

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format pe  
número 79 el 79  
que veu Text refs de la modificació puntual n.º 46 1600  
la Junta extraordinària de data 21 de desembre de 2004.

PLANEJAMENT DE  
ROSES  
SECRETARIA

En presència de Luis Muñoz Cameo  
Secretari general



26 MAIG 2004

Boris Dufour

## TEXT REFÓS II

### UA 7

Proposta de Modificació  
Puntual del P.G.O.U.  
Roses | Alt Empordà  
PLANEJAMENT

Promotor: Inmobiliaria Santos, S.A.

18 - 10 - 2004

**U. A. 7**

**TEXT REFOS II**

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P. G. O. U. A LA  
UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 7 · ROSES  
PLANEJAMENT**

**A.- MEMÒRIA**

- 1.- Dades del projecte
- 2.- Memòria Justificativa
- 3.- Proposta de Modificació. Criteris de l'ordenació proposada
- 4.- Descripció de la proposta
- 5.- Objecte de la proposta. Tramitació i gestió
- 6.- Paràmetres urbanístics generals
- 7.- Normes urbanístiques
- 8.- Parcel·lació
- 9.- Llicències
- 10.- Agenda
- 11.- Avaluació econòmica de les obres d'urbanització
- 12.- Documentació

**B.- ANNEX**

**C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



# C.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



## Llistat de plànols

### Plànols d'informació:

I-0	Documentació fotogràfica.	
I-1	Situació	E 1/2.000
I-2	Topogràfic. Estat actual.	E 1/1.000
I-3	Ordenació i zonificació segons P.G.O.U	E 1/2.000
I-4	Usos del sòl segons P.G.O.U.	E 1/1.000
I-5	Estructura de la propietat.	E 1/1.000
I-6	Aprofitament segons P.G.O.U.	E 1/1.000

### Plànols de projecte:

P-1	Modificació àmbit.	E 1/1.000
P-2	Aprofitament del sol.	E 1/1.000
P-3	Sòl de cessió.	E 1/1.000
P-4	Zonificació.	E 1/2.000 1/1.000
P-5	Integració en el teixit urbà.	E 1/2.000
P-6	Alternatives d'ordenació volumètrica.	E 1/1.000
P-7	Rasants edificació. Secció tipus.	E 1/500



U. A. 7

TEXT REFOS II

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P. G. O. U. A LA  
UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 7 · ROSES  
PLANEJAMENT**

**MEMÒRIA**

**1.- Dades del projecte**

1.1 Promotor:

Inmobiliaria Santos, S. L. representada pel Sr. Rafael Santos Rabanal amb domicili a Roses, Arquitecte Gaudí nº 22-24.

1.2 Arquitecte:

Risques Arquitectes Associats S. L. representada per en Francesc Risques Corbella, arquitecte, amb domicili a Roses, Plaça Sant Pere nº 7.

1.3 Emplaçament i descripció física del territori:

La finca, que dona front a la Ctra. del Mas Oliva es troba situada al nord-oest del nucli de Roses en la zona d'expansió de l'eixampla residencial llindant amb la zona d'equipaments que es situa a la perifèria. És de topografia completament planera i no té cap característica específica que calgui remarcar. La U. A. té un àmbit total segons el P. G. O. U. de 17.000 m2.

A partir de l'informe del passat 5 d'Agost passat es va modificar lleugerament l'àmbit inicial indicat en el PGOU. essent la superfície de la nova delimitació de 17.980.- m2. que és la que s'utilitzarà en aquesta modificació.

1.4 Infraestructures existents:

La finca, que dona front a quatre carrers, té pendent d'executar part de la seva infraestructura viària i de serveis concretament falta executar dos dels carrers (Camí del cementiri i C. Nou) i es troba, de fet, completament integrada en la xarxa viària, especialment a través de la Ctra. del Mas Oliva i del carrer Ponent dins d'un sector de recent urbanització i ràpid desenvolupament on, a part de l'ús residencial, té una forta incidència la implantació d'equipaments de tota mena.

Degut a aquesta situació disposa plenament de la totalitat de infraestructures de servei en els dos carrers que actualment es troben executats (Ctra. Mas Oliva i C. Ponent) als que dona front.

1.5 Estructura de la propietat:

Actualment la propietat dels terrenys inclosos dins l'àmbit de la U. A. queda dividida en tres parts: l'Ajuntament com a propietari de part de la vialitat inclosa en la U.A., la part que està representada pel Sr. Santos i la part que correspon als Srs. Ferrer.

A més, el 13 de Setembre de 1.991 es varen signar dos convenis amb l'Ajuntament que afecten al règim de cessions de la U. A. : l'un signat pel Sr. Agustí Montalat Mallol pel qual es cedeix a l'Ajuntament com a cessió a compte de la U.A. 396 m2. i l'altre, signat pel Sr. i la Sra. Santos pels quals cedeixen a l'Ajuntament com a cessió a compte de la U.A. 232 m2. El Novembre del mateix any el Sr. Santos, a través de la Societat "Inmobiliaria Santos, S. A." va adquirir, amb tots els drets, la finca al Sr. Montalat.

Dins dels 17.980 m2 que ocupa l'àmbit de la U. A., la propietat dels terrenys afectats queda conformada de la forma següent:

A.	Ajuntament (vialitat i camí actual).....	1.145 m2.
B.	Inmobiliaria Santos, S.A.....	2.549 "
B-1.	Drets de cessió a favor de Inmobiliaria Santos S. A.....	396 "
C.	Rafael Santos Rabanal i esposa.....	4.454 "
C-1.	Cessió feta pel Sr. Rafael Santos.....	232 "
D.	Nanseran, S.A .....	6.234 "
E.	Srs. Sebastià i Sra.Rosa Ferrer.....	2.970 "
	Total.....	17.980 m2.

Els titulars nº B, B-1, C, C-1, i D suposen una superfície total de 13.304 m<sup>2</sup> equivalent al 77,11 % del total de l'àmbit i estan representats tots ells igualment pel Sr. Rafael Santos. A partir d'aquestes dades les proporcions serien les següents:

- Ajuntament 6.37 %
- Sr. Santos 77.11 %
- Srs. Ferrer 16.52 %

Tenint en compte que l'Ajuntament no participa en el cost de les obres d'urbanització el percentatge de participació en aquests costos i en el repartiment de l'aprofitament privat seria:

- Sr. Santos 82.36 %
- Srs. Ferrer 17.64 %

1.6 Normativa urbanística:

El T. M. de Roses està regulat urbanísticament pel Pla General d'O. U. i les seves Revisions i Modificacions posteriors. Aquest document preveu el desenvolupament de una Unitat d'Actuació (la U. A. 7) l'objecte de la qual és el "d'organitzar l'edificació i els espais lliures de l'illa, que ja comptava amb el pla parcial aprovat, encara que no executat" i la qualificació zonal que li correspon és la de "Conjunts d'ordenació específica" (zona 9).

1.7 Legalitat aplicable:

La nova Llei 2/2.002 del 14 de març d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya , preveu igualment el desenvolupament de les figures urbanístiques contemplades en l'ordenació urbanística actual mentre aquesta es mantingui vigent com és el cas present. Per tant, li son d'aplicació totes les disposicions que per aquest cas preveu l'actual Pla General d'O. U. i demás legislació concordant.

**2.- Memòria Justificativa**

El motius que impulsen a presentar aquesta proposta de modificació es justifiquen, d'una banda, pel fet que el desenvolupament que preveu el Pla General per aquesta U. A., que contempla la implantació de dos blocs lineals i un agrupament de cases en filera amb una alçada de planta baixa i dues plantes pis, fan del tot impossible aconseguir la edificabilitat que el propi Pla General assigna.

D'altra banda les noves iniciatives en l'ordenació que s'estan plantejant al sector i que suposaran la implantació d'importants equipaments en la zona aconsellen la revisió de

l'ordenació prevista ja fa molts anys a través d'una modificació puntual per tal d'adaptar-la de forma coherent a la situació actual i poder-la fer operativa.

A la vegada, aquest "Text Refós II" sorgeix com a conseqüència del decret de l'Ajuntament de 18 Desembre 2.003 en que recollint l'aprovació inicial i, en atenció a la al·legació feta per l'altre propietari Sr. Ferrer, es demanen una sèrie de modificacions, així com els condicionants que per a la seva publicació va establir la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona" en l'acord d'aprovació definitiva de 26 de maig 2004.

### **3.-Proposta de Modificació. Criteris de l'ordenació proposada.**

En aquest sentit i, tenint en compte l'estructura de desenvolupament urbà que es preveu a la zona així com les característiques paisatgístiques i tipològiques de l'entorn on es situa, es proposa una nova ordenació que, mantenint els estàndards d'edificabilitat i de nombre d'habitatges que es fixen en el P. G. O. U. per aquesta U. A., permetin, modificant l'alçada actual, una optimització de l'ocupació i de l'ús del sòl així com dels recursos constructius.

A partir de les qualificacions actuals que corresponen a les claus 9 ("Conjunts d'ordenació específica") i "B" ("Sistema d'aparcaments") la modificació s'instrumenta introduint una variant a la clau 9 que en diem "9a" específica per aquesta modificació, desapareix la clau "B" i es substitueix per la clau "C 2" (Sistema de parcs i jardins. Jardí urbà) les característiques de les quals es defineixen en la present modificació. La proposta reordena tant les zones de cessió com la tipologia edificatòria i preveu edificacions de planta baixa i 4 plantes pis més l'aprofitament del sota coberta, per tal d'obtenir un major alliberament del sòl de forma que permeti d'obtenir una relació correcta entre espais ocupats i lliures.

