

→ Granja Sant Josep

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per - 73 - Folis i plans numerats del - 73 - al - 73 -, ambdós inclosos, pertany al Pla especial de reforma interior que aprova provisionalment l'ajuntament ordinari de data 30 de setembre de 2002. A la sessió ordinària

Roses, 11 de novembre de 2002

Elisabet ABAD I GRABULOS, TAG de la secció d'Urbanisme, per delegació del secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1998.



 **Generalitat de Catalunya**  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Associació compensadora per la Creació Territorial d'Unitats d'Urbanització  
secció de data **04 DES. 2002**  
La secretària  
  
**Berta Borrás**

**PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR GRANJA SANT JOSEP**

emplaçament

**URBANITZACIÓ RIERA GINJOLERS ROSES**

promotor

**JUNTA DE COMPENSACIÓ PERI GRANJA SANT JOSEP**

Documentació

**DOCUMENTACIÓ ESCRITA**

arquitecte

**RAMON FORTET I BRU**  
data

**MAIG DE 2002**



AJUNTAMENT - 1  
de ROSES  
Gerència d'Urbanisme

# 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

# DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE LA GRANJA ST. JOSEP, DE ROSES

## DOCUMENTACIÓ ESCRITA

### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Situació i àmbit del Pla Especial.
- 1.2 Determinacions del planejament vigent
- 1.3 Característiques topogràfiques i geològiques.
- 1.4 Usos del sòl i edificacions.
- 1.5 Infraestructures i serveis.
- 1.6 Propietat.
- 1.7 Previsions d'execució de determinats elements de l'estructura General

### 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la procedència de la formulació del Pla Especial.
- 2.2 Objectius i criteris de l'actuació.
- 2.3 Descripció i justificació de la proposta
  - 2.3.1 Ordenació general
  - 2.3.2 Sistema d'espais lliures.
  - 2.3.3 Xarxa viària i aparcaments públics
  - 2.3.4 Sòls d'edificació privada
  - 2.3.5 Infraestructures i serveis

### 3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

### 4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim del sòl
- 4.3 Sistemes urbans
- 4.4 Zones d'edificació privada.
  - 4.4.1 Disposicions comunes.
  - 4.4.2 Zona d'habitatges plurifamiliars..
  - 4.4.3 Zona d'habitatges unifamiliars.



**5. PLA D'ETAPES**

- 5.1 Delimitació poligonal.
- 5.2 Sistema d'actuació.
- 5.3 Etapes.

**6. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER**

- 6.1 Cost de les obres d'urbanització.
- 6.2 Repercussió de les obres d'urbanització.

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

**I PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- I.1 Situació i àmbit.
- I.2 Planejament vigent.
- I.3 Planta topogràfic.
- I.4 Seccions del terreny
- I.5 Planta Propietats inicials.
- I.6 Xarxa declavegueram existent.
- I.7 Xarxa d'aigua existent.
- I.8 Xarxa elèctrica existent.
- I.9 Enllumenat existent.
- I.10 Xarxa de gas existent.
- I.11 Xarxa de telefonia existent.

**O PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- O.01 Vials sobre topogràfic..
- O.02 Perfils dels carrers.
- O.03 Zonificació.
- O.04 Ordenació de l'edificació.
  - a. Cotes pdr. alçades, nº plantes
  - b. Ocupació de l'edificació.
  - c. Sostre edificable
- O.05 Seccions i perfils de de l'edificació.
  - a. Seccions transversals
  - b. Perfils frontals (carrers transversals)
  - c. Perfils frontals (riera Ginjolers)
- O.06 Visió de conjunt.
- O.07 Xarxa de clavegueram.
- O.08 Xarxa d'aigua.
- O.09 Xarxa elèctrica.
- O.10 Enllumenat,
- O.11 Xarxa de gas.
- O.12 Xarxa de telefonia.

## 1 MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL.

L'àmbit d'aquest Pla Especial es correspon amb el definit pel Pla General de Roses com PERI Granja St. Josep.

L'àmbit té una extensió total de 29.331 m<sup>2</sup>. i es grafia en el plànol I.1

### 1.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

#### 1.2.1. Planejament vigent.

El planejament vigent que afecta l'àmbit objecte d'aquest Pla Especial és el següent:

Pla General de Roses, aprovat definitivament el 7 de Juliol del 1.993, i Modificació puntual del Pla General nº 28 per a la previsió de l'obertura d'un vial d'accés pel Nord ( Entorn Nord de la Carretera del Mas Oliva i la Riera Ginjolers), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

#### 1.2.2 Determinacions del Pla General

##### Determinacions generals

El Pla General de Roses classifica els terrenys compresos dins l'àmbit d'aquest Pla com a sòl urbà, i regula el seu règim urbanístic mitjançant les "Disposicions relatives als sectors de planejament especial" que constitueixen la Secció 5 ena. Capítol Tercer, Títol Segon de les Normes Urbanístiques del Pla General de Roses, que són del següent tenor literal:

*Art. 136 Definició i objecte. Documentació.*

*1. El Pla General delimita diversos sectors pels que és precís redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a àrees en règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al completament i millora de la urbanització, rehabilitació de l'edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arbrats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per a objecte la consecució d'un o diversos d'aquests objectius, segons el sector. (...)*



3. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran la següent documentació mínima:

*Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500*

*Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys.*

*Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.*

*Plànols d'ordenació.*

*Estudi Econòmic sobre els costos de la urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics.*

*Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General.*

**Art. 137** *Aplicació de la normativa als sectors de planejament especials definits pel Pla General.*

*1 Els sòls inclosos en els perímetres definits pel Pla General subjectes a prèvia aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es troben qualificats en zones i sistemes, les condicions normatives dels quals són les que s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes. Als efectes de la redacció i aprovació dels Plans Especials, tindran un caràcter vinculant aquestes qualificacions urbanístiques, així com els traçats viaris, localització d'espais per a parcs i jardins urbans i afectació de sòls per a equipaments i dotacions.*

*Els Plans Especials delimitats compliran les condicions específiques establertes en el quadre adjunt a aquesta secció.*

*2. No es podran concedir llicències de parcel·lació, urbanització o edificació sense la prèvia aprovació del Pla Especial de Reforma Interior.*

**Art. 138** *Estàndards urbanístics*

*1 Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col·lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.*

*2. Com a mínim, es mantindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents standards:*

*a) Espais verds públics: 12 metres quadrats de sòl per habitatge, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.*

*b) Dotacions públiques: 10 metres quadrats de sòl per habitatge.*

*3. Els Plans Especials de Reforma Interior, delimitats pel Pla General contindran les reserves de sòl afectes a usos públics que s'indiquen en el quadre adjunt a aquesta secció.*

4. Aquests estàndards no seran d'aplicació en els PERI Riera Ginjolers i Nucli Antic.

Els estàndards que constaven en l'aprovació definitiva del Pla general foren alterats per la Modificació Puntual nº 28 que es detallen més endavant.

### 1.2.3. Determinacions de la Modificació puntual nº 28 del Pla General

Les modificacions introduïdes varen consistir a:

- Incloure la totalitat del vial que confronta amb l'àrea destinada a ampliar el cementiri així com a adaptar la nova proposta de vial de ronda pel nord de Roses.

- Determinar nous estàndards urbanístics i noves condicions d'ordenació de les edificacions i els usos per a ser desenvolupades pel Pla Especial. La modificació puntual també determinà les condicions d'urbanització i execució.

### ESTÀNDARDS PERI GRANJA ST. JOSEP

	Superfície	%	Sostre (m2)	m2/m2	Habitatges màx.	H/Ha
Vials	9.793	33,39				
Aparcaments						
Espais lliures	1.035	6,59				
Dotacions						
<b>Total usos públics</b>	<b>11.728</b>	<b>39,98</b>				
<b>Total usos privats</b>	<b>17.603</b>	<b>60,20</b>		<b>0,98</b>		
<b>Total PERI</b>	<b>29.331</b>	<b>100</b>	<b>17.972</b>	<b>0,61</b>	<b>140</b>	<b>40</b>

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS.

