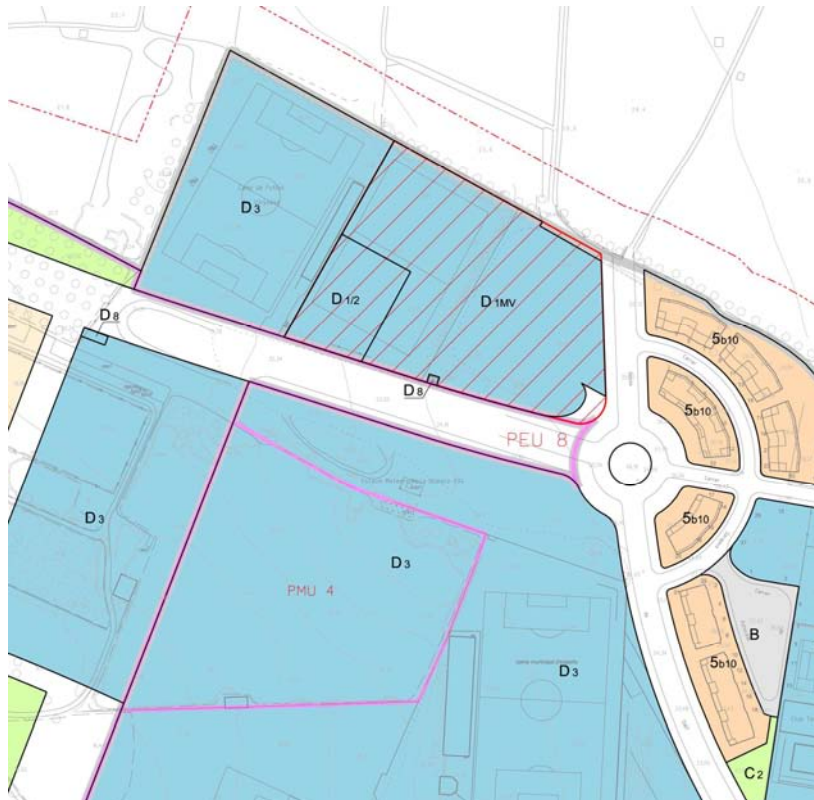




**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER DEFINIR LES  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I USOS A LA ZONA  
D'EQUIPAMENTS ESCOLARS MONTSERRAT  
VAYREDA**

NOVEMBRE 2013

PL130100T

## ÍNDEX

### 1. MEMÒRIA

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

### 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### 3. PLÀNOLS

- 3.1. Situació
- 3.2. Emplaçament - Ortofoto
- 3.3. Informació cadastral
- 3.4. Planejament vigent
- 3.5. Àmbit de polígon fiscal núm. 18
- 3.6. Volumetria de l'entorn
- 3.7. Proposta indicativa d'ordenació
- 3.8. Planejament proposta
- 3.9. Fotografies estat actual

# 1 MEMÒRIA

## 1.1 EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ. ORDENACIÓ ACTUAL SEGONS POUM

El Pla especial es refereix a la parcel·la situada a la zona d'equipaments municipals, entre els carrers ronda de Dalt i ronda Vial Nord, de 12.436 m<sup>2</sup> de superfície.

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

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

La classificació i qualificació és la següent:

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

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

## 1.2 ANTECEDENTS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

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

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

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

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

### 1.3 MARC LEGAL DEL PLA

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

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

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

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

### 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit del Pla especial urbanístic de 12.436 m<sup>2</sup> de superfície, forma part de la finca amb referència cadastral 5000039EG1850S0001FO de 26.606 m<sup>2</sup> de superfície, i de la finca amb referència 5000038EG1850S0001TO de 10.000 m<sup>2</sup> de superfície. Les dues finques són de propietat municipal.

Limita:

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

Per l'execució del projecte del CEIP Montserrat Vayreda, es procedirà a formular el corresponent projecte d'agrupació i posterior segregació, amb la finalitat de realitzar la cessió de sòl al Departament d'Ensenyament per a la construcció de l'escola. Quedaran com a propietat municipal una finca d'uns 1.955m<sup>2</sup> destinada a usos docent o social-cultural i la destinada a serveis tècnics de 20m<sup>2</sup>, així com una petita porció que queda destinada a sistema viari.

### 1.5 PLANEJAMENT VIGENT

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

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

*Art 43. Finalitat, condicions i usos*

1. *Per a la seva finalitat pública, es regulen en aquest article els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.*

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

#### **Art 44. Ús docent (Clau D1)**

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

### **1.6 PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

L'objectiu del Pla especial és definir els paràmetres urbanístics que permetin la construcció de l'escola Montserrat Vayreda (D<sub>1MV</sub>) així com els dels altres usos proposats en l'àmbit del Pla especial: un espai destinat a equipament docent o social i cultural (D<sub>1/2</sub>); un espai destinat a serveis tècnics (D<sub>8</sub>) i la resta destinat a sistema viari.