A la vegada, i degut a la seva situació dins del teixit urbà, assoleix el paper d'element integrador dins d'un context caracteritzat com a zona de transició entre un eixample semi-densificat i una altra zona que es desenvolupa cap el nord-est on els espais lliures que envolten els nous equipaments previstos augmenten la seva importància. Això permet l'obtenció, dins de la U. A., d'uns espais exteriors públics i privats d'unes proporcions i a una escala amb relació amb el seu entorn que, amb el tractament adequat, permetrà que siguin realment útils i agradables, obtenint a la vegada i des del seu principal accés, la actual Ctra. al Mas Oliva, una més gran transparència cap als nous equipaments que estan previstos per tal d'afavorir la seva significació i també, en l'altre sentit, afavorir les visuals cap al nucli des dels nous accessos previstos pel nord.

2004  
4

#### **4.- Descripció de la proposta:**

La proposta contempla bàsicament una reordenació tant del sòl de cessió per ús públic com del sòl d'aprofitament privat i de l'edificació.

En el sòl de cessió per ús públic i atenent l'esmentat informe de l'Ajuntament es prescindeix de l'espai destinat a aparcament i aquesta superfície queda integrada en una única zona que es destina a parcs i jardins i que així augmenta significativament la seva importància.

En la part de sòl d'aprofitament privat l'edificació s'ordena en una tipologia de bloc lineal aïllat que permet diferents combinacions que permeten, en tots els casos, una correcta ordenació general de volums i, també, una bona relació entre espai lliure i espai ocupat.

El present "Text Refós" inclou, a títol merament indicatiu, l'ordenació que fou objecte de l'aprovació inicial i dues altres alternatives més d'ordenació volumètrica que es desenvolupen partint de la base de una reparcel·lació que permetria, un cop aprovada, que cadascun dels dos propietaris afectats quedessin en completa independència per tirar endavant les seves respectives iniciatives.

L'alçada prevista és de planta baixa i quatre plantes pis amb l'aprofitament de l'espai sotacobert en una superfície no superior al 60% de la planta inferior. Aquesta disposició permet, dins dels paràmetres de densitat que es defineixen per aquesta U. A. en el P. G. O. U., i que suposen una superfície construïda bruta per habitatge de 133 m<sup>2</sup>., el desenvolupament d'una tipologia d'habitatges d'alta qualitat on les possibilitats de ventilació directa i d'assolellament i els espais lliures s'aprofiten al màxim optimitzant, a la vegada, els recursos constructius.

#### **5.- Objecte de la proposta. Tramitació i gestió.**

El present "Text Refós" es el resultat de l'incorporació de una sèrie de modificacions contingudes en el Decret de l'Alcaldia de 18 desembre 2.003 que cal introduir en la documentació que fou objecte d'aprovació inicial en la sessió de 28 juliol 2.003, així també com de les determinacions contingudes en la nova Llei d'Urbanisme de Catalunya especialment aquelles en que es fa referència en els seus art. 58.3, 59, 94.1, 94.2, 94.3.1 i 94.3.2 per tal de poder procedir a la seva tramitació i aprovació si s'escau.

Tanmateix un cop obtinguda l'aprovació definitiva de la present modificació es podrà presentar el corresponent "Projecte d'Urbanització Complementari" que defineix les obres d'urbanització que cal realitzar i, posteriorment, el "Projecte de Re-parcel·lació per Compensació Bàsica" que es l'instrument que, d'acord amb la legislació vigent, i atenent als drets i als acords que es puguin produir entre els propietaris, definirà



cadascuna de les finques resultants i les adjudicarà als seus propietaris un cop es produeixi l'aprovació definitiva i la seva inscripció en el Registre de la propietat. El present "Text Refós II" contempla una sèrie de possibles alternatives d'ordenació volumètrica que en qualsevol cas son a títol merament informatiu ja que l'ordenació volumètrica definitiva es fera , d'acord amb l'art. 58.3 de la LUC 2/2002 i els arts. 94.1, i 94.2 del Reglament de la LUC , en el moment de la reparcel.lació o de l'obtenció de llicència d'edificació.

Tanmateix i d'acord amb el que indica l'art. 101.3 de la nova Llei d'Urbanisme per a la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva d'un pla urbanístic derivat de la iniciativa privada, es requereix previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per import del 12% del valor de les obres d'urbanització i abonar les taxes corresponents que s'estableixin en les Ordenances Fiscals del propi Ajuntament.

**6.- Paràmetres urbanístics generals.**

6.1 Segons actual P.G.O.U.:

Els paràmetres de l'ordenació que preveu l'actual P.G.O.U. i son:

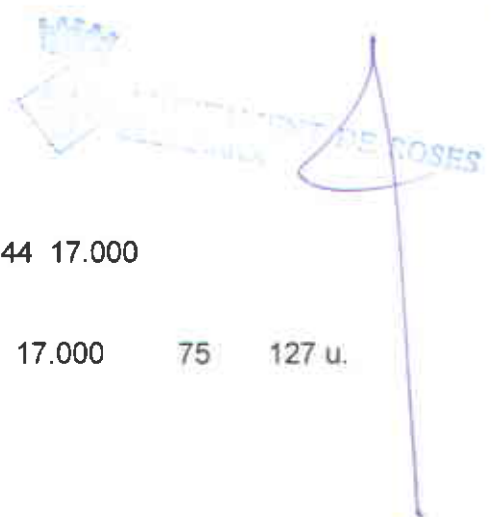
	Superfície		Sostre edificable		Habitatges	
	m2	%	m2/m2	m2.	Hb./Ha.	màx.
Habitatges					75	127 u.
Vials	3.240 m2	19,05 %				
Aparcaments	1.800 m2	10,58 %				
<b>Total usos públics</b>	<b>5.040 m2</b>	<b>29,64 %</b>				
<b>Total usos privats</b>	<b>11.960 m2</b>	<b>70,35 %</b>	1,42	17.000 m2.		
<b>Total U. A. 7</b>	<b>17.000 m2</b>		1,00	17.000 m2	75	127

6.2 Segons la present modificació.

La proposta parteix d'una superfície de 17.980 m2. i manté el s mateixos paràmetres d'aprofitament que en el Pla General augmentant per tant les cessions. Els paràmetres resultants serien els següents:

	Superfície		Sostre edificable		Habitatges	
	m2.	%	m2/m2	m2	Hb./Ha.	màx.
Habitatges					75	127 u.
Vials	4.417 m2					
Aparcaments	-----					

Parcs i jardins	1.800 m2					
Total usos públics	6.217 m2	34.58 %				
Total usos privats	11.763 m2	65.42 %	1,44	17.000		
Total U. A. 7	17.980 m2	100 %	1,00	17.000	75	127 u.



**7. Normes urbanístiques.**

7.1 Tipologia.

L'ordenació es fera seguint la tipologia de bloc aïllat.

7.2 Edificabilitat.

L'edificabilitat total es de 17.000 m2. de sostre. Aquest aprofitament queda, en principi, repartit entre els dos propietaris segons les proporcions que a cadascun els hi correspon.

-Sr. Rafael Santos:  $82.36 \% \text{ s/ } 17.000 = 14.001,12 \text{ m2. de sostre.}$

-Srs. Ferrer:  $17.64 \% \text{ s/ } 17.000 = 2.998,80 \text{ m2. de sostre.}$

Els cossos volats no computen a efectes d'edificabilitat però si computen els cossos tancats en tots els casos, així com el sostre aprofitable situat sotacoberta.

7.3. Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15.45 m. que correspon a planta baixa, quatre plantes pis i una planta sota-coberta. L'alçada s'entén mesurada sobre la rasant del carrer en el punt mig de la façana fins la cara superior de l'últim forjat. Veure plànol "P-7"

7.4 Ocupació.

L'ocupació màxima permesa total inclosa l'edificació sobre rasant i el soterrani serà del 40% de la superfície de la parcel·la neta.

7.5 Soterrani.

La planta soterrani es considera com a tal sempre que la cara superior del seu forjat de sostre no superi 1 m. per sobre la rasant del carrer (veure el plànol "P-7"). En aquest cas no computa a efectes d'edificabilitat i es destinarà a garatge, magatzem, etc. La seva ocupació màxima serà del 40 % de superfície de la parcel·la neta inclosa la part ocupada per l'edificació sobre rasant.

### 7. 6 Coberta i sotacoberta.

Es permet l'aprofitament de l'espai situat sota la coberta que quedarà vinculat a la planta inferior i podrà ocupar fins un 60% de la superfície total d'aquesta planta formant habitatges tipus dúplex que tindran, en tots els casos, l'accés per la planta inferior, essent d'aplicació l'art. 46 del PGOU (modificació puntual nº 42). El seu volum quedarà sempre inclòs dins del diedre format per els plans inclinats un 30 % que conformen la coberta teòrica i que arrenquen de la línia que defineix l'altura reguladora de cadascuna de les façanes. No obstant això, l'arrencament de la coberta es podrà situar fins a 30 cm. per sobre de la cara superior de l'últim forjat sempre que no es superi l'alçada reguladora. En aquest cas el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencament de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per la ventilació de la coberta, en un màxim de un 10 % de la seva superfície.

En la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn arrencant del carener i tinguin una llargada màxima de 1.50 m. en el sentit de la pendent.

