

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Modificació nº 27

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN TOT EL NUCLI ANTIC, EXCEPTE RIERA GINJOLERS

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ROSES



Ajuntament de Roses

DILECTISSIM: Per fer constar que aquest plec, format per
- 78 -
amb la modificació provisionalment la modificació puntual núm. 27 del PGOU
que s'aprova provisionalment a la sessió Plé
a la sessió extraordinària de data 2 de maig de 2001.

Roses, 2 de maig de 2001

Francisco Javier Muñoz Cameo
Secretari general



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

Aprobat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya a la sessió
de data 11 JUL 2001

La secretària

Gèria Fons Sáez


 AJUNTAMENT DE ROSES
 SECRETARIA

ÍNDEX GENERAL

CAPÍTOL I.: MEMÒRIA	2
CAPÍTOL II.: NORMES URBANÍSTIQUES	12
CAPÍTOL III.: ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER	32
CAPÍTOL IV.: PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	34
ANNEX 1: LLISTAT DE PLÀNOLS	35
ANNEX 2: FOTOGRAFIES PREEXISTÈNCIES MÉS SIGNIFICATIVES	36
ANNEX 3: PLÀNOLS HISTÒRICS	51
ANNEX 4: AL·LEGACIONS	58


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



AJUNTAMENT DE ROSES

CAPÍTOL I.: MEMÒRIA

ÍNDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	3
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....	3
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	3
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....	4
1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	4
1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	9
1.6.1. Marc Territorial.....	9
1.6.2. Usos del Territori.....	9
1.7. OBJECTIUS I CRITERIS.....	10
1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	11
1.8.1. Descripció General.....	11
1.8.2. Sistema d'Actuació.....	11



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



1.1. INTRODUCCIÓ.

El municipi de Roses es troba situat en l'extrem nord-est de la badia del mateix nom, on la costa deixa pas al litoral abrupte, i hi forma un excel.lent port natural aprofitat desde la més remota antiguitat.

Primerament amb asentaments en l'actual ciutadella:

- a) Barri hel.lenistic (en ple funcionament durant la segona meitat del segle IV aC.)
- b) Zona visigoda (segles V a VII dC.)
- c) Vila Medieval
- d) Fortificació ciutadella moderna (iniciada a mitjans del segle XVI)

I posteriorment, quan el recinte enmurallat queda ocupat, s'inicia el creixement fora muralla formant l'anomenat nucli antic objecte de l'actual modificació puntual de pla general, que va tenir el seu creixement més fort als segles XVIII i XIX, passant de 377 h. el 1.718 a 1.952 h. el 1.787 i a 1.831 h. el 1860; tenint després un descens a causa del desastre de la filoxera.

Després dels anys de la postguerra, amb el millorament de la tècnica de la pesca i el turisme, hi ha un creixement espectacular de població: (3.575 h. al 1960, 6.186 h. el 1979, 11.000 h. el 1988), formant-se uns eixamples a l'entorn del nucli antic així com urbanitzacions fonamentalment de segona residència més allunyades (Sta. Margarida, Mas Furnats, Mas Oliva, Mas Matas, Puig Rom, Els Grecs, Mas Buscà).

Aquest brusc creixement ha provocat el deteriorament del nucli antic, amb les següents característiques:

- a) Augment de les alçades de les edificacions.
- b) Desplaçament de les capes socials més benestants als barris perifèrics.
- c) Intensificació dels usos comercials i hostelers sense respectar les característiques arquitectòniques del nucli.
- d) Desplaçament de la major activitat al front marítim, mentre en els vials interiors es construïxen habitatges amb baixes condicions d'habitabilitat o bé els ja existents es deixen envellir.

Actualment s'estan redactant dues modificacions puntuals de pla general que tenen per objectiu l'ordenació de l'edificació a l'entorn de la riera Ginjolers, i la modificació de la vialitat i dels sistemes d'equipaments.

Amb les dues modificacions en tràmit es vol aconseguir la millora de les condicions urbanes, especialment de la part del nucli antic no adjacent al mar, mitjançant la millora de les comunicacions peatonals perpendiculars a la façana mar, i la construcció de nous equipaments, especialment a segona línia de mar.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació de Pla general d'ordenació té per objectius:

- a) L'ordenació de l'edificació, fixant criteris de volumetria, de composició de façana, d'ús, de material i de colors de façana.
- b) Fixar criteris d'ordenació de l'espai públic.
- c) Facilitar la concessió d'ajudes per la rehabilitació del nucli antic.

L'àmbit de la seva actuació és el nucli antic, comprès entre l'avinguda de Rhode, el carrer Lluís Companys, el carrer Tarragona, el carrer Gravina, el cr. Francesc Macià, i el cr. de la Llotja. Exclòs l'àmbit de la riera Ginjolers, objecte d'una altre modificació de pla.

Respecte a l'àmbit previst pel pla general, s'ha ampliat en l'edificació del costat de muntanya del Cr. Gravina.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència de la present modificació de Pla general d'ordenació ve donada per la voluntat de potenciar el creixement residencial, amb bones condicions d'habitabilitat dintre el nucli antic de Roses, així com regular la resta d'activitats, aturant d'aquesta forma el seu deteriorament.

L'oportunitat ve donada per l'actual situació de bonança econòmica així com les obres d'infraestructura generals que es preveuen o ja s'estan portant a terme al seu entorn, com son:



- a) L'ordenació de la platja.
- b) La creació d'un port esportiu
- c) La cobrícia de la riera Ginjolers i ordenació de l'entorn.
- d) La construcció d'un teatre en l'àmbit de l'antic camp de futbol.
- e) Obertura de nous vials, especialment en la direcció perpendicular a la línia de mar.
- f) La millora de la Gran Via, amb la construcció d'una rotonda en el seu encreuament amb la riera Ginjolers.

Que converteix el nucli antic en un dels llocs més ben equipats del municipi.

1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació de Pla general d'ordenació és promoguda per l'Ajuntament de Roses. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 55 i concordants del decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de Pla general d'ordenació és el següent.

- 1) Aprovació document d'informació i criteris, modificació puntual de pla general (art. 56 D.L. 1/90 i 125 R.P.)
- 2) Exposició pública d'un mes mitjançant:
 - Edicte publicat al B.O.P.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
- 3) Informe tècnic de les suggerències.
- 4) Redacció del document de modificació del pla general.
- 5) Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- 6) Exposició pública d'un mes mitjançant
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
- 7) Sol.licitud dels informes als organismes que resulti preceptius, entre ells:
 - Comissió del patrimoni cultural de Girona.
- 8) Informe tècnic de les al.legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 9) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 10) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini d'un mes.
- 11) Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
- 12) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc legal ens ve donat en primer lloc pel Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els seus reglaments d'aplicació.

El Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, a l'ampara de la legislació urbanística vigent en el moment, constitueix el marc urbanístic de referència, i reconeix per a l'àmbit objecte de modificació diferents règims de sòl i qualificacions urbanístiques:

El pla general preveu la següent Regulació detallada dels sistemes:

Art 13

1. L'assignació de sol per a sistemes determina l'Estructura General i Orgànica del Territori i permet assolir els objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extén a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructurèn orgànicament un sector determinat.

La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

Classificació

Art. 14 El Pla General determina als següents sistemes:

Sistema	Clau
A. Sistema viari.....	A
B. Sistema d'aparcaments.....	B
C. Sistema de parcs i jardins.	
Parc urbà.....	C1
Jardí urbà.....	C2
Parc arqueològic.....	C3
Altres espais lliures.....	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	



- Docent D1
- Social i cultural D2
- Administratiu D3
- Sanitari D4
- Assistencial D5
- Esportiu D6
- Abasts D7
- Serveis Tècnics D8
- Cementiri D9
- E. Sistema de platges i espais arran de mar E
- F. Sistema de canalitzacions i cursos d'aigua F
- G. Sistema portuari G

Secció Iª. Sistema viari.

Definició

Art. 15 El sistema viari inclou:

- Les carreteres i camins definits en els plans d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
- Els carrers i els passatges peatonals definits en els plans d'ordenació dels nuclis urbans.
- A la vila, els «cadenys».

Art. 27 Constitueixen el sistema general d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de tota la població.

Tenen consideració de sistemes locals tots aquelles sòls destinats a dotacions d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

El sòl destinat a sistemes sera d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.

Usos.

Art. 28 Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, sociocultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.

I de les zones:

Zona 2:

Subsecció 2ª. Zona 2: Nucli Antic

Definició i objecte PERI nucli antic

Art. 76 1. El nucli antic compren aquells espais de la vila de major antiguitat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i per una altra a la potenciació de la qualitat urbana i de la imatge representativa dels espais públics.

Condicions d'ordenació i edificació

Art. 29

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- En sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigüa, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
- En sol urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
 - edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m2/m2
 - alçada reguladora, 9,15 mts. corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m2/m2 i una alçada reguladora màxima de 13 m. més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

Serveis Tècnics.

Art. 30

1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.

El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinaria adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti.

3. En el cas de que es fes necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis pel que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.

2.1. Es redactarà un Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic, quins objectius seran la rehabilitació, recuperació i regeneració del Centre Històric de la Vila i l'establiment de la necessària coherència de la seva xarxa viària, mitjançant l'estudi de les següents operacions puntuals:

- Obertura d'un tram de vial i rectificació d'alineacions per a donar continuïtat, fins a la Riera de Ginjolers, del carrer que travessa la Plaça de l'Església.
- Rectificació d'alineacions a regularitzar a la secció del c/ Perelada.



- Rectificació d'alineació per a donar continuïtat al c/ Nou en la seva cruïlla amb el c/ Perelada.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificacions per a obtenir la connexió del c/ Nou amb el c/ Sant Sebastia mitjançant el perllongament del c/ Sant Isidre.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral·lela al c/ Sant Sebastia des de la raconada existent al c/ Cap Norfeu.

2.2. Als efectes de no obstaculitzar aquest estudi de reforma de la xarxa viària queden suspenses de llicències d'edificació en els sòlars que puguin esdevenir afectats pel Pla Especial, si bé el Pla podrà modificar aquestes afectacions o proposar-ne d'altres.

2.3. L'àmbit del Pla Especial queda delimitat al plànol d'Ordenació i Gestió de la Vila (Plànol IX 4.1).

2.4. Durant el període compres entre gener de 1986 i juny de 1990 s'ha procedit a aprovar i exposar al públic, l'avanç de planejament d'aquest PERI, d'acord al procediment establert a l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

Subzones especials

Art. 77 Dins de la zona de nucli antic s'estableixen les següents subzones especials.

- Riera de Ginjolers
- Front de mar

A aquestes subzones els hi seran d'aplicació els paràmetres generals de la zona en tot allò que no sigui expressament modificat pels respectius Pla Especial i Ordenança Especial.

Aplicació de la norma

Art. 78 1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.

2. Les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, que tinguin com a objectiu rehabilitat o adaptar les edificacions velles a les necessitats actuals, així com les obres d'ampliació d'edificis ja existents, es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici, especialment pel que fa als materials de construcció, obertura de portes i finestres a façana, colors, cossos sortints i rètols.

Ocupació

Art. 79 1. En aquesta zona no es fixa parcel·la mínima.

2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.

3. El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb l'article 67 d'aquestes Normes. En tot cas, quedarà un espai mínim de 3 metres entre qualsevol punt de la façana posterior a l'edifici i el límit de la parcel·la quan aquest no coincideixi amb alineació de

vial. El percentatge d'ocupació de la parcel·la així obtingut serà sempre inferior al 80% en les plantes pis. A les illes en les que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diàmetre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable mínima de 6 metres. En altres supòsits la parcel·la serà edificable en la seva totalitat inclús en plantes pis; sempre complint les condicions de l'article 67.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m i a parcel·la de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments soterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació

Art. 80 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dona front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim plantes
Carrers de menys de 7 m.	9,50 m.	PB+2P
Carrers de 7 m. a 8 m.	12,40 m.	PB + 2P + àtic retirat 3 m. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 m.	12,40 m.	PB+3P
Front de Mar	15,45 m.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

Cossos sortints

Art. 81 1. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints amb excepció dels balcons o cossos sortints oberts que poden avançar un màxim de 0,30 metres de la línia de façana, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 metres en carrers de 6 metres o més.

2. Els elements sortints compliran les condicions generals de l'article 52.

Composició

Art. 82 1. Les parets mitgeres, o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de l'edificació al sòlar veí.

2. La coberta de l'edifici serà normalment de teula àrab; altrament caldrà justificar el material projectat.

3. La façana es projectarà seguint les pautes de l'edificació tradicional del carrer o plaça a la que pertany, pel que fa a la proporció i pauta de les obertures, materials, acabaments i colors.

4. Els balcons seran projectats amb els laterals ortogonals a la línia de façana i amb barana de barretes de ferro.

5. Els elements sortints s'integraran a l'edificació pel que fa a materials, forma i posició i estaran subjectes a previa llicència municipal.

6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta de teula àrab, amb un vol de 0,45 metres de la de la línia de façana.

7. Els següents elements i materials queden subjectes a expressa autorització municipal:

- sostres i aplacats de fibrociment i pissarra
- murs cortina i façanes de vidre
- façanes amb aplacats de plafons plàstics
- fusteria metal·lica o de PVC
- rètols lluminosos de plàstic
- gelosies en façana
- façanes acabades amb materials de colors de la gamma freda o poc comuns.

