

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 41, I TEXT REFOS MODIFICACIÓ N° 21 I N° 41

RIERA GINJOLERS / PORXO CARRER BARCELONA

(TEXT APROVACIÓ PROVISIONAL)

ROSES

Novembre 2002



Ajuntament de Roses

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format
-43- ambdues inclosos per un -1- -43-
que aprova provisionalment la modificació puntual núm 41 de PGOU.
a la sessió ordinària Ple 25 novembre del 2002.

Roses: 5 de desembre del 2002.

Francisco Luis Muñoz Campes
Secretari general

	Comissió de Control Territorial d'Ordenació Urbana Lluís Ferrer Director General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel Consell Territorial d'Urbanisme de les Illes Balears secció de data 24 GEN. 2003	
La secretaria	
Sònia Bofarull i Serrat	

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 41, I TEXT REFOS MODIFICACIO N° 21 I N° 41

RIERA GINJOLERS / PORXO CARRER BARCELONA

(TEXT APROVACIÓ PROVISIONAL)

ROSES

Novembre 2002



Ajuntament de Roses

ÍNDEX

CAPÍTOLI : MEMÒRIA	2
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	17
CAPÍTOLI. : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.....	21
CAPÍTOL IV.: PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	22
ANNEX 1.: LLISTAT DE PLÀNOLS.....	23
ANNEX 2.: TEXT REFOS MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLA GENERAL N° 21 I N° 41, RIERA GINJOLERS.24	
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	25
CAPÍTOLI. : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.....	35
CAPÍTOL IV.: PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	36

CAPÍTOL

I. : MEMÒRIA

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	4
1.3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....	5
1.4. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	5
Article 14. Regulació detallada de sistemes.....	9
Article 15. Regulació detallada de zones.....	9
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	10
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.....	10
Article 18. Parcel·la mínima.....	10
Article 19. Longitud de façana mínima.....	10
Article 20. Longitud de façana màxima.....	10
Article 21. Ocupació màxima.....	10
Article 22. Aliniacions i nº de plantes.....	10
Article 23. Alçada de l'edificació.....	10
Article 24. Composició de façana.....	10
Article 25. Cobertes i xemeneïes.....	11
Article 26. Obertures en les cobertes.....	11
Article 27. Ràfecs.....	12
Article 28. Acabats de façana.....	12
Article 29. Mitgeres.....	12
Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici.....	12
Article 31. Canaletes, baixants i reixes.....	12
Article 32. Volats.....	12
Article 33. Baranes.....	12
Article 34. Retolació comerços i rètols publicitaris.....	12
Article 35. Veles i viseres.....	13
Article 36. Il·luminació de Rètols i aparadors.....	13
Article 37. Places d'Aparcament.....	13
Article 38. Escomeses i línies d'enllumenat.....	13
NORMES GENERALS D'USOS:.....	13
Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments.....	13
Article 40. Usos en edificis de zones.....	13
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	14
1.5. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	15
1.5.1. Marc territorial.....	15
1.5.2. Usos del territori.....	15
1.6. OBJECTIUS I CRITERIS.....	15
1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	15
1.7.1. Descripció general. xarxa viària i sistemes.....	15
1.7.2. Descripció general zones.....	16
CAPÍTOL II. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	17
2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	18
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	18
Article 1. Naturalesa.....	18
Article 2. Àmbit territorial.....	18
Article 3. Vigència.....	18
Article 4. Obligacions.....	18
Article 5. Interpretació del Pla.....	18
Article 6. Determinacions del Pla.....	18
2.2. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	18
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	18
Article 7. Qualificació.....	18
Article 8. Parcel·lacions.....	18
Article 9. Projectes d'obra civil.....	18
2.2.2. SISTEMA DE GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	19
Article 10. Sistema de gestió.....	19
Article 11. projectes d'obra civil.....	19

