui com a mínim durant dotze anys, i sempre tenint en compte que en cas de retornar a l'ús residencial es considerarà com una actuació de transformació amb tots els requisits que exigeix la legislació urbanística vigent en el moment de la transformació, prèvia la tramitació de la





corresponent modificació que delimiti l'àmbit.

-1.4 Polígons d'actuació urbanística

-1.4.1 En totes les fitxes reguladores dels paràmetres dels Polígons d'actuació urbanística, cal establir normativament, quines són les zones previstes (especificant la subzona) en els terrenys amb aprofitament i els tipus de sistemes previstos amb la seva clau identificativa, amb indicació de la superfície de cadascun d'ells. Per als polígons d'actuació PA-1, PA-2, PA-5, PA-6, PA-7, PA-9, PA-11, PA-15 i PA-16, caldrà definir mitjançant una qualificació urbanística específica els habitatges amb protecció oficial, identificant les diverses modalitats. Els polígons PA-5, PA-6, PA-10, PA-11, PA-12, PA-15 PA-16, en els quals s'hi preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, hauran de ser considerats com a sòl urbà no consolidat. Tanmateix, la delimitació dels àmbits proposats es farà de manera que possibiliti l'execució dels vials previstos, especialment en els vials dels polígons 1 i 13.

-1.4.2 En el polígon PA 3- Ginjolers cal establir el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges.

-1.4.3 El PA 4- Gravina, s'haurà d'excloure la seva delimitació i considerar-lo com a una actuació aïllada, subjecte a expropiació.

-1.4.4 En el PA-6, els terrenys que es qualifiquen com a edificis i jardins privats protegits (clau 11), caldrà identificar si són subzona 11a o subzona 11b, i en tot cas per les seves característiques i dimensions, es recomana excloure la delimitació del polígon i condicionar la cessió i urbanització de la vialitat a l'atorgament de les corresponents llicències d'obres.

-1.4.5 El PA-5 Timoneda, en l'àmbit discontinu del carrer Joan Timoneda s'haurà de mantenir la mateixa edificabilitat i el mateix nombre d'habitatges que atorgava l'aplicació dels paràmetres reguladors establerts pel planejament vigent.

-1.4.6 Respecte a l'ordenació del PA-9 Murillo, per les seves característiques topogràfiques amb fort pendent, únicament és admissible una primera franja d'edificació confrontant al vial, sense que es superi el potencial de densitat d'habitatges que resulta del planejament actualment vigent, ocupant únicament la part lliure d'arbrat, alliberant la resta de terrenys, o bé cas contrari, s'haurà de mantenir la tipologia unifamiliar aïllada, prevista pel planejament vigent.

-1.4.7 Caldrà excloure la delimitació del PA-14, mantenint-lo com una actuació aïllada o condicionant la cessió de vialitat a la llicència d'obres. Tanmateix, per a la totalitat de la illa formada pels carrers avinguda de Rhode, avinguda de la Cuana, carrer de la Pujada al Puig Rom i carrer de les Drassanes, caldrà reconsiderar la volumetria proposada, tot unificant les altures de les edificacions i simplificant la volumetria resultant de l'illa.

-1.4.8 En el PA-15, es recomana evitar qualificar terrenys amb aprofitament urbanístic al



costat de llevant del carrer Ausiàs March.

-1.4.9 En la regulació del PA-17 cal establir el nombre màxim d'habitatges.

-1.4.10 El PA13- Port Canadell situat a Santa Margarida, cal fixar la ubicació dels àmbits subjectes a ésser edificats, de la vialitat proposada i dels terrenys destinats a espais lliures, o bé reconsiderar-lo com un sector subjecte a un pla de millora urbana.

-1.5 Sectors subjectes a Pla de millora urbana

-1.5.1 En cadascuna de les fitxes dels sectors de sòl urbà sotmesos a pla de millora urbana caldrà que es determini si l'ordenació del sector és orientativa o no, i en cas que hi hagi determinacions de posició de zones o sistemes que es consideren vinculants, definir-ho. Així mateix, cal que les reserves de sòl públic es defineixin únicament com a reserves mínimes de sistemes, evitant diferenciar entre sistemes generals i sistemes locals. En aquests sectors, les reserves d'habitatge protegit únicament s'han de definir mitjançant percentatges de sostre residencial, sense establir la quantificació del sostre i nombre d'habitatges.