Usos

Art. 83 Els usos admesos són el residencial unifamiliar i plurifamiliar, magatzem, oficines, serveis i equipaments. L'ús comercial s'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 800 m². L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 400 m², amb previ informe municipal relatiu a aïllament de sorolls i seguretat. No s'admet en planta soterrani. L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en planta baixa exempta o d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 db.

Enderrocs

Art. 84 1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixara un termini d'execució d'acord amb el D Leg. 1/90.

2. La declaració de ruïna a que es refereix l'article 253 del D Leg. 1/90 que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini que fixi l'Ajuntament.

Pla Especial Riera de Ginjolers

Zona 3:

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urba.

Definició i objecte

Art. 87 1. Correspon a les 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 al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del nucli antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També se sistematitza el tipus edificatori

Art. 85 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst pel Pla General sobre la Riera de Ginjolers, en el tram indicat als plans, quedaran subjectes a un Pla Especial que concretarà les condicions que a continuació s'enumeren:

- a) Les llicències de nova planta queden suspeses en tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial.
- b) El Pla Especial respectarà les alineacions actuals, amb les excepcions que resultin tècnicament justificades.
- c) La concessió de noves llicències no quedarà vinculada al cobriment de la riera, d'acord amb el que estableixi el Pla Especial.
- d) El Pla Especial determinarà una zona porxada de 3 metres de profunditat i de 6 metres d'alçada.
- e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.
- f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
- g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.
- h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, però si als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.
- i) L'alçada reguladora serà de 15,15 metres, corresponents a la planta baixa amb entresòlar, més tres plantes pis (PB+ E+ 3P).
- j) Els usos de la planta baixa i l'entresòlar seran els que determinin el Pla Especial.
- k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un gràfic expressiu de la possible composició de les façanes.

Ordenança especial del Front del Mar

Art. 86 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig Marítim, compliran les següents condicions:

- a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
- b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.
- c) L'alçada reguladora serà de 15,45 metres, corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).

residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials «Polígon I» i «Mas de les Figueres».

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3ª) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.

- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresòls i com a màxim 10 m. d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de Correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3ª s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+ 3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

Ocupació

Art. 88 1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

- a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.
- b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.
- c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admetran quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada

igual o superior a 6 m i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació

Art. 89 1. Les alçades reguladores màximes i al nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+ 2P + àtic retirat 3 mts. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB+3P
Front de Mar	15,45 mts.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

3. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

Cossos sortints

Art. 90 1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,50 metres en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 metres en els carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 metres en carrers de més de 16 metres d'ample.

2. Els cossos sortints se separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres. La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

3. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

Usos

Art. 91 S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotelier i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

Zona 5:

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígon d'habitatges.

Definició i objecte

Art. 97 Correspon a sectors construïts unitariament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats i, en el seu cas, dels edificis destinats a equipament col·lectiu. En aquesta zona el Pla General manté les característiques de l'ordenació anterior, pel que fa a ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombres d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de la urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Edificabilitat

Art. 98 L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que resulti del projecte d'ordenació anterior o en tot cas la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Modificacions a l'ordenació

Art. 99 1. Quan resulti aconsellable la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació dels tipus edificatoris, l'augment de les dotacions o el canvi d'ús, caldra aprovar un Pla Especial de Reforma Interior, d'acord amb l'art. 83 R.P., o si és el cas, un Estudi de Detall, d'acord amb l'art. 65 R.P.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior que modifiquin l'anterior ordenació de volums no sobrepassaran l'índex d'edificabilitat brut zonal d'1 m^{2st}/m^{2s}, ni el net d'1,75 m^{2st}/m^{2s}. Les alçades reguladores de l'edificació seran les que corresponen a l'amplada del carrer, segons la normativa aplicable a les zones contigües al polígon.

1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.**1.6.1. Marc Territorial.**

Els límits del marc territorial de la present modificació de Pla general d'ordenació estan constituïts per:

- Per la banda de llevant, per l'Avinguda Tarragona, el carrer Gravina i el carrer Dr. Barraquer.
- Per la banda de ponent, per l'Avinguda Rhodes.
- Per la banda de migdia, pel carrer Francesc Macià i el carrer de La Llotja.
- Per la banda nord, pel carrer Lluís Companys.

El terreny té una suau pendent en direcció al mar, i es troba atravesat en la seva part central per la riera Ginjolers, exclòs del present document, conjuntament amb la seva edificació adjacent.

1.6.2. Usos del Territori.

En l'actualitat el casc antic es troba dividit en dues parts per la riera Ginjolers: el conegut com a Barri de Roses en la part Nord i el de la Punta al Sud.

Aquestes dues parts es diferencien per la tipologia edificatòria, els usos majoritaris i la infraestructura.

Històricament, tal com es pot observar en els plànols històrics annexos, en el 1707 només existia una masia entre la ciutadella i el Castell de la Trinitat.

El 1720 apareix una línia d'edificació, coincidint aproximadament amb l'actual carrer Pi i Sunyer, que abarca desde el cr. Companys fins la riera Ginjolers.

El 1741 s'acaba de consolidar el tram anteriorment descrit i es comença a construir el barri de la Punta.

El 1772 ja es comença a formar el cr. Trinitat i el cr. Joan Badosa.

El 1836 ja es comença a formar el cr. Badosa, així com el d'En Mairó, cr. Traginers, cr. St. Isidre, cr. St. Pere Baix i cr. St. Pere Alt.

A mitjans del segle passat finalitza la construcció de l'església i es va consolidant el barri de la Punta amb el carrer del Puig Rom, cr. Cosconilles, cr. Nou, cr. Perelada, cr. Gravina, cr. Colom i cr. Francesc Macià; completant pràcticament el perímetre objecte de la present modificació puntual.

Actualment existeix una primera línia de mar altament edificada, amb usos d'hotels, restaurants i comerços, en planta baixa i residencials en planta pis.

La resta de l'àmbit es pot dividir en tres parts:

- a) Una situada entre la riera Ginjolers, el cr. Trinitat i el cr. Tarragona, on es troben barrejats molt diferents usos i l'estat edificatori no és, en general, molt bo.
- b) Una altra situada entre la riera Ginjolers, el cr. Joan Badosa, el cr. Gravina i el cr. Francesc Macià, on l'ús residencial és més consolidat i on s'han anat realitzant obres de manteniment i millores dels habitatges. L'ús comercial s'ha concentrat especialment en el carrer d'en Mairo, cr. St. Sebastià, cr. Badosa i cr. St. Elm. L'ús residencial d'habitatges unifamiliars es concentra en l'àmbit comprès entre el carrer nou i el carrer Gravina.
- c) El tercer àmbit és el comprès per la pròpia riera Ginjolers, tractat històricament com un carrer, i que en l'actualitat amb les obres de cobrició de la riera i la seva posterior pavimentació, pot passar a ser una de les zones més representatives del nucli. Aquest tercer àmbit no és objecte del present document.

1.7. OBJECTIUS I CRITERIS.

La present modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Roses es proposa donar compliment als següents objectius:

- a) El manteniment dels edificis i entorns característics.
- b) L'ordenació de l'edificació, fixant criteris volumètrics, de composició de façana, d'ús, de materials i de colors de façana.
- c) Fixar criteris d'ordenació de l'espai públic.
- d) Facilitar la concessió d'ajudes per la rehabilitació del nucli antic.

D'entre els criteris adoptats per l'ordenació de la present actuació, podem comentar els següents:

- 1) El manteniment dels jardins més significatius.
- 2) El manteniment i rehabilitació dels edificis singulars.
- 3) El manteniment i rehabilitació dels àmbits d'edificis tipològics i el seu entorn.
- 4) Ampliar la zona peatonal existent:
 - a) Part del carrer trinitat, fins al cr. del Pou.
 - b) La riera Ginjolers.
 - c) El cr. St. Sebastià.
 - d) El cr. Joan Badosa.
 - e) El cr. St. Elm.
 - f) El cr. de l'Esperança.
 - g) El cr. dels Traginers.
 - h) El cr. posterior a l'església.
- 5) Desenvolupar l'ordenació detallada del nucli antic suprimint l'obligatorietat del PERI previst per el pla general (inclòs el front de mar).
- 6) Fomentar l'establiment de convenis amb la Direcció General de l'Habitatge per tal de facilitar subvencions per la rehabilitació d'habitatges.
- 7) Fomentar la concessió de subvencions municipals per la rehabilitació de façanes i reparacions de teulades en edificis d'habitatges.
- 8) Incorporar les determinacions bàsiques de l'inventari del patrimoni cultural d'immobles de Roses.





1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

1.8.1. Descripció General.

La proposta de la present modificació pretén rehabilitar el nucli antic amb propostes d'ordenació d'edificació i l'espai públic.

El pla regula per cada una de les diferents zones assenyalades:

- Les alçades màximes de les edificacions.
- L'alçada màxima de la planta baixa.
- La parcel·la mínima.
- La façana mínima.
- Els criteris de composició de les façanes, així com els seus volats.
- Els usos permesos.
- Els criteris de colors de les façanes.

I amb caràcter general regula:

- Les cobertes i els ràfecs.
- El tipus d'acabats de façana.
- Els rètols i la seva il·luminació.
- Les places d'aparcament.
- Les escomeses i les línies d'enllumenat.
- Instal·lació d'aparells d'aire condicionat.

Els edificis que es construïxin dintre els sistemes hauran de complir els mateixos criteris que els previstos per les zones contigües.

El present document no preveu nova viabilitat ni sistemes d'equipaments, ja que aquests han estat objecte d'una altra modificació puntual, excepcionalment però, es suprimeix la connexió prevista entre el carrer Palmerola i el carrer Polthos.

1.8.2. Sistema d'Actuació.

La present modificació puntual de pla general no preveu l'adquisició de cap sistema, ni reparcel·lacions de les zones. L'obra d'urbanització es preveu que es financii amb contribucions especials, possibles subvencions d'altres administracions i recursos ordinaris del municipi. Per tant, al no haver polígon o unitat d'actuació, tampoc es preveu cap sistema d'actuació.





CAPÍTOL II.: NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	14
2.1.1. NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	14
Article 1. Naturalesia.....	14
Article 2. Àmbit territorial.....	14
Article 3. Vigència.....	14
Article 4. Obligacions.....	14
Article 5. Interpretació del Pla.....	14
Article 6. Determinacions del Pla.....	14
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	14
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	14
Article 7. Qualificació.....	14
Article 8. Estudis de detall.....	15
Article 9. Parcel·lacions.....	15
Article 10. Projectes d'urbanització.....	15
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	15
Article 11. Sistema d'actuació.....	15
Article 12. Urbanització.....	15
2.2.3. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.....	15
Article 13. Determinacions gràfiques.....	15
Article 14. Regulació detallada de sistemes.....	15
Article 15. Regulació detallada de zones.....	16
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	16
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.....	16
DISPOSICIONS COMUNS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	16
Article 18. Ocupació màxima.....	16
Article 19. Aliniacions i nº de plantes.....	16
Article 20. Condicions d'habitabilitat.....	16
Article 21. Alçades màximes de les edificacions.....	17
Article 22. Cobertes i xemeneïes.....	17
Article 23. Obertures en les cobertes.....	17
Article 24. Ràfecs.....	17
Article 25. Acabats de façana.....	17
Article 26. Mitgeres.....	17
Article 27. Elements d'ofici.....	18
Article 28. Canaletes, baixants i reixes.....	18
Article 29. Baranes.....	18
Article 30. Elements ornamentals de façana.....	18
Article 31. Retolació comerços i rètols publicitaris.....	18
Article 32. Veles i viseres.....	18
Article 33. Il·luminació de Rètols i aparadors.....	18
Article 34. Places d'Aparcament.....	18
Article 35. Escameses i línies d'enllumenat.....	19
Article 36. Instal·lació d'aparells condicionadors d'aire.....	19
Article 37. Colors de façana.....	19
Article 38. Edificis singulars, tipològics, plurifamiliars d'interés i altres edificis inventariats.....	19
Article 39. Edificis singulars.....	19
Article 40. Àrees d'interés arqueològic.....	20
Article 41. Determinacions específiques. Zona "2A" (Plaça Prim i Capità Ariza).....	20
Definició i justificació.....	20
Article 41.1. Alçada màxima.....	20
Article 41.2. Alçada planta baixa.....	20
Article 41.3. Parcel·la mínima.....	20
Article 41.4. Longitud màxima i mínima de façana.....	20
Article 41.5. Criteris composició façana principal.....	21
Article 41.6. Façana secundària.....	22
Article 41.7. Façana posterior.....	22
Article 41.8. Façanes a nous espais públics.....	22
Article 41.9. Volats.....	22



Article 41.10. Usos permesos.....	22
Article 41.11. Colors.....	22
Article 42. Determinacions Específiques. Zona "2b" (Joan Badosa).....	22
Definició i justificació.....	22
Article 42.1. Alçada màxima.....	22
Article 42.2. Alçada planta baixa.....	23
Article 42.3. Parcel·la mínima.....	23
Article 42.4. Longitud màxima i mínima de façana.....	23
Article 42.5. Criteris de composició façana principal.....	23
Article 42.6. Façana secundària.....	23
Article 42.7. Façana Posterior.....	23
Article 42.8. Volats.....	24
Article 42.9. Usos permesos.....	24
Article 42.10. Colors.....	24
Article 43. Determinacions específiques. Zona "2c" (Segona Línia Front Mar).....	24
Article 43.1. Alçada màxima edifici.....	25
Article 43.2. Alçada planta baixa.....	25
Article 43.3. Parcel·la mínima.....	25
Article 43.4. Façana mínima.....	25
Article 43.5. Façana màxima.....	25
Article 43.6. Criteris composició façanes a vial.....	25
Article 43.7. Façanes a nous espais públics.....	25
Article 43.8. Façana posterior.....	25
Article 43.9. Volats.....	26
Article 43.10. Usos.....	26
Article 43.11. Colors.....	26
article 44. Determinacions Específiques. Zona "2D", Front de mar.....	27
Definició i justificació.....	27
Article 44.1. Alçada màxima edificis.....	27
Article 44.2. Alçada mínima planta baixa.....	27
Article 44.3. Parcel·la mínima.....	27
Article 44.4. Façana mínima.....	27
Article 44.5. Criteris composició façanes.....	27
Article 44.6. Volats.....	28
Article 44.7. Colors.....	28
Article 44.8. Usos permesos.....	29
Article 45. Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí.....	29
Article 45.1. Definició i objecte.....	29
Article 45.2. N°. de plantes i alçades edificacions.....	29
Article 45.3. Criteris de composició de façana.....	29
Article 45.4. Tanques.....	29
Article 45.5. Colors.....	29
Article 45.6. Usos permesos.....	30
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	31



2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 6, nº 7, nº 8, nº 9)
- Plànols d'ordenació. (nº 10, nº 11, nº 12)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Ordenació de l'edificació en tot el Nucli Antic (excepte riera Ginjolers)", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8. Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 10. Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.**Article 11. Sistema d'actuació.**

No es preveu cap polígon ó unitat d'actuació, per tant tampoc cap sistema d'actuació. Les obres d'urbanització es finançaran mitjançant un o varis dels següents recursos:

- a) Contribucions especials.
- b) Subvencions d'altres administracions
- c) Pressupost ordinari municipal.