2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ	19
Article 12. Determinacions gràfiques	19
Article 13. Regulació detallada de sistemes	19
Article 14. Regulació detallada de zones	19
Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació	20
Article 16. Disposicions comunes i normes generals d'ús	20
Article 17. Colors de façana	20
Article 18. Places d'Aparcament	20
Article 19. Cobertes i xemeneïes	20
CAPÍTOL III. : ESTUDI ECONÒMIC-FINANÇER	21
CAPÍTOL IV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	22
ANNEX 1. : LLISTAT DE PLÀNOLS	23
ANNEX 2. : TEXT REPOS MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLA GENERAL Nº 21 I Nº 41, RIERA GINJOLERS.24	
CAPÍTOL II. : NORMES URBANÍSTIQUES	25
2.1. DISPOSICIONS GENERALS	26
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA	26
Article 1. Naturalesa	26
Article 2. Àmbit territorial	26
Article 3. Vigència	26
Article 4. Obligacions	26
Article 5. Interpretació del Pla	26
Article 6. Determinacions del Pla	26
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	26
2.2.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA	26
Article 7. Qualificació	26
Article 8. Parcel·lacions	26
Article 9. Projectes d'obra civil	26
2.2.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA	27
Article 10. Sistema de gestió	27
Article 11. Projectes d'obra civil	27
2.2.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ	27
Article 12. Determinacions gràfiques	27
Article 13. Regulació detallada de sistemes	27
Article 14. Regulació detallada de zones	27
Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació	28
Article 16. Disposicions comunes i normes generals d'ús	28
Article 17. Parcel·la mínima	28
Article 18. Longitud de façana mínima	28
Article 19. Longitud de façana màxima	28
Article 20. Ocupació màxima	28
Article 21. Aliniacions i nº de plantes	28
Article 22. Alçada de l'edificació	28
Article 23. Composició de façana	28
Article 24. Cobertes i xemeneïes	29
Article 25. Obertures en les cobertes	30
Article 26. Ràfecs	30
Article 27. Acabats de façana	30
Article 28. Mitgeres	30
Article 29. Colors de façana	30
Article 30. Canaletes, baixants i reixes	30
Article 31. Volats	30
Article 32. Baranes	31
Article 33. Retolació comerços i rètols publicitaris	31
Article 34. Veles i viseres	31
Article 35. Il·luminació de Rètols i aparadors	31
Article 36. Places d'Aparcament	31
Article 37. Escameses i línies d'enllumenat	31
NORMES GENERALS D'USOS:	31
Article 38. Usos en edificis de sistema d'equipaments	31
Article 39. Usos en edificis de zones	31
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	32
CAPÍTOL III. : ESTUDI ECONÒMIC-FINANÇER	33
CAPÍTOL IV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	34

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 des de la més remota antiguitat.

Primerament amb assentaments a l'actual ciutadella:

Barri hel·lenístic (en ple funcionament durant la segona meitat del segle IV aC.)

- a) Zona visigoda (segles V a VII dC.)
- b) Vila Medieval
- c) Fortificació ciutadella moderna (iniciada a mitjans del segle XVI)

I posteriorment, quan el recinte emmurallat 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 fil·loxera. Aquests assentaments es produeixen a cada costat de la riera Ginjolars.

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 Fumats, 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 hostalers sense respectar les característiques arquitectòniques del nucli.
- d) Desplaçament de la major activitat al front marítim, mentre en els vials interiors es construeixen habitatges amb mínimes condicions d'habitabilitat o bé els ja existents es deixen envellir.
- e) L'edificació de la riera Ginjolars es manté en estat degradat, pendent de la seva ordenació.

El gener de 2002 es varen començar les converses per l'expropiació del pas de vianants previst entre la riera Ginjolars i el carrer Barcelona. Aquestes converses varen obligar a fer sospesar a l'administració el rendiment social i urbanístic d'aquesta operació, en relació al seu cost. El resultat d'aquesta valoració va ser l'inici de la redacció del present document per tal de suprimir l'esmentat pas de vianants.

En el transcurs del període d'exposició al públic de la present modificació nº 41 no s'ha presentat cap al·legació. A petició del consistori municipal s'incorpora un altre an·nexe en el present document on es refonen les normes urbanístiques de la modificació nº 21 i nº 41 per tal de facilitar la gestió del planejament.

1.1.1. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació de Pla general d'ordenació té per objectiu la supressió del pas de vianants, en planta baixa, entre el carrer Barcelona i la riera Ginjolars, previst en la modificació puntual de Pla General Nº21 riera Ginjolars, i la modificació dels paràmetres reguladors de les cobertes, aparcaments, i colors façanes per tal d'adaptarlos als criteris de la resta del nucli antic.

1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència de la present modificació de Pla general d'ordenació ve donada per la voluntat de fer factible la rehabilitació del nucli antic de Roses i millorar la seva connectivitat, sense deixar de valorar el seu cost social i econòmic, de forma que siguin el menys traumàtiques possibles les operacions proposades.

L'oportunitat ve donada per la voluntat de edificar en la parcel·la, objecte del pas de vianants en planta baixa. Aquesta edificació conjuntament amb altres que s'estan portant a terme en l'àmbit de la riera Ginjolars confirma l'encert de la modificació de Pla General ja aprovada.

1.3. 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 l'article 83 de la llei 2/2002, de 14 de Març, d'urbanisme. L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de Pla general d'ordenació és el següent.

- 1) Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- 2) Exposició pública d'un mes mitjançant -Edicte Publicat al B.O.P. -Publicació en un dels diaris de difusió.
- 3) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptius, entre ells: -Comissió del patrimoni cultural de Girona.
- 4) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 5) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 6) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini d'un mes.
- 7) Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
- 8) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.4. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc legal ens ve donat en primer lloc per la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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'empara de la legislació urbanística vigent en el moment i la Modificació del Pla General N°21 Riera Ginjolers, aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona en la sessió de data 13 de setembre de 2000. 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 les objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

- Serveis Tècnics D8
- Cementiri D9
- E. Sistema de platges i espais arran de mar E
- F. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua F
- G. Sistema portuari G

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.

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».