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

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

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

Amb la finalitat de fixar i calcular el paràmetre d'edificabilitat de l'àmbit, concretament amb la zona d'equipaments proposada, que anomenarem amb la clau D<sub>1MV</sub> i D<sub>1/2</sub>, es delimita el polígon fiscal núm. 18, actualment existent, i calculem l'aprofitament mig de les dos tipologies: la d'ús residencial i la d'ús d'equipaments, resultant:

- 60% del polígon: Edificabilitat bruta: 0,50 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s. Ús residencial
- 40% del polígon. Edificabilitat bruta: 0,30 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s. Ús equipaments
- Edificabilitat mitjana: 0,40 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Considerant les dades anteriors, amb el present Pla especial s'assigna una edificabilitat màxima de 0,40 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Amb la finalitat d'esponjar i d'alliberar el màxim l'espai lliure, l'ocupació màxima serà del 30% de la superfície de sòl.

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

Les superfícies destinades als diferents usos proposats són:

|                                                                                       |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Àmbit del Pla especial urbanístic.....                                                | 12.436 m <sup>2</sup> |
| Sistema d'equipaments comunitaris ús docent Montserrat Vayreda D <sub>1MV</sub> ..... | 10.186 m <sup>2</sup> |
| Sistema d'equipaments comunitaris ús docent /social i cultural D <sub>1/2</sub> ..... | 1.955 m <sup>2</sup>  |
| Sistema d'equipaments comunitaris serveis tècnics D <sub>8</sub> .....                | 20 m <sup>2</sup>     |
| Sistema de comunicacions, subsistema viari.....                                       | 275 m <sup>2</sup>    |

Aquest pla especial, pel que fa al D<sub>1MV</sub>, no només preveu desenvolupar el centre Montserrat Vayreda tal i com està actualment plantejat sinó que també preveu ampliacions i modificacions futures atenent les necessitats del centre i de l'interès general. Tot això sempre i quan es respectin les normes urbanístiques que tot seguit es detallen a l'apartat 4 d'aquest pla especial i siguin llicenciades per l'ajuntament.

## 2 NORMES URBANÍSTIQUES

### Art. 1. Naturalesa i objecte

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

### Art. 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic s'assenyala gràficament als plànols amb una superfície total de 12.436m<sup>2</sup>

### Art. 3. Obligatorietat

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

### Art. 4. Vigència

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

### Art. 5. Interpretació

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

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

### Art. 6. Determinacions

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

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació.

### Art. 7. Classificació del sòl

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

### Art. 8. Qualificació

El Pla especial urbanístic qualifica l'àmbit de:

D<sub>1MV</sub> : sistema d'equipaments comunitaris ús docent Montserrat Vayreda

D<sub>1/2</sub> : sistema d'equipaments comunitaris ús docent o social i cultural

D<sub>8</sub> : sistema d'equipaments comunitari, ús serveis tècnics

A : sistema de comunicacions subsistema viari.

### Art. 9. Condicions de l'edificació: D<sub>1MV</sub> i D<sub>1/2</sub>

- Edificabilitat neta màxima..... 0,40 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

- Ocupació màxima..... 30%
- Posició de l'edificació..... lliure: a vial i a parcel·les de la mateixa propietat  
3 m: a veïns
- Nombre de plantes màximes..... PB+PP
- Alçada màxima de l'edificació..... 7,50 m
- Ús D<sub>1MV</sub>.....docent
- Ús D<sub>1/2</sub>.....docent / social i cultural