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projecte d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècnicament justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document.

2.2.3. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.**Article 13. Determinacions gràfiques.**

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Ordenació de l'edificació en tot el nucli antic (excepte riera Ginjolers)", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

Es mantenen les condicions d'equipament destinat a ajuntament D3(A).

Intensitat màxima 4,5 m²/m², alçada reguladora màxima 13,00 mts., i possible aprofitament sota coberta.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies de les zones que el pla general d'ordenació urbana de Roses, excepte el PERI nucli antic especificat en l'article 76-1 on s'anula la seva obligatorietat, ja que els seus objectius han estat assolits entre el present document i els documents de modificació de vialitat i equipaments àmbit nucli antic.

La resta de determinacions en la Zona 2 (art. 76-86) també queden anulades per el present document , i la modificació puntual Riera Ginjolars pendent d'aprovació definitiva.

Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

Quan les disposicions comunes i normes generals de l'edificació no es contemplin en el present document, s'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'usos del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses, a excepció de:

1) L'ús comercial:

- Que es restringeix a "venta de productes" i no inclou ús de restauració.

2) L'ús recreatiu, que es divideix en:

- Jocs i atraccions.
- Musical.
- Restauració (bar, restaurant).
- Cultural i social.
- Audiovisual.
- Recreatiu, altres.

DISPOSICIONS COMUNS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL

Article 18. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà la descrita per cada zona.

Article 19. Aliniacions i nº de plantes.

Les aliniacions i nº de plantes seran les descrites en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions), i l'aliniació de façana només es podrà retrassar en els casos en que es situi un jardí o una edificació en planta baixa donant a vial. En tot cas es mantindrà com a màxima la línia de façana posterior, i es tractaran com a façana les mitgeres que quedin al descobert.

Article 20. Condicions d'habitabilitat.

Els habitatges inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual de pla general s'hauran d'adaptar al decret 28/1999 sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges o la normativa que en el seu cas la substitueixi.

Article 21. Alçades màximes de les edificacions.

L'alçada màxima de les edificacions es regularà d'acord amb el nº màxim de plantes permès:

P.B.	3,70
PB+1	6,60
PB+2	9,50
PB+3	12,40
PB+4	15,45

Aquestes alçades es podran incrementar fins un 5% si aquest increment es reparteix uniformement en totes les plantes pisos de l'edifici.

Aquest increment es permet a fi de facilitar la instal.lació de calefaccions radiants ó falsos sostres de instal.lacions.

Article 22. Cobertes i xemeneïes.

- a) Els edificis es cobriran amb teulades inclinades que arrencaran de la línia de coronació de les façanes, i el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 25%.

Els plans dels teulats es mantindran uniformes en totes les seves vessants.

Per damunt de les teulades no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV de l'edifici i de les xemeneïes. En cas de ser necessària la instal·lació d'una barana que sobresurti del pla del teulat, aquesta només podrà ser metàl·lica i amb una alçada màxima de 30 cm.

Només es permet la teula àrab groga, ocre fosc o taronja (no vermella, ni negra).

El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas per sobre 2,20 mts. de l'alçada reguladora màxima.

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta, es permet una construcció d'una part de terrassa, de superfície igual o inferior al 25% de la coberta de la planta, situada a més de 4,00 mts. de la façana. Aquesta coberta s'haurà de pavimentar amb els mateixos criteris que en l'apartat "b)". L'accés a la coberta no pot sobresortir de la línia de pendent de la coberta.

- b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que tindran la configuració de terrat, sempre que no es prohibeixi explícitament. En aquest cas s'hauran de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmalt o fusta.

Article 23. Obertures en les cobertes.

Només s'admeten les claraboies quan es situen en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit de la pendent de la coberta sigui inferior a 0,50 mts. o bé se situen en els terrats.

S'admeten trapes per l'accés a la teulada, sempre que la seva superfície no sigui superior a 0,30 m2.

Article 24. Ràfecs.

Els ràfecs de les cobertes tindran una volada compresa entre 15 i 45 cm., amb un gruix inferior a 15 cm en el seu extrem i es situaran entre la cota inferior de l'últim forjat a façana i 40 cm per sobre (excepte en la zona 2A que podrà ser fins 75 cm.).

En el cas de que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçada màxima d'1,30 metres per sobre el nivell del forjat, excepte en les zones 2A i 2B.

En les zones 2A i 2B la terrassa de la planta segona s'haurà de retrasar 2,00 metres de la façana. Aquests 2,00 mts. s'hauran de cobrir amb teula situada en el mateix pla que la resta de vessant del teulat.

Article 25. Acabats de façana.

Les façanes s'acabaran amb algun dels tipus de tractament següents: carreus de pedra del país, estucats llisos o esgrafiats, arrebossats llisos o formant relleus, o aplacats de pedra del país no polida (els aplacats de pedra es faran amb lloses escairades col·locades horitzontalment i les que formin cantonada tindran un gruix mínim de 10 cm.).

El tractament de les plantes baixes podrà ser diferent del de les plantes pis.

Article 26. Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran amb els mateixos revestiments i colors previstos per a les façanes a vial, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 27. Elements d'ofici.

Excepció dels tancaments de la planta baixa, els tancaments de les restants plantes es resoldran amb finestres o balconeres i els bastiments i els marcs de les fulles seran de fusta o alumini.

Les persianes seran de fusta o alumini (preferentment de llibret o de corda.) i s'ancoraran a la part interior dels brancalls.

Les persianes de bombo es prohibeixen en les zones 2A i 2B.

Article 28. Canaleres, baixants i reixes.

Les canaleres vistes només podran ser vidriades, d'aram o zenc, galvanitzades o de fosa en plantes pisos; i vidriades, galvanitzades o de fosa en planta baixa i hauran de connectar-se directament a la xarxa pública de desaignes pluvials, en cas d'estar previstos.

Article 29. Baranes.

- Les baranes dels balcons hauran de ser metàl·liques massisses (no tubs) amb un espejament majoritàriament vertical.

Article 30. Elements ornamentals de façana.

Es prohibeixen amb caràcter general els elements ornamentals no tradicionals del nucli de Roses, tant per la seva forma, com per la seva localització dins la façana o la seva proporció.

Article 31. Retolació comerços i rètols publicitaris.

1. La retolació dels negocis i comerços només es permet a la planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana. El suport dels rètols podrà ser de vidre transparent o l'àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.
2. Son excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 mts. d'alçada, i la seva part inferior se situï com a mínim a 2,20 mts. per sobre del nivell de la vorera.
3. També seràn excepció les lletres retallades sense fons o fons transparent, disposat sobre el parament de façana de planta baixa. El gruix de les lletres serà de 12 cm. com a màxim, incloent-hi el seu suport i els sistemes d'enllumenat. Quan el fons sigui transparent la seva superfície no podrà ser superior a 0,50 m² per local.

Article 32. Veles i viseres.

1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes, tindran forma rectangular, es projectaran com a màxim 1/3 de l'amplada del vial, amb un topall de 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 mts.
2. Les veles quedaran recollides sota els dintells de les obertures de la planta baixa, i seran de lona de color cru.
3. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.

Article 33. Il·luminació de Rètols i aparadors.

L'il·luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpares incandescentes, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de forma indirecta o difusa.

Article 34. Places d'Aparcament.

- a) En els edificis de nova construcció d'ús plurifamiliar, es preveurà 1 plaça d'aparcament per habitatge, i 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres.
- b) En els edificis de nova construcció, quan el nº d'habitatges no és superior a una unitat, no és obligatori preveure plaça d'aparcament.
- c) En els edificis de reforma en que no s'augmenti el nº total d'habitatges o places hoteleres, no es obligatori preveure més places d'aparcament de les existents.
- d) En els edificis d'ampliació només caldrà preveure places d'aparcament en el cas que el edifici sigui d'ús plurifamiliar i s'augmenti el nº d'habitatges o habitacions hoteleres. En aquest cas s'hauran de preveure tantes noves places com nous habitatges es creïn, o una per cada dues habitacions hoteleres noves.
- e) Excepcionalment als edificis situats al front de mar s'anul·la l'obligatorietat d'aparcament per als habitatges plurifamiliars de quatre o menys habitatges, per tal de potenciar l'ús peatonal de la vorera, reduint el trànsit de vehicles per sobre les voreres.
- f) Excepcionalment, no serà obligatòria la construcció de places d'aparcament en el edifici en que en totes les seves façanes es prohibeix la construcció de guals.
- g) Podrà substituir-se total o parcialment la previsió d'espais d'aparcaments en el pròpi edifici, per altres situats en edificis colindants, o, en casos justificats, que estiguin situats a una distància no superior a 200 mts. En qualsevol cas s'hauran d'establir les condicions necessàries per tal de garantir la impossibilitat que unes mateixes places d'aparcament puguin servir per diferents edificis.

Article 35. Escameses i línies d'enllumenat.

- a) En el moment de la sol·licitud de llicència d'obres majors s'haurà d'assenyalar gràficament les línies de serveis existents que es recolzin a la façana de l'edifici objecte de la llicència.
- b) Les noves escomeses i línies d'enllumenat hauran d'arribar a la finca objecte de la llicència o bé a través de la façana adjacent, de forma grapada, o bé a través d'una conducció soterrània.
- c) Les noves escomeses i línies d'enllumenat, en el cas que hagin de passar per davant de la façana objecte de la llicència d'obres només ho podran fer a través d'una conducció soterrània o bé per l'interior d'una canalera empotrada a la façana. En el cas de que aquesta canalera sigui empotrada, però la tapa es situï a flor de façana, s'haurà de pintar dels mateixos colors que aquesta, de forma que quedi integrada.
- d) En el document de sol·licitud de llicència d'obres, s'haurà d'aportar fotografies de les façanes existents, i de les veïnes.

Article 36. Instal·lació d'aparells condicionadors d'aire.

Tota instal·lació d'aparells condicionadors d'aire haurà de disposar d'autorització municipal.

En la zona compresa dins el nucli antic es prohibeix la instal·lació de qualsevol aparell o element d'aire acondicionat visible desde la via pública.

Article 37. Colors de façana.

Per les determinacions dels colors de les façanes dels edificis es recull la carta de colors inclosa en l'estudi cromàtic del pla de colors de Roses.

Aquesta carta de colors descriu un seguit de colors per als paraments i ornaments, per les fusteries i per la serralleria.

El present pla agrupa els colors dels paraments en tres grups:

Grup 1	E4-20-70		E8-25-75
	F0-30-70	F2-07-88	F2-10-80
	F2-35-75	F6-06-74	F6-20-80
Grup 2		S0-05-85	T0-10-80
	T0-20-60	T0-20-70	BLANC
Grup 3	E4-30-60	E0-30-60	17H0203

De forma que en les edificacions noves, per cada diferent zona es permeteran colors d'un o varis dels diferents grups. Per les fusteries i serralleria es permetrà qualsevol dels inclosos en la carta per als diferents elements (fusteria, serralleria)

En les façanes d'edificis singulars la intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada al manteniment del cromatisme original.

En la resta de façanes la intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada a aconseguir la integració en el seu entorn.

Per la concessió de llicència d'obres s'haurà de presentar un projecte que inclogui fotografies de l'edificació existent i de les finques adjacents i descripció justificada dels colors a utilitzar en la façana.

Es procurarà no repetir colors en façanes adjacents, a excepció de les façanes de color blanc.

Article 38. Edificis singulars, tipològics, plurifamiliars d'interès i altres edificis inventariats.

En aquests edificis, abans de procedir a la realització d'obres de millora, ampliació ó enderroc, serà necessari realitzar un aixecament planimètric i fotogràfic acurat de l'immoble.

