

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format 2003/9769 TR
amb 19 pàgines, al 418 al 436
que s'ha venut a la modificació puntual 40. PLEU
a la sessió extraordinària del Ple del 12 de desembre de 2004

Roses,

Francisco Luis Muñoz Cameo
Secretari general

Expedient: 03/9769

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de febrer de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar Conformitat al text refós de la modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'Av. De Rhode, tramès per l'Ajuntament de Roses en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 4 de novembre de 2003, amb la incorporació d'ofici següent a l'article 6, referent al sector 2 en sòl urbanitzable: on diu sòl res. i/o hotelier (12a) 23.105,5m2, ha de dir sòl res. i hotelier (12a) 23.105,5 m2.

Girona, 2 de febrer de 2005
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
La secretària de la Comissió d'Urbanisme

Generalitat de Catalunya
Institut Català del Sòl
Àrea de Sòl

Títol del projecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA A L'ÀMBIT DE LA U.A. 18, U.N.P4, U.A. 40, U.A. 44 I EL
SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AVINGUDA RHODE DE
ROSES F.R.1 I F.R.2 TEXT REFÓS (Inclou prescripcions de
l'Ajuntament en data 12/05/04)**

Actuació

LA CIUTADELLA

Municipi i comarca

ROSES (Alt Empordà)

Autor

UNITAT DE PLANEJAMENT

Projecte tipus

PLANEJAMENT

Clau

0997.1a

Data

MAIG 2004

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format amb 19 pàgines, al 418 al 436, que s'ha venut a la modificació puntual 40. PLEU a la sessió extraordinària del Ple del 12-5-2004, que inscripció les prescripcions del Ple del 12-5-2004, que Roses, 29 de desembre de 2004

Francisco Luis Muñoz Cameo
Secretari general



418
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
A L'ÀMBIT DE LA U.A.18, U.N.P.4, U.A.40 ,U.A.44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB
L'AVINGUDA RHODE DEL MUNICIPI DE ROSES F.R.1 I F.R.2**

TEXT REFÒS

(INCLOU PRESCRIPCIONS DE L'AJUNTAMENT EN DATA 12-05-04)

ROSES

MAIG 2004

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació urbana a l'àmbit de les U.A.18, U.N.P.4 i U.A.44, U.A.40 i el fragment de sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode que anomenem F.R.1 i F.R.2 del municipi de Roses són els següents:

0. Antecedents
1. Situació
2. Objectius de la Modificació puntual
3. Planejament vigent
4. Proposta de Modificació
 - 4.1 Entorn de la Ciutadella
 - 4.2 Ordenació general. Nou sistema viari
 - 4.3 Criteris de gestió (Zonificació)
5. Quadres de dades
6. Normativa
7. Documentació gràfica
 1. Emplaçament
 2. Planejament vigent
 3. Estructura de la propietat. Topogràfic
 4. Àmbits i usos del sòl
 5. Proposta de Modificació

0. Antecedents

En data 17 de juliol de 2002 es va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de les U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el fragment de sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode. L'aprovació definitiva restava condicionada a la incorporació de la U.A. 40 dins l'àmbit d'actuació establert.

La impossibilitat d'arribar a un acord amb les propietats que conformen la U.A. 40 va fer que es redactés el març de 2003 una proposta de modificació reprenent els límits definits en el P.G.O.U., excloent-la de l'àmbit proposat.

En data 30 de març de 2003 es va aprovar provisionalment la Modificació puntual núm. 40 del P.G.O.U. de Roses, que afecta els àmbits de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode, per tal de tramitar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, prèvia presentació d'un nou document incorporant les prescripcions assenyalades a l'acord:

- Incorporació de l'estudi mediambiental.
- Mantenir a la Modificació l'àmbit territorial delimitat per la U.A. 40 del P.G.O.U., d'acord amb la delimitació i règim jurídic previst al vigent Pla general, però incorporant l'afectació com a sistema viari, dibuixat amb punts a la proposta presentada, concretant així què es podrà adquirir mitjançant expropiació.
- Mantenir a l'àmbit de la modificació el sòl urbà que confronta amb l'av. de Rhode, preveient per al seu desenvolupament la redacció d'un Pla de millora urbana del sector que asseguri l'obertura de visuals des de la carretera envers al conjunt de la Ciutadella, redefinint el front de l'Avinguda.