#### Qualificació zonal:

Conjunts d'ordenació específica (9 j) :









### 1.3 CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES I GEOLÒGIQUES.

El terreny conserva els pendents suaus del vessant dret de la riera Ginjolers, en direcció a la llera i al mar. El terreny natural ha esta relativament poc alterat tret dels moviments de terres derivats de les obres d'urbanització i edificació existents.

El punt més alt del terreny correspon al situat més al Nord i a l'Est, al límit amb la urbanització del Mas Oliva, i es troba a la cota 54,00 m. segons les coordenades de referència topogràfica, i el més baix, correspon al punt situat més al Sud i a l'Oest, sobre la nova infraestructura de cobrició de la riera, i es troba a la cota 40,50 m.

La diferència entre cotes extremes és per tant de 13,50 m, i estan separades una distància de 515 metres, el que dóna un pendent promig del 2,65 %

Transversalment, en el sentit ortogonal al curs de la riera, el pendent promig és lleugerament superior, és aproximadament del 5,00%.

### 1.4. USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS.

Les edificacions existents i en ús estan situades a dos indrets ben separats; a la part més baixa hi ha un edifici de planta baixa i dues plantes pis que fa cantonada entre la riera Ginjolers i el carrer camí del Cementiri; està destinat a tres habitatges, confrontant amb aquest edifici, a la parcel·la veïna hi ha una edificació en planta baixa ocupada per dos habitatges. A la part més elevada, i confrontant amb la carretera del Mas Oliva, hi ha una altra edificació, aquesta destinada a taller de planxista.

La finca que limita pel sud amb la dels dos habitatges, està ocupada parcialment per antigues naus i coberts, desocupats i en molt mal estat de conservació.

Tret de les finques que tenen edificacions ocupades per habitatge o activitat, la resta són erms, i algunes s'utilitzen provisionalment com a dipòsit de materials i d'objectes de tota mena.

## 1.5. INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS.

Per tractar-se de sòl urbà, i en una situació propera al centre de Roses, el terreny disposa de determinats serveis urbanístics: carrers pavimentats, aigua potable, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat, segons es grafia als plànols corresponents i es descriu a continuació.

### **Pavimentació**

Dins l'àmbit del Pla Especial els carrers que disposen de pavimentació asfàltica són els següents: carretera del Mas Oliva, carrer Pere III, camí del Cementiri.

### **Aigua potable**

L'àmbit és travessat per una tuberia de Fibraciment de 200 mm. de diàmetre que transcorre a tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolers.

Per altra banda, des de la Unitat d'actuació 34, s'ha portat una altra tuberia de PVC i 160 mm. de diàmetre, fins la plaça elíptica prevista.

Existeix un hidrant al final de l'àmbit, tocant la urbanització del Mas Oliva, i un altre a l'inici de la UA-34, prop de l'entrada del club de Tennis.

Els carrers pavimentats disposen també d'una petita xarxa de distribució per a donar servei a les parcel·les que hi confronten.

### **Sanejament**

Hi ha instal·lats diferents elements de xarxa separativa de sanejament:

#### **Aigües residuals:**

A tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolers, hi transcorre una tuberia de 60 cm. de diàmetre que constitueix el col·lector d'aigües residuals de la urbanització del Mas Oliva. El carrer Pere III disposa d'una claveguera que desguassa a l'anterior col·lector.

Les obres d'urbanització de la UA 34 preveuen la instal·lació d'una tuberia de formigó de 40 cm. de diàmetre que es perllonga dins l'àmbit del Pla Especial fins al col·lector, travessant l'interior de la plaça elíptica.

### Aigües plujanes.

Dins l'àmbit només hi ha instal·lats dos trams de tuberia per a aquest tipus d'aigües, una al llarg del carrer Pere III, i una altre, sota la plaça elíptica prevista - que transcorre paral·lela a la d'aigües residuals - i que vessen les aigües de pluja directament a la riera procedents del mateix carrer i de la urbanització UA-34, respectivament.

### Energia elèctrica

A la cantonada que formen el carrer Pere III i el camí que passa paral·lel a la riera Ginjolers per la seva riba dreta hi ha instal·lat un transformador de mitjana a baixa tensió; és alimentat per una línia de mitjana tensió, que prové de la zona del Camp de Futbol i transcorre soterrada a tot el llarg del carrer Pere III.

A partir d'aquest centre transformador es forneix d'electricitat tant la instal·lació industrial existent dins la mateixa illa com altres edificacions existents fora de l'àmbit del pla especial.

### Enllumenat

El carrer camí del Cementiri, el carrer Pere III, i la carretera del Mas Oliva disposen d'enllumenat públic.

### Gas

No existeix cap element de la xarxa de gas dins l'àmbit del Pla Especial, no obstant, a l'altra costat de la riera hi ha instal·lada una canonada que la ressegueix des de la Gran Via fins el pont sobre la riera a l'alçada del Carrer Pere III. Les obres d'urbanització de la UA-34 comportarà la instal·lació d'una canonada de pas dins l'àmbit del pla especial.

### Telecomunicacions

A tot el llarg de la riera Ginjolers, per la riba dreta, Telefònica hi té instal·lat un tronc de conductes soterrats per al pas de cables de telecomunicacions constituït per sis tubs de PVC de 110 mm de diàmetre, així com una cambra de connexions i registre. Al camí del cementiri hi ha també una línia aèria de telèfons.



## 1.6. PROPIETAT DEL SÒL.

L'àmbit del Pla Especial comprèn diverses finques i propietaris, al plànol corresponent s'identifiquen les finques propietat dels titulars que es relacionen a continuació:

Inmobiliària Santos Arquitecte Gaudí. 22-24 17480 Roses	1.685 m2
José Morales Góngora i Graciela Martínez Pérez Oslo, 3. Mas Oliva, 17480 Roses	4.028 m2
Pedro José Gómez Soriano Avda. Santa Bàrbara, 28 17480 Roses	331 m2
Roses Futur, S.A. Avda de Rhode,119 17480 Roses	5.086 m2
Hereus de Francisco Causa Forgas: Soledad Cadaya Forgas C/ Xiprer, 4-6, àtic 1er 08041 Barcelona Gràcia Causa Cadaya C/ Xiprer, 4-6, àtic 1er 08041 Barcelona	704 m2
Roses Futur, S.A. Avda de Rhode,119 17480 Roses	5.400 m2
Glòria Batlle Brunet Carrer d'En Mairó, 7 17480 Roses	4.141 m2
Anna Coll Tell Avda. de Rhode, 225 17480 Roses	215 m2
Jaume Coll Tell Carrer St. Telm, 11. 17480 Roses	628 m2
Hidroelèctrica de l'Empordà Carrer St. Pau, 46 Figueres	11 m2
Propietat pública	7.102 m2

## 1.7 PREVISIONS D'EXECUCIÓ DE DETERMINATS ELEMENTS DE L'ESTRUCTURA GENERAL

La modificació puntual nº 28 del Pla General de Roses determina els elements i les obres de l'estructura general urbana de Roses, que afecten l'àmbit del Pla Especial i que han de ser executades i costejades a càrrec de les administracions públiques:

**Obres que completen el giratori el·líptic:** ponts sobre la riera i adequació del giratori als vials existents.

### **Mur de contenció a la riba dreta de la Riera Ginjolers**

Forma part d'un projecte d'endegament de la riera que comprèn la construcció d'un mur de contenció a cada costat de la llera de manera que permeti el cobriment de determinats trams.

	Generalitat de Catalunya Departament d'Urbanisme i Territori Ajuntament de Roses Govern d'Urbanisme
Ajuntament de Roses C/ Major, 101 08380 ROSES (Girona)	
Data: 04 DES. 2002	
La alcaldessa	
	
Sònia Boforn - Secret	





## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL.

