



AJUNTAMENT DE ROSES

gerència municipal d'urbanisme

Exp. 5684/02 CLAU: 5111 (Proj II)

Mod. puntual 44 del PGOU (concreció articles
70, 105, 107.2.C de les NNUU)

- COMA -

Gener 2004

11

folis: plans numerats
Modificacióproposicionalment
extraordinàriapuntual núm. 44 del PGOU de Roses
ple
01/03/04

Roses, 2 de març de 2004

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIAFrancisco Luis Muñoz Cameo
Secretari general**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 44 DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES (CONCRECIÓ ARTICLES
70, 105 I 107.2.C DE LES NNUU).**



AJUNTAMENT DE ROSES

gerència municipal d'urbanisme



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 44 DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES (CONCRECIÓ ARTICLES
70, 105 I 107.2.C DE LES NNUU).**



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

CONTINGUT

0. Antecedents

1. Àmbit

2. Objectius de la modificació puntual

- 2.1. Places aparcament
- 2.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

3. Planejament vigent

- 3.1. Places d'aparcament als edificis
- 3.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

4. Proposta de modificació

- 4.1. Places d'aparcament als edificis
- 4.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

5. Informe ambiental

6. Documentació

7. Tramitació

8. Documentació gràfica

-Àmbit parcel·la mínima de 800 m2



0 – ANTECEDENTS

Després de varies reunions amb els tècnics del departament de disciplina urbanística, s'ha proposat modificar l'obligació de **reservar** una plaça d'aparcament per habitatge, en el sentit que aquest paràmetre no sigui tan exigent com es proposava en el document aprovat inicialment.

El motiu és que en les parcel·les de mida reduïda en les zones d'eixample urbà (3) i eixample suburbà (4), no és possible construir una planta subterrània destinada a garatge ja que l'espai que ocuparia la rampa impossibilitaria l'aprofitament en planta soterrani.

Es proposa, per tant, modificar l'article 70 de les normes urbanístiques en el sentit de reservar, en els projectes per edificis de 6 o més habitatges (a partir d'ara entitats independents) una plaça d'aparcament per habitatge en lloc de les dues previstes a la normativa vigent.

1 – ÀMBIT

Aquesta modificació puntual de PGOU de Roses, comprèn algunes zones del sòl urbà, en afectar per una banda a les zones 1: Edificis i jardins privats; 3: Eixample urbà; 4: Eixample suburbà i 5: Polígon d'habitatges, pel que fa a les reserves d'aparcament als edificis; i per altra banda, a la zona 6: vivenda unifamiliar aïllada, pel que fa a la parcel·la mínima i la franja edificable.

2 – OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació puntual és redefinir i concretar alguns aspectes de les normes urbanístiques del Pla general.

2.1. Places d'aparcament als edificis

L'objecte de la modificació, respon a la voluntat municipal de crear l'obligació que tota obra nova prevegi un mínim de places d'aparcament per entitat independent, exceptuant els establiments comercials en planta baixa, sigui quina sigui la seva superfície útil o l'ús de l'entitat.

Aquesta norma serà d'aplicació a les zones 1: Edificis i jardins privats protegits; 3: Eixample urbà; 4: Eixample suburbà i 5: Polígons



d'habitatges. No s'inclou la zona 2 del nucli antic, ja que té normativa pròpia recentment aprovada en les modificacions 21 i 27 del PGOU de Roses.

Hauran de complir la norma totes les obres que s'executin a partir de l'aprovació definitiva d'aquest document.

Es tracta, doncs, de recollir en normativa una qüestió encaminada a reduir els cotxes estacionats al carrer i poder eixamplar voreres per una banda i/o crear zones blaves.

2.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

Durant els més de 16 anys d'aplicació d'aquesta normativa ha quedat demostrat que en zones amb pendent, la parcel·la mínima de 400 i 600 m2 són massa petites creant una imatge massa atapeïda del teixit urbà i, si a això hi afegim que en aquests sectors els carrers fan com a màxim 5-6 metres d'amplada, resulten àmbits de molta intensitat amb una infraestructura ridícula.

Per tal de no empitjorar aquesta situació, proposem modificar la parcel·la mínima a les zones de més pendent i a l'hora de difícil accés.