En data 15 de juliol de 2003, l'Institut Català del Sòl presenta a l'Ajuntament de Roses, tres exemplars del text refós de la Modificació puntual núm. 40 del PGOU de Roses, a l'àmbit de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode, de data juliol de 2003, juntament amb l'informe mediambiental corresponent, a efectes de prosseguir amb la seva tramitació.

El 27 d'agost, l'Ajuntament de Roses, en sessió extraordinària del Ple de la corporació, acorda aprovar el text refós de la Modificació puntual núm. 40 del PGOU de Roses, de data juliol de 2003, redactat per l'Institut Català del Sòl, a l'àmbit de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode; i trametre-ho a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per tal que l'aprovi definitivament i publiqui l'acord corresponent al DOGC.

En data 4 de novembre de 2003, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, resol aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 40 del PGOU de Roses, a l'àmbit de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que incorpori la normativa urbanística presentada amb posterioritat per l'Institut Català del Sòl.

El 19 de gener de 2004 la Junta de Govern Local, en sessió ordinària, acorda sol·licitar a l'Institut Català del Sòl, com a administració actuant, que redacti un nou Text Refós de la

121



Modificació puntual núm. 40 del PGOU de Roses, a l'àmbit de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode, incorporant les prescripcions que s'indiquen a l'acord esmentat:

- Les normes urbanístiques de la modificació puntual, segons el que estableix l'article 59 de la LUC.
- L'ordenació sol·licitada pels propietaris de la UA 18.
- La correcció de càlcul del sostre màxim de la UA 44.

En data 8 de març de 2004, l'Institut Català de l Sòl presenta dos exemplars del text refós de la Modificació puntual núm. 40 del PGOU de Roses, a l'àmbit de la U.A. 18, U.N.P. 4, U.A. 44, U.A. 40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda de Rhode, de data febrer de 2004, que inclou les prescripcions d'Urbanisme en data 04-11-2003 i les prescripcions de l'Ajuntament en data 20-01-2004, per tal que l'Ajuntament procedeixi a la seva tramitació.

En data 13 d'abril de 2004 els Serveis Tècnics i Jurídics de la Gerència Municipal d'Urbanisme, emeten un informe on fan constar una sèrie de detalls els quals es demana d'aclarir per tal d'evitar problemes d'interpretació. Són els següents:

- Aclarir que quan es parla d'alçada reguladora, es refereix a la màxima permesa, ja que en cas contrari es podria entendre que es tracta de l'alçada obligatòria.
- Especificar la tipologia edificatòria relativa al sector 3 de l'article 7 de la normativa, tenint en compte el que ja s'indica en el plànol núm. 4 "sectors i usos del sòl" que diu que l'ús serà d'ús hotel·ler i/o residencial.
- Finalment, quan l'article 4 de la normativa parla del desenvolupament del pla, entre la llista de plans derivats manca mencionar el pla parcial urbanístic.
- Així mateix, també s'ha observat que, tant en el quadrant que figura a la memòria en el punt 5, com a la normativa (articles 6, 7, 8 i 9) i en el plànol núm. 4 i núm. 5, allà on diu "sòl residencial i/o hotel·ler" hauria de dir "sòl residencial i hotel·ler". Pel que fa als articles 5 i 6 de la normativa, i als plànols 4 i 5, s'hauria d'afegir com a ús permès, a part del residencial i l'hotel·ler, l'ús comercial en planta baixa, amb un màxim del 15% de l'aprofitament urbanístic i a aprofitar preferentment als edificis amb façana a la Gran Via.

Així doncs, el present document es redacta per incorporar les prescripcions sol·licitades.

1. Situació

Roses, pertanyent a la comarca de l'Alt Empordà, situada a l'extrem nord del golf al que dona nom, comprèn el sector meridional del cap de Creus i la plana que s'aboca a les platges de la badia. És de consideració el conjunt històric-artístic de la Ciutadella, fortificació renaixentista (1543) construïda sobre l'antic establiment grec de Rhode (776 a.C.) i el posterior monestir romànic de Santa Maria (S. XI).

Municipi eminentment turístic, continua experimentant un creixement no exclusivament estival que fa necessàries noves aportacions de sòl que conformin àrees de desenvolupament i reestructurin el teixit urbà existent.