Article 39. Edificis singulars.

Respecte als edificis singulars, la present modificació puntual de pla preveu el seu manteniment i restauració.

Només es preveuen ampliacions per l'edifici situat al cr. Dr. Pi i Sunyer nº 3, on es preveu una possible ampliació d'una planta retrassada un mínim de 4,00 mts. del pla de façana.

Els projectes de restauració d'aquests edificis hauran d'incorporar un estudi detallat de tots els seus elements característics, tant interiors com exteriors, i serà preceptiu l'informe favorable de la comissió de patrimoni de Girona per la concessió de llicència d'obres.

Els edificis assenyalats com a singulars son:

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

1. Casa Ramon Rahola. (Plaça Catalunya, nº 3).
2. Casa del Marqués de Llinàs. (Plaça Catalunya, nº 8).
3. Casa Mates (Plaça Catalunya nº 11)
4. Casa Mallol (Plaça Catalunya nº 12)
5. Església Parroquial Sta. Maria (Plaça de l'Església, s/n).

Article 40. Àrees d'interés arqueològic.

Abarca les àrees compreses fonamentalment per les illes cadastrals 44978, 45971, 45982, 45960, 44958, 43957, 43942, 43933, 43949, 44950, 44955, 45959, 45950, 45943, 44940, 44939, 44935, 45932, 44947, 45936, 45938, 45930.

En aquestes finques abans de procedir a la realització de noves obres de fonamentació, soterranis o rases, s'haurà de procedir a l'excavació dirigida per un arqueòleg i fins a una fondària mínima de 2,00 metres, de tota l'àrea afectada per les obres de fonamentació o soterranis.

La memòria de l'excavació s'enviarà a la comissió del patrimoni de Girona per al seu coneixement o en el seu cas, si es demostra necessari s'establirà un conveni entre la Generalitat i la propietat per la profunditat i extensió de l'excavació.

Article 41. Determinacions específiques. Zona "2A" (Plaça Prim i Capità Ariza).

Definició i justificació.

Correspon a sectors on domina l'edificació de planta baixa i pis (habitatge tradicional de pescadors) i coberta de teula, amb una amplada de façana d'uns 6,00 mts., formant una parcel·lació força regular amb parcel·les cantoneres de les mateixes dimensions, i apareguent normalment les pendents de les cobertes en la seva façana secundària, (la de més dimensió). L'ús predominant actualment en aquest sector és el d'habitatge.

Aquesta tipologia predominava en tot el nucli antic, però actualment només es conserva en les parts més allunyades de la línia de mar, ja que han estat les que han sofert en menys mesura les pressions especulatives. El pla preveu el manteniment de la tipologia, adequant-la a les necessitats dels habitatges actuals. En aquest sentit es permet la construcció d'un porxo en planta baixa que unifiqui l'accés al garatge i a l'habitatge, ja que és una solució que ha donat bons resultats en altres nuclis d'habitatges de pescadors de la Costa Brava, i també es preveu l'ampliació dels habitatges amb una tercera planta retrasada un mínim de 5,00 mts. del pla de façana.

Article 41.1. Alçada màxima.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document i l'article 21. de les presents normes.

Es permet la no construcció de la segona planta pis o bé el seu major retranqueig.

Article 41.2. Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 metres i els 3,50 metres, mesurats en la façana principal.

Article 41.3. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 60 m², excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 41.4. Longitud màxima i mínima de façana.

La longitud màxima de façana és de 8,00 metres per la façana principal. En cas de cantonada la façana de menor longitud serà la principal.

La longitud mínima de façana principal serà de 4,50 mts., excepte en les finques de façana inferior registrades abans de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima l'existent.

Article 41.5. Criteris composició façana principal.

- a) La façana principal es compondrà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.
- b) Els plens predominaran sobre els buïts (la superfície d'obertures no podrà ser superior al 50% de la superfície de parament de façana).





- c) Només s'admetran les arcades en les obertures de planta baixa.
- d) Planta baixa:
- Les obertures tindran una amplada màxima de 2,50 mts., excepte en el cas que el tancament es retrasi un mínim de 1,50 mts. del pla de façana, que l'obertura podrà tenir una amplada màxima 4,00 mts.
 - Les obertures, tindran proporció quadrada ó vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament retrassat més de 1,50 mts. del pla de la façana.
- e) Planta pis:
- La façana es compondrà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana(retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb el següent criteri:
 - 1) Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major ó igual de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts. Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.
 - 2) Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.). Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.
 - 3) Finestres amb obertures retrassades: Tindran una amplada superior a 2,00 mts. i el tancament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. L'alçada podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.
- f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà compondre excepcionalment mitjançant badius (obertures situades immediatament per sota el forjat de coberta) d'una alçada màxima de 1,50 mts. i amplada de tota la façana, excepte la separació de 60 cm. de les mitgeres.
- g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 1,00 m, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
- h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- i) El remat de la façana haurà de ser amb la sol.lució de ràfec situat en el mateix pla que la resta de vesant del teulat, i aquest haurà de tenir una profunditat mínima de 2,00 mts. a partir del pla de façana.

Article 41.6. Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les següents excepcions:

- Les obertures no ocuparan més del 20% del total de la superfície de la façana.
- No es preveuen elements volats.
- Les pendents de la coberta (una ó dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins la pendent de la coberta.

Article 41.7. Façana posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 41.8. Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) producte d'obtenció de nous espais públics, mentre no es realitzi una obra de rehabilitació general de tot l'edifici, es prohibeix la construcció de noves obertures.

Article 41.9. Volats.Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.
- Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm., podran tenir una amplada fins a 20 cm. superior a l'obertura, i s'hauran de separar un mínim d'un metre de les mitgeres.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.
- Els volats tancats o mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- El vòl es podrà construir amb llosa de pedra natural del país mollurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 41.10. Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:	- Magatzems vinculats als usos de planta baixa i garatges.
Usos permesos en planta Baixa:	- Habitatge unifamiliar (un sol habitatge per finca) - Garatges particulars - Despatxos particulars i oficines - Excepcionalment en la plaça Prim ús comercial i de restauració
Usos permesos en plantes Pisos:	- Habitatge unifamiliar (un sol habitatge per finca) - Despatxos particulars i oficines
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 41.11. Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2 descrit en l'article 35 del present document.
- Les obertures seran de un dels colors descrits en l'article 35 del present document.
- Els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats ó de ceràmica i d'una amplada inferior a 20 cm.
- El sòcol de l'edifici serà preferentment pintat, però també s'admet la ceràmica tradicional (si és esmaltada només colors blancs i blaus) i les pedres escairades i sense pulir.

Article 42. Determinacions Específiques. Zona "2b" (Joan Badosa).Definició i justificació.

Correspon als edificis que donen a la part nord-oest del carrer Joan Badosa, on predominen les construccions de planta baixa i pis, amb un ús comercial en planta baixa.

Correspon a la mateixa tipologia original que la zona "2A" però amb la posterior incorporació de l'ús comercial intens en planta baixa.

Es preveu el manteniment de la tipologia en planta pis mentre que en planta baixa es possibilita l'ús comercial.

Article 42.1. Alçada màxima.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 42.2. Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 mts. i 3,50 mts., mesurats en la façana principal.

Article 42.3. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 60 m²., excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 42.4. Longitud màxima i mínima de façana.

- La longitud màxima de la façana serà de 12,00 mts. per la façana principal (la que dona al carrer Joan Badosa).
- La longitud mínima de la façana principal serà de 4,50 metres.

Article 42.5. Criteris de composició façana principal.

- a) La façana principal es compondrà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.
- b) Els plens predominaran sobre els vuites.
- c) Només s'admetran les arcades en les obertures de planta baixa.
- d) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 3,00 metres.
 - La seva proporció serà quadrada o vertical.
- e) Planta pis:
 - La façana es compondrà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana (retrassant màxim 25 cm.), o bé reculades d'acord amb el següent criteri:
 - 1) Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major o igual de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
 - 2) Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.)
 - 3) Finestres amb obertures retrasades: Tindran una amplada superior a 2,00 mts., el tencament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana i l'alçada podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.
- f) La separació mínima entre obertures serà de 1,00 metres, i entre obertures i mitgera de 60 cm.
- g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article 42.6. Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les següents excepcions:

- Les obertures no ocuparan més del 25% del total de la superfície de la façana.
- No es preveuen elements volats.
- Les pendents de la coberta (una o dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins la pendent de la coberta.

Article 42.7. Façana Posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 42.8. Volats.

Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.
- Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 metres i s'hauran de separar un mínim de 1,00 metre de les mitgeres.
- Només es permeten els volats sobre els patis interiors d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.
- Els volats tancats ó mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- El vol es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 12 cms.

Article 42.9. Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:	- Magatzems vinculats als usos de planta baixa i garatge.
Usos permesos en planta Baixa:	<ul style="list-style-type: none"> - Restauració - Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m²) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Socio-cultural - Docent - Administratiu - Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos. - Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db). - Cultural i social. - Audiovisual. - Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m²).
Usos permesos en plantes Pisos:	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial (habitatges de més de 60 m² útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Socio-cultural - Docent - Administratiu - En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

El nivell sonor interior es mesurarà d'acord amb els criteris previstos en les ordenances municipals.

Article 42.10. Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2 descrit en l'article 35 del present document.
- Les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 35 del present document.
- Els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats ó de ceràmica i d'una amplada inferior a 20 cm.
- El sòcol de l'edifici serà preferentment pintat, però també s'admet la ceràmica tradicional (si és esmaltada només colors blancs, blaus) i les pedres escairades i sense pulir.

Article 43. Determinacions específiques. Zona "2c" (Segona Línia Front Mar).



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

Article 43.1. Alçada màxima edifici.

El nº de plantes i les alçades de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 43.2. Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre un mínim de 3 mts. i un màxim de 4,00 mts.

Article 43.3. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 80 m²., excepte les finques de superfície inferior, registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 43.4. Façana mínima.

La façana mínima és de 4,50 mts., excepte les finques de façana inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la existent.

Article 43.5. Façana màxima.

La façana màxima és de 12,00 mts, en cas de façanes de longitud superior, la composició es dividirà en trams de longitud compresa entre 4,50 i 12,00 mts. i es compondrà independentment.

Article 43.6. Criteris composició façanes a vial.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

- a) Els plens predominaran sobre els buits.
- b) En cap cas s'admeten les arcades en les obertures.
- c) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 3,00 mts.
 - La separació mínima entre obertures serà de 1,20 mts.
- d) Planta Pis:
 - La façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana (retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb els següents criteris:
 - 1- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical, i una amplada màxima de 1,00 mts., o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es separa un mínim de 1,00 m. del parament de façana.
 - 2- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.)
 - 3- Finestres horitzontals: Només es podran situar en l'última planta de l'edifici i tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
 - 4- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.
 - 5- Separació obertures a mitgeres: La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.
 - 6- Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sol pla.
 - 7- La separació mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm.. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
 - 8- Obertures de més d'una planta. Tindran els tancaments reculats com a mínim a 1 m. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.
 - 9- Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical, ajustada al ritme de les obertures de planta baixa.
- e) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article 43.7. Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) producte d'obtenció de nous espais públics, mentre no es realitzi una obra de rehabilitació general de tot l'edifici, es prohibeix la construcció de noves obertures.

Article 43.8. Façana posterior.



S'ordenarà de forma lliure.

Article 43.9. Volats.

Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.
- Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 metres i s'hauran de separar un mínim de 1,00 metre de les mitgeres.
- Només es permeten els volats sobre els patis interiors d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.
- Els volats tancats ó mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- El vol es podrà construir amb llosa de pedra natural del país molllurada, de formigó, metàl.lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl.lica.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 43.10. Usos.

Usos permesos en planta Soterrani:	- Garatges - Magatzems vinculats als usos de planta baixa
Usos permesos en planta Baixa:	- Restauració - Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Socio-cultural - Docent - Administratiu - Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80 db i un soroll màxim en els domicilis dels veïns de 45 db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos. - Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db). - Cultural i social. - Audiovisual. - Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m2). - Garatges i magatzems (excepte en els casos en que es prohibeixen els quals).
Usos permesos en plantes Pisos:	- Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Socio-cultural - Docent - Administratiu - En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 43.11. Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en els grups 2 i 1 descrits en l'art. 35 del present document.
- Les obertures seran de un dels colors descrits en l'art. 35 del present document.
- Es podran enmarcar les obertures amb franjes d'amplada inferior a 20 cm., i amb colors blancs, blaus i verds.
- Es podrà diferenciar el color del sòcol de l'edifici del mateix color dels enmarcaments de les obertures ó gris-ocre (F6-06-74).

**article 44. Determinacions Específiques. Zona "2D", Front de mar.**Definició i justificació.

- Correspon al sector situat a primera línia de mar on la renovació de l'edificació ha sigut més intensa, tant en plantes pisos, per ús residencial; com en plantes baixes, per ús majoritàriament comercial i d'oficines.
- Dintre els edificis singulars cal ressaltar quatre edificis nobles, situats al cr. Dr. Pí i Sunyer nº 3, nº 8, nº 11 i nº 12, que es protegixen amb la present modificació de pla.
- En aquesta zona la modificació del pla preveu bàsicament fixar criteris de façana i coberta mantenint l'edificabilitat prevista en el pla general.
- Amb el color de les façanes es diferencien les zones que donen a una plaça, on es preveu que es pintin amb colors terrossos, dels que donen directament a l'avinguda de Rhode, que es preveu que es pintin bàsicament de color blanc.