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	Dó
Esportiu	D6
Abasts	D7

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.

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 sòl 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 grafiat 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.

I de les zones:

Zona 2:

Subsecció 2^a. 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.

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 Ginjolars, 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 Sebastià mitjançant el perllongament del c/ Sant Isidre.

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 maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caracter 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.

- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral·lela al c/ Sant Sebastià des de la raonada 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 sòls 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 Ginjolars
- 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 metàl·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 potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

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 Ginjolars

Art. 85 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst pel Pla General sobre la Riera de Ginjolars, 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.

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 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) 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'entresòlat 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).

- 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 3ª1 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	12,40 mts.	PB+3P

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses N°21 RIERA GINJOLERS, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 13 de Setembre de 2.000, preveu les següents determinacions per aquest àmbit:

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.

- La present Modificació del Pla Puntual anula l'art. 29 (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreti en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present modificació de pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el pla general de Roses.

- S'anul·len els articles 76 a 91 del pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

mts.

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 db.

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

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.

Article 18. Parcel.la mínima.

250 m2. , excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantene com a parcel.la mínima la superfície existent.

Article 19. Longitud de façana mínima.

9 mts , excepte les finques de façana inferior, registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que manten com a façana mínima la longitud existent.

Article 20. Longitud de façana màxima

La façana màxima a efectes de composició i càlcul d'alçades de l'edifici serà la que compleixi els següents paràmetres:

- 20 metres de longitud màxima en un mateix pla.
- Que la diferència de nivells de vorera entre els extrems siguin menors a 90 cm.

Article 21. Ocupació màxima.

El percentatge d'ocupació màxima de la planta baixa serà sempre del 100%.

El percentaje d'ocupació en plantes pisos serà tal que sigui possible l'adequada ventil.lació de les vivendes i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (decret sobre el nivell d'habitabilitat exigít als habitatges).

Article 22. Aliniacions i nº de plantes.

Les assenyalades en el plànol d'ordenació.

En les noves edificacions el nº de plantes no és màxim sinó obligatori, mentre que en les obres d'ampliació és màxim.

Article 23. Alçada de l'edificació.

- Alçada lliure de la planta baixa: 4,00 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- Alçada lliure planta pis: entre 2,60 i 2,90 mts.
- Alçada dintell planta baixa: 3,40 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- En les noves edificacions les alçades no son màximes sinó obligatòries, mentre que per les obres d'ampliació són màximes.
- El punt de referència de les alçades serà l'assenyalat en els alçats normatius, per als edificis que tenen alguna de les seves façanes fent front a la riera Ginjolers; i per la resta de finques serà la cota de la vorera en el punt mig del front de façana. En cas de finques en cantonada la cota de referència serà la de la façana que afronta el vial més ample.
- En cas d'agrupació de finques cada tram de façana que tingui una longitud compresa entre la façana mínima i màxima prevista en la present modificació es compondrà independentment tot i que el nivell dels forjats podrà ser unitari per tota la finca prenent com a cota de referència el punt mig del total de la façana de la finca que doni al vial més ample sempre i quan la diferència entre les cotes dels extrems no sigui superior a 90 cm. en cas de que sigui superior, la façana s'haurà de dividir en trams de forma que la diferència de cotes entre els extrems sigui igual o inferior a 90 cm. i el punt de referència serà el punt mig de cada tram.

Article 24. Composició de façana.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritariament vertical dels balcons i finestres

La façana es compondrà amb els següents criteris:

- 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 3,40 mts.
- Els dintells seran horitzontals i el seu nivell s'ajustarà al previst en el present document.
- Les obertures del pla de façana se separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres, i la separació mínima entre obertures serà de 1,00 mts.

d) Planta Pis:

- La façana es compondrà a través de la col.locació d'obertures a nivell del parament de la façana o bé reculades d'acord amb 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 2 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)
 - 3- Obertures de més de una planta: Tindran els tancaments reculats com a mínim 1,00 mts. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.
 - 4- Finestres quadrades: Tindran una dimensió no superior a 1,00 mts. o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es situa reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. En aquest últim cas l'alçada podrà ser també fins a 1,4 vegades l'amplada.
 - 5- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
 - 6- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota de l'últim forjat de l'edifici, a nivell de la línia de vial. 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.
- e) Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sòl pla.
- f) La separació mínima entre obertures de una mateixa planta serà de 30 cm.. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
- g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- h) Quan una mateixa obertura ocupi més d'una planta, el forjat es retrassarà un mínim de 15 cm. del pla de façana.
- i) El parament de la façana coincidirà amb la línia de vial.
- j) La separació mínima de les obertures a les mitgeres en plantes pisos serà de 60 cm.
- k) Les façanes del cr. d'en Mairó s'hauràn d'ajustar als criteris previstos per l'altra banda del carrer, a excepció de les alçades dels forjats, quan la parcel·la dongui a la riera Ginjolers.
- l) Per la composició de les façanes es regulen les diferents obertures del parament de façana. Les obertures podran ser: finestres verticals, balcons, obertures de més d'una planta, finestra quadrada, finestres horitzontals i badius. El tancament és el element que separa climàticament l'interior de l'exterior de l'habitatge i usualment incorpora el vidre. Aquest es podrà situar a nivell del parament de façana o bé reculat.