Quant a la franja edificable es proposa eliminar-la ja que ha estat un impediment, en moltes ocasions, per poder posicionar l'edificació produint el mínim d'impacte i la màxima adaptació topogràfica.

Per tant, el que proposem és suprimir l'article 107.2.c) així com les referències a la fondària edificable establertes als articles 108 al 112.

3 – PLANEJAMENT VIGENT

3.1. Places d'aparcament als edificis

L'article 70 de les normes urbanístiques del Pla general, inclòs al Capítol Tercer: Règim de sòl urbà, secció 3ª: Disposicions relatives a la vila, estableix:

“1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de sis o més habitatges o apartaments hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada dos habitatges o apartaments de menys de 80 m2 de superfície útil i una per cada habitatge o apartament de superfície útil de 80 m2 o més.

2. Els hotels i residències disposaran d'un

gerència municipal d'urbanisme
aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 75% del nombre d'habitacions previst.

3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior a 40 m².
4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12% de la superfície de la parcel·la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel·la pugui ser construïda en un 100 % en qualsevol planta, estaran exemptes del compliment d'aquesta norma".

3.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

Els articles 105 i 107.2. c) es troben a la subsecció 1^a. (zona 6, vivenda unifamiliar aïllada), secció 4^a. (Disposicions relatives al desenvolupament turístic i residencial), capítol 3r. (Règim del sòl urbà) de les NNUU del Pla general vigent.

L'article 105 estableix el següent:

"S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Parcel·la mínima

Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 m ²
(Subzona b: Sta. Margarida)	(500 m ²)
Subzona c	800 m ²
Subzona d	1.000 m ²
Subzona e	1.500 m ² "

La parcel·la mínima també s'estableix en l'articulat de cada subzona, és a dir als articles 108, 109, 110, 111 i 112.

Per altra banda, l'article 107.2.c) que defineix la franja edificable diu:

"La franja edificable en la que necessàriament se situaran totes les



gerència municipal d'urbanisme

edificacions, medida des de l'alineació del carrer. Quan la parcel·la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació".

AJUNTAMENT DE ROSES

Aquesta queda definida per a cada subzona en els articles 108 al 112.

4 – PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

4.1. Places d'aparcament als edificis

Atenent-nos a allò exposat als apartats anteriors, es proposa el següent redactat als articles de les NNUU del PGOU vigent que a continuació s'indiquen:

Art. 70:

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de 6 o més entitats independents (habitatges, apartaments, despatxos professionals, oficines,...) exceptuant els locals comercials en planta baixa, hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada entitat.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m2.

2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 50 % del nombre d'habitacions previst.
3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior a 40 m2.
4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12% de la superfície de la parcel·la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel·la pugui ser construïda en un 100 % en qualsevol planta, estaran exemptes del compliment d'aquesta norma".

Per tal que totes les places d'aparcament quedin regulades amb les mateixes condicions, es modificarà l'article 102 de la següent manera:

Art. 102:

"1. En aquest àmbit, cada parcel·la disposarà de l'espai necessari per l'aparcament dels vehicles propis -un per habitatge o apartament, com a mínim.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

2. els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual al nombre d'habitacions previst.

3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior als 40 m².

4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67"

4.2. Parcel·la mínima i franja edificable de les vivendes unifamiliars aïllades

Es proposa el següent redactat en els articles que afecten a parcel·la mínima i franja edificable:

Art. 105:

"S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Parcel·la mínima

Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 m ²
(Subzona b: Sta. Margarida)	(500 m ²)
Subzona c	800 m ²
Subzona d	1.000 m ²
Subzona e	1.500 m ²

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats, així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m²".

Art. 107.2.c): Queda eliminat.

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

Approbat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **07 ABR. 2004**

La secretària

Sonia Bofarull i Serrat



Art. 108 al 112, ambdós inclosos, s'ha d'afegir a continuació de l'apartat 1 de cadascun dels articles esmentats:

“En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA 28), així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m²”.

5 – INFORME AMBIENTAL

Tal com estableix l'article 59 de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, entre la documentació que ha d'acompanyar la modificació del pla general, hi ha de figurar un informe ambiental. En la Directiva comunitària 2000/24/CE del Parlament europeu i del Consell, relativa a *l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient*, s'estableix el contingut d'aquests informes. Efectivament, una de les previsions que ha de contenir és la descripció dels impactes més significatius, com ara efectes secundaris pel mediambient, una descripció de les mesures de prevenció, minimització i compensació dels efectes negatius... Ara bé, aquesta modificació que es vol dur a terme, afecta només a sòl urbà. Podem considerar, doncs, que és innòcua per al medi, i per tant no cal fer aquest informe ambiental.