Article 44.1. Alçada màxima edificis.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Les alçades totals de les edificacions son màximes, podent-se retranquejar l'última planta de l'aliniació de vial, en aquest cas el retranqueig serà com a mínim de 4,00 mts.

Article 44.2. Alçada mínima planta baixa.

L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 4,00 mts.

Article 44.3. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 250 m², excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantindran com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 44.4. Façana mínima.

La façana mínima és de 9,00 mts. excepte les finques de façana inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la existent.

Article 44.5. Criteris composició façanes.

La façana es compon amb els següents criteris:

a) Planta baixa:

- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 mts.
- L'alçada màxima del dintell de la planta baixa serà de 3,50 mts.

b) Planta pis:

- Les obertures podran retrasar-se un mínim de 1,90 mts. o bé situar-se en el pla de façana (retrassant màxim 25 cm.), (excepte badius).
- En el cas de separar-se 1,90 mts. o més del pla de façana, la composició serà lliure.
- En el cas de situar-se en el pla de façana, la façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures, seguint els següents criteris:

- 1.- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
- 2.- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)
- 3.- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
- 4.- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

- 5.- En la part de façana de plantes pisos amb obertures situades en el seu mateix pla, la superfície d'obertures serà inferior al 30% del total del parament.



- 6.- La separació mínima entre obertures de una mateixa planta serà de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
- 7.- La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.
- 8.- Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical.

No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Els edificis adjacents als edificis singulars s'hauran de compondre amb obertures situades al pla de façana, en un mínim del 80% de la superfície de la façana.

Article 44.6. Volats.

Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts correguts en la primera planta pis.
- En la primera planta pis els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,5 mts., i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana; mantenint però, una separació mínima de 1,00 mts. al límit dels veïns.
- En planta segona i següents, amb tancaments al pla de façana, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
- En la planta segona i següents, amb tancaments retrassats del pla de façana, els volats no podran sobresortir més de 30 cm. del pla de la façana.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.
- No s'admeten en cap cas els elements volats tancats o mig-tancats.

Condicions constructives:

- El volat es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 20 cms.

Article 44.7.. Colors.

- El color dels paraments de les façanes serà dels inclosos en el grup 1 i 3 per als edificis situats davant de la plaça Catalunya i la Plaça de St. Pere. En la resta serà dels inclosos en el grup 2.
- Les obertures seran de un dels colors descrits en l'art. 35 del present document, excepte quan la façana sigui blanca, que també podran ser blanques.
- Es podran enmarcar les obertures amb colors vius quan el parament sigui blanc, ó amb colors terrossos quan el parament sigui de la gamma dels terrossos. Aquest enmarcament tindrà una amplada inferior a 20 cm.



Article 44.8. Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:	<ul style="list-style-type: none"> - Garatges - Magatzems vinculats als usos de planta baixa
Usos permesos en planta Baixa:	<ul style="list-style-type: none"> - Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Socio-cultural - Docent - Administratiu - Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos. - Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db). - Restauració. - Cultural i social. - Audiovisual. - Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m2).
Usos permesos en plantes Pisos:	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Socio-cultural - Docent - Administratiu - En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	<ul style="list-style-type: none"> - Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 45. Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí.Article 45.1. Definició i objecte:

Correspon a sectors construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats. En aquesta zona el Pla General manté les característiques de l'ordenació anterior, pel que fa a ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombres d'habitatges, alçades de l'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de la urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Article 45.2. N° de plantes i alçades edificacions.

El n° de plantes i alçades de les edificacions es regularàn d'acord amb el plànol normatiu n° 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 45.3. Criteris de composició de façana.

Les noves obertures hauran d'integrar-se en l'edificació existent, i la superfície total de les obertures no podrà sobrepassar el 30% del pla de façana.

Article 45.4. Tanques.

Les tanques a veïns o a via pública tindran una alçada màxima de 60 cm. per sobre la cota de la vorera per la part massissa, i fins 1,80 mts. per sobre de la cota de la vorera per la part reixada (amb perfils massissos), ó vegetals.

Les tanques amb celosies ceràmiques ó de formigó es prohibeixen.

Article 45.5. Colors.



El color dels paraments, tant dels edificis com de les tanques, serà el blanc, els tancaments de les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 35 del present document, i els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius i d'una amplada inferior a 20 cm.

Article 45.6. Usos permesos.

Habitatges unifamiliars, garatges particulars, despaxos particulars i oficines.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin prohibits amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'ampliació substancials d'edificació, ni es produeixi canvi de titularitat.
- Son ampliacions substancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents ó representen més del 30% de la superfície ocupada per l'esmentat ús.
- En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització sense cap tipus de limitació quan a la titularitat.
- Segona: Aquelles edificacions el volum de les quals no s'ajusti a les previsions d'aquest pla, restaran en situació de volum disconforme (excepte les enumerades en l'apartat tercer).
- Tercera: Queden fora d'ordenació totes aquelles edificacions que per raó de planejament queden subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici.
- Quarta: En tots aquells edificis en situació de fora d'ordenació queda prohibit el canvi d'ús i solament se'ls permetran aquelles operacions contemplades en el PGOU, que es poden resumir com a tractaments de cosmètica exterior.
- Cinquena: Quan es sol·liciti llicència d'obres que no comporti augment de volum, la part d'edifici vinculada a l'obra haurà d'ajustar-se als criteris previstos en la present modificació puntual de pla.
- Sisena: Les activitats musical i jocs i atraccions hauran d'adaptar-se a la present modificació puntual de pla en el termini màxim de tres anys.



CAPÍTOL III.: ESTUDI ECONÒMICO-FINANCIER.

El present document de modificació puntual de pla general té per objectiu:

- a) L'enumeració de mesures de foment aplicables, a fi de conseguir els objectius propis del pla: protecció, manteniment i rehabilitació del patrimoni edificat privat del nucli antic.
- b) L'avaluació econòmica de la inversió prevista en l'espai públic.

Mesures de foment.

Col.laboració de l'administració amb els propietaris d'edificis protegits.

La col.laboració haurà de ser sol.licitada pel particular i podrà consistir en:

Bonificacions fiscals:

- Bonificacions de l'Impost de Bens Inmobles i l'Impost Municipal per els bens d'interès local del valor dels Terrenys (Plus-vàlua), mitjançant l'aplicació d'un coeficient reductor dels preus en venda dels terrenys quan es tracti d'immobles protegits, els quals variaran segons la categoria del bé, prèvia inclusió als Index del bienni corresponent i modificació de les regles bàsiques d'aplicació d'aquests Index.
- Instar d'ofici l'aplicació d'un coeficient reductor dels valors bàsics a efectes de l'Impost de Bens Inmobles per als immobles protegits.
- Aplicació d'un tipus reduït a la taxa sobre llicències urbanístiques.

Col.laboració econòmica:

- Instar a la Generalitat de Catalunya la inclusió dels béns inclosos en àrees de rehabilitació, als efectes de la concessió de préstecs a baix interès o subvencions a fons perdut, d'acord amb la vigent normativa sobre rehabilitació.
- Concertar amb les Caixes d'Estalvis i altres entitats creditícies la concessió de préstecs preferents per als interessats que vulguin reformar, conservar, reestructurar, rehabilitar o fer qualsevol obra de les previstes en aquest Pla.
- Facilitar la gestió d'ajudes o subvencions d'altres entitats en general.
- Subvencionar directament les obres de rehabilitació d'edificis (rehabilitació façanes, rehabilitació estructural, millores funcionals dels edificis)
- Aquelles altres que la Corporació Municipal pugui establir a partir de l'aprovació de la present modificació puntual de pla.

Ajudes tècniques:

- Concertar convenis amb la Generalitat de Catalunya per la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges (edificis construïts abans de 1.960)
- Concretar convenis amb arqueòlegs per el seguiment de les excavacions arqueològiques previstes en l'article 40. de les presents normes.



Evaluació econòmica i finançament de les actuacions previstes al sòl públic.

L'estimació del cost, es basa en la pròpia jerarquització establerta pels diferents espais públics.

1) Carrers a urbanitzar 1ª fase.

S'estima un mòdul mig de 25.000 pts/m². Aquest valor inclou l'obra civil subterrània de les instal·lacions tècniques (enllumenat públic i privat, aigua, gas i telèfon), i la nova xarxa de clavagueram. Es contempla així mateix la nova pavimentació.

El cost del soterrament de serveis en carrers actualment peatonalitzats s'estima en 15.000 pts/m².

2) Carrers a urbanitzar 2ª fase.

El mòdul estimat mig de 20.000 pts/m² contempla els mateixos conceptes que l'anterior. La diferència de cost unitari, respecte l'anterior, ve donada per la pavimentació.

En tots els casos es contempla la possibilitat de convenis amb les companyies privades de serveis, per l'estesa de les diferents xarxes, així com les escomeses d'aquests, a les finques privades.

L'avaluació del cost global d'inversió, es resumeix en el quadre 2.2. La financiació d'aquest cost, programada en el temps per l'ajuntament, es farà a partir dels pressupostos del propi ajuntament i/o amb convenis amb altres institucions públiques i privades.

Carrers peatonals existents	13.325 m ²	x	15.000 pts/m ²	=	199.875.000 pts.
Carrers a urbanitzar 1ª fase	5.833 m ²	x	25.000 pts/m ²	=	145.825.000 pts.
Carrers a urbanitzar 2ª fase	9.289 m ²	x	20.000 pts/m ²	=	185.780.000 pts.
			TOTAL		531.480.000 pts.

- Els costos de les mesures de foment no es contemplen en el present estudi econòmic-financer ja que la seva evaluació depèn d'acords futurs.
- Els costos de les obres de millora de pavimentació es podran sufragar pels següents sistemes:
 - a) A través del pressupost de recursos ordinaris de l'ajuntament.
 - b) A través de préstecs.
 - c) A través de contribucions especials (fins al 90% del seu cost).
 - d) Mitjançant subvencions d'altres administracions.
- En el supòsit de que les obres es sufraguin en un 25% a través de recursos ordinaris, i els costos es repartèixin uniformement a través dels quatre anys de cada quadrienni, aquestes representarien menys del 1% dels recursos ordinaris anuals del municipi (capítols 1, 2, 3, 4, i 5), quantitat totalment asumible per el consistori.

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

CAPÍTOL IV.: PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

En la present modificació puntual de pla general, s'inclou el cost de millora d'instal.lació i pavimentació de vials i places, que es preveu peatonalitzar.

Es preveu la seva realització durant el primer quadrienni de la present modificació (1999-2002) i el segon quadrienni (2003-2006).

Roses, agost de 2000



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

ANNEX 1: LLISTAT DE PLÀNOLS.


 AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

Nº	PLÀNOL	ESCALA ORIGINAL DIN-A1	ESCALA REDUÏDA DIN-A3
1.	EMMARCAMENT TERRITORIAL. SITUACIÓ SOBRE FULLS DEL FMTN	1/5.000	1/10.000
2.	PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ I GESTIÓ DE LA VILA	1/2.000	1/4.000
3.	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ DE LA VILA	1/2.000	1/4.000
4.	TOPOGRÀFIC. CARTOGRAFIA RESTITUÏDA DEL SECTOR	1/1.000	1/2.000
5.	PLÀNOL CADASTRAL CARTOGRAFIA RESTITUÏDA DEL SECTOR	1/1.000	1/2.000
6.	ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ INFORMACIÓ	1/1.000	1/2.000
7.	USOS PLANTA BAIXA INFORMACIÓ	1/1.000	1/2.000
8.	ALÇADA ACTUAL DE L'EDIFICACIÓ INFORMACIÓ	1/1.000	1/2.000
9.	PREEXISTÈNCIES INFORMACIÓ	1/1.000	1/2.000
10.	ZONIFICACIÓ ORDENACIÓ	1/1.000	1/2.000
11.	CRITERIS ESPAI PÚBLIC ORDENACIÓ	1/1.000	1/2.000
12.	ALÇADES I ALINIACIONS / EDIFICIS SINGULARS ORDENACIÓ	1/1.000	1/2.000