El Pla General de Roses, la normativa del qual es transcriu a l'apartat 1.2 d'aquest document en allò que afecta al pla especial, i la Modificació Puntual nº 28, determinen la necessitat d'efectuar una operació de reforma urbana, amb la finalitat de completar la urbanització del sector.

### 2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ.

L'objectiu fonamental d'aquest Pla Especial el determina el propi Pla General, i és "l'obertura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari del Pla".

Aquest objectiu és troba avui superat pel fet de que l'accés a la zona dels Grecs ja està executat, mitjançant el pont del Carrer Pere III, i que la vialitat de més transcendència és la plantejada per la Modificació Puntual nº 28 del Pla General de Roses, que consisteix en la previsió d'un nou accés a les urbanitzacions de llevant del nucli urbà, i la seva intersecció amb els nous vials de penetració a banda i banda de la riera Ginjolars, a partir d'un giratori el·líptic que els articula, i que afecta en gran part l'àmbit del PERI de la Granja St. Josep.

A més d'aquest objectiu programàtic, el Pla General en fixa els següents:

- Reordenar les edificacions i els usos.
- Obtenció i sistematització de la vialitat i dels espais lliures públics d'acord amb les previsions del Pla General així com l'establiment de les infraestructures de pavimentació, sanejament, abastament d'aigua, energia elèctrica, i enllumenat en funció a les noves previsions d'espais públics i usos.

Establerta pel propi Pla General l'estructura dels espais públics, el PERI es limita per tant a ordenar les edificacions i els usos, i a l'establiment dels esquemes de les infraestructures i serveis urbanístics.

Els criteris que han estat considerats per a l'elaboració de la proposta són els següents:

Ordenació de les edificacions de manera que configuren una façana urbana sobre els dos elements principals de l'estructura viària i d'espais lliures de l'àmbit del pla: el passeig de la riera Ginjolers, i la plaça el·líptica, tot deixant els fronts dels carrers més secundaris, el camí del cementiri i el carrer Pere III, amb les alineacions de les edificacions més lliures i separades de les alineacions dels vials mitjançant els espais lliures de les parcel·les, situats a la part posterior de les edificacions.

El pla general permet els usos d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar. Els usos d'habitatge unifamiliar es circumscriuen a les illes o part d'illes que estan subjectes a la servitud establerta pel reglament de policia mortuòria de no poder edificar habitatges plurifamiliars. Aquests es situen a les restants illes per tal d'assolir el nombre màxim d'habitatges permès pel pla general de Roses.

## 2.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

### 2.3.1 Ordenació general.

La disposició general de les edificacions gira al voltant dels dos elements que determinen l'estructura del Pla Especial: El passeig de la riba dreta de la riera Ginjolers; i la plaça el·líptica, situada al cap d'amunt de la riera Ginjolers quasi al final de l'àmbit del pla.

El passeig de la riba dreta de la riera complementa el ja existent a l'altra riba, i està projectat de manera que les seccions transversals i les rasants es corresponguin amb les del vial de l'altra riba, de forma que en el futur pugui permetre el seu cobriment parcial o total, i la transformació en una rambla, com a continuació de la ja existents aigües avall, o bé l'establiment de ponts que uneixin les dues bandes, amb poc pendent.

La plaça el·líptica es projecta en previsió de la construcció d'una important intersecció viària, on s'iniciï la penetració al centre de Roses des de la nova via d'accés al propi nucli, al port i a les urbanitzacions de llevant de la costa. La penetració es faria a través dels dos vials situats un a cada costat de la riera Ginjolers, i que conflueixen a la plaça el·líptica, de manera que podrien ser de direcció única cadascun: sentit d'entrada el de la riba dreta, i sentit de sortida el de la riba esquerra.

Atès que per al bon funcionament de tota la plaça el·líptica és necessari que s'efectuïn obres de fàbrica situades fora de l'àmbit d'aquest pla, i que d'acord amb les previsions del Pla General han de córrer a càrrec de l'administració pública, en el projecte d'urbanització que es redacti en desenvolupament del PERI es podran admetre solucions provisionals que resolguin satisfactòriament l'ordenació de la circulació viària, si aquelles obres no s'efectuen abans o simultàniament amb les d'urbanització de l'àmbit del pla.





Les edificacions per a usos privats es situen sobre les cinc illes delimitades per carrers o places, totes elles alineades al llarg de la riera Ginjolers.

Els usos generals admesos són exclusivament els d'habitatge, unifamiliar o plurifamiliar, segons les illes, tot i que de forma transitòria es permet l'ús industrial en els terrenys on actualment existeix aquest ús, a la cantonada del carrer Pere III i la carretera del Mas Oliva.

Les edificacions, blocs allargassats de baixa alçada, es disposen en forma de pinta, amb els fronts edificats alineats als dos elements urbans principals, la plaça el·líptica i el passeig de la riera, però reculades, tot orientant els espais lliures privats posteriors cap al sud-oest

Per tal de reduir la inclinació dels terrenys situats a l'interior de les illes edificables, a causa de la diferència de cota existent entre els dos carrers paral·lels que les limiten: el camí del cementiri i el passeig de la riera, i per tal d'aconseguir una major privacitat de les plantes baixes de les edificacions respecte del passeig de la riera i dels carrers transversals, es preveu crear unes plataformes sensiblement horitzontals delimitades perimetralment per murs que rememoren les feixes dels camps de conreu, i situar les edificacions sobre aquestes plataformes, tot establint un reculament respecte dels murs que les delimiten.

### **2.3.2 Sistema d'espais lliures.**

El sistema d'espais lliures queda configurat per la gran plaça el·líptica, si bé el pla general preveu un espai verd, de protecció, entre el cementiri i la perllongació del camí del mateix nom, que transcorre paral·lel a la riera Ginjolers, fins al carrer Pere III, fora de l'àmbit del pla especial.

La superfície de l'espai verd situat a la part central de la plaça el·líptica és de 1.920 m<sup>2</sup>. La plaça sencera, que resol la intersecció d'un nombre important de vies comprèn, de fet, terrenys situats fora de l'àmbit del pla especial.

Es preveu situar tota la plaça sobre una superfície amb molt poca oscil·lació de nivell. El punt més alt es preveu sobre l'actual carretera del Mas Oliva, i el més baix a la part confrontant amb la caserna de la guàrdia civil.

### **2.3.3. Xarxa viària i aparcaments públics.**

Complementant la xarxa viària prevista pel pla general i descrita a l'apartat 2.3.1 anterior, aquest pla preveu un nou pas transversal a l'alçada del

carrer Josep Romañach per tal de donar servei a les noves edificacions previstes, per a ús de vianants i de vehicles dels residents.

Els terrenys destinats a vialitat tenen una extensió de 10.235 m<sup>2</sup>

#### **2.3.4. Sòls d'edificació privada.**

##### **Zones**

Als efectes d'identificació de les diferents illes s'ha atribuït un número a cadascuna d'elles segons consta als plànols d'ordenació.

Per a reglamentació de l'ordenació de l'edificació i dels usos, entre els permesos pel Pla General i per les altres disposicions generals aplicables, es qualifiquen els sòls privats de les illes segons les dues zones següents:

- Zona per a habitatges unifamiliars.
- Zona per a habitatges plurifamiliars.

La qualificació que correspon a cada illa és la següent:

L'illa 1, es qualifica com de zona per a habitatges plurifamiliars.

L'illa 2, es qualifica la part que confronta amb la plaça el·líptica i amb el passeig de la riera com a zona per a habitatges plurifamiliars, mentre la part restant es qualifica com a zona d'habitatges unifamiliars.

L'illa 3, es qualifica com a zona per a habitatges unifamiliars.

Les illes 4 i 5 es qualifiquen com a zona per a habitatges plurifamiliars.

Les qualificacions d'una part de l'illa 2 i de l'illa 3 com a zona per a habitatges unifamiliars respon a la limitació establerta pel vigent Reglament de policia sanitària mortuòria, que limita a aquests usos i als industrials la possibilitat d'implantar-se a menys de 50 metres del cementiri.