Per sobre d'aquest diedre únicament podran sobresortir els conductes de ventilació i antenes d'us col·lectiu. La caixa del ascensor i el seu accés quan es situïn en façana i, compositivament formin part de la mateixa, podran sobresortir per sobre de l'alçada reguladora fins 1.50 m. i, en cap cas, la seva alçada podrà superar la línia d'arrencament de la coberta inclinada de la planta sotacoberta. Veure plànol P-7

### 7. 7 Alineacions de façana.

Les alineacions que defineixen les façanes mantindran les següents separacions:

- a vial públic i/o zona pública (parcs i jardins): 3 m.
- a mitgeres: 6m.
- entre blocs: 10 m.

Amb l'excepció de la façana alineada a carrer que, en tots els casos mantindrà la separació mínima de 3m., en els altres casos s'admetran elements volats oberts fins 1.5 m. de volada per davant de la alineació.

### 7. 8 Espais lliures.

Els espais situats dins dels sol d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació tindran el tractament d'espai verd privat i es destinarà als usos que per aquests espais preveu el P.G.O.U. bàsicament a zones de lleure i/o us esportiu de us privat de la comunitat. No si admet cap tipus d'edificació de us privat però si es podran fer petites edificacions en planta baixa per us auxiliar de les instal·lacions fins a una ocupació màxima de 1 % de la superfície de la parcel·la neta.

Serà d'aplicació l'art. 103.6 del P.G.O.U. referent a l'obligació de plantar un arbre de 2 m. d'alçada mínima per cada 200 m2. de parcel·la.

#### 7. 9 Usos.

Els usos previstos per l'edificació son aquells que el propi P.G. O. U. autoritza en el art. 133 -c pels "Conjunts d'ordenació específica": residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, garatge privat i hoteler si bé en aquest cas, per les característiques de la pròpia proposta, s'exclou l'ús unifamiliar i s'admet el d'oficines.

En concret es permet l'ús de locals comercials a planta baixa i d'oficines també a plantes pis.

En els espais privats lliures d'edificació s'admeterán els jardins, piscines i instal·lacions esportives i/o de lleure.

#### 7. 10 Aparcament.

Es obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge o entitat independent. Si la planta baixa es destina a locals comercials, com a mínim es disposarà d'una plaça d'aparcament.

El nombre de places mínim que es preveurà pels locals en planta baixa es el de una plaça per cada 100 m2. de local comercial de us no residencial. Del nombre de places que en resulti es deprecia la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre de places s'incrementarà una unitat. En el cas d'indústria hotelera caldrà reservar una plaça per cada habitació.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2.20 x 4.50 m. i la superfície mínima d'aparcament per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, serà de 20 m2. com a mínim.

#### 7. 11 Nombre i superfície dels habitatges.

El nombre total d'habitatges no podrà excedir en total dels 127.

La superfície útil mínima dels habitatges serà de 60 m2.

#### 7.12 Ordenació volumètrica.

La documentació del present "Text Refós II" conté, a títol merament informatiu, l'ordenació que forma part de l'aprovació inicial i dues alternatives mes ( la "A" i la "B". Plànol nº P 6). Les dues últimes parteixen de una proposta de reparcel·lació que permetria que cadascun dels propietaris s'atorgui la superfície de parcel·la i també el

sostre que li corresponen facilitant així la seva total independència a l'hora de dur a terme les seves iniciatives.

Totes les propostes d'ordenació son exclusivament a títol informatiu i la "A" i "B" presenten ordenacions per cadascuna del es dues parcel·les que es proposa que son independents entre si i per tant permetrien combinar-se indistintament entre sí. En qualsevol cas l'ordenació volumètrica definitiva es fera o be en el moment de la reparcel·lacio o de l'atorgament de llicència d'edificació.

#### 7. 13 Altre normativa.

Per tot allò que no quedi definit en la present normativa s'estarà en lo que estableix el vigent Pla General per la zona 8a, així com l'art. 46 que correspon a la modificació puntual nº42.

Aquest "Text Refós II" incorpora els condicionants que per a la publicació i consegüent executivitat de la modificació va establir la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona" en el seu acord d'aprovació definitiva de 26 de maig de 2004; que es descriuen a continuació:

- a. Es mantindrà una cessió d'espais lliures públics de 1.800 m<sup>2</sup> igual a la cessió per a zones d'aparcaments que fixava el planejament que es modifica.
- b. Caldrà incorporar a la Modificació el projecte d'obres d'urbanització bàsiques.
- c. D'acord amb el que determina l'article 96 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme caldrà acreditar que l'Ajuntament accepta la proposta formulada per la iniciativa privada.
- d. L'arrancada de coberta s'ajustarà al que determina l'article 46 de la normativa del Pla general i el sostre aprofitable resultant de sotacoberta haurà de quedar vinculat a la planta inferior i computarà dins el sostre màxim fixat (Modificació puntual núm. 42 del PGOU de Roses, aprovada definitivament el 26/03/2003).

#### 8.- Parcel·lació.

El sol destinat a l'aprofitament privat (plánolP-2) podrà parcelar-se, com a màxim, en quatre parcel·les la superfície mínima de les quals no podrà ser, en cap cas, inferior a 2.000 m<sup>2</sup>. ni tenir un front de façana inferior a 20 m. computant com a façana la mitgera que divideix l'espai d'aprofitament privat de la zona de parcs i jardins.

Aquesta parcel·lació podrà instrumentar-se d'acord amb la vigent LUC a partir d'un "Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica".

**9.- Llicències.**

Els projectes objecte de llicència es podran presentar un cop estigui aprovat el projecte de reparcel·lació, hauran de fer se per blocs sencers i inclouran les obres d'urbanització i tractament de l'espai exterior privat de la parcel·la.

**10.-Agenda.**

L'execució de les obres d'urbanització es preveu en una sola etapa a partir de l'obtenció dels permisos necessaris i s'estima una duració aproximada de uns 10 mesos.

**11.- Avaluació econòmica de les obres d'urbanització.**

La realització de les obres anirà a càrrec de la iniciativa privada i el cost estimat de les obres d'urbanització seria segons el barem vigent del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya:

- Cost d'execució material.....437.450.- €

L'aval que caldrà constituir per garantir les obres d'urbanització es de 52.494.-€ equivalent al 12 % de l'import total de les obres.

Les obres van a càrrec exclusivament de la iniciativa privada pel que partint de la superfície de participació dels diferents propietaris i, salvant els acords a que particularment es pugui arribar, la participació en els costos de cadascun d'ells, tal com s'ha indicat en el apartat 1.5 seria: Sr. Santos 82.36 % i Sr. Ferrer 17.64 %

**12 .- Documentació.**

La present proposta de modificació consta d'aquesta Memòria amb l'annex (Plànol topogràfic) i dels plànols.