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

**ANNEX 2: FOTOGRAFIES PREEXISTÈNCIES MÉS SIGNIFICATIVES.**

Veure situació de fotografies en plànol n° 9





Imatge nº 1



Imatge nº 2



Imatge nº 3



Imatge nº 4



Imatge nº 5



Imatge nº 6



Imatge nº 7



Imatge nº 8



Imatge nº 9



Imatge nº 10



Imatge nº 11



Imatge nº 12





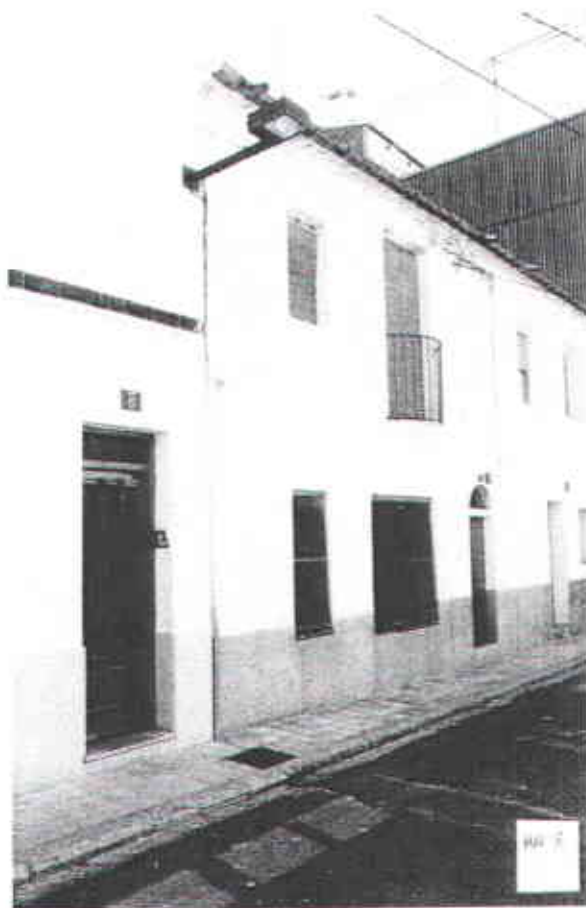
Església





Cr. Barcelona













000047



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









000051

ANNEX 3: PLÀNOLS HISTÒRICS



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



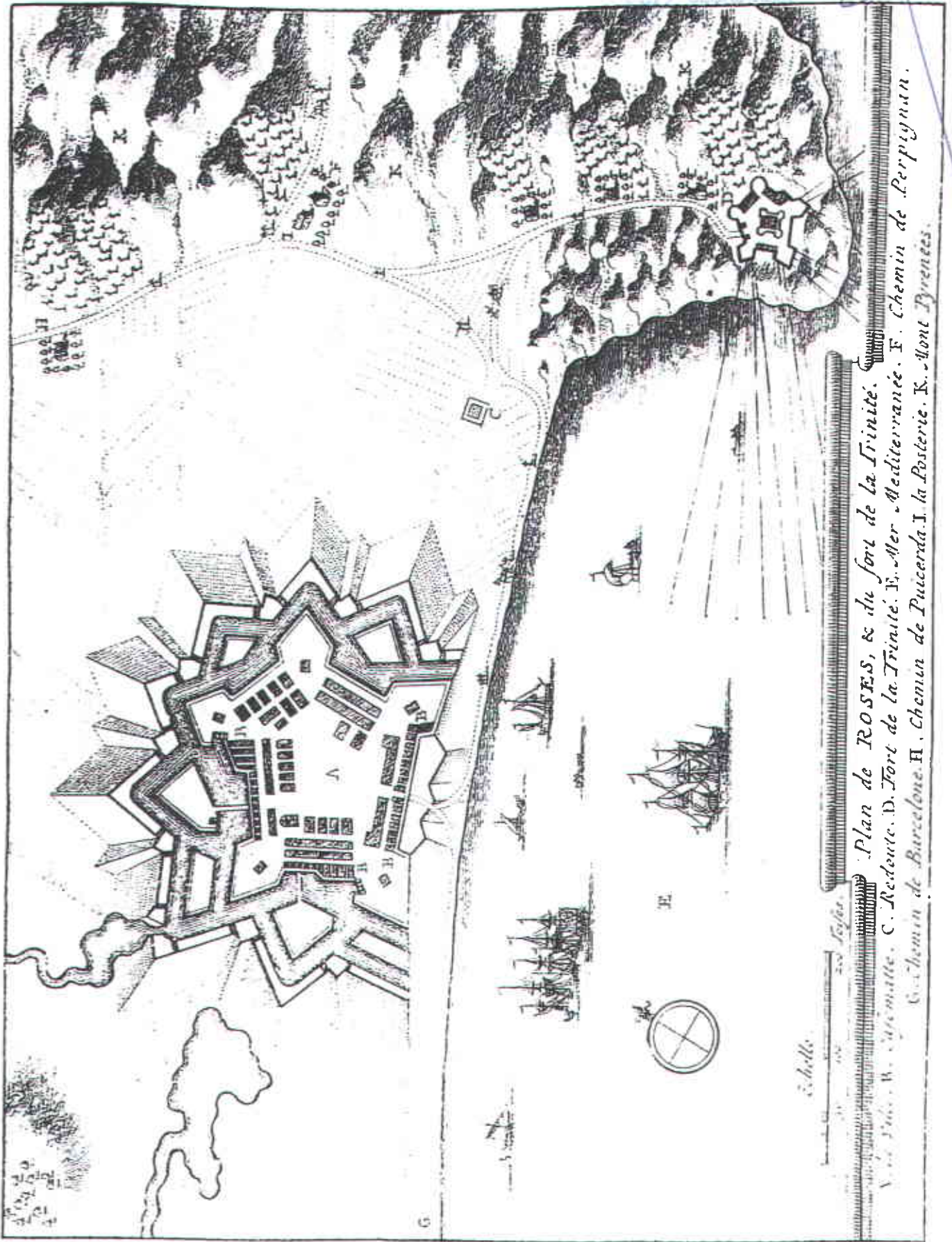
PLÀNOL 1

Data: 1701

Autor: Aa, Pieter van der (1659 - 1733)

Mitjans de representació: Gravat





A. Plan de ROSES, & du fort de la Trinité.
 B. Redoute. C. Fort de la Trinité. D. Mer Méditerranée. E. Chemin de Perpignan.
 F. Chemin de Barcelone. H. la Posterie. I. Mont Pyrenées.



000054



PLÀNOL 2

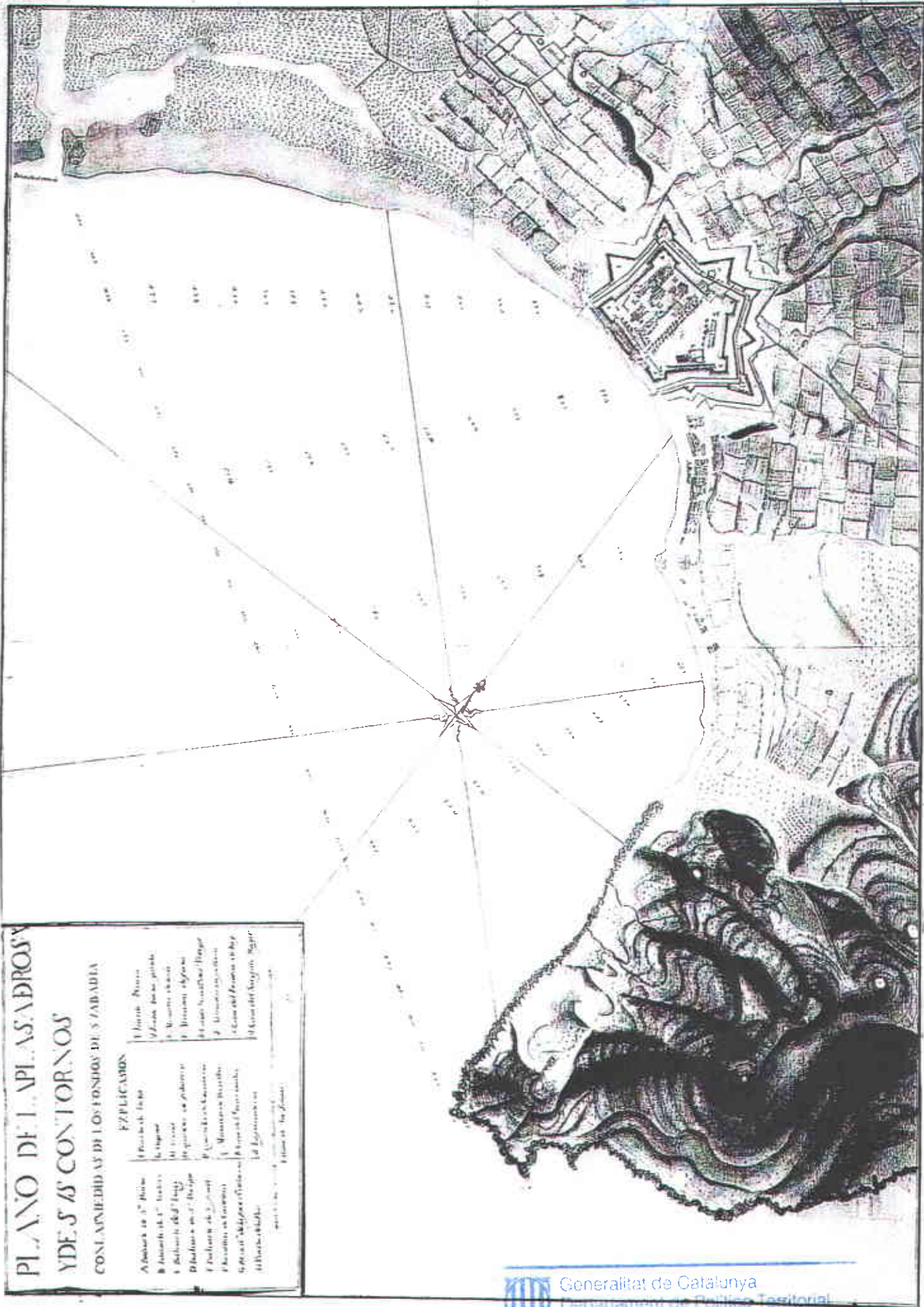
Data: 1720 aprox.

Autor: No hi consta.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper. Aquarel·lat.



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



PLANO DE LAS ALDEAS Y DE LAS CONTORNOS
CON LA MEDIDA DE LOS FONDOS DE SABADIA

EXPLICACION

1. Aldea de 1 ^a Clase	1. Fuente	1. Fuente
2. Aldea de 2 ^a Clase	2. Fuente de agua potable	2. Fuente de agua potable
3. Aldea de 3 ^a Clase	3. Fuente de agua	3. Fuente de agua
4. Aldea de 4 ^a Clase	4. Fuente de agua	4. Fuente de agua
5. Aldea de 5 ^a Clase	5. Fuente de agua	5. Fuente de agua
6. Aldea de 6 ^a Clase	6. Fuente de agua	6. Fuente de agua
7. Aldea de 7 ^a Clase	7. Fuente de agua	7. Fuente de agua
8. Aldea de 8 ^a Clase	8. Fuente de agua	8. Fuente de agua
9. Aldea de 9 ^a Clase	9. Fuente de agua	9. Fuente de agua
10. Aldea de 10 ^a Clase	10. Fuente de agua	10. Fuente de agua
11. Aldea de 11 ^a Clase	11. Fuente de agua	11. Fuente de agua
12. Aldea de 12 ^a Clase	12. Fuente de agua	12. Fuente de agua
13. Aldea de 13 ^a Clase	13. Fuente de agua	13. Fuente de agua
14. Aldea de 14 ^a Clase	14. Fuente de agua	14. Fuente de agua
15. Aldea de 15 ^a Clase	15. Fuente de agua	15. Fuente de agua
16. Aldea de 16 ^a Clase	16. Fuente de agua	16. Fuente de agua
17. Aldea de 17 ^a Clase	17. Fuente de agua	17. Fuente de agua
18. Aldea de 18 ^a Clase	18. Fuente de agua	18. Fuente de agua
19. Aldea de 19 ^a Clase	19. Fuente de agua	19. Fuente de agua
20. Aldea de 20 ^a Clase	20. Fuente de agua	20. Fuente de agua

PLÀNOL 3

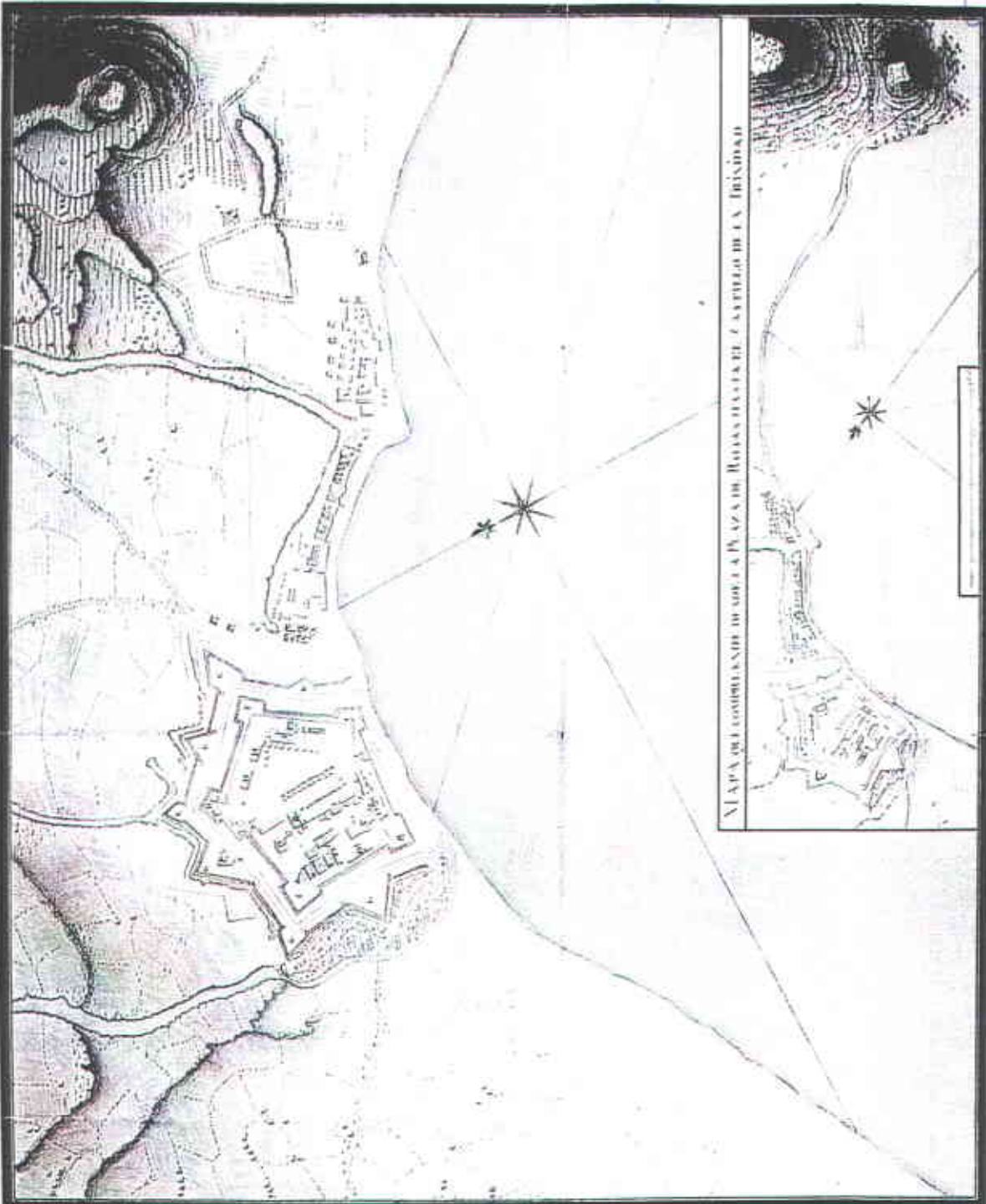
Data: 15 de juny de 1741

Autor: Marín, Miguel

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color
sobre paper. Aquarel.lat.