L'extensió dels terrenys qualificats com a zona per habitatges plurifamiliars és de 10.778,5 m<sup>2</sup>

L'extensió dels terrenys qualificats com a zona per a habitatges unifamiliars és de 6.397,7 m<sup>2</sup>

##### **Disposició i tipologia de les edificacions.**

Els edificis per a ús d'habitatge plurifamiliar a les illes 1 i 2 es preveuen vorejant la plaça el·líptica compresa entre ambdues illes, tot adaptant-se a

aquesta forma geomètrica. L'edifici de l'illa 1 és un bloc de planta trapezoïdal, mentre que el de l'illa 2 és un bloc allargassat, en forma d'L que ressegueix la plaça i retorna pel passeig de la riera amb la línia de coronació formant esglaió a la cantonada a causa del diferent pendent que presenta cadascun dels dos elements viaris. L'espai lliure privat posterior a l'edificació es preveu relativament horitzontal, a nivell aproximadament, de la planta baixa del cos d'edifici que confronta amb la plaça el·líptica.

Es preveu que quan es produeixi la substitució de l'edificació industrial existent a la cantonada del carrer Pere III amb la carretera del Mas Oliva s'hi pugui construir un edifici per a habitatges unifamiliars, segons es grafia al plànol d'ordenació de l'edificació.

Les edificacions de l'illa 3, són sis blocs de planta rectangular ordenats en tres agrupacions formades per dos blocs separats, disposats en forma d' L, un d'aquests dos blocs segueix la direcció del passeig de la riera, però reulat, mentre que l'altre pren la direcció perpendicular. Cada agrupació defineix al seu interior un espai lliure privat, orientat cap a sud-oest. El resultat de la juxtaposició d'aquestes agrupacions és una ordenació en forma de pinta a tot el llarg del passeig de la riera.

Les edificacions de l'illa 4, segueixen la mateixa llei compositiva que les de l'illa 3, amb la particularitat que els blocs tenen una major fondària per tractar-se d'edificis destinats a habitatges plurifamiliars, i que la major amplada de l'illa - a causa de la més gran separació entre el camí del cementiri i el passeig de la riera - proporciona també més extensió als espais lliures privats a la part posterior de l'illa. En el punt on la separació entre carrers és major, s'hi situa un bloc d'habitatges per tal d'exhaurir la totalitat del sostre edificable permès pel Pla General.

### Ocupació de l'edificació

L'ocupació total prevista és la suma de les ocupacions de les edificacions previstes per sobre i per sota del pla de referència (pdr.).

La superfície ocupable per l'edificació sobre el pla de referència, resulta de la suma de les superfícies compreses dins els perímetres reguladors i que es delimiten al plànol d'ordenació de l'edificació; aquesta superfície i la superfície de parcel·la ocupable sota el pla de referència s'indiquen per a cada edifici al plànol O.4b. Per cada illa, són les que es determinen al quadre següent:

	sobre pdr.	sota + sobre pdr.
Illa 1:	339,9 m <sup>2</sup>	339,9 m <sup>2</sup>
	<u>339,9 m<sup>2</sup></u>	<u>339,9 m<sup>2</sup></u>

Illa 2:	Lot 2.1	278,1 m <sup>2</sup>	278,1 m <sup>2</sup>
	Lot 2.2	1.091,8 m <sup>2</sup>	1.342,6 m <sup>2</sup>
		<hr/> 1.369,9 m <sup>2</sup>	<hr/> 1.620,7 m <sup>2</sup>
Illa 3:	Lot 3.1	599,5 m <sup>2</sup>	813,6 m <sup>2</sup>
	Lot 3.2	599,5 m <sup>2</sup>	816,7 m <sup>2</sup>
	Lot 3.3	599,5 m <sup>2</sup>	816,7 m <sup>2</sup>
		<hr/> 1.798,5 m <sup>2</sup>	<hr/> 2.447,0 m <sup>2</sup>
Illa 4:	Lot 4.1	758,6 m <sup>2</sup>	822,3 m <sup>2</sup>
	Lot 4.2	1.012,7 m <sup>2</sup>	1.076,5 m <sup>2</sup>
		<hr/> 1.771,3 m <sup>2</sup>	<hr/> 1.898,8 m <sup>2</sup>
Illa 5:	Lot 5.1	381,2 m <sup>2</sup>	494,9 m <sup>2</sup>
	Lot 5.2	237,3 m <sup>2</sup>	237,3 m <sup>2</sup>
		<hr/> 618,5 m <sup>2</sup>	<hr/> 732,2 m <sup>2</sup>
Suma		<hr/> 5.898,1 m <sup>2</sup>	<hr/> 7.038,6 m <sup>2</sup>

L'ocupació total permesa pel PERI és 7.038,6 m<sup>2</sup>. Aquesta ocupació coincideix pràcticament amb la màxima permesa pel pla general, que és el 40% del sòl privat previst al Pla General: 40% sobre 17.603 m<sup>2</sup> = 7.041 m<sup>2</sup>.

### Sostre edificable

El sostre edificable total previst és la suma del sostre de les edificacions previstes per sobre el pla de referència, i per sota del pla de referència dins la franja de deu metres confrontant amb el carrer de la riera Ginjolers.

En el plànol d'ordenació de l'edificació O.4c, s'indica per a cada edifici la superfície de sostre edificable sobre el pla de referència dins el perímetre regulador, i la superfície de sostre edificable per sota del pla de referència dins la franja esmentada de 10 metres. Són les següents:

	sobre pdr.	sota pdr.
Illa 1:	1.019,9 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 1.019,9 m <sup>2</sup>

Illa 2:	Lot 2.1	556,2 m2	278,1 m2
	Lot 2.2	2.959,7 m2	201,7 m2
		<hr/>	<hr/>
		3.515,9 m2	479,8 m2
Illa 3:	Lot 3.1a	671,0 m2	110,2 m2
	Lot 3.1b	528,0 m2	168,0 m2
	Lot 3.2a	671,0 m2	113,0 m2
	Lot 3.2b	528,0 m2	168,0 m2
	Lot 3.3a	671,0 m2	113,0 m2
	Lot 3.3b	528,0 m2	168,0 m2
		<hr/>	<hr/>
		3.597,0 m2	840,2 m2
Illa 4:	Lot 4.1a	1.143,9 m2	87,5 m2
	Lot 4.1b	1.131,9 m2	210,4 m2
	Lot 4.2a	1.143,7 m2	87,5 m2
	Lot 4.2b	1.126,5 m2	210,1 m2
	Lot 4.2c	768,0 m2	-
			<hr/>
		5.314,0 m2	595,5 m2
Illa 5:	Lot 5.1	1.143,7 m2	119,6 m2
	Lot 5.2	711,9 m2	-
		<hr/>	<hr/>
		1.855,6 m2	119,6 m2
		<hr/>	<hr/>
Suma		15.302,4 m2	2.035,1 m2

El sostre total edificable és la suma de les esmentades superfícies més el sostre dels cossos sortints. La superfície de sostre dels cossos sortints total serà com a màxim el 3,66 % del sostre de cada edifici, és a dir 633 m2 en tot el PERI. Per tant el sostre total edificable màxim és:

El sostre sobre el pdr és : 15.302,4 m2  
 Sostre sota el pdr. és: 2.035,1 m2  
 Sostre dels cossos sortints: 633,5 m2  
 Sostre total edificable: 17.971,0 m2. Aquest sostre coincideix amb el màxim permès pel pla general.