Art. 10 .Condicions de l'edificació: D<sub>8</sub>

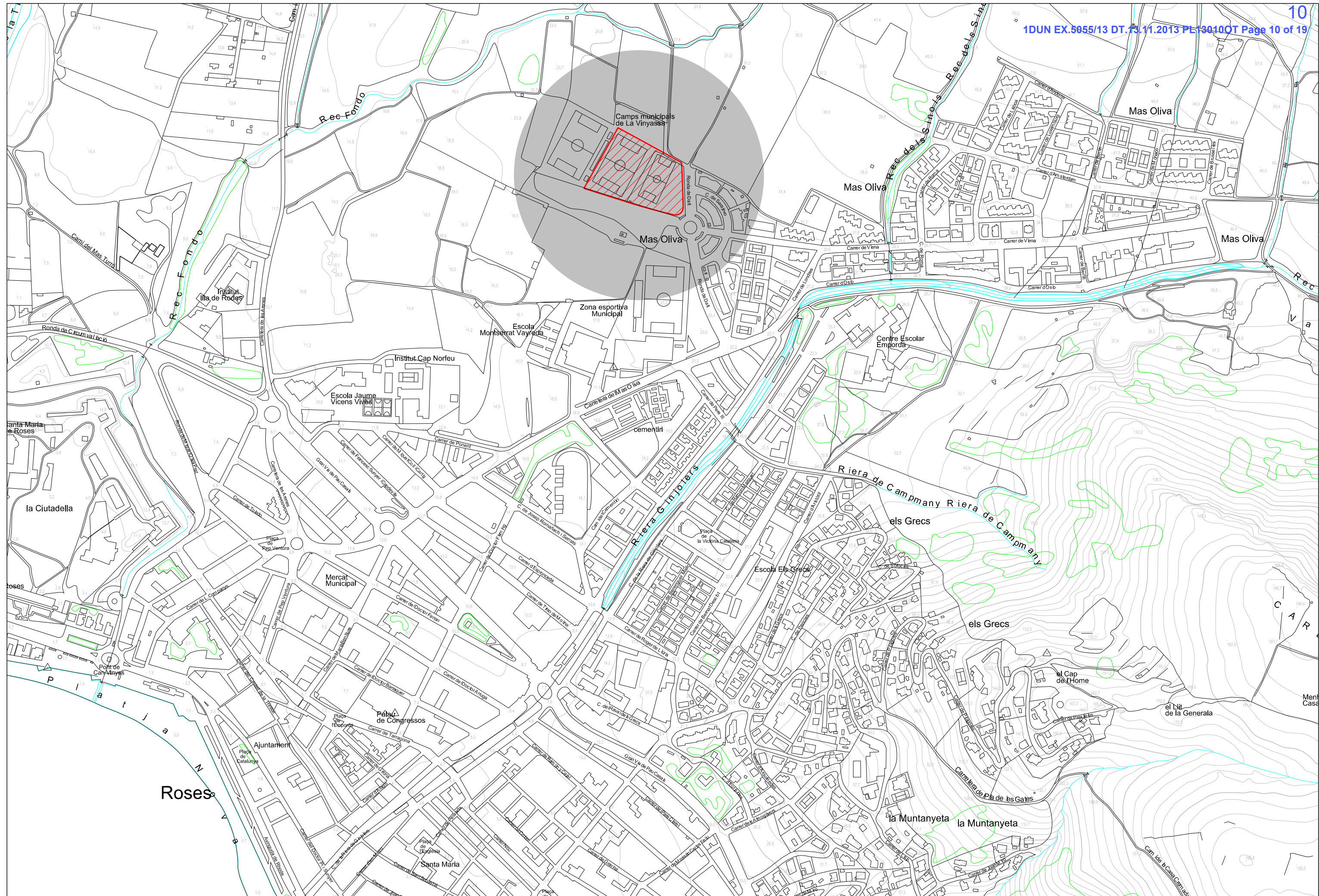
- Edificabilitat neta màxima.....1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s
- Ocupació màxima..... 100%
- Posició de l'edificació.....lliure, a vial i veïns