Article 25. Cobertes i xemeneïes.

- a) Els edificis es cobriran majoritàriament 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%.
Per damunt de les teulades que arranquen de les línies de connexió de les façanes 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 i de les xemeneïes.
Només es permeten la teula àrab groga o ocre fosc (no vermella, ni negra).
El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas a més de 2,20 mts. per sobre l'alçada reguladora màxima.
Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que se situï a més de 8,00 mts. de la façana i es pavimenti amb els mateixos materials previstos en l'apartat "b".
L'accés de la coberta no pot sobresortir de la línia de la pendent de la coberta.
- b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que es cobriran amb terraces, en aquest cas s'haurà de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmaltar o fusta.
- c) Els espais sota coberta podran ser habitables.
- d) En el plànol d'aliniacions, alçades i rassants (8) es grafia la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.

Article 26. Obertures en les cobertes.

No s'admeten les claraboies integrades en el pendent de les cobertes.

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

Article 27. 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, es situaran entre la cota inferior de l'últim forjat aliniat a façana i 60 cm per sobre.

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.

Article 28. 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 29. Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran com a façanes, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici.

Els colors de les pintures seran aprovats per l'ajuntament en funció del tipus edificatori, seguint els següents criteris:

- Els colors seran majoritàriament de la gama dels terrossos, permetent-se també els colors blanc-os, blaus, i el gris-ocre.
- Les obertures seran de tons més foscos que els paraments.
- Es podran enmarcar les obertures amb franjes d'amplada no superior a 25 cm.

Excepte els 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.

Article 31. 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 sanejament.

Article 32. Volats.Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts.
- En 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, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 5,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

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 15 cms.

Article 33. Baranes.

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

Article 34. 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

Article 35. Velas i viseres.

1. Les velas només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures o carrers d'amplada superior a 6 mts.; tindran forma rectangular, es projectaran 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, com a màxim i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 mts.
2. Les velas 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 36. 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 37. Places d'Aparcament.

- a) - En els edificis de nova construcció de les finques (46916 / 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09) , (47928 / 01, 02, 03, 04) i (47925 / 07, 06), es preveuran 1 plaça d'aparcament per habitatge, 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres, i una plaça d'aparcament per cada 100 m2. de local no residencial.
 - Aquestes places d'aparcament s'hauran de situar en planta soterrani i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjolers.
- b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edificis places d'aparcament.

Article 38. 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 escameses 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 escameses 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.

NORMES GENERALS D'USOS:

Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments.

Es manté el mateix criteri del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 40. Usos en edificis de zones.

Es manté el mateix criteri de definició d'usos previst en el PGOU, a excepció de:

- 1) L'ús recreatiu, que es divideix en:
 - Jocs i atraccions
 - Musicals
 - Restauració
 - Culturals i socials
 - Audiovisuals
 - Altres

Usos permesos en planta Soterrani:	- 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) - Restauració - Audiovisuals - Jocs i atraccions - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Cultural i social - 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 40 db/35 db (d'acord amb l'ordenança de qualitat ambiental aprovada per l'ajuntament).
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). - Cultural i social - Docent - Administratiu
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	<ul style="list-style-type: none"> - Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin incompatibles (prohibits) amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'amplició substancials d'edificació, ni es produeixi canvi de titularitat.

Son amplacions substancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents ó representen més del 30% del volum total de l'edifici.

En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització mantenint l'ús residencial de la planta baixa.

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: En tot allò no previst en aquestes normes s'aplicaran amb caràcter supletori i subsidiari les determinacions del planejament més específic previst per l'àmbit del casc antic i en el seu defecte el pla general d'ordenació urbana de Roses.

1.5. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

1.5.1. Marc territorial.

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

- a) Per la banda de llevant, per carrer Dr. Barraquer.
- b) Per la banda de ponent, per l'Avinguda Rhodes.
- c) Per la banda de migdia, pel carrer d'en Mairo i el cr. Riera
- d) Per la banda nord, pel carrer Aragó i les finques 46911/01/02/11/10/09/08 i 45905/10/06.

El terreny té una suau pendent en direcció al mar, i es troba atravesat en la seva part central per la riera Ginjolers.

1.5.2. 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 es construeix 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 del nucli antic, a excepció del voltant de la riera Ginjolers, especialment del carrer Barcelona cap a munt.

Dins l'àmbit de la present modificació puntual de pla general, actualment existeix una primera línia de mar altament edificada, amb usos hostalers i comercials en planta baixa i residencials en planta pis en un cantó; i hotelers en l'altre.

En la resta d'illes de la part del Barri de Roses existeix una illa i mitja amb edificacions força degradades, en la resta de l'àmbit es troben horts i algú cobert en planta baixa.