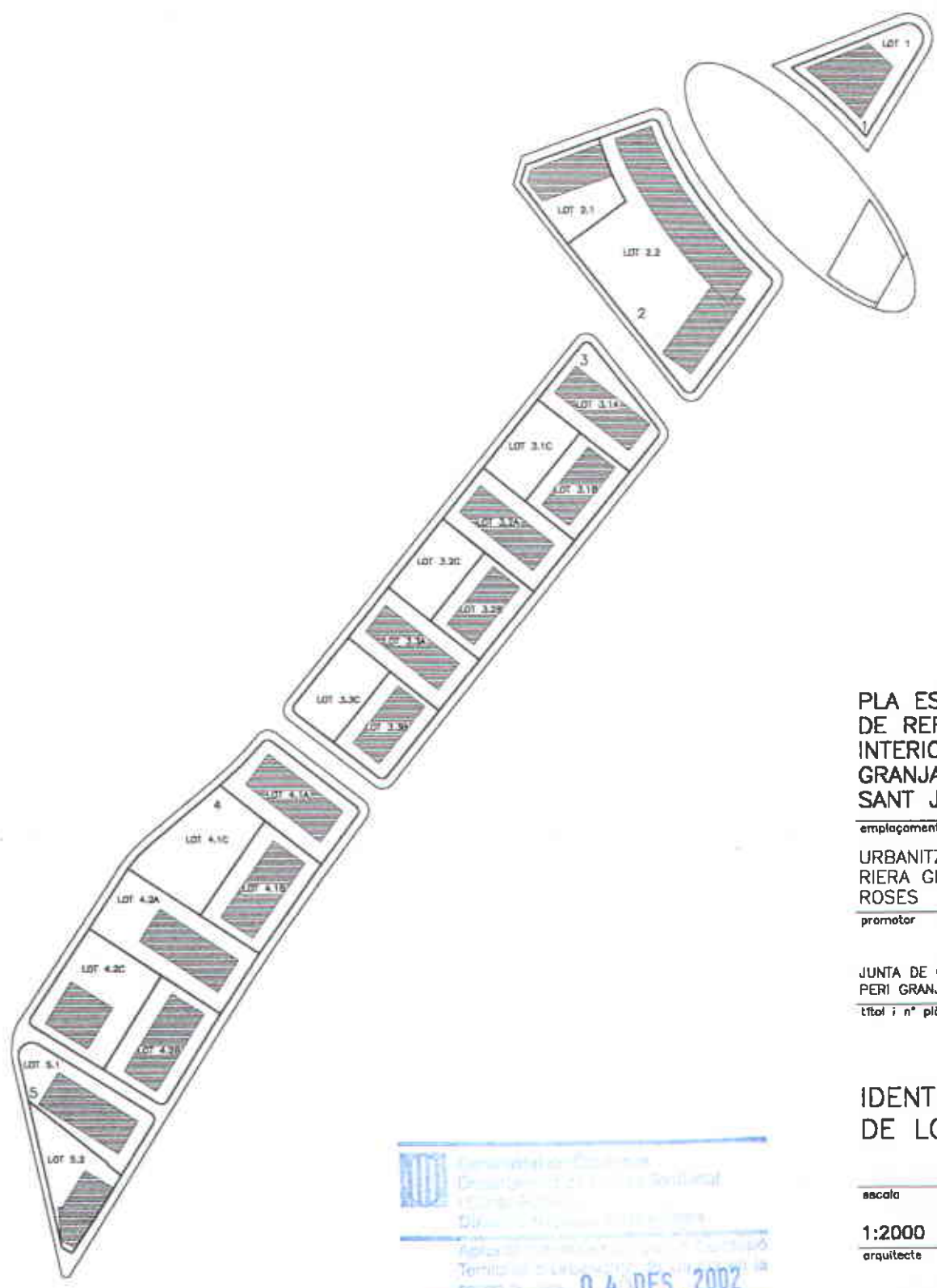
Per zones, el sostre total edificable destinat a usos privats previst per aquest Pla és el següent:

Sostre per a habitatges unifamiliars:	5.462 m <sup>2</sup>
Sostre per a habitatges plurifamiliars:	12.509 m <sup>2</sup>

Les superfícies d'ocupació i sostre edificables de cada illa que no s'exhaureixin sobre el pla de referència es poden exhaurir sota el pla de referència, sense ultrapassar-ne els límits màxims permesos per a cada illa.

### **Nombre màxim d'habitatges**

El nombre màxim d'habitatges és de 140 i es correspon amb el màxim previst en la modificació puntual del Pla General. 109 habitatges són del tipus plurifamiliars, i 31 habitatges unifamiliars.



**PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR GRANJA SANT JOSEP**

emplaçament  
 URBANITZACIÓ  
 RIERA GINJOLERS  
 ROSES  
 promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓ  
 PERI GRANJA SANT JOSEP  
 títol i n° plànol

**IDENTIFICACIÓ DE LOTS**

escala  
 1:2000  
 arquitecte

RAMON FORTET I BRU  
 data

MAIG DE 2002

  
 Departament d'Urbanisme,  
 D'enginyeria i d'Obres Públiques  
 i Compensació  
 Direcció General d'Urbanisme i Compensació  
 Departament d'Urbanisme i Obres Públiques  
 Tècnica d'Urbanisme i Compensació  
 Sònia Balcells  
 04 DES. 2002  
 La secretària  
 Sònia Balcells

### 2.3.5. Infraestructures i serveis.

La disposició urbanística dels nous edificis facilita que es puguin efectuar determinades connexions dels diferents serveis directament a les xarxes públiques existents al passeig de la riera Ginjolars, obtenint una certa economia en la implantació de determinades instal·lacions de serveis urbans.

#### **Paviments.**

Els diferents tipus de paviments per als espais lliures públics es concretaran en el Projecte d'Urbanització d'aquest Pla. A les àrees peatonals pavimentades es combinarà els materials prefabricats o fets "in situ" de caràcter petri o asfàltic.

Les solucions arquitectòniques i materials de paviments respectaran les disposicions sobre la supressió de barreres urbanístiques.

#### **Aigua potable. Protecció contra incendis.**

La distribució d'aigua potable per a usos domèstics i per a hidrants d'incendis es farà bàsicament a partir de la xarxa urbana ja existent: la canonada de Fibrociment de 200 mm. de diàmetre que transcorre a tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolars. Aquesta canonada haurà de ser desplaçada al llarg dels fronts de les illes 1 i 2, per tal de que el seu recorregut s'efectuï dins l'espai vial.

Es preveu complementar la xarxa d'aigua potable, tot connectant aquest element amb la de la UA -34, perllongant la canonada de 160 mm que discorre pel nou vial de ronda urbana.

També es preveurà el regatge automàtic dels espais verds públics, boques i els hidrants per a incendis.

#### **Clavegueram.**

El sistema de sanejament és del tipus separatiu, es preveu per tant una xarxa d'aigües residuals i una altra per les aigües plujanes.

##### **Xarxa d'aigües residuals:**

L'esquema bàsic de la xarxa d'aigües residuals consisteix en:

La canonada existent de 60 cm. de diàmetre que transcorre a tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolars, si bé desplaçant-la davant les illes 1 i 2, per tal d'evitar que transcorri per zones privades.



La perllongació de la xarxa de sanejament de la UA-34 que discorre pel vial de ronda urbana

#### Xarxa d'aigües plujanes.

Atès la disposició del sistema viari previst, les aigües del Passeig de la riera Ginjoles es vessaran directament a la seva llera.

Per a la recollida de les aigües de pluja dels restants vials es preveu un seguit de canonades que en forma de pinta menen les aigües a la riera.

#### Electricitat.

El Pla Especial preveu el subministrament d'energia elèctrica a partir de l'E.T. existent a la cantonada entre els carrers de Pere III i Passeig de la riera. Des d'aquesta E.T. es preveurà el subministrament soterrani de totes les edificacions del P.E.

La xarxa de distribució es preveu que discorri a tot el llarg del nou passeig de la riera, en direcció sud - tot substituïnt la línia aèria existent - fins al camí del cementiri, on es connectaria de nou amb la línia existent abans de donar servei als edificis fora de l'àmbit d'aquest pla.

#### Enllumenat públic.

L'enllumenat dels carrers perimetrals es preveurà com a continuació del de la resta de cadascun dels carrers.

El nivell mitjà d'il.luminació de les zones de pas serà com a mínim de 10 lux.

#### Telecomunicacions.

La totalitat de les línies telefòniques, àdhuc les aèries existents es soterraran.