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



PLANO DE LA
PLAZA DE ROSAS

Explicación

- A. Salinas de la Trinidad
- B. Salinas de la Trinidad
- C. Salinas de la Trinidad
- D. Salinas de la Trinidad
- E. Salinas de la Trinidad
- F. Salinas de la Trinidad
- G. Salinas de la Trinidad
- H. Salinas de la Trinidad
- I. Salinas de la Trinidad
- J. Salinas de la Trinidad
- K. Salinas de la Trinidad
- L. Salinas de la Trinidad
- M. Salinas de la Trinidad
- N. Salinas de la Trinidad
- O. Salinas de la Trinidad
- P. Salinas de la Trinidad
- Q. Salinas de la Trinidad
- R. Salinas de la Trinidad
- S. Salinas de la Trinidad
- T. Salinas de la Trinidad
- U. Salinas de la Trinidad
- V. Salinas de la Trinidad
- W. Salinas de la Trinidad
- X. Salinas de la Trinidad
- Y. Salinas de la Trinidad
- Z. Salinas de la Trinidad



000058



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

PLÀNOL 4

Data: 1772

Autor: Zermeño. Enginyer militar.

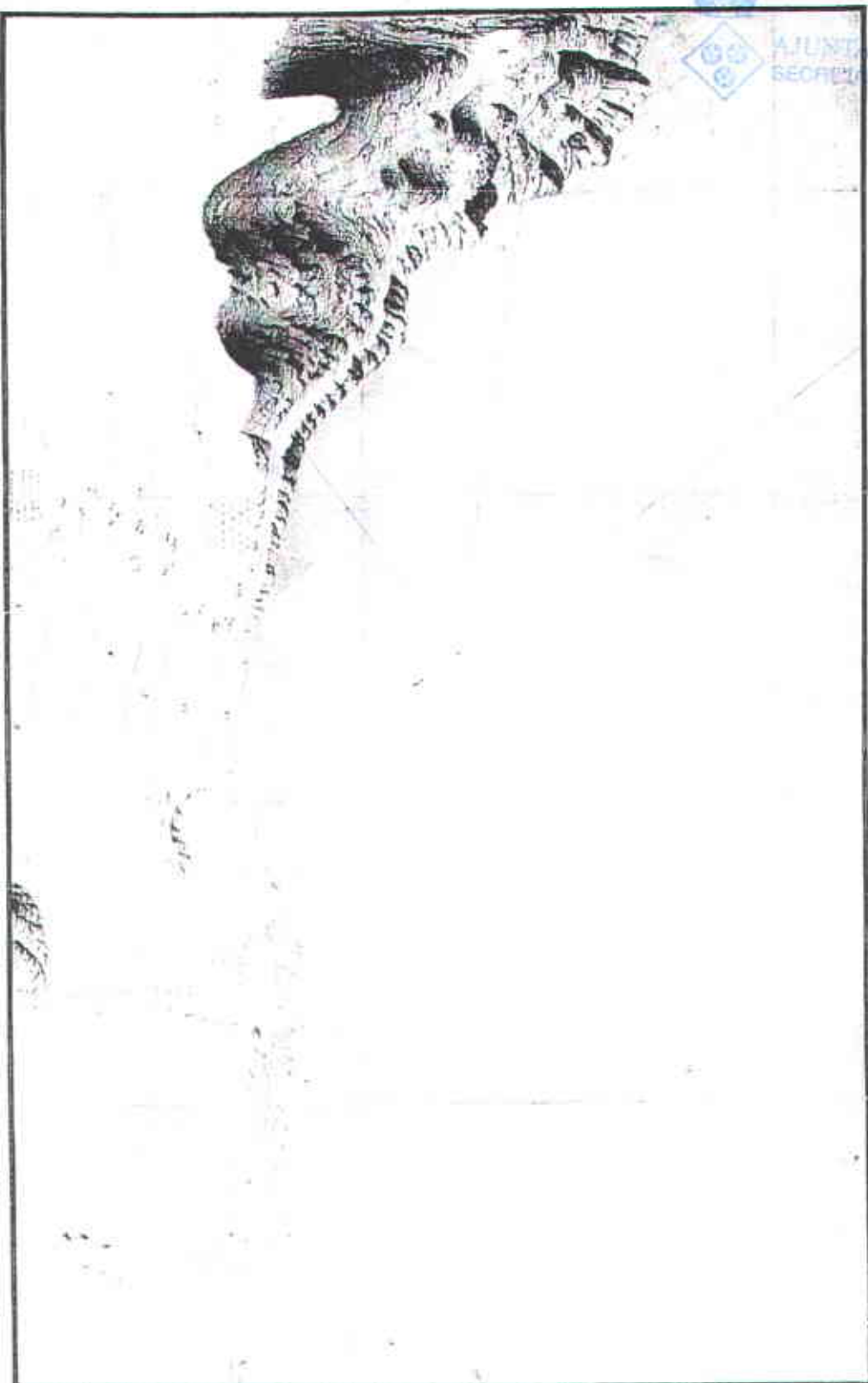
Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper. Aquarel·lat.



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



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA



Plano de una porcion de la Plaza de Rosas, y su catedral, en que se manifiesta el Proyecto aprobado por S. M. para establecer la Biblioteca a distancia que inspecciona que las edificaciones en caso de ser autorizada

Explicacion

El Plano y su Proyecto se refieren a la Plaza de Rosas y a su Catedral, y a la Biblioteca a distancia que se proyecta en ella. El Proyecto se divide en dos partes: la primera es el Plano, y la segunda es el Proyecto de la Biblioteca a distancia. El Plano muestra la Plaza de Rosas y su Catedral, y el Proyecto de la Biblioteca a distancia muestra la Biblioteca a distancia que se proyecta en ella.

El Plano y su Proyecto se refieren a la Plaza de Rosas y a su Catedral, y a la Biblioteca a distancia que se proyecta en ella.





AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

PLÀNOL 5

Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel. Vº Bº José Parreño.

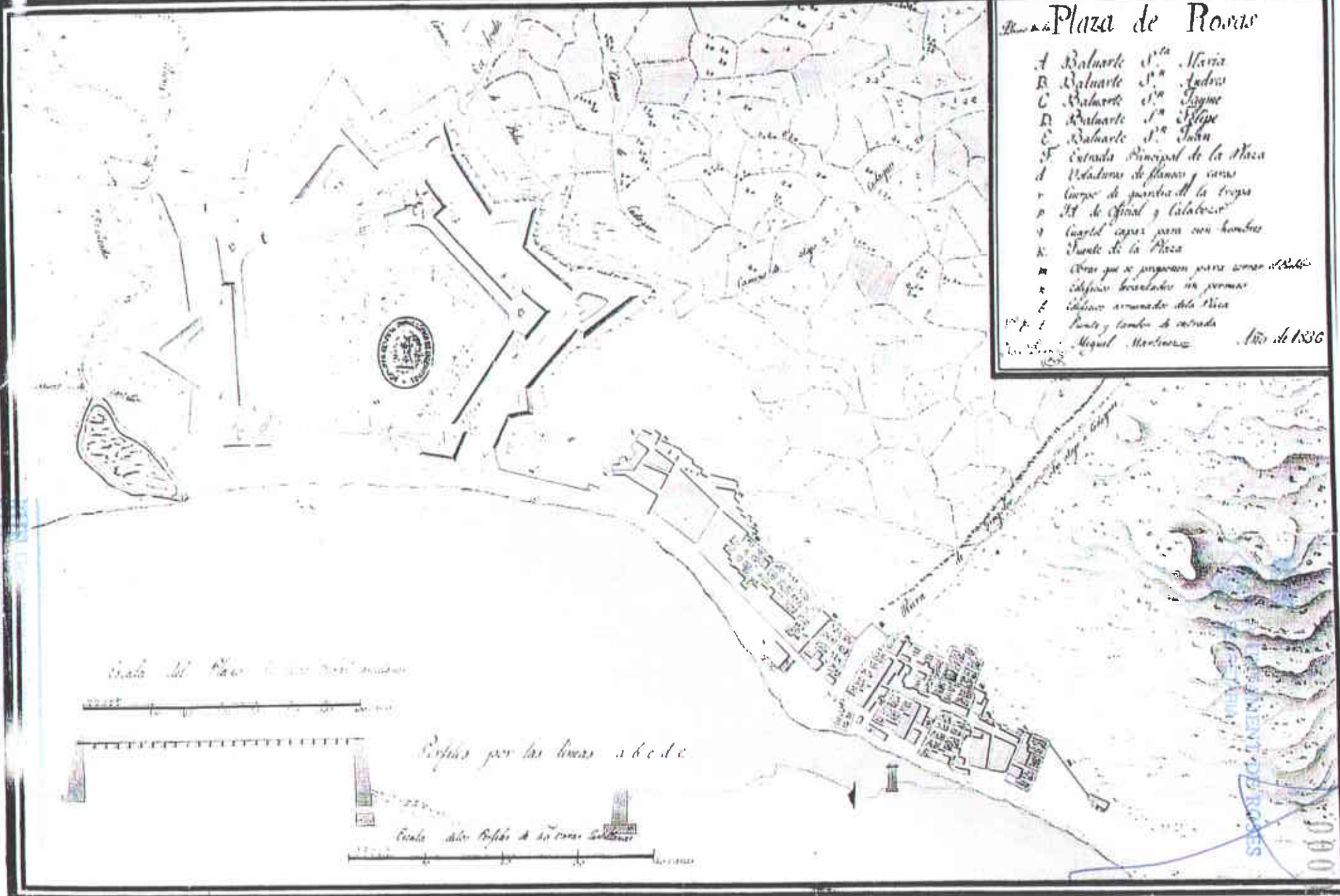
Miçjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper tela. Aquarel.lat



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

Plaza de Rosas

- A Baluarte S.^{ta} Maria
- B Baluarte S.^{ta} Andrés
- C Baluarte S.^{ta} Inigo
- D Baluarte S.^{ta} Felipe
- E Baluarte S.^{ta} Juan
- F Entrada Principal de la Plaza
- d Veladero de flanco y corso
- r Cuerpo de guardia de la tropa
- p Al. de Oficial y Calabozo
- y Cuartel capax para sus hombres
- x Fuente de la Plaza
- m Casa que se proyecta para casa del Cabildo
- z Edificio bicelular en terreno
- l Edificio ornado de la Plaza
- 1878 Fuente y templo de entrada
- Alcalde Montenegro Año de 1836



Escala del Plano de una vara = 100 metros



Propios por las líneas a b c d e

Escala para Propios de su casa = 100 metros



Instituto Histórico y Geográfico de Chile
 Comisión de Urbanismo de Valparaíso

PLAN DE LA PLAZA DE ROSAS

000
61



PLÀNOL 6

(A)

Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel.

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.

(B)

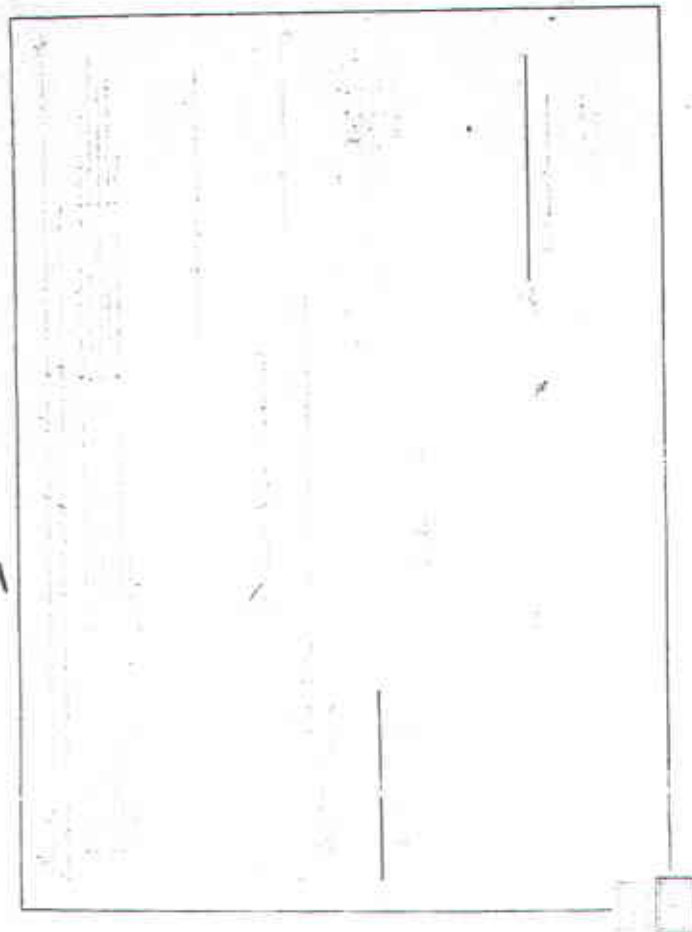
Data: 1908

Autor: Sanz Soler, Josep.