Els sectors que incorporin recs o rieres, hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes de generar edificabilitat.

-1.5.2 En el PMU-2: cal aclarir si es planteja implantar els dos usos, hotel·ler i residencial en percentatges diferents, o bé si es preveuen les dues alternatives. Respecte als sistemes, cal diferenciar el sòl que es destina a espais lliures, i el que es destina a aparcament.

-1.5.3 El PMU-3 atesa la seva morfologia i objectius, i tenint en compte la consolidació de la vialitat i que està majoritàriament edificat es recomana que es contempli com un polígon d'actuació urbanística.

-1.5.4 Per als PMU-4, i PMU-5, els seus límits s'hauran d'ajustar al traçat viari proposat per tal de facilitar la seva execució.

-1.5.5 El PMU-6, correspon a un àmbit de sòl urbà consolidat que esdevé no consolidat per la seva transformació, en aquest sentit caldrà que contempli la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

-1.5.6 Els terrenys que conformen el PMU-7 tenint en compte les característiques i les preexistències d'aquests terrenys, així com la classificació actualment vigent de sòl urbanitzable no delimitat, s'hauran de mantenir com a sòl urbanitzable delimitat, admetent la urbanització del traçat viari (camí) que ja hi ha obert, i preveient la implantació de l'edificació de forma agrupada a la part sud d'aquest traçat, entre aquest i els aparcaments privats existents al límit sud del sector, destinant la resta de terrenys a espais lliures públics. Altrament, cal aclarir si l'ús sanitari i assistencial es preveu com a equipament o com a complementari o alternatiu al residencial.

-1.5.7 Respecte al PMU-8, els espais lliures s'agruparan, aconseguint d'aquesta manera



una correcta funcionalitat d'aquests espais.

-1.5.8 Els paràmetres del PMU-9 Càmping Salatà, han de definir un sostre màxim per a les instal·lacions a implantar o a regular en el càmping.

-1.6 Sòl Urbanitzable

-1.6.1 Per als sectors de sòl urbanitzable, s'hauran d'establir pautes en la programació del desenvolupament dels diversos sectors, en funció de la seva proximitat al sòl urbà o en funció de la seva adequada accessibilitat des del sòl urbà o de vies estructurants, de tal manera que el desenvolupament de sectors més allunyats del nucli urbà no es puguin desenvolupar fins que els més propers estiguin pràcticament executats i consolidats. S'aconsella que els sectors amb programació amb etapes més diferides en el temps es classifiquin com a sòl urbanitzable no delimitat. En tot cas el SUD-4 i el SUD-16 es preveuran com a sectors de sòl urbanitzable no delimitats, condicionant el seu desenvolupament a l'execució de bona part del sòl urbanitzable delimitat.

Els sectors que incorporin recs o rieres, hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes de generar edificabilitat.

En la regulació de tots els sectors, caldrà fixar correctament els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments, evitant diferenciar entre sistemes generals o sistemes locals llevat que se'ls imputi alguna càrrega urbanística per a desenvolupar algun sistema general.

-1.6.2 Els sectors que es proposen discontinus, en l'àmbit on es preveu materialitzar l'aprofitament urbanístic, caldrà també ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

-1.6.3 Cal que els límits dels sectors SUD-2, SUD-3, SUD-5, SUD-6, SUD-7, SUD-8, SUD-9, SUD-10, SUD-11, SUD-12, SUD-14, SUD-15, SUD-16 s'ajustin a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials d'infraestructures que dificultin l'execució dels sectors. Tanmateix, en cadascuna de les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable, atès que és la figura del pla parcial la que ha de concretar i establir la ordenació, únicament s'hi haurà d'establir la posició d'aquells terrenys de cessió de sistemes que es considera vinculant.

-1.6.4 Cal substituir la previsió del polígon de polígons en sòl urbà no consolidat, que comprèn els sectors SUD-1, 2, 3, 4 i 13, per la delimitació d'una àrea subjecte a pla especial urbanístic que estableixi la participació en els costos d'aquesta infraestructura, i alhora pugui valorar i repartir els costos de la urbanització d'aquesta infraestructura.