#### Gas

Es preveu la canalització del gas natural a partir de la cantonada del carrer Pere III amb la riera Ginjoles



### 3. QUADRES DE SUPERFÍCIES



### 3. QUADRES DE SUPERFÍCIES (m2)

#### 3.1 EXTENSIÓ DELS SÒLS

##### Extensió de l'àmbit

Total 29.331,00

##### Sòl d'ús públic

Vialitat	10.234,80	
Espais lliures	1.920,00	
Total sòl públic	12.154,80	41,44 %

##### Sòl d'ús privat.

Zona d'edificació plurifamiliar	10.778,50	
Zona d'edificació unifamiliar	6.397,70	
Total zones	17.175,20	58,56 %

#### 3.2. SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT.

**Sostre, en m2, de les edificacions per zones i illes.**  
 ( inclòs el sostre dels cossos sortints)

	Illà 1	Illà 2	Illà 3	Illà 4	Illà 5	Global
Zona Habitatges Plurifamiliars	1.057	3.277	-	6.126	2.047	12.507
Zona Habitatges Unifamiliars	-	865	4.599	-	-	5.464
Sumes	1.057	4.142	4.599	6.126	2.047	17.971

**Ocupació, en m2, de les edificacions per zones i illes.**

	Illa 1	Illa 2	Illa 3	Illa 4	Illa 5	Global
<b>Zona Habitatges Plurifamiliars</b>	339,9	1.342,6	-	1.898,8	732,2	4.313,5
<b>Zona Habitatges Unifamiliars</b>	-	278,1	2.447	-	-	2.725,1
<b>Sumes</b>	339,9	1.620,7	2.447	1.898,8	732,2	7.038,6

**Nombre d'habitatges**

	Illa 1	Illa 2	Illa 3	Illa 4	Illa 5	Global
<b>Zona Habitatges Plurifamiliars</b>	9	28	-	54	18	109
<b>Zona Habitatges Unifamiliars</b>	-	4	27	-	-	31
<b>Sumes</b>	9	32	27	54	18	140

El/la signatari/a és/és  
 (Nom i cognoms) Sònia Bofarull i Ferrat  
 (Lloc i data de signatura)  
 Roses, el dia 04 de DES. 2002  
 La secretària  
 Sònia Bofarull i Ferrat



AJUNTAMENT  
DE VILANOVA I LA GELTRÚ  
Corporació d'Urbanisme

**4. ORDENANCES REGULADORES**

## 4. ORDENANCES REGULADORES

### 4.1 DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 1 Àmbit del Pla.**

L' àmbit del d'aquest Pla Especial és el comprès dins el perímetre definit en els plànols, i es correspon amb el delimitat dins el sòl urbà en la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

#### **Article 2 Normativa aplicable.**

Aquestes Ordenances desenvolupen, dins l'àmbit del Pla Especial les previsions del Pla General de Roses

En tot allò no específicament reglamentat en aquestes Ordenances, seran d'aplicació les Normes del Pla General

#### **Article 3 Terminologia de conceptes.**

La terminologia emprada per a referir-se als diferents conceptes urbanístics continguts en aquestes Ordenances es correspon amb la del Pla General de Roses.

#### **Article 4 Desenvolupament del Pla Especial.**

Per al desenvolupament d'aquest Pla, es redactarà un Projecte d'Urbanització. També es podran redactar Estudis de Detall en els casos indicats en aquestes Ordenances. En tot cas es respectaran les determinacions del Pla Especial i del planejament de rang superior.

#### **Article 5 Projecte d'Urbanització.**

1.-El projecte d'urbanització es referirà a l'àmbit complet.

2.-El projecte no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici de que es puguin realitzar les adaptacions necessàries, especialment en el cas de les rasants, exigides

per les característiques del sòl, subsòl o topografia.

També es podran admetre solucions provisionals en els espais confrontants amb els elements dels sistemes generals, rotonda el·líptica i canalització de la riera Ginjolers, si aquests no s'executen anteriorment o simultània, a les obres d'urbanització previstes per aquest pla especial.

## **Article 6**

### **Estudis de Detall.**

1.-Es podran redactar Estudis de Detall amb l' exclusiva finalitat de:

- a) Adaptar o reajustar les alineacions i rasants.
- b) Ordenar volums d' acord amb les especificacions de cada zona.

2.- L' establiment d' alineacions i rasants es limitarà a les vies ja previstes en el Pla Especial, i no podrà reduir les superfícies destinades a vials i espais lliures per aquest pla.

3.- Els Estudis de Detall no podran alterar els usos previstos pel Pla Especial.

## **4.2 RÈGIM DEL SÒL**

## **Article 7**

### **Qualificació del Sòl.**

L'assignació detallada dels usos i les condicions d' ordenació de l'edificació dins l'àmbit del Pla Especial es fa mitjançant la delimitació de zones i sistemes.

La delimitació de les zones i sistemes s' efectua en el plànol d'ordenació O.1 del Pla Especial.

## **Article 8**

### **Zones.**

Constitueixen les zones la part del sòl comprès dins l' àmbit del Pla Especial, en el qual s' hi exerceixen els drets i els deures relatius a l' aprofitament urbanístic privat.

En funció de les activitats i usos permesos i del tipus edificatori es distingeixen dues zones: Zona d'edificació d'habitatges unifamiliars en filera, i la Zona d'edificació per a

habitatges plurifamiliars.

## Article 9

### Sistemes urbans.

S' entén per sistemes urbans, els terrenys destinats als elements que constitueixen l' estructura bàsica de l'ordenació projectada, i que, d' acord amb allò previst a l' article 121 del Text Refòs, són objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l' Ajuntament de Roses.

Dins l' àmbit del Pla Especial es distingeixen els següents sistemes:

- a) Sistema Viari i aparcaments.
- b) Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques.

## Article 10

### Drets i obligacions dels propietaris.

A més de la cessió obligatòria i gratuïta a l' Ajuntament dels terrenys destinats a espais lliures i zones verdes, dotacions urbanístiques i vials, el propietari dels terrenys compresos en l' àmbit d' aquest Pla Especial està obligat a:

- a) Sufragar els costos d' urbanització.
- b) Costejar els plans i projectes d' urbanització i de gestió.
- c) Edificar els solars en el termini que senyala el Text Refòs.







### 4.3 SISTEMES URBANS

#### Article 11

#### Sistema Viari i aparcaments.

1.- Són espais d'ús i domini públic delimitats en els plànols d'ordenació per les alineacions dels vials o places.

2.- Els elements que constitueixen el sistema viari s'executaran d'acord amb les especificacions contingudes en els esmentats plànols pel que fa a la sistematització de les bandes pavimentades, enjardinades o arbrades, voravies i calçades de circulació.

3.- El Projecte d'Urbanització complementarà les rasants definides en el Pla Especial, i determinarà la posició definitiva dels punts d'enllumenat públic, embornals, mobiliari urbà, i altres elements d'infraestructura urbana, i jardineria.

#### Article 12

#### Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques.

En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc.. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla tindran una alçada superior a 4 m., ni la seva ocupació ultrapassarà l' 1% ( ú per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s'emplacin.



#### **4.4 ZONES D'EDIFICACIÓ PRIVADA.**

##### **4.4.1 DISPOSICIONS COMUNES**

#### **Article 13**

##### **Tipus d'ordenació segons volumetria específica.**

El tipus d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica resulta de la definició del perímetre màxim i de les seccions dels edificis que s'efectua en els plànols d'ordenació, dins dels quals s'inclourà l'edificació.

La façana dels edificis que confronta amb la riera Ginjolers i la plaça elíptica, s'alinejarà necessàriament al perímetre definit en els plànols.

#### **Article 14**

##### **Elements sortints i cossos volats.**

###### **1.- Elements sortints:**

Es permeten els ràfecs de coberta, les cornises i altres elements constructius. Els ràfecs podran volar fins un màxim de 60 cm. a partir del pla de façana. Les cornises i altres elements constructius podran sobresortir un màxim de 20 cm. del pla de façana.