6 – DOCUMENTACIÓ

Tal com s'ha dit a l'apartat anterior, l'article 59.1 de la nova llei d'urbanisme, preveu tot un seguit de documentació que cal que continguin els plans d'ordenació urbanística, i per tant, les modificacions puntuals que se'n facin.

Efectivament, caldria esmentar l'agenda i l'avaluació econòmica i financera, el catàleg de béns a protegir, el programa d'actuació urbanística, i els plànols d'informació i ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques. Ara bé, aquesta modificació que es tramita, només afecta a la redacció de tres articles de les normes urbanístiques, el contingut dels quals no altera la qualificació ni la classificació del sòl, ni tampoc afecta zones d'equipaments. Les previsions que conté es duren a terme quan es vulguin executar obres en determinades zones del sòl urbà. Per tant, les qüestions més amunt relacionades romanen en la mateixa situació que abans de començar a tramitar-se la modificació.



7 -TRAMITACIÓ

➤ **Quant a l'aprovació inicial i provisional:**

Tant l'aprovació inicial com l'aprovació provisional corresponen a l'Ajuntament.

D'acord amb l'article 22 c) de la llei 11/99, de 21 d'abril, de modificació de la Llei, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local així com l'article 52.2 c) del Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, correspon al **ple** de la Corporació l'aprovació inicial del planejament general.

D'acord amb el que disposa l'article 114.3 k) del mateix text refós, per a l'aprovació inicial serà necessari el vot favorable de la **majoria absoluta del nombre legal dels membres de la corporació**.

➤ **Informació Pública**

D'acord amb l'article 83 de la LUC i article 128 del RPU un cop aprovat inicialment el pla (en aquest cas modificació puntual) se sotmetrà a informació pública durant **un mes** per tal que es puguin presentar les al·legacions que es considerin.

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el municipi objecte del pla així com s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

➤ **Aprovació provisional**

L'òrgan que ha d'acordar l'aprovació provisional serà el ple amb el mateix quòrum que per a l'aprovació inicial de majoria absoluta del número legal dels membres de la Corporació; articles 52.2 c) i 114.3, de la llei municipal de Catalunya.

L'article 130 del RPU estableix que pel cas que després del període d'informació pública es produeixi un canvi substancial quant als criteris i solucions del pla inicialment aprovat s'obrirà abans de l'aprovació provisional un nou període d'informació pública.

➤ **Aprovació definitiva.**

D'acord amb l'article 78. A) de la LUC l'aprovació definitiva correspon a la Comissió territorial d'urbanisme.

Un cop aprovat definitivament i d'acord amb l'article 134 b) del RPU el text íntegre de l'acord d'aprovació definitiva serà publicat al BOP,

tanmateix al DOG, en un diari de màxima difusió i al tauler d'anuncis de la Corporació.



AJUNTAMENT DE ROSES

➤ **Efectes de la modificació dels plans**

D'acord amb l'article 98 de la LUC els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics s'han de publicar i un cop publicada la seva aprovació definitivament són immediatament executius, article 100 de la LUC.