B. - ANNEX



DEPARTMENT DE ROSES





# A. - MEMÒRIA

DE LES RONES







1



2



3



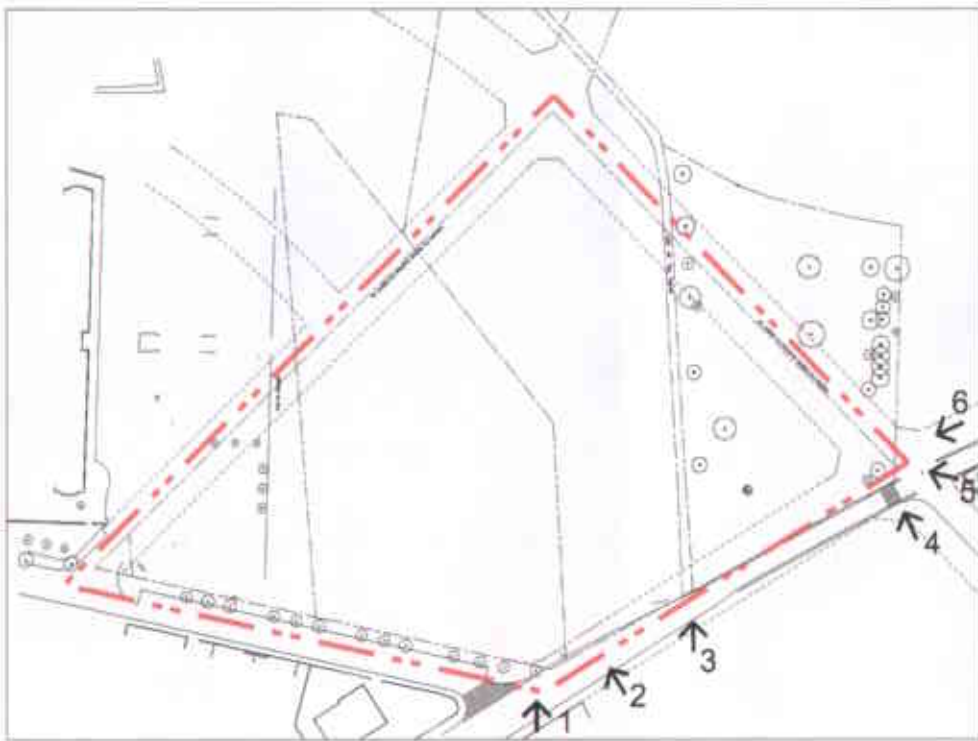
4



5



6



Stamp: 26 MARÇ 2004, Sònia Reimundó

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

Promotor

E -/-

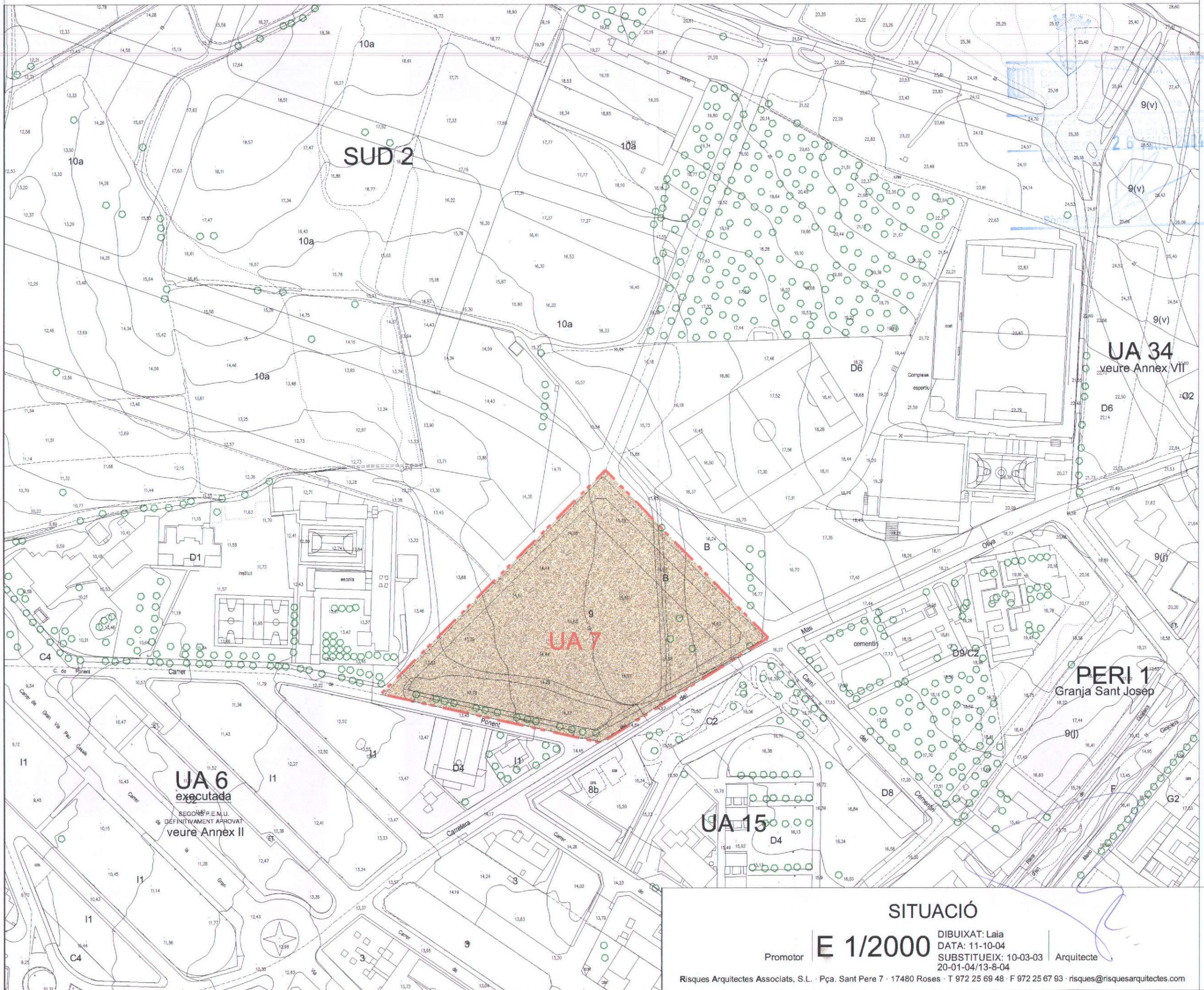
DIBUIXAT: Laia  
DATA: 11-10-04  
SUBSTITUEIX: 20-1-04  
10-01-03/10-03-03/13-8-04

Arquitecta

SENT DE ROSES

Handwritten signature

Handwritten signature



Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.

UA 7  
 Text Refòs II

**SITUACIÓ**

**E 1/2000**

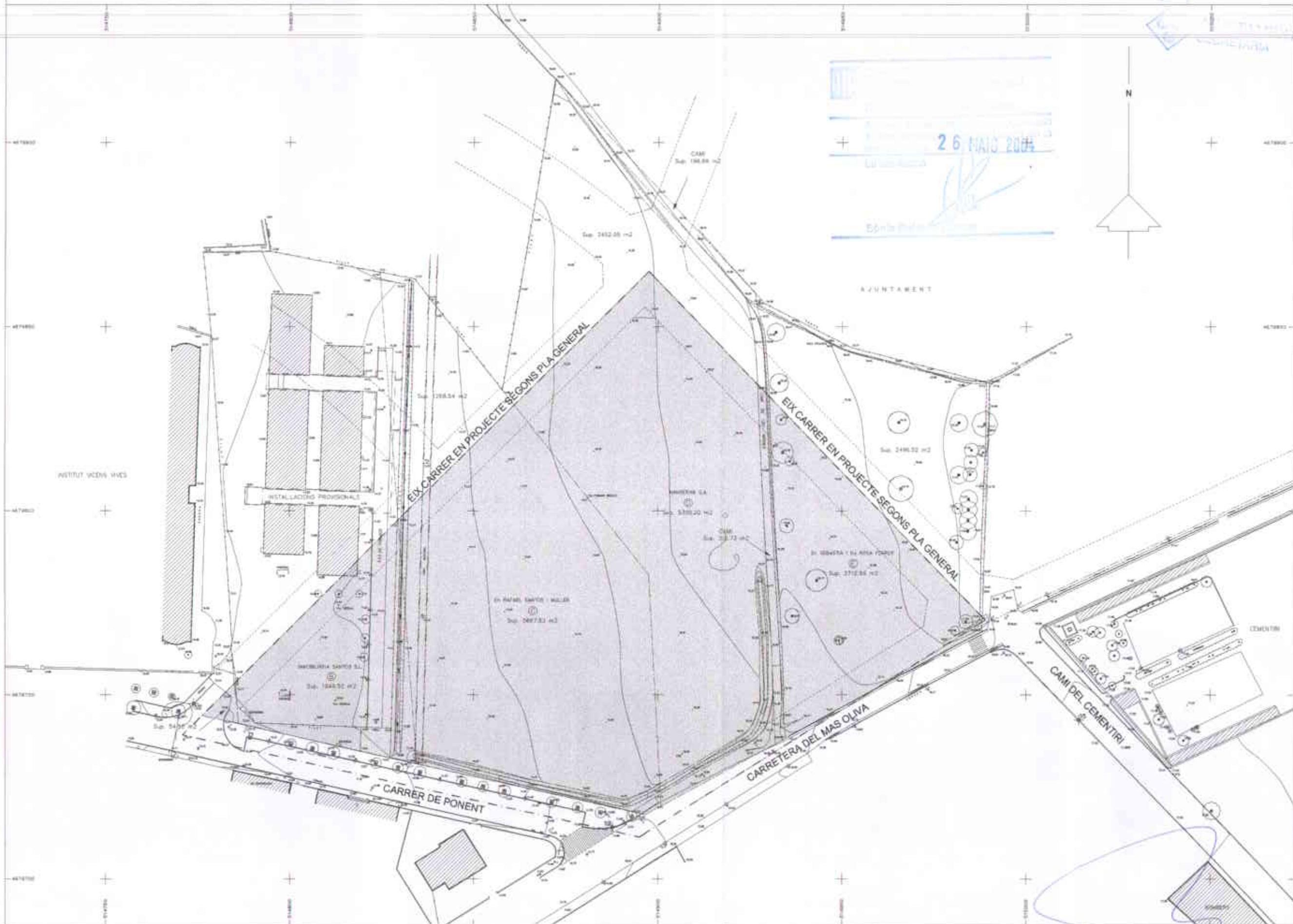
DIBUIXAT: Laia  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 10-03-03  
 20-01-04/13-8-04

Promotor

Arquitecte

Risques Arquitectes Associats, S.L. · Pça. Sant Pere 7 · 17480 Roses · T 972 25 69 48 · F 972 25 67 93 · risques@risquesarquitectes.com

**I-1**  
 02 - 03



26 MAIG 2024

19

Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
Planejament

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.