En la resta d'illes del Barri de la Punta l'edificació es troba fonamentalment respaldada en el carrer d'en Mairo, i per la banda de la riera o bé es troben en un elevat grau de degradació o bé es troben insuficientment edificades.

1.6. OBJECTIUS I CRITERIS.

Ordenar l'edificació de la riera Ginjolers en les illes (45905 part, 46911 part, 46916, 47928, 47925 part, 46902, 46904 i 47911), tenint especial cura amb la forma en que es desenvolupen les cantonades, la composició de les façanes i els seus materials, i els possibles usos de les edificacions.

En aquesta modificació s'anula el pas peatonal entre el carrer Barcelona i la riera Ginjolers, i es modifiquen les articles reguladors dels colors de la façana, les aparcaments, i les cobertes i xemeneies.

1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

1.7.1. Descripció general. xarxa viària i sistemes.

Es manté la xarxa viària i sistemes previstos en la modificació de vialitat i equipaments, àmbit nucli antic, és a dir:

- a) Es manté la previsió de porxo entre la plaça de l'Església i la Riera.
- b) Es manté la reducció de l'edificabilitat del sistema situat en la riera Ginjolers, entre el Cr. Girona i el Cr. Tarragona.

- c) Es manté la conversió en vial de l'actual edifici de telefónica situat dins la Riera Ginjolers
- d) Es mante com equipament l'edifici de l'antiga S.U.F.

excepte el porxo entre el carrer Barcelona i la riera Ginjolers, que es suprimeix.

1.7.2. Descripció general zones.

Tal com es descriu en el plànol normatiu, es preveu una edificació de planta baixa més tres plantes pis sense porxo, per la majoria de les illes, a excepció de:

- a) La part de les illes 46916 i 47928 que es preveuen amb una quarta planta reculada 4 mts. del pla de façana, per tal de compensar l'aixamplament del carrer Aragó.
- b) En l'illa 47925 on es preveu també la quarta planta retrasada per tal de compensar la pèrdua d'edificabilitat deguda al vert privat de la cantonada.
- c) Les illes que donen a front de mar que es preveuen en la seva major part edificades en PB+4.
- d) L'edificació que dona als carrers: St. Sebastià, Trinitat, Part del cr. Aragó i el d'en Mairo, que es preveu de planta baixa més dues plantes pis.

CAPÍTOL

II. : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	18
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	18
Article 1. Naturalesa.....	18
Article 2. Àmbit territorial.....	18
Article 3. Vigència.....	18
Article 4. Obligacions.....	18
Article 5. Interpretació del Pla.....	18
Article 6. Determinacions del Pla.....	18
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	18
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	18
Article 7. Qualificació.....	18
Article 8. Parcel·lacions.....	18
Article 9. Projectes d'obra civil.....	18
2.1.2 SISTEMA DE GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	19
Article 10. Sistema de gestió.....	19
Article 11. projectes d'obra civil.....	19
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.....	19
Article 12. Determinacions gràfiques.....	19
Article 13. Regulació detallada de sistemes.....	19
Article 14. Regulació detallada de zones.....	19
Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	20
Article 16. Disposicions comunes i normes generals d'ús.....	20
Article 17. Colors de façana.....	20

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALESA, 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 la llei 2/2000, de 14 de març, d'urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació e informació 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 la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7, nº 8)
- 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 "**Modificació Puntual RIERA GINJOLERS / PORXO CARRER BARCELONA**", 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. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, 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 9. Projectes d'obra civil.

El projecte o projectes d'obra civil que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'obra civil 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'obra civil 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.

2.1.2 SISTEMA DE GESTIO I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 10. Sistema de gestio.

No es preveu cap sistema de gestio específic.

Article 11. projectes d'obra civil.

Els projectes 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

2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 12. Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolars / porxo carrer Barcelona", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, les alcades de les edificacions, la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, i les façanes on es prohibeixen les guals i garatges.

Article 13. 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 i la modificació puntual Riera Ginjolars, excepte l'article nº 30 on es regula les colors de les façanes, l'article nº 37 on es regula les plaques d'aparcament, i l'article nº 25 on es regula les cobertes i xemeneies.

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

Article 14. Regulació detallada de zones.

La present modificació de pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el pla general de Roses i la modificació puntual Riera Ginjolars, excepte l'article nº 30 on es regula les colors de les façanes, i l'article 37 on es regula les plaques d'aparcament, i l'article nº 25 que regula les cobertes i xemeneies.

- S'anulen els articles 76 a 91 del pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses, la modificació puntual de vialitat i equipaments i la modificació puntual riera Ginjolars

Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses i les seves modificacions posteriors.

Article 16. 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 i les seves modificacions posteriors.

Article 17. 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.

Les paraments i ornaments s'hauran de pintar amb algun o varis dels següents colors del estudi cromàtic:
E4-20-70 ; E8-25-75 ; F0-30-70 ; F2-07-88 ; F2-10-80 ; F2-35-75 ; F6-06-74 ; F6-20-80 ; E4-30-60 ; E0-30-60 ; 17H0203.