- Nombre de plantes màxima.....PB
- Alçada màxima de l'edificació..... 3,50 m
- Ús.....serveis tècnics

Roses, novembre de 2013

Carlos Victòria

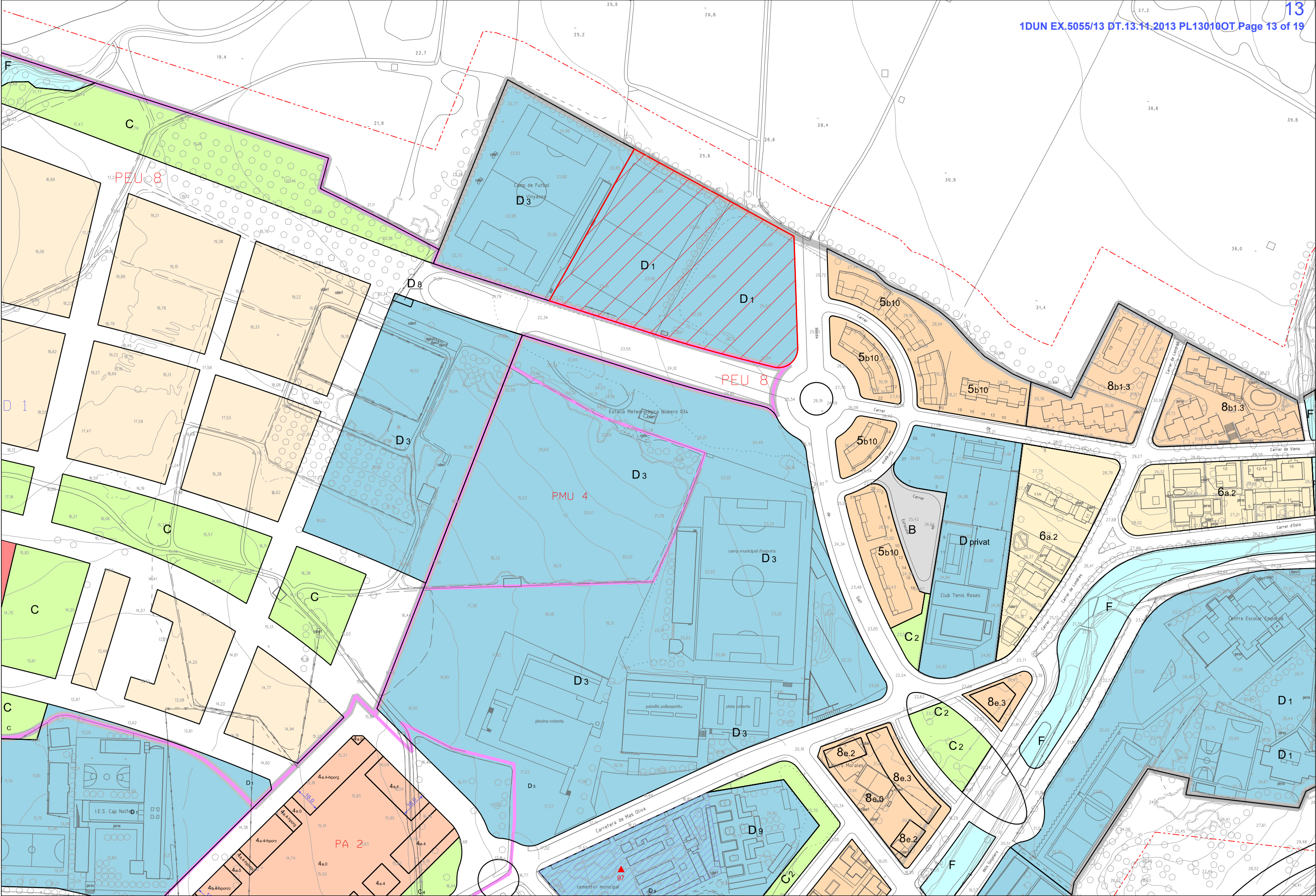
cap departament de planejament i gestió urbanística