Sòl urbanitzable residencial

-1.6.5 Per al Sector SUD-1 Rec Fondo, cal completar la seva regulació de tal manera que



es transposi els paràmetres normatius d'ordenació, edificació i ús establerts pel pla director de les Àrees residencials estratègiques de les comarques Gironines.

-1.6.6 La part discontinua corresponent a l'àmbit 2 del sector SUD-4, situat per damunt de la carretera de Montjoi, s'admetrà la seva classificació de sòl urbanitzable sempre i quan no generi una edificabilitat i nombre màxim d'habitatges corresponent a un coeficient d'edificabilitat bruta màxima de 0,06 m²st/m²s i una densitat bruta màxima de 4 hab/ha.

-1.6.7 Per al Sector SUD-9 Rhode, únicament s'admetran amb caràcter provisional obres de millora i conservació de les edificacions existents.

-1.6.8 L'àmbit 2 discontinuo del sector SUD-13, situat entre les urbanitzacions Mas Boscà i el Mas Fumats, únicament ha de generar una edificabilitat màxima de 0,10 m²st/m²s i una densitat màxima de 10 hab/ha.

Sòl urbanitzable industrial

-1.6.9 Per als sectors SUD-12, SUD-14, SUD-15 i SUD-16, cal aclarir que vol dir ús econòmic, d'acord amb la regulació específica del Capítol 2, del Títol 7 de la normativa urbanística.

-1.6.10 El Sector SUD-16 s'haurà de preveure com a sòl urbanitzable no delimitat, condicionant el seu desenvolupament fins que el sector SUD-15 estigui executat i consolidat en un 50%.

-1.7 Sòl no urbanitzable

-1.7.1 Per a les subzones incloses en rústec de protecció territorial (Clau 13.1) i rústec de protecció preventiva (Clau 13.2), caldrà concretar quins són els usos admesos i els que no són admesos, tenint en compte aquells usos que recull l'article 258.

-1.7.2 Per als àmbits qualificats de subzona - rústec protecció territorial de lleure i esport (clau 13.1.s) i subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), atès el seu caràcter excepcional de reconèixer uns usos existents, cal únicament admetre els usos d'activitats col·lectives de caràcter esportiu i educació en el lleure.

-1.7.3 Els terrenys regulats amb la subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), corresponent al parc aquàtic de Roses, regulat per un Pla especial, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 20 d'abril de 2006. O bé s'haurà de transposar la ordenació i normativa d'aquest Pla especial en la regulació d'aquest àmbit, o bé caldrà establir que es manté la vigència d'aquest pla especial, i qualsevol modificació o alteració de les condicions de l'àmbit requerirà la modificació d'aquest Pla especial

-1.7.4 Per als àmbits qualificats amb la subzona d'espais de protecció especial d'alt valor





agrícola (Clau 14.2), caldrà excloure com a usos admesos l'habitatge familiar, el turisme rural, i l'establiment hotel·ler, tots ells en masies i cases rurals inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, atès que el catàleg de masies que inclou el Pla no contempla cap masia o casa rural en terrenys qualificats amb aquesta subzona.

-1.7.5 En la regulació de les edificacions admissibles en sòl no urbanitzable, cal diferenciar els paràmetres màxims de les construccions admissibles en sòl no urbanitzable dels l·lindars previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

-1.7.6 Els terrenys qualificats d'equipament religiós-centres de culte D10, compartint ubicació amb el sector urbanitzable SUD3- Mas Mates Est, s'haurà excloure'l del sòl no urbanitzable ubicant-lo tot ell en el sector SUD-3.

-1.7.7 En les zones del sòl no urbanitzable en que és admès l'ús de càmping, tal i com es determina la regulació d'usos i activitats del pla en el Títol 7, cal especificar que prèviament caldrà tramitar un pla especial.

-1.7.8 En sòl no urbanitzable cal limitar les ampliacions tant dels habitatges com dels altres usos legalment implantats i únicament remetre'ls al règim de disconformitat, tal i com estableixen les disposicions transitòries sisena i setena del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. I afegir, pel que fa a aquelles edificacions implantades il·legalment i havent prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, l'assignació del règim de disconformitat, tal i com també preveuen les mateixes disposicions transitòries d'aquest reglament.