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.

Article 18. Places d'Aparcament.

- a) - En els edificis de nova construcció de les finques (46916 / 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09) , (47928 / 01, 02, 03, 04) i (47925 / 07, 06), es preveuran 1 plaça d'aparcament per habitatge, 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres, i una plaça d'aparcament per cada 100 m2. de local no residencial.
 - Aquestes places d'aparcament s'hauran de situar en planta soterrani i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjolers.
- b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edifici places d'aparcament.
- c) Excepcionalment, no serà obligatorià la construcció de places d'aparcament en les edificis en que totes les seves façanes es prohibeixi la construcció de guals.

Article 19. Cobertes i xemeneïes.

- a) Els edificis es cobriran majoritàriament 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%.

Per damunt de les teulades que arranquen de les línies de connexió de les façanes 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 i de les xemeneïes.

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

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

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que se situï a més de 8,00 mts. de la façana i es pavimenti amb els mateixos materials previstos en l'apartat "b".

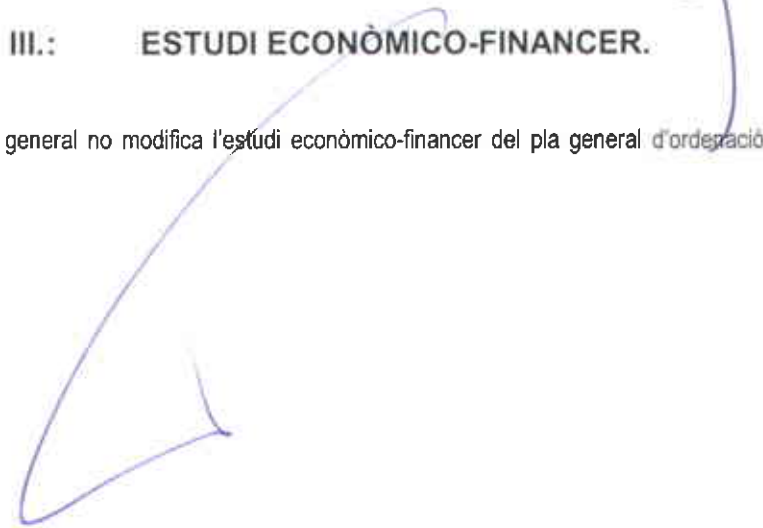
L'accés de la coberta no pot sobresortir de la línia de la pendent de la coberta.
- b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que es podran cobrir amb terraces, en aquest cas s'haurà de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmaltar o fusta.
- c) Els espais sota coberta podran ser habitables.
- d) En el plànol d'aliniacions, alçades i rassants (8) es grafia la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.



CAPÍTOL

III.: ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.

El present document de modificació puntual de pla general no modifica l'estudi econòmic-financer del pla general d'ordenació urbana de Roses.



CAPÍTOL IV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

El present document de modificació puntual de pla general no modifica el programa d'actuació urbanística del pla general d'ordenació urbana de Roses.

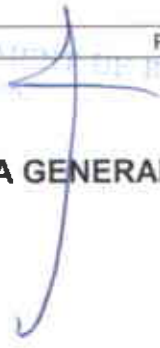
Roses, Maig 2002

ANNEX 1.: LLISTAT DE PLÀNOLS.

Nº	PLÀNOL	ESCALA ORIGINAL DIN-A1	ESCALA REDUÏDA DIN-A3
1.	EMMARCAMENT TERRITORIAL. SITUACIÓ SOBRE FULLS DEL FMTN (informatiu)	1/5.000	1/10.000
2.	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ(informatiu)	1/1.000	1/2.000
3.	PLANEJAMENT VIGENT. ALÇADES EDIFICACIONS(informatiu)	1/1.000	1/2.000
4.	PLANEJAMENT VIGENT. ALINIACIONS, ALÇADES I RASANTS. (informatiu)	1/1.000	1/2.000
5.	TOPOGRÀFIC. CARTOGRAFIA RESTITUÏDA DEL SECTOR(informatiu)	1/1.000	1/2.000
6.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. ZONIFICACIÓ(normatiu)	1/1.000	1/2.000
7.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. ALÇADES EDIFICACIONS(normatiu)	1/1.000	1/2.000
8.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. ALINIACIONS, ALÇADES I RASANTS(normatiu)	1/1.000	1/2.000



ANNEX 2.: TEXT REFOS MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLA GENERAL N° 21 I N° 41, RIERA GINJOLERS.



CAPÍTOL

II. : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	18
2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	18
Article 1. Naturalesa.....	18
Article 2. Àmbit territorial.....	18
Article 3. Vigència.....	18
Article 4. Obligacions.....	18
Article 5. Interpretació del Pla.....	18
Article 6. Determinacions del Pla.....	18
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	18
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	18
Article 7. Qualificació.....	18
Article 8. Parcel·lacions.....	18
Article 9. Projectes d'obra civil.....	18
2.1.2 SISTEMA DE GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	19
Article 10. Sistema de gestió.....	19
Article 11. projectes d'obra civil.....	19
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.....	19
Article 12. Determinacions gràfiques.....	19
Article 13. Regulació detallada de sistemes.....	19
Article 14. Regulació detallada de zones.....	19
Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	20
Article 16. Disposicions comunes i normes generals d'ús.....	20
Article 17. Colors de façana.....	20

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 la llei 2/2002, de 14 de març, pel qual s'aprova març

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 la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7, nº 8)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolers nº 21 i nº41", 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. Parcel·lacions.