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.



Plaça de l'Enllaç, Roses, Girona
01700
01700



(A)

(B)



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA



ANNEX 4: AL·LEGACIONS.



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

Sugerència nº 1.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment a la sugerència presentada per el Sr. Joan Esteve Danés Soler segons document RE 0711/19-01-00, a la modificació nº 27 del Pla General.

INFORMA

Que l'article 79-3 a que fa referència la sugerència presentada, en la modificació puntual del pla general nº 27, ha quedat anulat i substituït per el plànol nº 12 (de la modificació nº 27) on es fixen les aliniacions i alçades de les edificacions .

Roses, a 29 d'agost de 2000.

Sugerència nº 2.

000066

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment a la sugerència presentada per els Srs. Francesc Risques Corbella, Maria Planas Font i Montse Riera Tarrés segons document RE 3645 de 17-05-00, a la modificació nº 27 del pla general.

INFORMA

Que en el document d'aprovació inicial de la modificació nº 27 ja es contemplen part de les alegacions presentades, en concret:

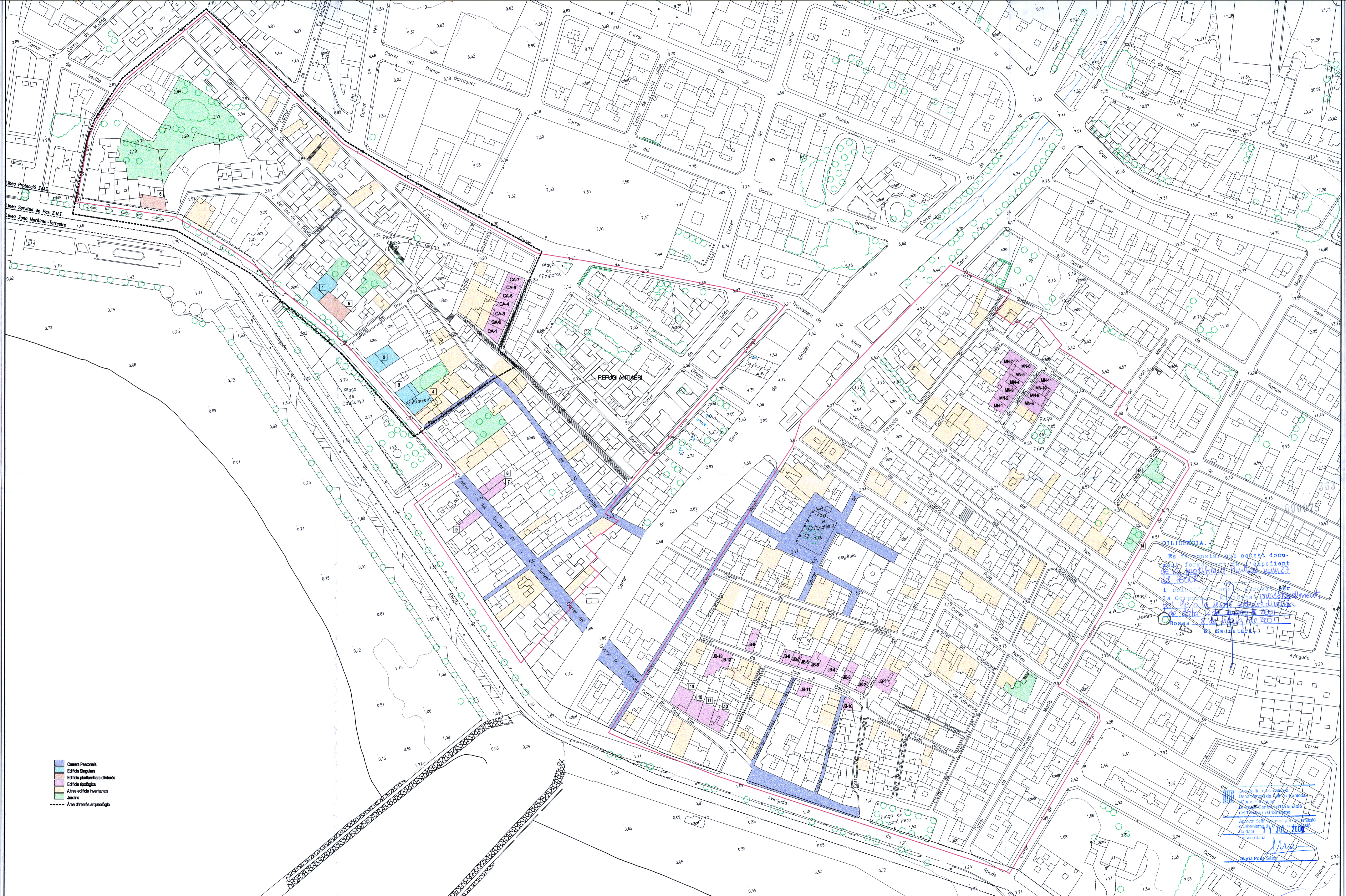
- 1- La superfície útil mínima dels habitatges de les zones 2B, 2C i 2D s'ha reduït a 60 mts. útils.
- 2- Els garatges no son obligatoris a les zones on es prohibeixen els guals.
- 3- En els habitatges de front de mar els garatges no son obligatoris en els habitatges plurifamiliars de 4 o menys habitatges.
- 4- Es permet l'ús de garatge en planta baixa en la zona 2C (excepte en els casos en que es prohibeixi el gual).
- 5- S'ha intentat simplificar els criteris de composició de façana.

En relació a excloure de l'àmbit de la present modificació l'illa compresa entre el carrer Macià i i el de la Llotja, creiem que la seva situació i la forma de la trama urbana justifica la inclusió dins l'àmbit de la modificació.

Roses, a 29 d'agost de 2000.



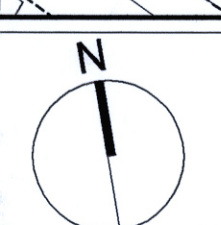
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de El Prat



- Camers Personals
- Edificis Singulars
- Edificis plurifamiliars d'interès
- Edificis tipològics
- Altres edificis inventariats
- Jardins
- Àrea d'interès arqueològic

DILIGÈNCIA.
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, núm. 21 del 1989.
 I com a conseqüència d'aquesta modificació puntual, la Corporació Municipal de Roses ha aprovat el present document de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.
 La Secretaria

Despatx de Catalunya
 Departament de Cultura, Territoris i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aquesta certificació pot ser útil al·liscant-la amb el sistema de verificació de la ciutat.
 11 JUN 2009
 La secretaria



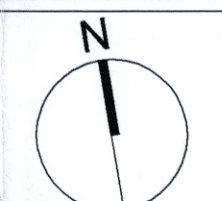


- EQUIPAMENTS**
- 2A- Plaça Prim/ Carrer Capità Arta
 - 2B- Carrer Joan Badocles
 - 2C- Segona línia de mar
 - 2D- Front de mar
 - 5A- Habitages aïllats

Data
 July 1, 1999
 Escala
 A1: 1/1.000
 A3: 1/2.000

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data
 Roses, a

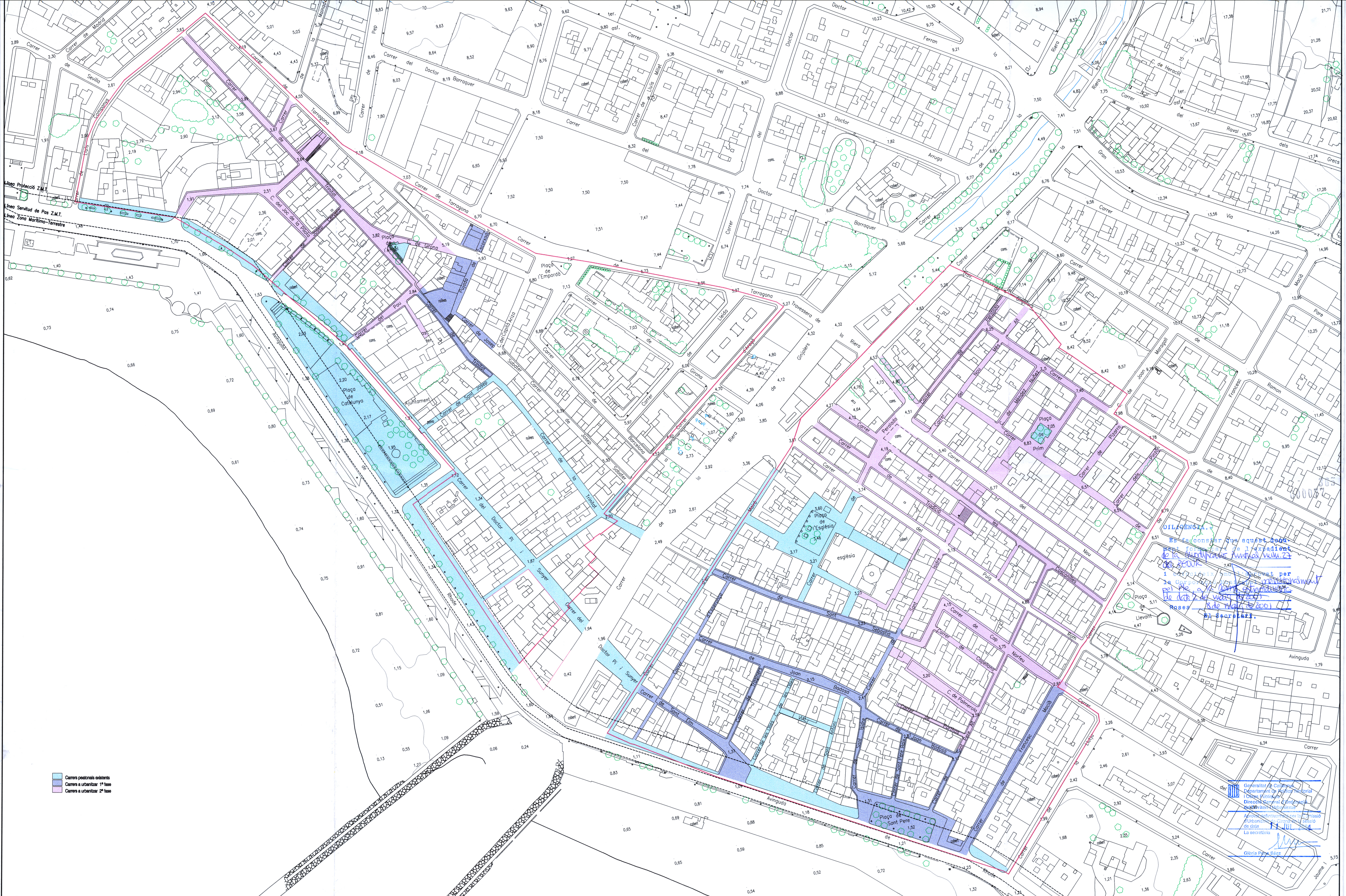
Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en data
 Roses, a



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
ZONIFICACIÓ

DILIGÈNCIA
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data 2 de juliol de 2001.
 El Secretari

Consorci de Catalunya
 Departament de Planificació
 i Gestió Urbana
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Aprobació definitiva pel Comitè
 d'Urbanisme de l'illa en la sessió
 de data 11 de juliol de 2004
 La secretària



- Carrers peatonals existents
- Carrers a urbanitzar 1ª fase
- Carrers a urbanitzar 2ª fase

DILIGÈNCIA...
 Es fa constar que aquest pla de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament de Roses el dia 2 de juny de 1999.

Roses, a 8 de juny de 1999
 El secretari

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Servei d'Informació i Atenció al Ciutadà

Autorització definitiva en la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el dia 11 de juliol de 1999.

La secretària
Gloria Ferra Sàez



ALÇADES EDIFICACIONS

	JARDÍ		EDIFICACIÓ SINGULAR
	3.70 (PB)		D3(A) EDIFICI AJUNTAMENT
	6.60 (PB+1)		FAÇANES A NOUS ESPAIS PÚBLICS
	9.50 (PB+2)		FAÇANES AMB PROHIBICIÓ DE GUALS I GARATGES
	12.40 (PB+3)		ÀREA D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC
	15.46 (PB+4)		

Data
Juny 1.999

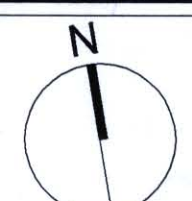
Escala
A1: 1/1.000
A3: 1/2.000

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli urbà, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data
Roses, a

El secretari

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli urbà, i ha estat objecte d'aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en data
Roses, a

El secretari



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES.
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ALÇADES I ALINEACIONS

Mod. 28