UA 7  
Text Refòs II

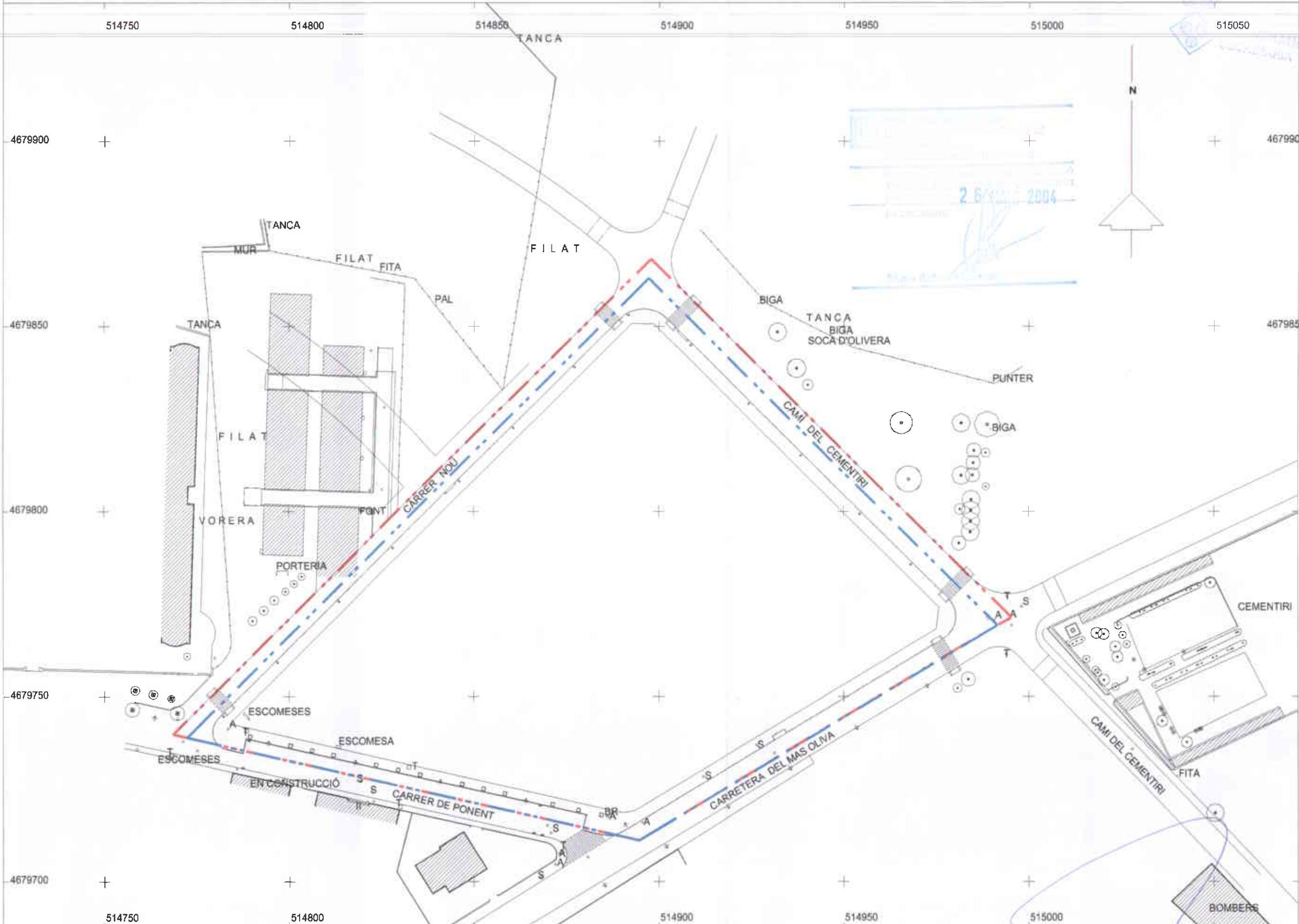
TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL

E 1/1000

DIBUIXAT: Laia  
DATA: 13-8-04  
SUBSTITUEIX: 10-03-03 Arquitecte  
20-01-04

Promotor

I-2  
02 - 03



- - - NOU ÀMBIT
- - - ÀMBIT SEGONS P.G.O.U.

**MODIFICACIÓ ÀMBIT**

**E 1/1000**

DIBUIXAT: Lala  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 28-04-03/13-8-04

Promotor

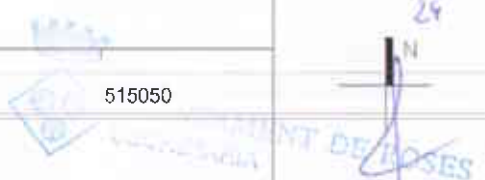
Arquitecte

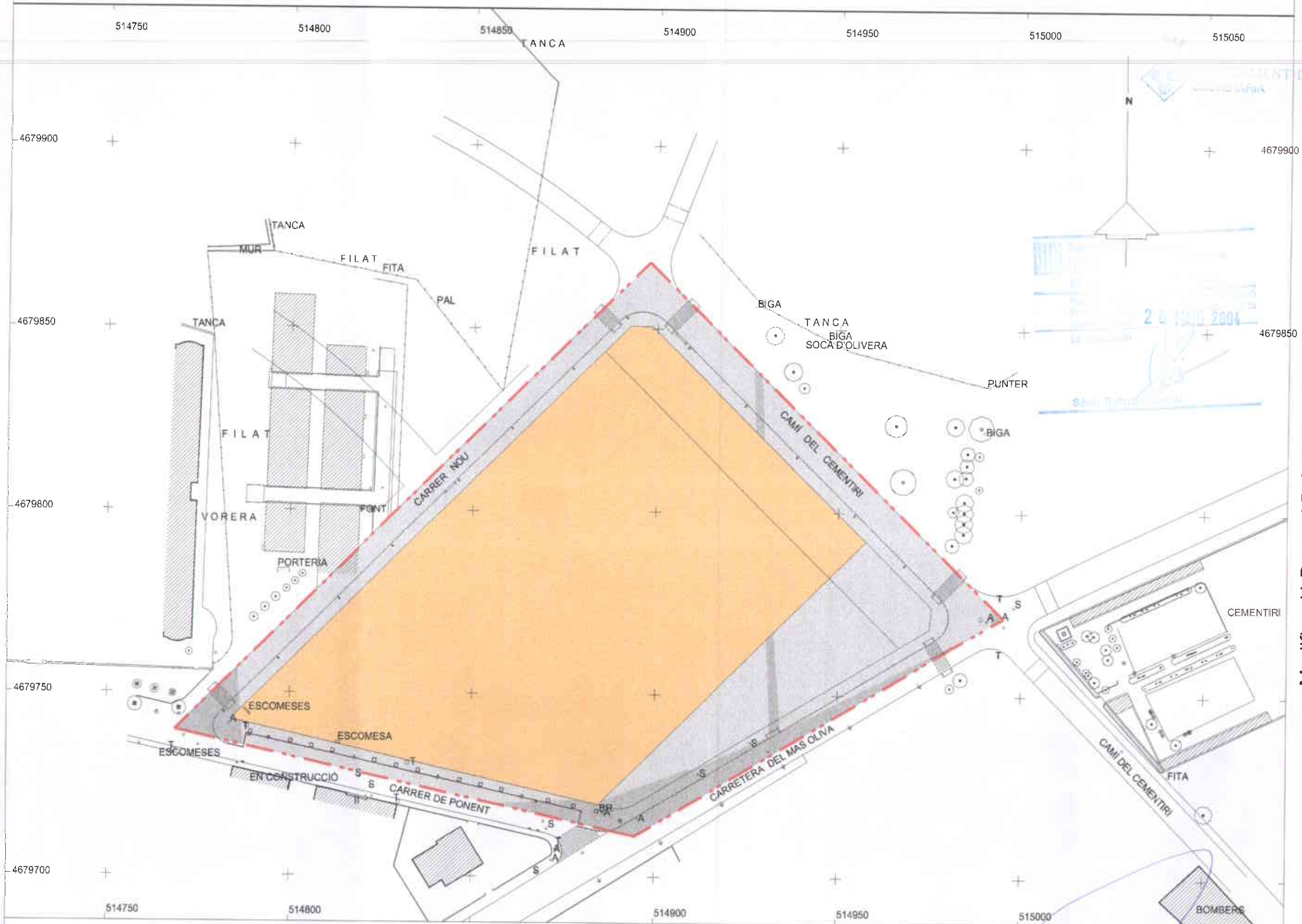
Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

UA 7  
 Text Refòs II

**P-1**  
 02 - 03

PROMOTOR: Inmobiliària Santos, S.A.





Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

UA 7  
 Text Refós II

P-2  
 02 - 03

ÀMBIT UA 7	SÒL PÚBLIC:		● Sòl de cessió: 5.287 m <sup>2</sup>	34,58 %	6.217 m <sup>2</sup>
			● Sòl Ajuntament: 930 m <sup>2</sup>		
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT:		●	65,42 %	11.763 m <sup>2</sup>	100 % 17.980 m <sup>2</sup>