El sector objecte d'aquest estudi queda delimitat per:

Nord: Fronts posteriors de l'Avinguda Mas Mates (teixit urbà consolidat; habitatges unifamiliars aïllats).

Est: Conjunt històric de la Ciutadella, riera Trencada.

Sud: Fronts posteriors de l'Avinguda Rhode i UA 40.

Oest: Carretera de Palau Saverdera, Llança i Vilajuïga.

2. Objectius de la Modificació puntual

1. Protecció de l'entorn de la Ciutadella, creant una zona verda d'ús públic dotada d'equipaments.
2. Redefinir l'àmbit d'actuació, adaptant-lo als límits de les propietats existents.
3. Proposar una nova vialitat que reestructuri la xarxa viària existent, sistematitzant vies principals, trobades i marges segons els nous criteris d'ordenació.
4. Establir uns nous criteris de gestió que garanteixin el desenvolupament del sector.

3. Planejament vigent

L'àmbit d'actuació el formen diferents zones indicades al Pla general: UA18, UNP4, UA40, UA44 i la franja contigua de sòl urbà que fa front amb l'av. Rhode anomenada FR1 i FR2.

El Pla general estructura el sector mitjançant una rambla central paral·lela a mar, que perllonga l'espai verd de la Ciutadella fins a arribar a la carretera de Vilajuïga i que recull tímidament la Ronda de Circumval·lació.

En el seu marge nord disposa una retícula d'ús residencial (UA18) que es dimensiona de manera similar a l'existent més al nord i a l'est.

En el marge sud de la rambla distingim dues zones: una extensa part central definida al Pla general com de "desenvolupaments opcionals" (UNP4), i una petita zona (UA44) d'ús residencial relativament fragmentada que llinda amb els marges de la Ciutadella.

A l'extrem meridional del sector trobem dues pastilles: UA40, i el sòl urbà adjacent amb vialitat i zones d'aprofitament -8b-, que formen front a l'av. Rhode (FR1 i FR2)

Les dades indicades en el Pla General d'Ordenació Urbana vigent per aquest àmbit queden reflectides en l'apartat 5 (quadres de dades).

4. Proposta de Modificació

4.1 Entorn de la Ciutadella:

Necessitat d'obrir perspectives a una escala urbana que s'ajusti a la dimensió del conjunt de la fortificació. Conveniència d'un cinturó verd que permeti una transició clara i dimensionada entre les noves zones a urbanitzar i la presència de la Ciutadella.

Proposem alliberar la franja contigua a la Ciutadella, paral·lela a la riera Trencada, redefinint el nou teixit a implantar en aquesta zona.

4.2 Redefinició de l'àmbit d'actuació:

El límit d'àmbit contigu a la Ciutadella transforma la traça indicada en el Pla General (relacionada amb un vial definit pel Pla que amb l'actual proposta desapareix) per adequar-se als límits de les propietats i al curs de la Riera Trencada.

4.3 Ordenació general. Nou sistema viari:

Prenent com a vies principals l'Avinguda Rhode (carretera de Figueres), la carretera de Vilajuïga i la Ronda de Circumval·lació, proposem un esquema triangular amb giratoris en els seus dos vèrtexs principals, alhora que es crea un sistema més clar i eficaç, es genera una nova divisió del territori que ens permet distribuir netament els diferents usos.

Aquest nou esquema viari haurà d'ajustar-se a les prescripcions contingudes a l'informe emès per la Direcció General de Carreteres de data 19 de febrer de 2002 (RE 2571/28-02-02).

D'aquesta nova ordenació en resultaran tres grans pastilles, en essència presents en el Pla General:

- a) Zona residencial situada al nord.
- b) Zona central destinada a ús hotel·ler (opcionalment residencial) amb una zona verda superior que redefineix la rambla traçada pel Pla General.
- c) Nova zona verda de protecció de l'entorn de la Ciutadella, susceptible d'incorporar-hi equipaments.

024

Els Plans de Millora Urbana i el Pla Parcial Urbanístic a desenvolupar posteriorment establiran les volumetries edificatòries resultants, redefinint els gàlib i les alçades reguladores indicades en el pla general.