A la façana de la planta baixa, sobre els espais lliures privats, es permetran viseres i proteccions dels accessos amb un vol màxim d'1 metre.

###### **2.- Cossos volats:**

S'admetran cossos volats que sobresurtin del perímetre regulador de l'edificació un màxim de 0,60 m. quan la separació entre les façanes dels edificis sigui superior o igual a deu metres. La seva longitud no serà superior a la meitat de la longitud de la façana, tret de les façanes dels edificis que confronten amb la riera Ginjolers mitjançant jardins privats, en aquest cas, s'admetran els cossos sortints continus, i a nivell del pla de referència el grafiat al plànol de seccions. En qualsevol cas el sostre dels cossos volats tancats computarà als efectes del càlcul de sostre edificable.

**Article 15**

**Sistematització del terreny de les illes. Pla de referència.**

Cada illa és objecte d'una sistematització del terreny en nivells que es prendran com a pla referència per a la situació de les plantes de l'edificació i per a l'aplicació de les alçades. Aquests nivells són els que consten en els plànols de perímetres reguladors de l'edificació i de seccions. La planta baixa de les edificacions es situarà com a màxim a la mateixa cota del pla de referència.

L'espai comprès entre l'alineació del carrer riera Ginjolers i les edificacions, sota el pla de referència, es sistematitzarà segons es preveu als plànols de seccions de l'ordenació.

**Article 16**

**Sostre màxim.**

El sostre màxim edificable sobre el pla de referència és el que resulta de multiplicar la seva ocupació pel nombre de plantes permès.

El sostre màxim edificable s'estableix per a cada unitat de zona i illa.

La superfície de les construccions que es situïn sota el pla de referència de les illes 2, 3, 4 i 5, computarà a efectes del càlcul del sostre edificat en la part que, en projecció vertical, estiguin compreses dins la franja dels deu metres immediats a l'alineació del carrer de la riera Ginjolers. El sostre màxim de la part d'edificació en aquestes condicions és el que s'estableix per a cada lot a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.

**Article 17**

**Ocupació de l'edificació.**

L'ocupació màxima de l'edificació sobre el pla de referència ve determinada pel perímetre regulador dins el qual s'inscriurà l'edificació, i que es grafia en els plànols

Fora del perímetre regulador de les edificacions, la parcel·la només podrà ser ocupada per l'edificació sota del pla de referència fins a arribar a l'ocupació que es fixa com a màxim per a cada lot, a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.

L'espai lliure de parcel·la s'enjardinarà i es podrà sistematitzar amb instal·lacions lúdiques o esportives privades, com piscines, o altres, sempre que no suposin la construcció d'un volum d'edificació tancat.

**Article 18****Estudis de Detall.**

Sense necessitat de modificació del pla especial, mitjançant Estudi de Detall, s'admetran altres ordenacions que hauran de respectar les condicions que s'estableixen per a cada zona.

L'estudi de detall podrà establir, dins de cada unitat de zona, assignacions diferencials de l'edificabilitat i de l'ocupació per a cadascun dels lots en que es divideixi sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que li correspon, ni la seva ocupació màxima.

Els estudis de detall respectaran la separació de cinc metres entre les edificacions sobre el pla de referència i l'alineació del carrer de la Riera Ginjolars prevista per aquest pla.

**Article 19****Espais lliures comunitaris**

A més dels espais lliures privats resultants a l'interior de les parcel·les edificables, aquest pla especial preveu la creació d'espais lliures privats complementaris, i passatges privats que s'hauran d'adscriure de forma indivisa a la propietat d'una o més parcel·les de la mateixa zona, segons es determinarà en el Projecte de Compensació.

**Article 20****Tanques.**

Les tanques es definiran en els projectes de cada filera i hauran de tenir les mateixes característiques per cada lot d'edificació. No obstant respectaran les següents normes:

Les tanques que confronten amb l'espai públic podran ser d'obra fins una alçada màxima 0,60 m. i almenys pel costat de la via pública es construiran preferentment amb pedra de pissarra del país. Quan el nivell de la parcel·la en el pla de l'alineació del vial sigui més alt que la rasant del carrer, l'alçada de la tanca es podrà incrementar fins a 0,6 m. pel damunt del nivell de la parcel·la en aquell pla. Pel damunt de la tanca d'obra, i fins una alçada d' 1,80 metres sobre la rasant del carrer, només és permetran les tanques vegetals.

Les tanques que es situen a les partions entre parcel·les veïnes podran ser d'obra fins una alçada màxima de 0,6 m. tret al llarg dels tres primers metres al costat de l'edificació, que podrà arribar a 1,80 m. però respectant en tot cas les mateixes separacions que han de mantenir les edificacions respecte dels límits amb les alineacions dels vials. Fins a 1,80 m s'admeten les tanques vegetals, els filats metàl·lics i les de



Sènia Bufaral i Sorzal

gelosia de fusta.

Sobre els murets de contenció de peu de talús grafiats als plànols de seccions no s'hi permetrà cap tipus de tanca.

#### 4.4.2. ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS.

##### **Article 21**      **Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, regulada a través dels perímetres i perfils reguladors grafiats en els plànols d'ordenació, dins els quals s'inscriurà l'edificació.

##### **Article 22**      **Unitat de projecte.**

La construcció de cadascun dels blocs d'edificació previstos, serà objecte d'un únic projecte arquitectònic que asseguri la composició i la coherència formal i funcional de l'edificació però la seva execució es podrà fer per fases.

El projecte bàsic de tot el bloc es presentarà amb la sol·licitud de llicència per a la primera fase, si s'escau. Un cop aprovat el projecte bàsic, les llicències de construcció per a les fases successives només es concediran si les obres sol·licitades s'ajusten al projecte bàsic aprovat.

##### **Article 23**      **Parcel·lació.**

La superfície mínima de parcel·la és de 400 m<sup>2</sup>.

##### **Article 24**      **Sostre màxim edificable.**

El sostre màxim permès, inclosos els cossos volats (Art. 14) és:

- Illa 1: 1.057 m<sup>2</sup>
- Illa 2: 3.278 m<sup>2</sup>
- Illa 4: 6.127 m<sup>2</sup>
- Illa 5: 2.047 m<sup>2</sup>

**Article 25****Ocupació.**

L'ocupació màxima permesa és:

- Illa 1: 339,9 m<sup>2</sup>
- Illa 2: 1.342,6 m<sup>2</sup>
- Illa 4: 1.898,8 m<sup>2</sup>
- Illa 5: 732,2 m<sup>2</sup>

**Article 26****Alçada màxima i nombre màxim de plantes.**

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes sobre el pla de referència ve determinat en els plànols d'ordenació de l'edificació per cadascuna de les edificacions previstes.

**Article 27****Composició arquitectònica**

Els edificis es cobriran amb teulada, utilitzant la teula ceràmica.

Pel damunt del pla inclinat de la teulada no es permetrà la construcció de cap cos d'edificació. Només es permetran les instal·lacions que no comportin volum tancat.

**Article 28****Condicions d'ús.**

Els usos permesos a aquesta zona són:

1.-Habitatge plurifamiliar. El nombre màxim d'habitatges s'estableix per a cada illa:

- Illa 1: 9 habitatges
- Illa 2: 28 habitatges
- Illa 4: 54 habitatges
- Illa 5: 18 habitatges

2.-Oficines i despatxos professionals.

3.-Garatges, els quals només podran ocupar les plantes destinades a aquest ús per sota el pla de referència.

4.-Comercial en planta baixa.

**Article 29****Accessos rodats**

L'accés rodat a les parcel·les que confronten amb la plaça el·líptica s'haurà de realitzar necessàriament a través dels altres fronts de parcel·la.



#### 4.4.3. ZONA D'HABITATGES UNIFAMILIARS

**Article 30**            **Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, regulada a través dels perímetres i perfils reguladors grafiats en els plànols d'ordenació, dins els quals s'inscriurà l'edificació.