-1.7.9 En al catàleg de masies i cases rurals, inclòs en aquesta Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé s'exclou del Pla i es remet amb posterioritat a la redacció d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals o bé caldrà completar-lo amb les determinacions següents:

- caldrà ampliar cadascuna de les fitxes del catàleg establint d'una banda, les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que en motiven la seva catalogació,
- Cal establir els usos admesos per cada actuació en funció dels definits a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol o l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que entre d'altres caldrà que es tinguin en compte entre d'altres els criteris següents:
 - Els usos hotelers només haurien d'ésser admissibles amb sostres aproximats de 1.000 m2.
 - Caldrà establir uns topalls màxim d'ampliacions que no haurien de superar el 20%, i depenent dels usos i de les característiques de cada masia i casa rural i en cas d'actuacions que la superfície total superi els 1.000 m2, es fixi la necessitat de tramitar un pla especial.
 - Possibilitar l'admissió de la divisió horitzontal, sempre que es respecti l'estructura





de l'edificació i aquesta ho admeti, i sempre que la tipologia ho admeti i com màxim fixar un nombre de quatre habitatges, a raó de 350 m² per l'habitatge principal i de 150 m² la mitjana dels restants.

- La possibilitat de considerar una ruïna recuperable, a efectes de la seva reconstrucció només serà possible per raons socials i quan reuneixi els requisits següents: Que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques dels volums, i conservi, almenys, dues parets formant angle, d'altura mínima de 2m, i/o indicis de la coberta, que els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m², que tingui una implantació topogràfica adequada, i un accés preexistent adequat per al trànsit rodat. A més a més cal fixar la necessitat d'acreditar la volumetria original i el seu ús com a habitatge i respectar aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc.

-1.8 Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

-1.8.1 Caldrà adequar les referències normatives de comerç a la nova legislació fixada pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

-1.8.2 Per una millor comprensió del pla, els plànols d'ordenació s'hauran de formalitzar amb formats DIN-A-0, en comptes del format DIN-A-3.

-1.8.3 Caldrà incorporar al Pla una taula de vigències de figures de planejament derivat que ha estat aprovat definitivament que no ha quedat superat per el Pla d'ordenació urbanística municipal, i és manté vigent, tot establint el manteniment de la seva vigència, com és el cas del Pla especial del Port o del Pla especial del Parc Aquàtic de Roses, i aquelles figures que una vegada sigui vigent el Pla d'ordenació urbanística municipal, hauran quedat superades i ja no seran vigents.

-1.8.4 A la normativa del POUM, referent a equipaments comercials, s'actualitzaran les referències a la nova Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

-1.8.5 Cal corregir les errades detectades següents:

- En l'apartat 5 de l'article 22, que regula la xarxa viària cal excloure la referència a estudis de detall, atès que es tracta d'una figura ja no contemplada per la legislació urbanística vigent.
- En alguns àmbits qualificats de sistema d'espais lliures, únicament es qualifiquen amb l'identificador C, sense distingir entre les diverses modalitats o subíndex que especifica la normativa del Pla, com per exemple els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures entre el carrer de la trinitat i l'avinguda Tarragona.
- En l'apartat 1.2 de l'article 195 que regula els paràmetres de la subzona 5b, cal modificar el concepte d'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona, pel d'edificabilitat neta o bé edificabilitat total.
- Els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures (c2), a l'àmbit del PERI Granja de Sant Josep, s'observa que tot i que el PERI els establia tal i com s'han grafiat en





els plànols d'ordenació, aquests terrenys no han estat executats d'aquesta manera disposant de vialitat entre mig. Caldria dimensionar aquestes qualificacions segons la realitat existent.

- La definició d'àmbit en el PMU-9 Càmping Salatà, on diu sector de Puig Rom, ha de dir Salatà.
- En l'article 123.3 on diu:
"L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà la següent:
En edificis plurifamiliars:

Nombre màxim de plantes
4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
23,50 m

Ha de dir el següent:

Nombre màxim de plantes
4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
13,50 m

- En l'article Article 154.5 diu:
"Baranes
Només s'admetran.....amb un màxim de 1,50 mm de costat o de diàmetre....."
Ha de dir el següent:
"Baranes
Només s'admetranamb un màxim de 15 mm de costat o de diàmetre....."
- Article 234 on diu:
"Fitxes dels sectors.
PA 8- BALINS
4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda i
aparcament paral·lel al passeig."

Ha de dir:

" PA 8-BALINS 4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda."

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Sònia Bofarull Serrat