Conforme a la llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, 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 9. Projectes d'obra civil.

El projectes d'obra civil que es desenvolupin la present Modificació de Pla general d'ordenació de Roses hauran d'ajustar-se al que disposa la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, 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.

2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 10. Sistema de gestio.

No es preveu cap sistema de gestio específic. La cessió del terreny per l'ampliació del carrer Aragó es preveu que es realitzi en el moment de la sol·licitud de llicència d'obres i sense cap indemnització donat que no es redueix l'edificabilitat prevista per el Pla General i la cessió es proporcional als metres de façana.

Article 11. Projectes d'obra civil.

El 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

2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 12. Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolers nº 21 i nº 41", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, les alcades de les edificacions, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 13. Regulació detallada de sistemes.

La present text refos de Modificació de Pla general d'ordenació "Riera Ginjolers nº 21 i nº 41 adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

- El present text refos "Riera Ginjolers nº 21 i nº 41) anula l'art. 29 (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreti en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 14. Regulació detallada de zones.

La present modificació de pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el pla general de Roses

- S'anulen els articles 76 a 91 del pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de del text refos)
- Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 16. 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.

Article 17. Parcel·la mínima.

250 m2. , excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantene com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 18. Longitud de façana mínima.

9 mts., excepte les finques de façana inferior, registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la longitud existent.

Article 19. Longitud de façana màxima

La façana màxima a efectes de composició i càlcul d'alçades de l'edifici serà la que compleixi els següents paràmetres:

- 20 metres de longitud màxima en un mateix pla.
- Que la diferència de nivells de vorera entre els extrems siguin menors a 90 cm.

Article 20. Ocupació màxima.

El percentatge d'ocupació màxima de la planta baixa serà sempre del 100%.

El percentatge d'ocupació en plantes pisos serà tal que sigui possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (decret sobre el nivell d'habitabilitat exigida als habitatges).

Article 21. Aliniacions i nº de plantes.

Les assenyalades en el plànol d'ordenació.

En les noves edificacions el nº de plantes no és màxim sinó obligatori, mentre que en les obres d'ampliació és màxim.

Article 22. Alçada de l'edificació.

- Alçada lliure de la planta baixa: 4,00 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- Alçada lliure planta pis: entre 2,60 i 2,90 mts.
- Alçada dintell planta baixa: 3,40 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- En les noves edificacions les alçades no són màximes sinó obligatòries, mentre que per les obres d'ampliació són màximes.
- El punt de referència de les alçades serà l'assenyalat en els alçats normatius, per als edificis que tenen alguna de les seves façanes fent front a la riera Ginjolers; i per la resta de finques serà la cota de la vorera en el punt mig del front de façana. En cas de finques en cantonada la cota de referència serà la de la façana que afronta el vial més ample.
- En cas d'agrupació de finques cada tram de façana que tingui una longitud compresa entre la façana mínima i màxima prevista en la present modificació es compondrà independentment tot i que el nivell dels forjats podrà ser unitari per tota la finca prenent com a cota de referència el punt mig del total de la façana de la finca que doni al vial més ample sempre i quan la diferència entre les cotes dels extrems no sigui superior a 90 cm. en cas de que sigui superior, la façana s'haurà de dividir en trams de forma que la diferència de cotes entre els extrems sigui igual o inferior a 90 cm. i el punt de referència serà el punt mig de cada tram.

Article 23. Composició de façana.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical dels balcons i finestres

La façana es compondrà amb els següents criteris:

- 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 3,40 mts.
 - Els dintells seran horitzontals i el seu nivell s'ajustarà al previst en el present document.
 - Les obertures del pla de façana se separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres, i la separació mínima entre obertures serà de 1,00 mts.
- d) Planta Pis:
- La façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana o bé reculades d'acord amb els següents criteris:
 - 7- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
 - 8- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 2 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)
 - 9- Obertures de més de una planta: Tindran els tancaments reculats com a mínim 1,00 mts. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.
 - 10- Finestres quadrades: Tindran una dimensió no superior a 1,00 mts. o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es situa reculats un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. En aquest últim cas l'alçada podrà ser també fins a 1,4 vegades l'amplada.
 - 11- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
 - 12- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota de l'últim forjat de l'edifici, a nivell de la línia de vial. 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.
- e) Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sòl pla.
- f) La separació mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm.. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
- g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- h) Quan una mateixa obertura ocupi més d'una planta, el forjat es retrassará un mínim de 15 cm. del pla de façana.
- i) El parament de la façana coincidirà amb la línia de vial.
- j) La separació mínima de les obertures a les mitgeres en plantes pisos serà de 60 cm.
- k) Les façanes del cr. d'en Mairó s'hauràn d'ajustar als criteris previstos per l'altra banda del carrer, a excepció de les alçades dels forjats, quan la parcel·la dongui a la riera Ginjolers.
- l) Per la composició de les façanes es regulen les diferents obertures del parament de façana. Les obertures podran ser: finestres verticals, balcons, obertures de més d'una planta, finestra quadrada, finestres horitzontals i badius. El tancament és el element que separa climàticament l'interior de l'exterior de l'habitatge i usualment incorpora el vidre. Aquest es podrà situar a nivell del parament de façana o bé reculats.