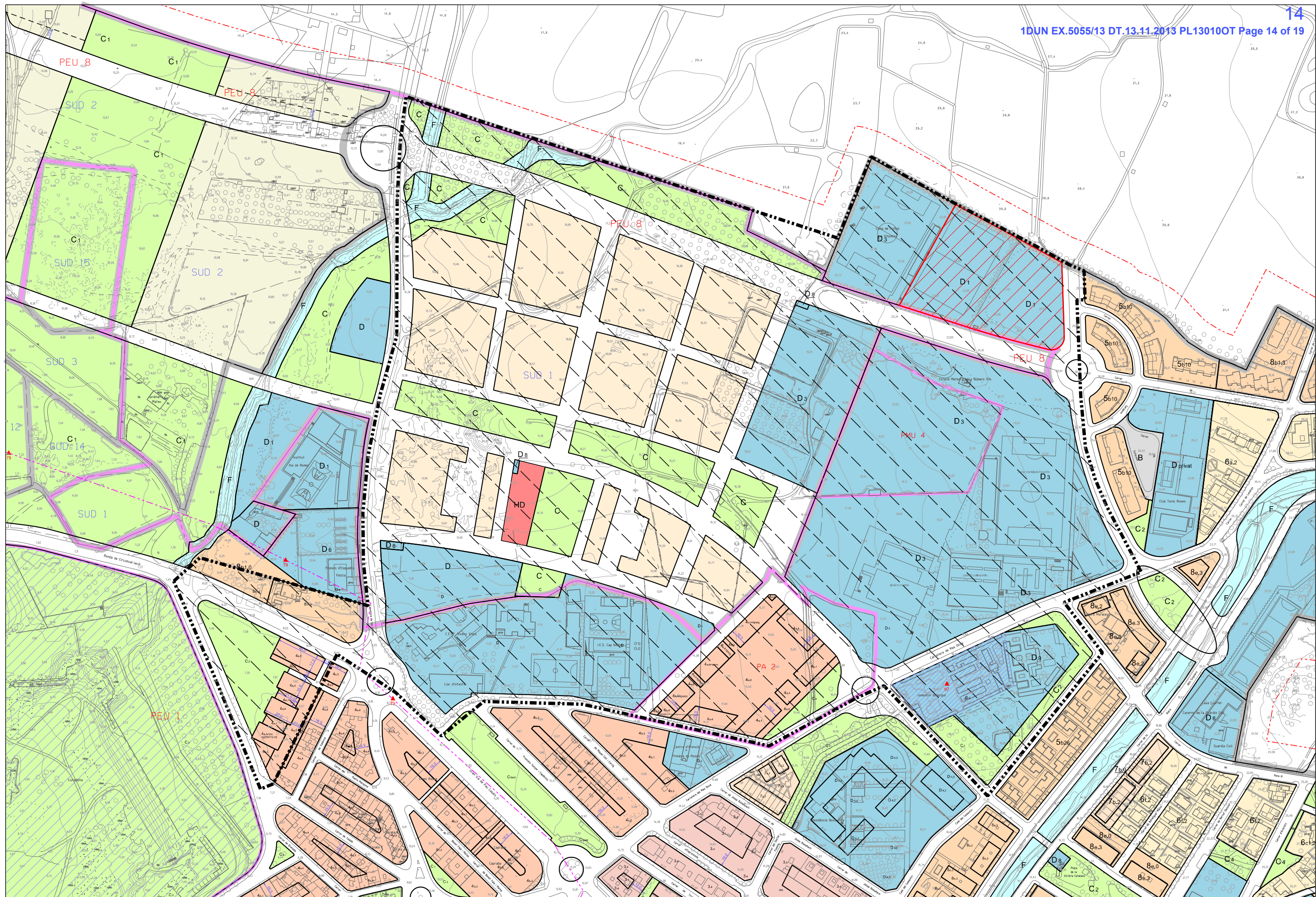
### 3 PLÀNOLS

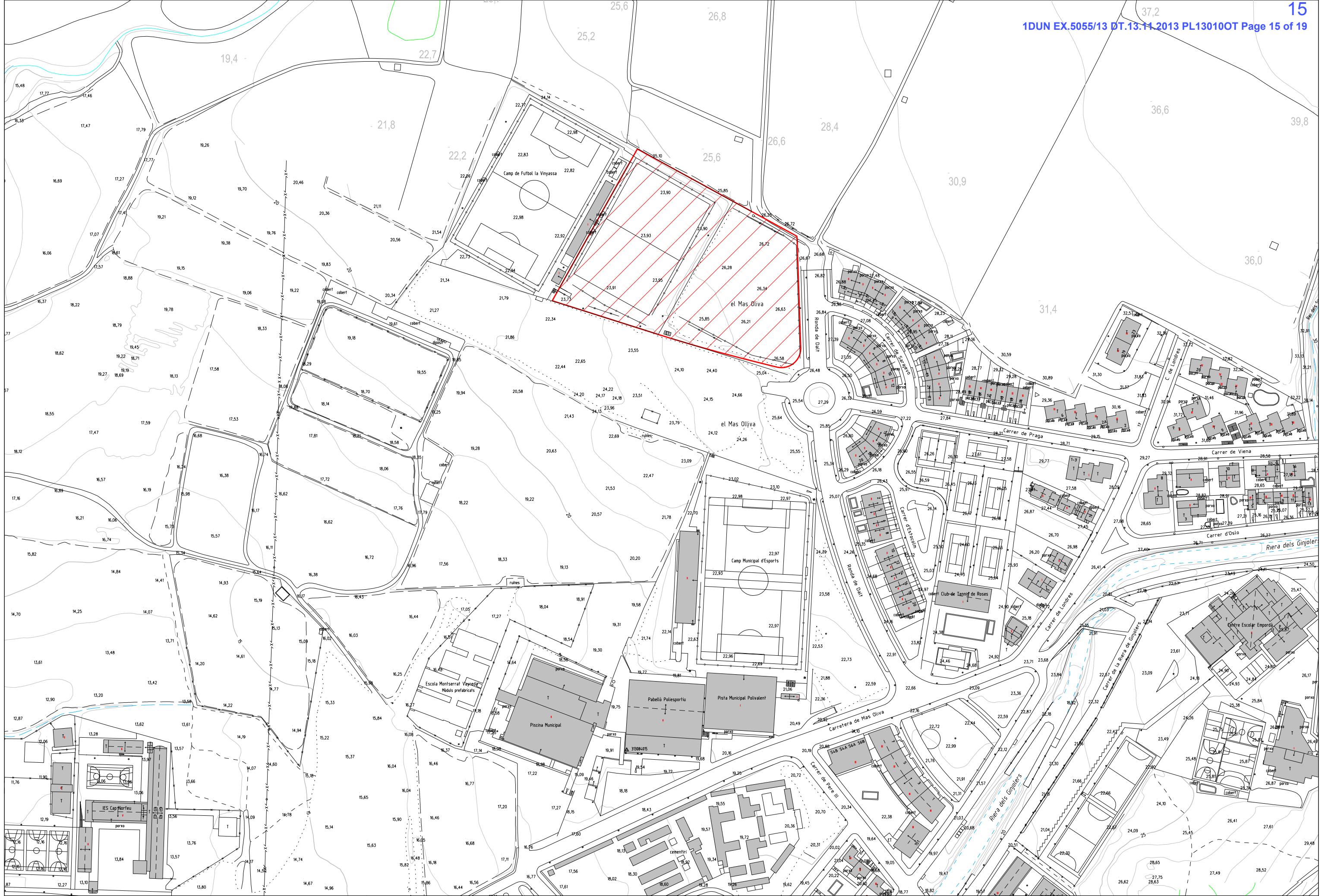


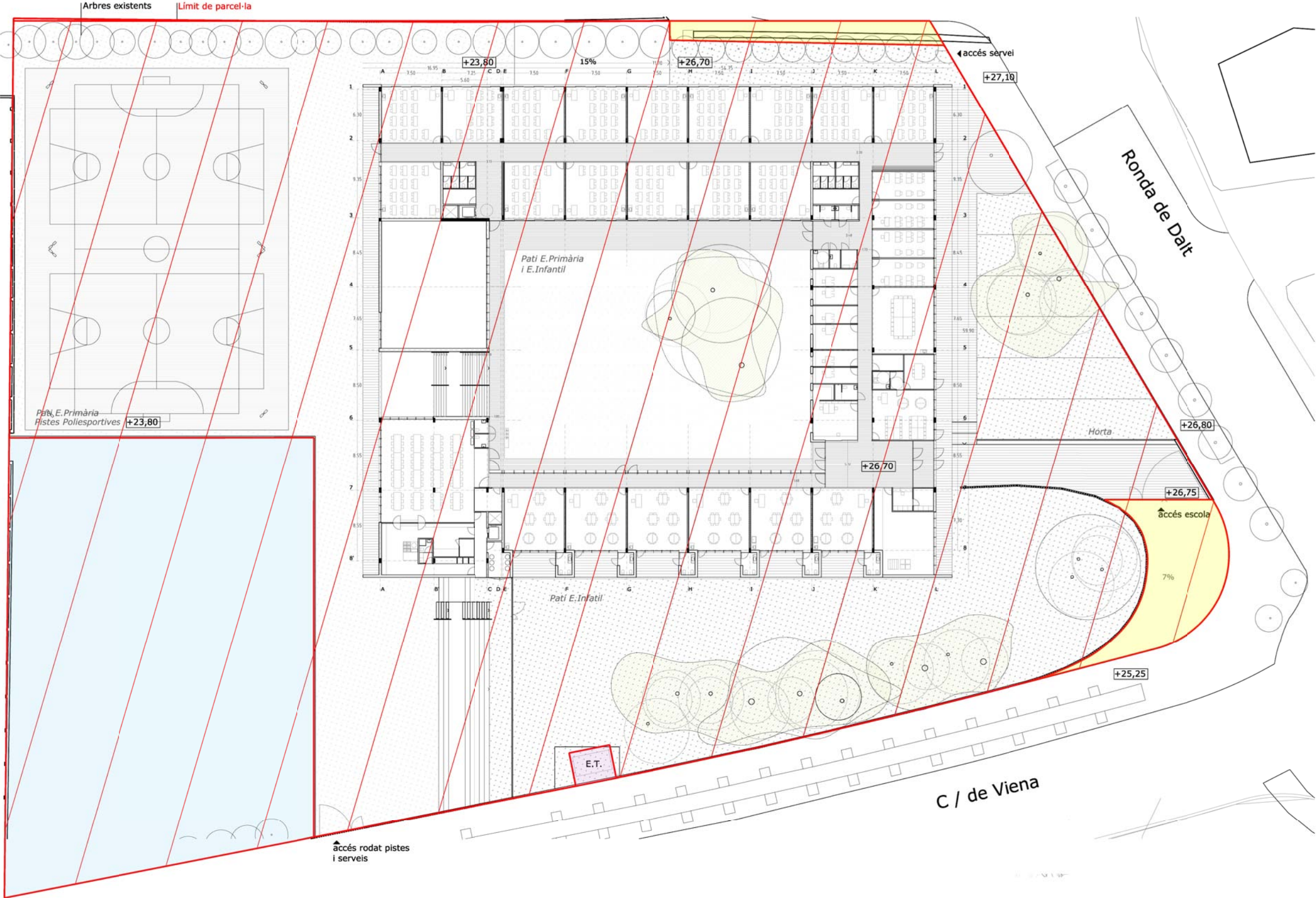




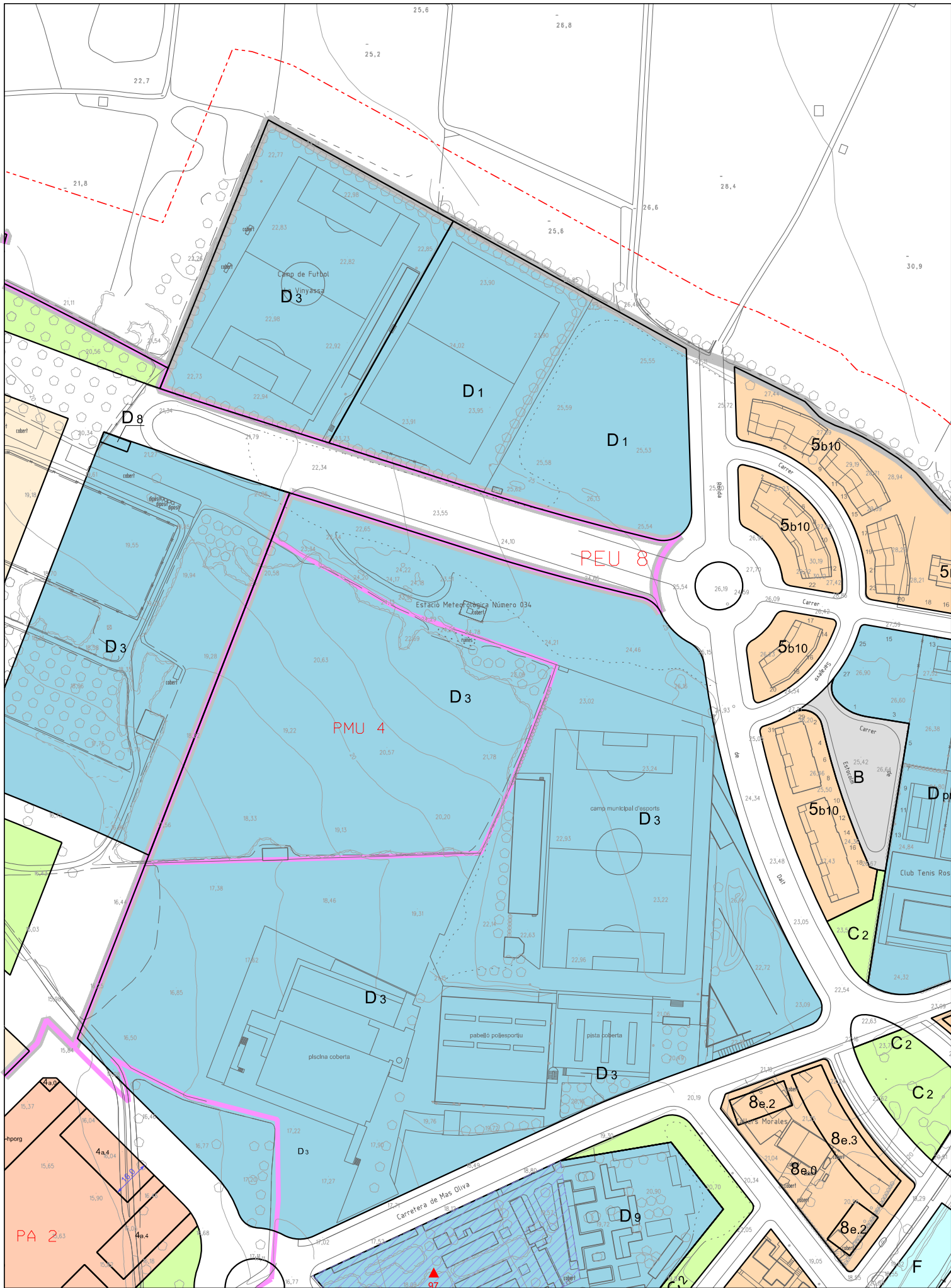




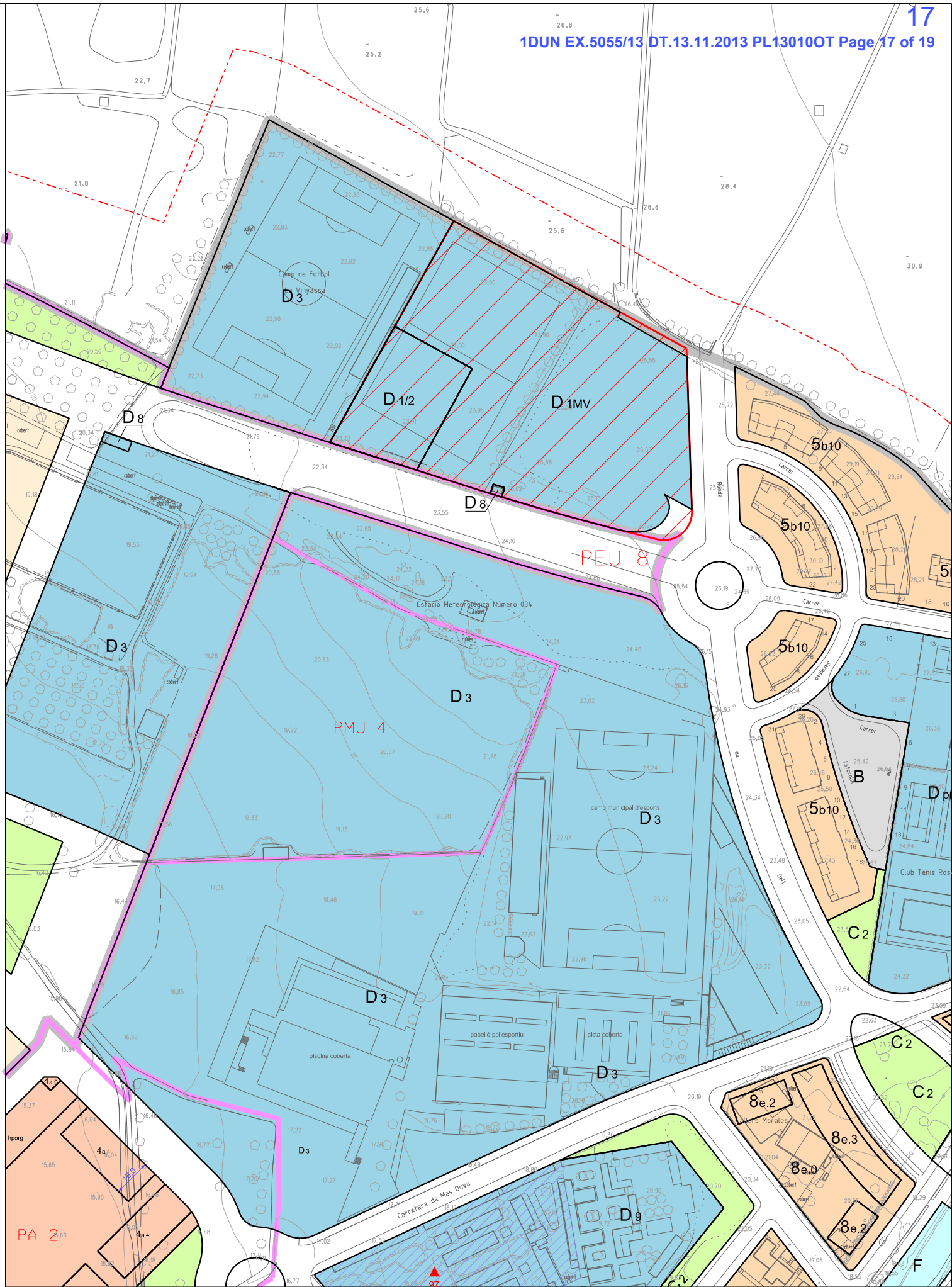




|      |                                                               | SUPERFÍCIES |
|------|---------------------------------------------------------------|-------------|