4.4 Criteris de gestió (Zonificació):

Proposem establir cinc sectors diferents que puguin agilitar i resoldre la gestió del planejament proposat, susceptibles d'ésser desenvolupats independentment:

- Sector 1 en sòl urbà:

Actuació que es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.

Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu. S'allibera una franja destinada a zona verda i equipament al costat de la ciutadella i es concentra l'ús residencial a la part superior del sector.

L'ús serà residencial, es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic) i situats preferentment a la façana de la Gran Via.

La tipologia d'edificació serà de blocs plurifamiliars i/o unifamiliars. L'alçada reguladora màxima serà de PB+6P.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació.

- Sector 2 en sòl urbanitzable:

Actuació que es desenvoluparà mitjançant un P.P.U.

Format per la UNP 4, classificada al Pla General com a "desenvolupament opcional" (12b). S'allibera una franja contigua a la ciutadella (zona verda i equipament) i es defineix una zona central d'ús prioritàriament hotel·ler i, opcionalment, residencial. Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic) i situats preferentment a la façana de la Gran Via.

La tipologia d'edificació serà de blocs aïllats. L'alçada reguladora màxima serà PB+5P pel cas d'ús hotel·ler i PB+4P pel de residencial.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per cooperació i l'administració actuant serà l'Institut Català del Sòl.

- Sector 3 en sòl urbà:

Actuació que es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.

Format per la UA 40.

El sector queda atravesat per un sistema general destinat a vialitat. Es concentrarà l'aprofitament al costat nord que llinda amb el sector 2.

L'ús serà residencial i hotel·ler. Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic). La tipologia d'edificació serà de blocs aïllats.

L'alçada reguladora màxima serà PB+5P pel cas d'ús hotel·ler i PB+4P pel de residencial.

El sistema d'actuació serà el d'expropiació, ja que interessa que sigui la promoció pública la que desenvolupi un sector afectat per un sistema general.

- Sector 4 en sòl urbà:

Actuació aïllada expropiatòria formada pel sòl urbà anomenada FR 2.

La seva redacció és indispensable per garantir la connexió viària amb la xarxa viària existent. La totalitat del sector està qualificada de sistema general destinat a vialitat.

L'aprofitament d'aquest sector que no es pot materialitzar degut a la nova qualificació, serà objecte de materialització en un altre sector.

- Sector 5 en sòl urbà:

Actuació que es desenvoluparà mitjançant un P.M.U. format pel sòl urbà anomenat FR 1.

La seva redacció és indispensable per establir les condicions que assegurin l'obertura de visuals des de la carretera envers al conjunt de la Ciutadella, redefinint el front de l'avinguda Rhode.

5. Quadres de dades:

En els quadres següents queden reflectides les dades resultants de la nova proposta i les indicades en el P.G.O.U.

Barcelona, maig de 2004

El cap d'Equip



AB/mt

Vist i plau
El cap de la Unitat
de Planejament



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament pel la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Catalunya la
secció de data 04 NOV. 2003

La secretària:

Sònia Botarull i Ferrat

DADES PGOU VIGENT

	URBÀ (8b) -FR1-		URBÀ (8b) -FR2-		UA40 (8b)		UNP4		UA18 (9)		UA44 (7)		TOTALS	
SÒL PÚBLIC (m2)														
Vials i Aparcaments (A i B)	2.810,1	(b) 32,0%	645,3	(b) 72,6%	1.360,0	36,2%	10.184,0	20,0%	14.504,0	31,0%	2.508,0	32,3%	32.011,4	26,9%
Espais Lliures (C)							7.638,0	15,0%	12.689,0	27,1%	400,0	5,2%	20.727,0	17,4%
Equipaments i Dotacions (D)							7.638,0	15,0%	3.175,0	6,8%			10.813,0	9,1%
Total sòl públic	2.810,1	32,0%	645,3	72,6%	1.360,0	36,2%	25.460,0	50,0%	30.368,0	64,9%	2.908,0	37,5%	63.551,4	53,4%
SÒL PRIVAT (m2)														
Sòl res. i/o hotel·ler (12a)							25.460,0						25.460,0	21,4%
Sòl res. plurif. i/o hotel·ler (8b)	5.971,0	(b) 68,0%	243,7	(b) 27,4%	2.400,0								8.614,7	7,2%
Sòl res. unif. o plurif. (7)									16.432,0		4.847,0		4.847,0	4,1%
Sòl res. unif. i/o plurif. (9)													16.432,0	13,8%
Total sòl privat	5.971,0	68,0%	243,7	27,4%	2.400,0	63,8%	25.460,0	50,0%	16.432,0	35,1%	4.847,0	62,5%	55.353,7	46,6%
TOTAL SÒL (m2)	8.781,1	100,0%	889,0	100,0%	3.760,0	100,0%	50.920,0	100,0%	46.800,0	100,0%	7.755,0	100,0%	118.905,1	100,0%
SOSTRE (m2)														
Total sostre edificable	3.881,2		158,4		1.560,0		20.368,0		24.648,0		4.982,8	(a)	55.598,4	
Edificabilitat neta (m2st/m2s)	0,650		0,650		0,650				1,500					
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)							0,400							