**Article 31**            **Unitat de projecte.**

Fileres d'edificació. Els habitatges s'agruparan en fileres. Cada filera contindrà un màxim sis habitatges unifamiliars i un mínim de dos, i ha de ser objecte d'un únic projecte d'edificació que en garanteixi la unitat de composició arquitectònica, així com la dels materials, color i textura, dels seus elements.

No es permetran alteracions individuals dels habitatges que alterin la composició arquitectònica de cada filera.

**Article 32**            **Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:**

L'amplada mínima dels habitatges unifamiliars és de 6 metres

**Article 33**            **Alçada màxima i nombre màxim de plantes.**

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes sobre el pla de referència ve determinat en els plànols d'ordenació de l'edificació per cadascuna de les edificacions previstes.

**Article 34**            **Parcel·lació.**

Als efectes de regulació de la parcel·lació i de l'edificació es distingeixen els lots d'edificació i les parcel·les dels habitatges unifamiliars.

Els lots són les superfícies assignades a cada filera d'edificació, i que han de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície mínima equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes.

Parcel·les són les superfícies que s'adscriuen a cadascun dels

habitatges unifamiliars.

Cadascuna de les illes ha de ser objecte de segregació en tants lots com fileres d'edificació es pretenguin edificar. La llicència per a segregar una illa en lots d'edificació haurà de contemplar la totalitat de la seva superfície. La segregació en lots ha de permetre complir les condicions d'ordenació de l'edificació i la de parcel·la mínima, que és de 120 m<sup>2</sup> per habitatge, i les de regulació de l'accés rodat. Els lots grafiats als plànols d'aquest pla són indicatius i poden ser autoritzades altres possibilitats sempre que compleixin les condicions establertes per aquestes normes.

La llicència de parcel·lació per a cadascun dels habitatges unifamiliars només podrà ser atorgada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres de la filera.

#### Article 35

#### Sostre màxim edificable.

El sostre màxim edificable és:

Illa 2: 865 m<sup>2</sup>

Illa 3: 4.564 m<sup>2</sup>

#### Article 36

#### Ocupació màxima

L'ocupació màxima de l'edificació és:

Illa 2: 278,1 m<sup>2</sup>

Illa 3: 2.447,0 m<sup>2</sup>

#### Article 37

#### Usos.

1. Habitatge unifamiliar inclosos els garatges privats particulars, els quals es situaran per sota el pla de referència.

El nombre màxim total d'habitatges és el que es determina per a cada illa:

Illa 2: 4 habitatges

Illa 3: 27 habitatges

2. Oficines i despatxos professionals.

3. S'admeten en caràcter transitori els usos industrials existents per un període de temps de cinc anys a comptar des de la data de l'aprovació definitiva d'aquest pla especial.



**Article 38****Accessos rodats.**

Els habitatges de cadascuna de les fileres d'edificació disposades ortogonalment al carrer Riera Ginjolars tindran un accés comú per als garatges de la planta soterrani.





*[Handwritten signature]*

## 5. PLA D'ETAPES

## 5. PLA D'ETAPES.

### 5.1. DELIMITACIÓ POLIGONAL.

Per a la distribució equitativa de les càrregues i beneficis que es deriven del planejament, aquest Pla Especial delimita una única unitat d'actuació que coincideix amb el seu àmbit.

La Unitat d'Actuació té una extensió, doncs, equivalent a la del Pla Especial, és a dir 29.331.-m<sup>2</sup>, i un sostre total edificable de 17.971,00 m<sup>2</sup>

### 5.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El sistema d'actuació que es determina per a executar la Unitat d'Actuació és el de Compensació.

Constituïts els propietaris en Junta de Compensació presentaran el Projecte de Compensació a l'Ajuntament per a la seva aprovació si s'escau, el qual contindrà les següents determinacions:

a) Descripció de les propietats inicials, segons títols aportats amb les correccions procedents, i, en defecte de títols, segons plànols. S'expressaran les càrregues i gravàmens, condicions, substitucions i altres drets que l'afectin.

b) Descripció de les parcel·les resultants edificables, titulars a qui s'adjudiquin i concepte en què ho siguin. S'expressarà respecte de cada finca la inicial que li correspon o el dret que dóna lloc a l'adjudicació; també s'expressaran les càrregues i gravàmens, condicions, substitucions i els altres drets que les afectin, per no ser incompatibles amb el planejament.

c) Localització dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

d) Superfícies o parcel·les que la Junta, en el seu cas, es reservi per a fer front a les despeses d'urbanització.

e) Compensacions en metàl·lic, si s'escau, per diferències d'adjudicació.

L'aprovació definitiva per l'Ajuntament del Projecte de Compensació, produirà la transmissió automàtica dels terrenys i edificacions de cessió obligatòria i gratuïta que determina el Pla.

### 5.3. ETAPES.

Atesa l'escassa extensió del pla, es preveu la seva execució completa en una sola etapa de quatre anys. No obstant, dins aquest termini, les obres d'urbanització podran ser escalonades en fases successives que es determinaran en el Projecte d'Urbanització.





## 6. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER

### 6.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Les obres d'urbanització que es preveu realitzar dins l'àmbit d'aquest Pla Especial consisteixen bàsicament, i d'acord amb els criteris exposats a l'apartat corresponent d'aquesta Memòria Justificativa, a implantar els serveis urbanístics, i a sistematitzar els espais lliures públics resultants de l'ordenació.

#### Cost de les obres de construcció i instal·lació de serveis

Les accions a contemplar són:

Moviment de terres per a la configuració de les plataformes definitives dels espais públics i privats.

Xarxa separativa de clavegueram.

Xarxa d'aigua potable i instal·lació d'hidrants i boques de reg.

Enllumenat públic dels nous espais i dels trams de carrers confrontants.

Xarxa soterrada de baixa tensió.

Ressituació de l'estació transformadora existent.

Xarxa de telefonia.

Xarxa de gas.

Previsió de cable

Pavimentació dels nous espais lliures públics i voravies.

Enjardinament i mobiliari urbà.

En qualsevol cas, el cost de les obres i serveis urbanístics, haurà de ser concretat en el corresponent Projecte d'Urbanització.

Per a l'estimació del cost de la realització de les obres i d'instal·lació dels serveis esmentats és parteix del cost per metre quadrat de sòl urbanitzat (vialitat i espais lliures) que resulta de la urbanització confrontant de la Unitat d'Actuació 34. Aquest cost és de 10.257 pts. (61,64 euros) per metre quadrat.

La superfície a urbanitzar dins l'àmbit del pla especial és de 12.051 m<sup>2</sup>.

El cost d'execució material de les obres és de 123.596.850.- pts. i el de contracte abans d'impostos és de 147 milions de pessetes (883.489 euros).

**Costos de redacció de projectes i direcció d'obres d'urbanització.**

Els costos aproximats de redacció dels projectes de Pla Especial, Projecte d'Urbanització, Estatuts de la Junta de Compensació, Projecte de Compensació, gestions administratives i direcció de les obres d'urbanització s'estima aproximadament en 10% del pressupost de contracte: 14,7 milions de pessetes, (88.349 euros).

**Costos d'urbanització**

Els costos d'urbanització són la suma dels dos conceptes valorats als punts anteriors, que és de 161,7 milions de pessetes (971.836 euros)

**6.2. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.**

Atès que el sostre total previst és de 17.971 m2, la repercussió dels costos d'urbanització per metre quadrat d'edificació, referida a qualsevol dels usos permesos, és de 8.999 pts (54,08 euros) /m2.

Roses, Maig de 2.002  
L'Arquitecte,

*[Handwritten signature]*

Consell de Catalunya  
Departament de Governació i Territori  
Lloc: ...  
Data: 04 DES, 2002  
La secretaria  
*[Signature]*  
Sònia Borràs i Gual

	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
31 JUL 2002 2001406147	
<b>VISAT</b>	<small>         Data: 05/06/2002 14:17:12          Extensió: 10784          Impressió: 002_712941       </small>