|      | ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC                             | 12436 m2    |
| D1MV | SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI ÚS DOCENT MONTSERRAT VAYREDA  | 10186 m2    |
| D1/2 | SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI ÚS DOCENT / SOCIAL I CULTURAL | 1955 m2     |
| D8   | SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SERVEIS TÈCNICS               | 20 m2       |
| A    | SISTEMA DE COMUNICACIONS, SUBSISTEMA VIARI                    | 275 m2      |



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT PROPOSTA



**AJUNTAMENT DE ROSES**  
ÀREA D'URBANISME

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC  
PER DEFINIR LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I USOS A LA  
ZONA D'EQUIPAMENTS ESCOLARS MONTSERRAT VAYREDA

REDACTOR DEL PLA

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

A3:1/2000  
0 10 20 30m.

PLÀNOL

PLANEJAMENT PROPOSTA

DATA

NOVEMBRE 2013

REFERÈNCIA

PL130100T

NÚMERO

8

FULL

8 de 9



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

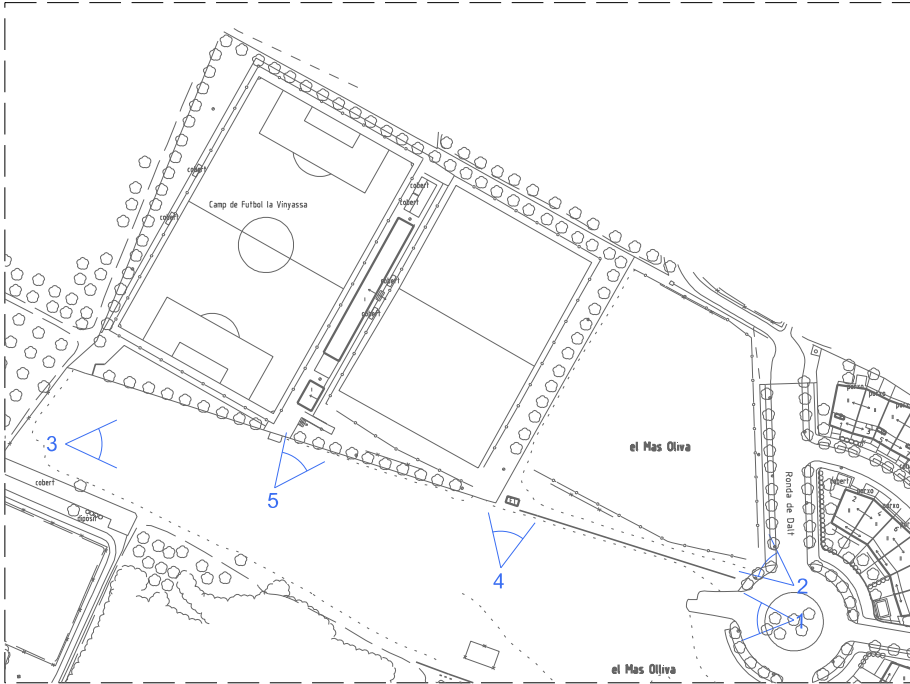


FOTO 4



FOTO 5