Negreta: NN.UU. de Roses
 (a) : medició de sostre sobre plànol amb PB+1
 (b) : medició de sòl sobre plànol

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme
 de Roses

DE ROSES

DADES PLANEJAMENT PROPOSAT

	SECTOR 5		SECTOR 4		SECTOR 3		SECTOR 2		SECTOR 1		TOTALS	
	URBÀ -FR1- (8b)		URBÀ -FR2- (8b)		UA40 (8b)		UNP4		UA18+UA44 (9)+(7)			
SÒL PÚBLIC (m2)												
Vials i Aparcaments (A i B)	1.531,5		889,0		1.587,4		9.914,5		17.471,8		31.394,2	
Espais Lliures (C)					343,9		11.691,2		13.433,1		25.468,2	
Equipaments i Dotacions (D)							7.988,2		3.250,2		11.238,4	
Total sòl públic	1.531,5	17,4%	889,0	100,0%	1.931,3	61,6%	29.593,9	56,2%	34.155,1	61,7%	68.100,8	56,3%
SÒL PRIVAT (m2)												
Sòl res. i hotel·er (12a)					1.205,2		23.105,5				24.310,7	
Sòl res. plurif. i/o hotel·er (8b)	7.249,6	82,6%							21.227,8		7.249,6	
Sòl res. unif. i/o plurif. (9)											21.227,8	
Total sòl privat	7.249,6	82,6%	0,0	0,0%	1.205,2	38,4%	23.105,5	43,8%	21.227,8	38,3%	52.788,1	43,7%
TOTAL SÒL (m2)	8.781,1	100,0%	889,0	100,0%	3.136,5	100,0%	52.699,4	100,0%	55.382,9	100,0%	120.888,9 (*)	100,0%
SOSTRE (m2)												
Total sostre edificable	3.881,2		158,4		1.560,0		20.368,0		29.630,8		55.598,4	
Edificabilitat neta (m2st/m2s)												
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)												

(*) Superfície total de sectors medint sobre plànol.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme
 de Girona

10
 12



6. Normativa:

6.1. Disposicions generals

Art. 1: Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de les UA18, UNP4, UA44, UA40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda Rhode (FR1 i FR2), al municipi de Roses (Alt Empordà), segons resten delimitades a tots els plànols que integren aquest document i que l'acompanyen.

Art. 2: Marc legal de referència

Aquestes ordenances modifiquen puntualment el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, però sense alterar la seva estructura bàsica, dins l'àmbit definit a l'article anterior. Atès això, per a tot allò no contemplat ni expressament regulat en les presents ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, serà d'aplicació el que prescrigui l'esmentat Pla General d'Ordenació.

Art. 3: Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4: Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament de la present Modificació podran redactar-se Plans de Millora Urbana, Plans Parcial Urbanístics, Projectes de Reparcel·lació, Projectes de Parcel·lació i Projectes d'Urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla General i les aquí contingudes.

Art. 5: Sector 1 en sòl urbà

Resultat d'agrupar la UA18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu.
Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.
Ús residencial.
Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic).
Tipologia edificació: blocs plurifamiliars i/o unifamiliars.
Alçada reguladora màxima: PB + 6P.
Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació.