Article 24. Cobertes i xemeneïes.

- a) Els edificis es cobriran majoritàriament 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%.
Per damunt de les teulades que arranquen de les línies de connexió de les façanes 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 i de les xemeneïes.
Només es permeten la teula àrab groga o ocre fosc (no vermella, ni negra).
El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas a més de 2,20 mts. per sobre l'alçada reguladora màxima.
Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que se situï a més de 8,00 mts. de la façana i es pavimenti amb els mateixos materials previstos en l'apartat "b".
L'accés de la coberta no pot sobresortir de la línia de la pendent de la coberta.
- b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que es podran cobrir amb terrasses, en aquest cas s'haurà de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmaltar o fusta.
- c) Els espais sota coberta podran ser habitables.
- d) En el plànol d'aliniacions, alçades i rassants (8) es grafia la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.

Article 25. Obertures en les cobertes.

No s'admeten les claraboies integrades en el pendent de les cobertes.

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

Article 26. 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 aliniat a façana i 60 cm per sobre.

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.

Article 27. 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 28. Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran com a façanes, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 29. 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 ornamentals, per les fusteries i per la serralleria.

Les paraments i ornamentals s'hauran de pintar amb algun o varis dels següents colors del estudi cromàtic:
E4-20-70 ; E8-25-75 ; F0-30-70 ; F2-07-88 ; F2-10-80 ; F2-35-75 ; F6-06-74 ; F6-20-80 ; E4-30-60 ; E0-30-60 ; 17H0203.

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.

Article 30. 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 sanejament.

Article 31. Volats.Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts.
- En 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, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 5,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

Condicions constructives:

- El vòl 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 15 cms.

Article 32. Baranes.

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

Article 33. 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.

Article 34. Veles i viseres.

1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures o carrers d'amplada superior a 6 mts.; tindran forma rectangular, es projectaran 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, com a màxim 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 35. 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 36. Places d'Aparcament.

- a) - En els edificis de nova construcció de les finques (46916 / 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09) , (47928 / 01, 02, 03, 04) i (47925 / 07, 06), es preveuran 1 plaça d'aparcament per habitatge, 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres, i una plaça d'aparcament per cada 100 m2. de local no residencial.
 - Aquestes places d'aparcament s'hauran de situar en planta soterrani i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjolers.
- b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edifici places d'aparcament.
- c) Excepcionalment, no sera obligatorià la construcció de places d'aparcament en les edificis en que totes les seves façanes es prohibeixi la construcció de guals.

Article 37. 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 escameses 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 escameses 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.

NORMES GENERALS D'USOS:**Article 38. Usos en edificis de sistema d'equipaments.**

Es manté el mateix criteri del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 39. Usos en edificis de zones.

Es manté el mateix criteri de definició d'usos previst en el PGOU, a excepció de:

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

- Jocs i atraccions
- Musicals
- Restauració
- Culturals i socials
- Audiovisuals
- Altres

Usos permesos en planta Soterrani:	- Garatges - Magatzems vinculats als usos de planta baixa
Usos permesos en planta Baixa:	- Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2) - Restauració - Audiovisuals - Jocs i atraccions - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Cultural i social - 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 40 db/35 db (d'acord amb l'ordenança de qualitat ambiental aprovada per l'ajuntament).
Usos permesos en plantes Pisos:	- Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Cultural i social - Docent - Administratiu
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin incompatibles (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% del volum total de l'edifici.

En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització mantenint l'ús residencial de la planta baixa.

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: En tot allò no previst en aquestes normes s'aplicaran amb caràcter supletori i subsidiari les determinacions del planejament més específic previst per l'àmbit del casc antic i en el seu defecte el pla general d'ordenació urbana de Roses.

CAPÍTOL**III.:****ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.**

El present document de modificació puntual de pla general no modifica l'estudi econòmic-financer del pla general d'ordenació urbana de Roses.





CAPÍTOL IV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

El present document de modificació puntual de pla general no modifica el programa d'actuació urbanística del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Roses, Noverbre 2002



 **Consorci del Camp de l'Ebre**
Departament d'Urbanisme Territorial
i Obres
Direcció General d'Urbanisme
Admisió i comprovació per la Gerència
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
seuació data **24 GEN. 2003**
La secretaria

Sònia Botardí i Serrat