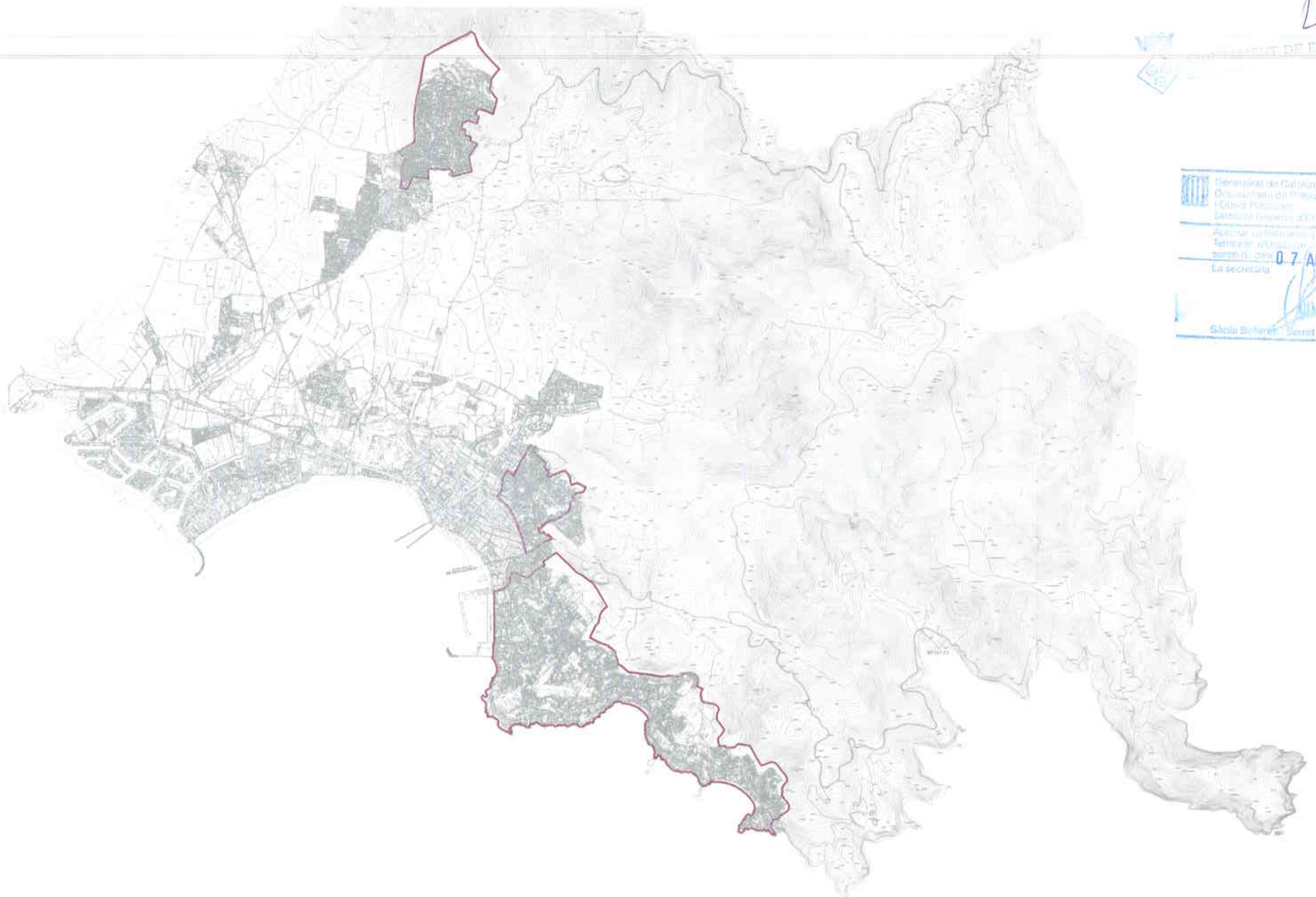
I per tant obliga tant als particulars com a les Administracions Públiques, article 100.2 de la LUC.

Roses, 27 de gener de 2004


Anna Barceló Puig
Arquitecta-gerent


Eugènia Iglesias Berini
TAG





Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Infraestructures
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobació definitiva de la Comissió
 Tècnica d'Urbanisme de l'Àrea de la
 península de Roses
 07 ABR 2004
 La secretària
 Sònia Bohrer, Secret

BASE CARTOGRÀFICA: VOLAERI 2001



AJUNTAMENT DE ROSES
 GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDACTOR

ANNA BARCELÓ PUIG
 EUGÈNIA IGLESIAS BERINI

ARQUITECTA D'URBENISME
 TAC

ESCALES

A1: 1/15.000
 A3: 1/30.000

ESCALA GRÀFICA

0 100 200 300 400 500 600 700

APROVACIÓ INICIAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

ÒRGAN

DATA

NUM. PLÀNOLS

SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 44 DEL
 PGOU DE ROSES - CORRECCIÓ
 ARTICLES 70, 105 I 107.2.c)

NOM DEL PLÀNOL

ÀMBIT PARCEL·LA MÍNIMA
 DE 800 m2

DATA

GENYER 2004

RESPONSABLE

PL000320T

PLÀNOL N.

1

PÀG. 1 DE 1