TOTAL SÒL:	55.382,9 m2
SÒL PÚBLIC:	34.155,1 m2
Vials i aparcaments (A i B):	17.471,8 m2
Espais lliures (C):	13.433,1 m2

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de febrer de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de la modificació número 40 del Pla general a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'Av. De Rhode, tramès per l'Ajuntament de Roses en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 4 de novembre de 2003, amb la incorporació d'ofici següent a l'article 6, referent al sector 2 en el sòl urbanitzable: on diu sòl res. i/o hotel·ler (12a): 23.105,5m2, ha de dir sòl res. i hotel·ler (12a): 23.105,5 m2

Girona, 2 de febrer de 2005

La secretària de la Comissió

[Firma]
 Consell de Catalunya
 Departament d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme
 de Girona

Equipaments i dotacions (D): 3.250,2 m2

SÒL PRIVAT: 21.227,8 m2

Sòl res. plurif. i/o unif. (9): 21.227,8 m2

SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT: 29.630,8 m2

Art. 6: Sector 2 en sòl urbanitzable

Format per la UNP 4.

Es desenvoluparà mitjançant un P.P.U.

Ús hotel·ler i residencial.

Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic)

Tipologia edificació: blocs aïllats.

Alçada reguladora: PB + 5P (ús hotel·ler), PB + 4P (ús residencial).

Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació. Administració actuant: Institut Català del Sòl.

TOTAL SÒL: 52.699,4 m2

SÒL PÚBLIC: 29.593,9 m2

Vials i aparcaments (A i B): 9.914,5 m2

Espais lliures (C): 11.691,2 m2

Equipaments i dotacions (D): 7.988,2 m2

SÒL PRIVAT: 23.105,5 m2

Sòl residencial i hotel·ler (12a): 23.105,5 m2

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 20.368,0 m2

Art. 7: Sector 3 en sòl urbà

Format per la UA 40.

Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.

Travessat per un sistema general destinat a vialitat.

Es concentrarà l'aprofitament al costat nord, lindant amb el Sector 2.

L'ús serà residencial i hotel·ler

Tipologia d'edificació: blocs aïllats

Alçària reguladora màxima: PB+5PP (ús hotel·ler), PB+ 4PP (ús residencial)

Sistema d'actuació: expropiació.

TOTAL SÒL: 3.136,5 m2

SÒL PÚBLIC: 1.931,3 m2

Vials i aparcaments (A i B): 1.587,4 m2

Espais lliures (C): 343,9 m2

Equipaments i dotacions (D):

SECRETARIA DE ROSES

SÒL PRIVAT: 1.205,2 m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b): 1.205,2 m2

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 1.560,0 m2

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Art. 8: Sector 4 en sòl urbà

Format pel sòl urbà anomenat FR2 en aquest document.
La totalitat del sector es qualifica com sistema general destinat a vialitat.
El seu aprofitament serà objecte de materialització en un altre sector.
Sistema d'actuació: expropiació.

TOTAL SÒL: 889,0 m2

SÒL PÚBLIC: 889,0 m2
Vials i aparcaments (A i B): 889,0 m2
Espais lliures (C):
Equipaments i dotacions (D):

SÒL PRIVAT:
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b)

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 158,4 m2

Art. 9: Sector 5 en sòl urbà

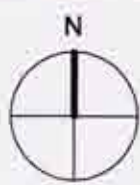
Format pel sòl urbà anomenat FR1 en aquest document.
Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U. que redefinirà el front de l'Avinguda Rhode, establint les condicions que assegurin la obertura de visuals envers el conjunt de la Ciutadella.