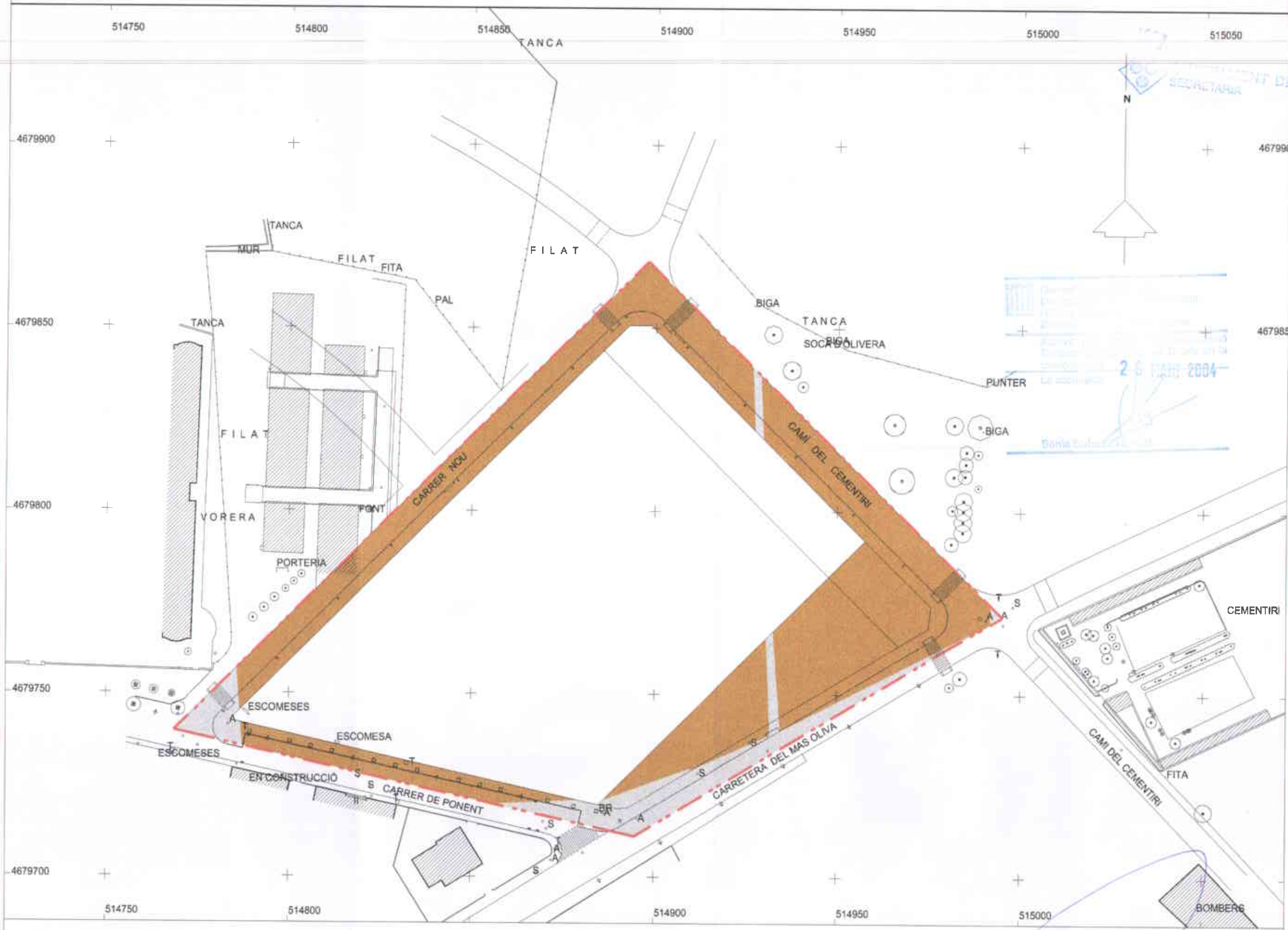
**APROFITAMENT DEL SÒL**  
**E 1/1000**

Promotor: Riques Arquitectes Associats, S.L. Pça. Sant Pere 7 17480 Roses T. 972 25 69 48 F. 972 25 67 93 riques@riquesarquitectes.com

DIBUIXAT: Laila  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 8-07-02/14-01-03/10-03-03  
 28-04-03/13-8-04

Arquitecte

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.



● SÒL DE CESSIÓ: 5.287 m<sup>2</sup>

**SÒL DE CESSIÓ**

**E 1/1000**

DIBUIXAT: Laia  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 8-07-02/14-01-03/10-03-03  
 28-04-03/13-8-04

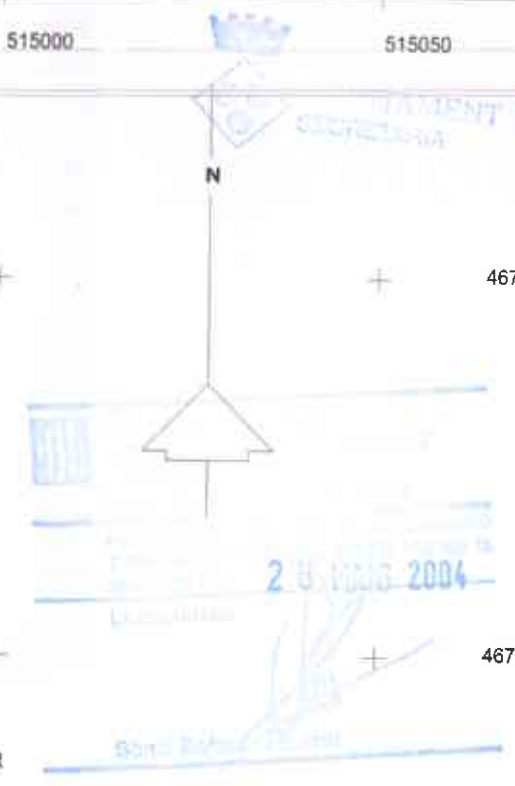
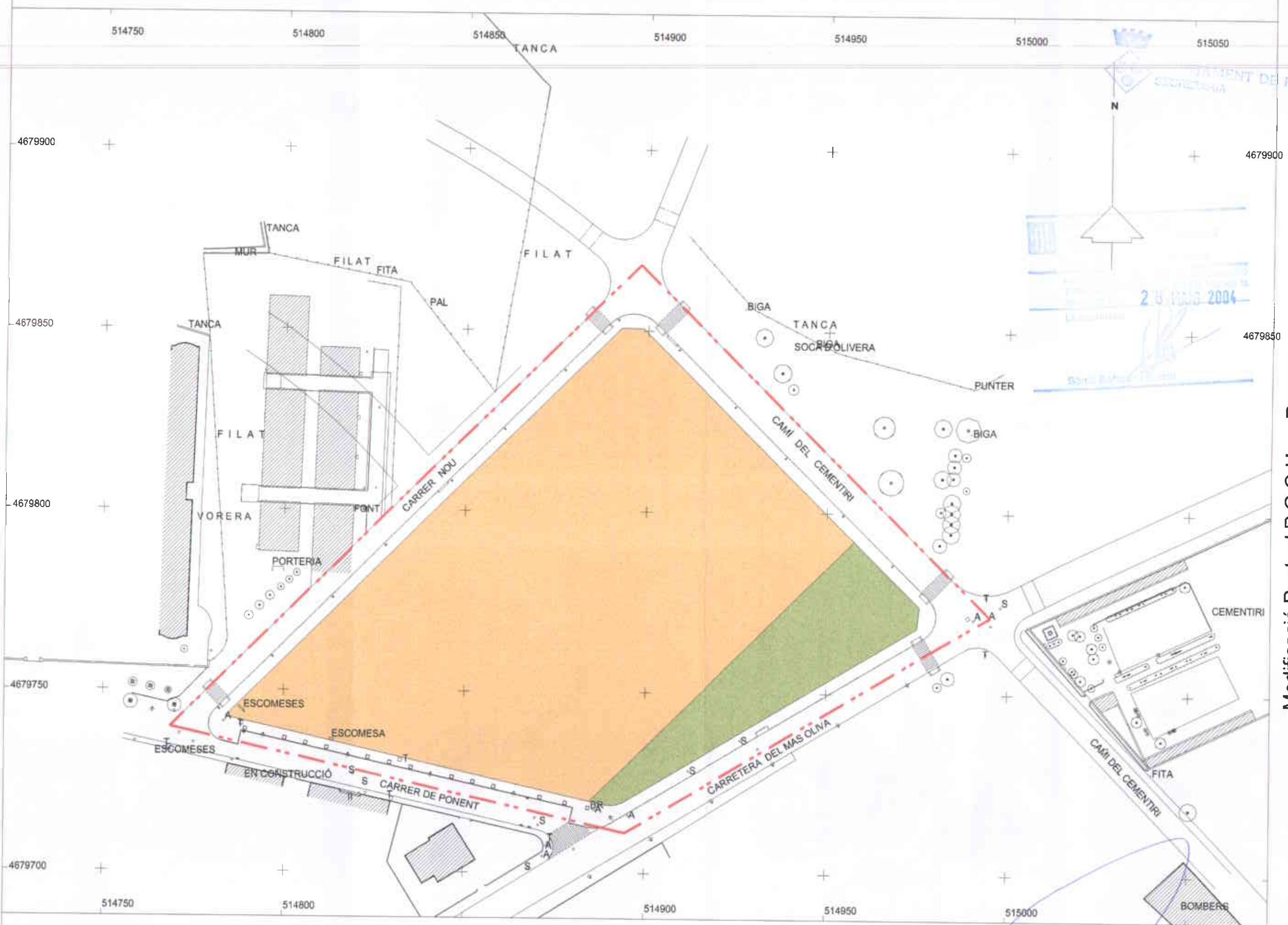
Promotor: Risques Arquitectes Associats, S.L. Pça Sant Pere 7 17480 Roses T 972 25 69 48 F 972 25 67 93 risques@risquesarquitectes.com

Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

UA 7  
 Text Refòs II

P-3  
 02 - 03

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.



Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

PROMOTOR: Inmobiliària Santos, S.A.

UA 7  
 Text Refòs II

- 9A Conjunts d'ordenació específica.
- 02 Sistema de parcs i jardins. Jardí urbà.