TOTAL SÒL: 8.781,1 m2

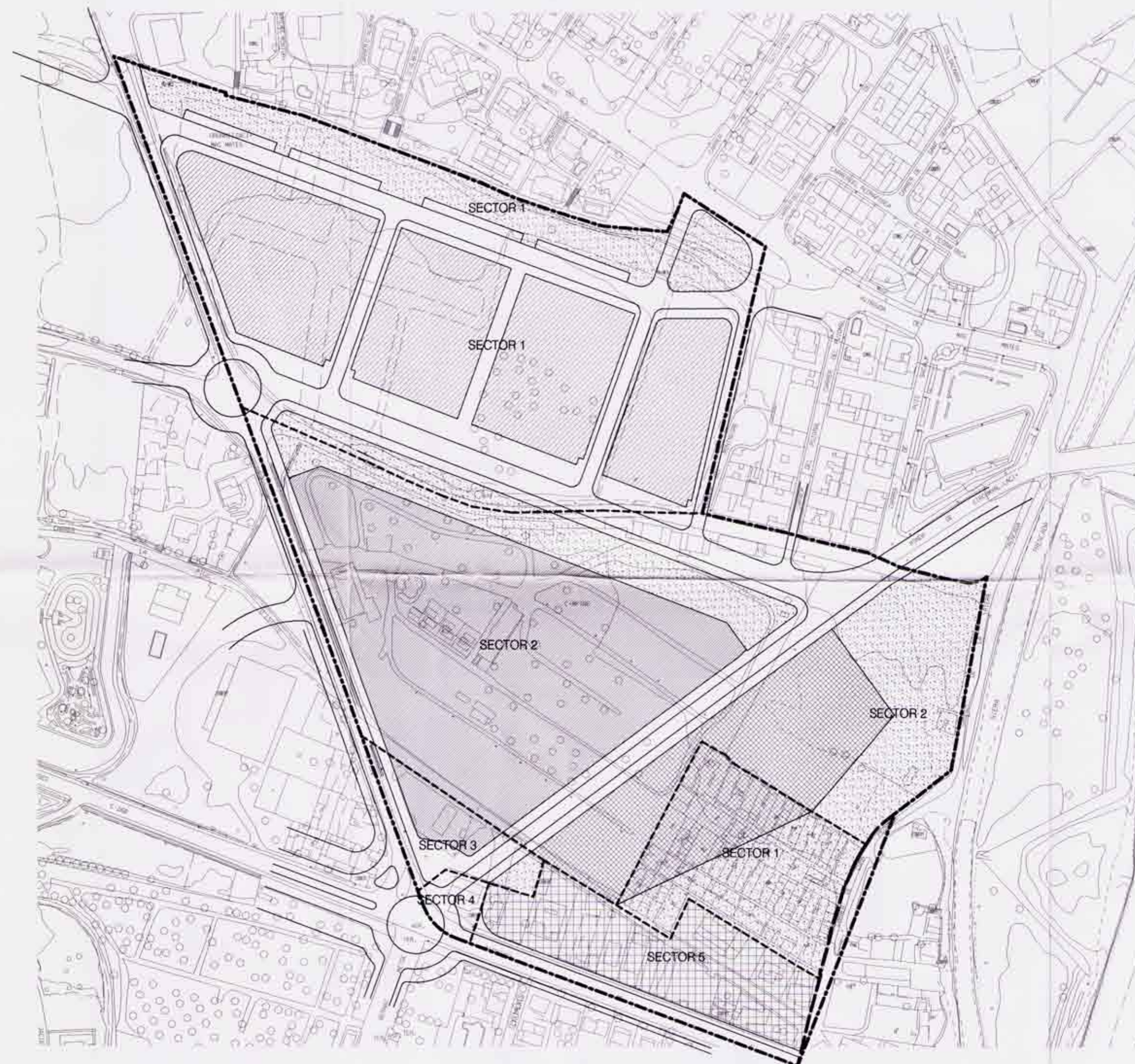
SÒL PÚBLIC: 1.531,5 m2
Vials i aparcaments (A i B): 1.531,5 m2
Espais lliures (C):
Equipaments i dotacions (D):

SÒL PRIVAT: 7.249,6 m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b) 7.249,6 m2

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 3.881,2 m2



SECTORS



USOS DEL SÒL



- LÍMIT DE SECTORS
- LÍMIT MODIFICAT
- LÍMIT DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Títol del Projecte
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.U.
A L'ÀMBIT DE LA U.A.18, U.N.P.4, U.A.44,
U.A.40, I EL SOL URBÀ QUE CONFRONTA
AMB L'AVINGUDA DE RHODE.
TEXT REFÓS
Inclou prescripcions de l'Ajuntament (data 12-05-04)

Emplaçament
ROSES -ALT EMPORDÀ-

Títol del Plànol
SECTORS I USOS DEL SÒL

Autor del Projecte
UNITAT DE PLANEJAMENT
DE L'ÀREA DE SÒL

CONFORME
EL CAP D'EQUIP
Escala
1:2000

VIST I PLA
EL CAP DE LA UNITAT
Escala
1:2000

Data
MAIG - 2004

Núm. Plànol
4