**ZONIFICACIÓ**

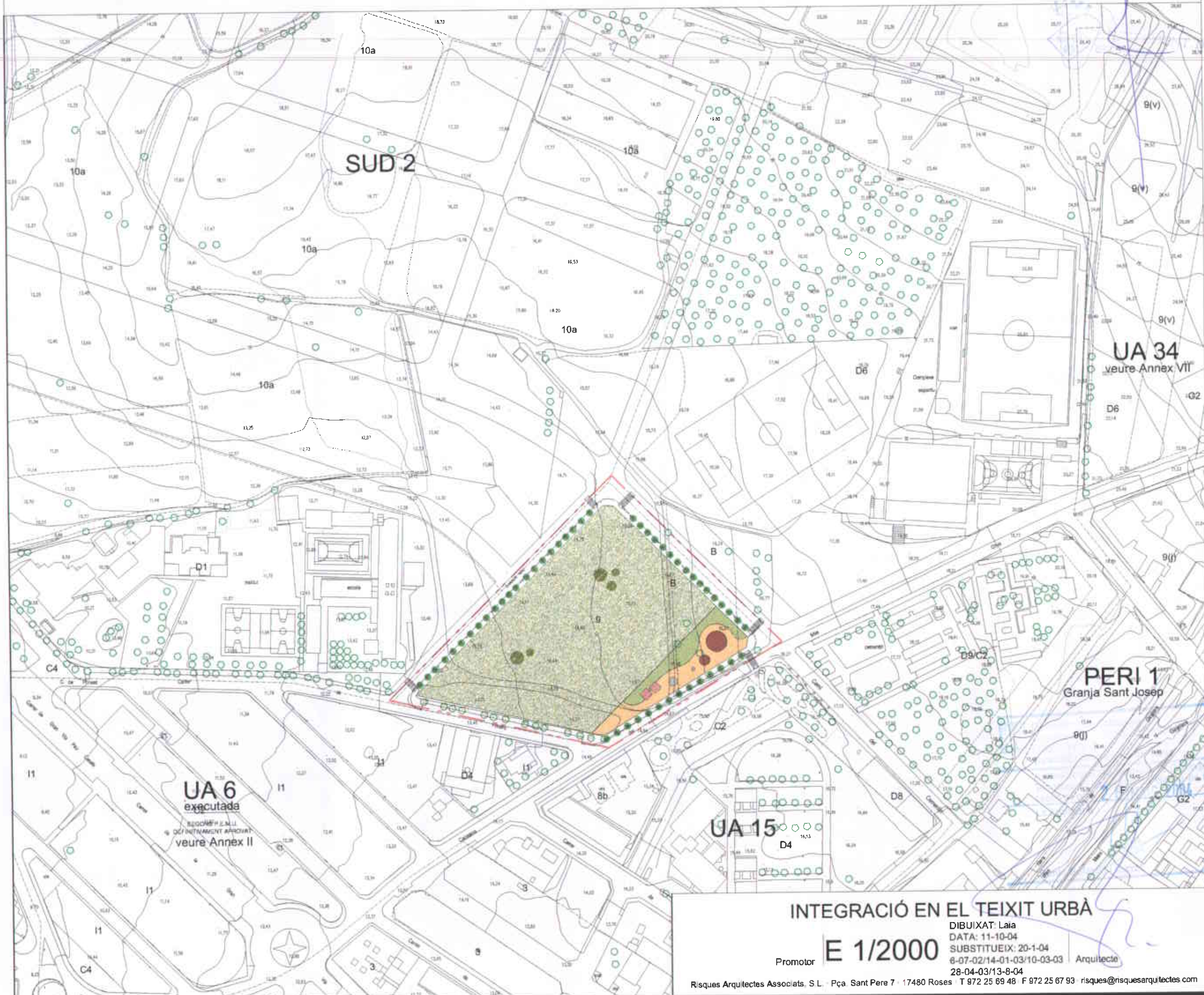
**E 1/1000**

Promotor | **Risques Arquitectes Associats, S.L.** · Pça. Sant Pere 7 · 17480 Roses · T 972 25 69 48 · F 972 25 67 93 · risques@risquesarquitectes.com

DIBUIXAT: Laia  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 13-8-04

Arquitecte

**P4**  
 02 - 03



Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.

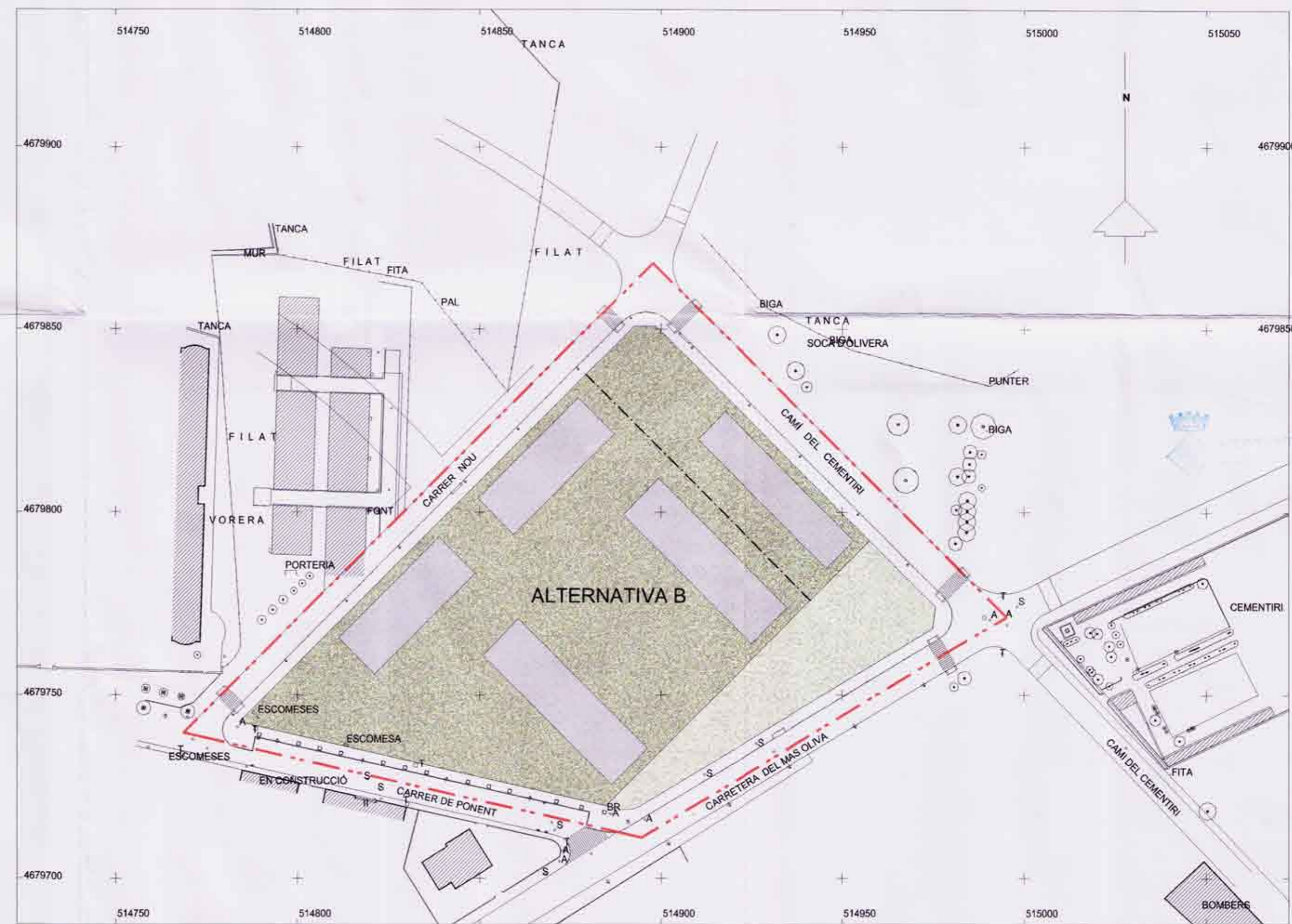
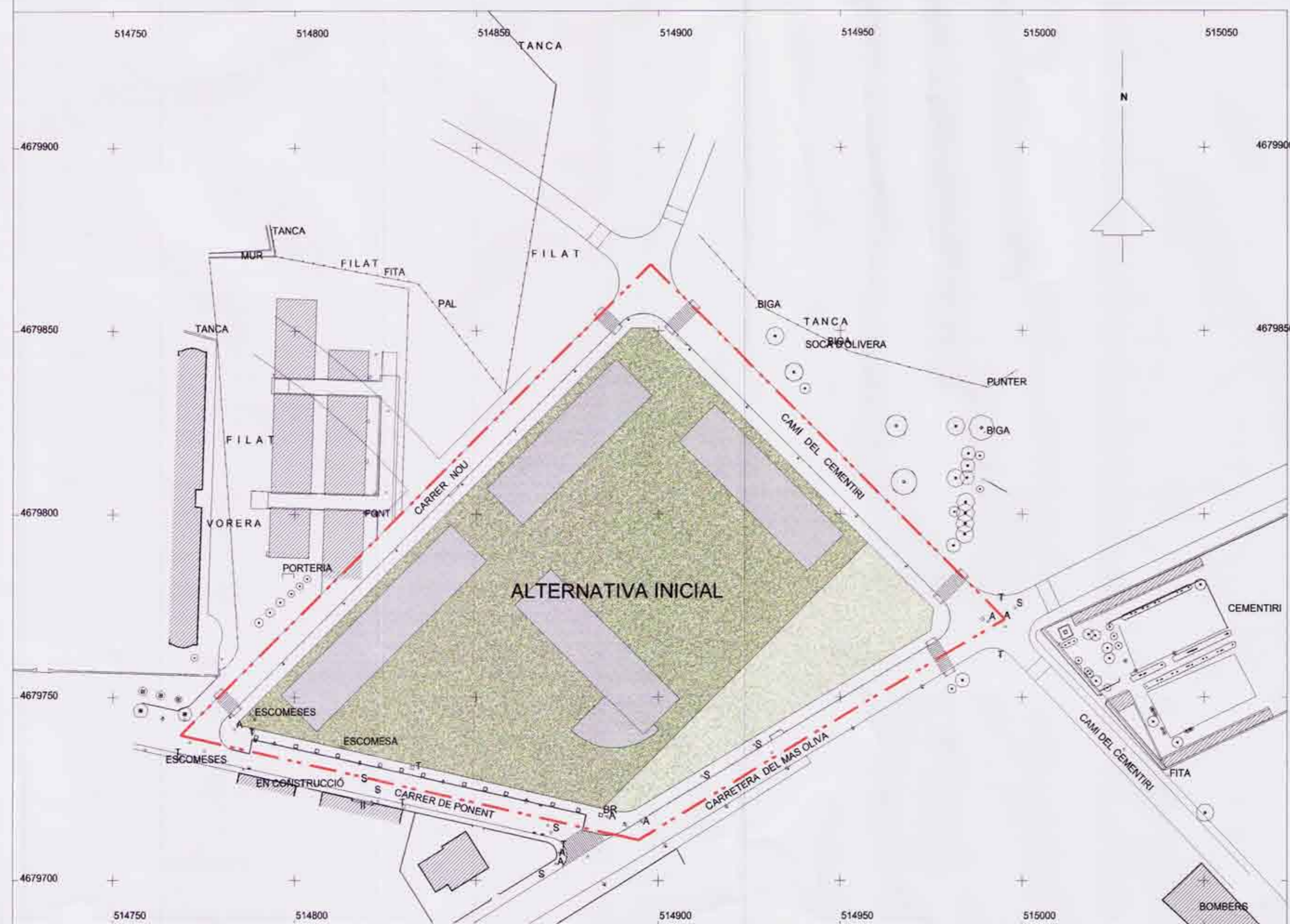
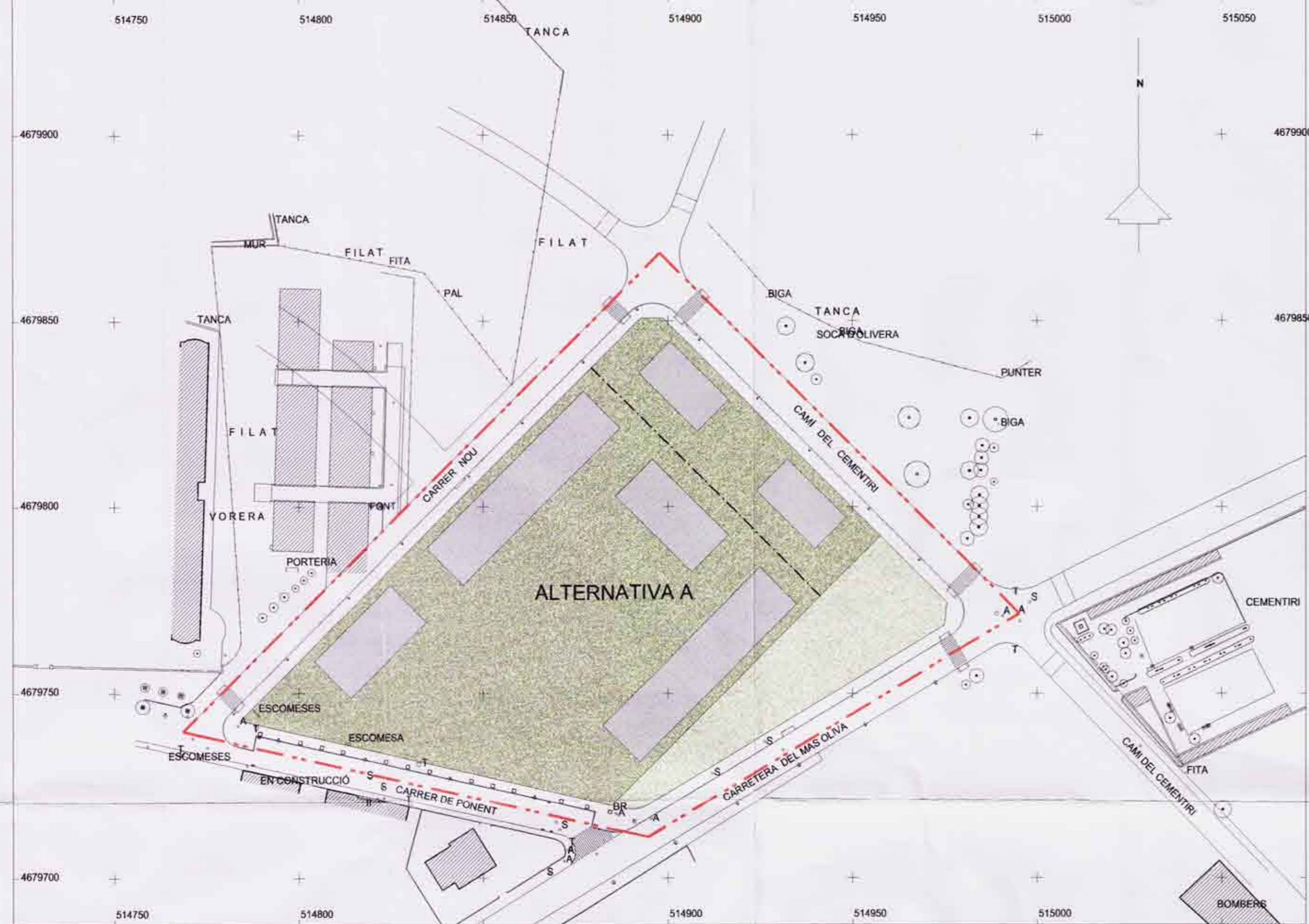
UA 7  
 Text Refòs II

INTEGRACIÓ EN EL TEIXIT URBÀ

E 1/2000

DIBUIXAT: Laia  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 6-07-02/14-01-03/10-03-03 Arquitecte  
 28-04-03/13-8-04



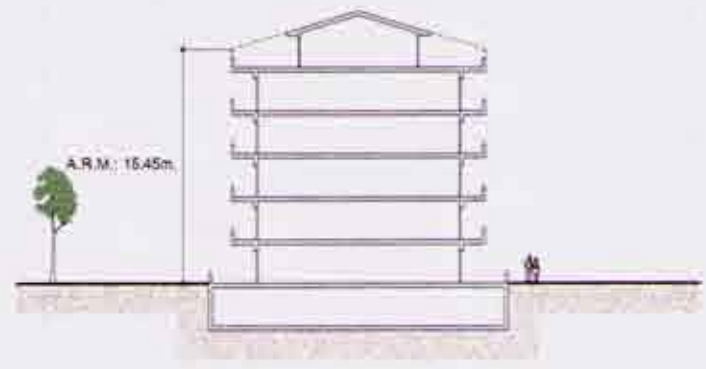
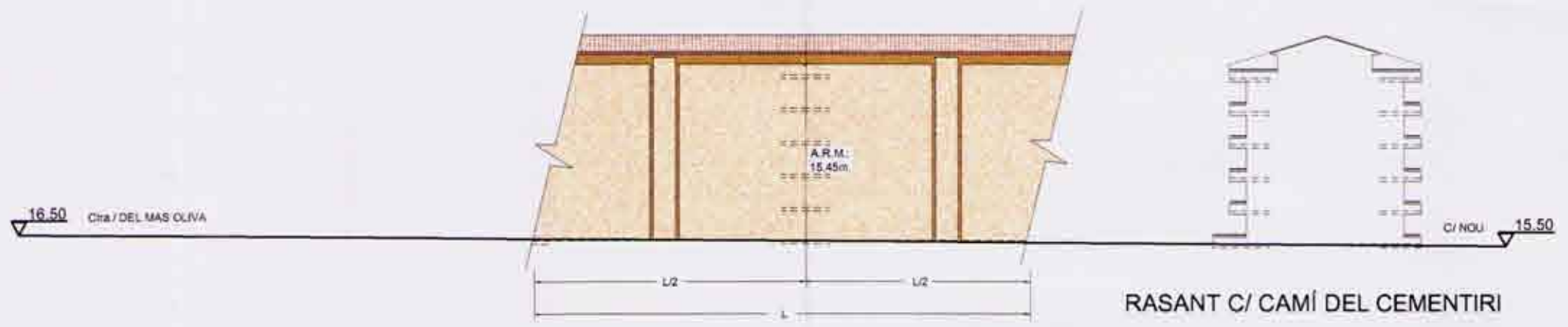
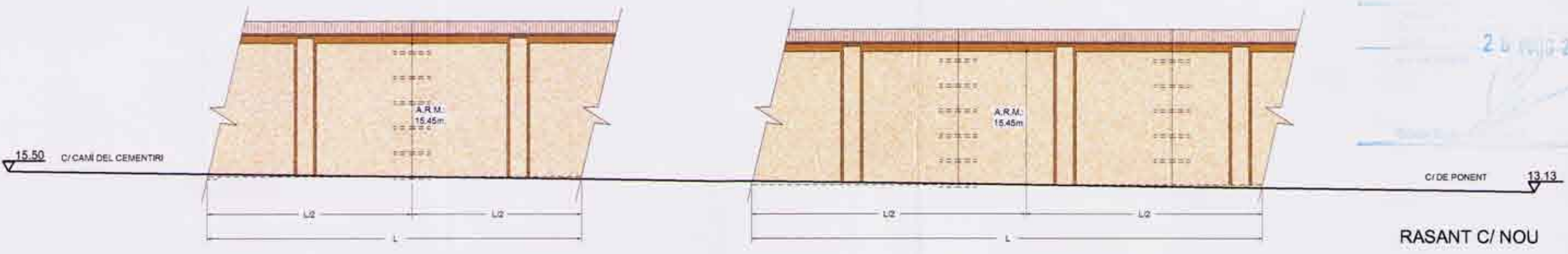


**ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA**  
**E 1/1000**  
 DIBUIXAT: Laila  
 DATA: 11-10-04  
 SUBSTITUEIX: 20-1-04  
 13-8-04

Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
 Planejament  
 PROMOTOR: Inmobiliària Santos, S.A.

UA 7  
 Text Refòs II

P-6  
 02 - 03



SECCIÓ TIPUS

26 JUNY 2004

Modificació Puntual P.G.O.U. · Roses  
Planejament

PROMOTOR: Inmobiliaria Santos, S.A.

RASANTS EDIFICACIÓ I SECCIÓ TIPUS

E 1/500

DIBUIXAT: Laia  
DATA: 11-10-04  
SUBSTITUEIX: 20-1-04  
9-07-02/15-01-03/1-04-03  
28-04-03/13-8-04

Promotor

Arquitecte

UA 7  
Text Refós II

P-7  
02 - 03