

2004/11360-213



AJUNTAMENT DE ROSES

gerència municipal d'urbanisme

Exp. 5685 / 2002

CLAU : 5.1.1.1.

Modificació puntual núm. 45 pel PGOU que complementa les modificacions puntuals núm. 21 i 27 PGOU (guals, gualls, enderroc i obra nova).

(COPIA).

les malit puntuals núm. 21 i 27 del PGOU de Roses.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format pe
-49- folis i plans numerats del -1- al -49-
ambdós inclosos, pertany a l'edifici ur de plaça d'enderroc, obra de roses, que complementa
que aprovà Per acordament el/la ple
a la sessió Ordinaria de data 26 de gener 2004.

Roses, 28 gener 2004

Francisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 45 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS PUNTUALS NÚM. 21 I 27 DEL PGOU DE ROSES (GUALS, GARATGES I ENDERROC I OBRA NOVA)



1

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 45 DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES, QUE COMPLEMENTA LES
MODIFICACIONS PUNTUALS NÚM. 21 I 27 DEL PGOU DE ROSES
(GUALS, GARATGES I ENDERROC I OBRA NOVA)**



CONTINGUT

1. Àmbit
2. Objectius de la modificació puntual
3. Planejament vigent
4. Proposta de modificació
 - 4.1. Enderroc i obra nova
 - 4.2. Prohibició de garatges
5. Tramitació
6. Text refós normativa modificacions 21 i 27 PGOU
7. Documentació gràfica
 - 7.1. Situació
 - 7.2. Àmbit d'aplicació
 - 7.3. Planejament vigent
 - 7.3.1. Modificació puntual 21 – plànol 8
 - 7.3.2. Modificació puntual 27 – plànol 12
 - 7.4. Proposta de modificació



MEMÒRIA



1 – ÀMBIT

Aquesta modificació puntual del PGOU de Roses, abarca l'àmbit de les modificacions puntuals 21 i 27, corresponents al casc antic i la Riera Ginjolers, per tal de completar algunes qüestions i definir-ne d'altres.

2 – OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Les modificacions puntuals 21 i 27 del PGOU de Roses, que van ser aprovades definitivament en data 13 de setembre de 2000 i 11 de juliol de 2001, respectivament, no preveuen, el que ja estava establert a l'article 84 de la normativa urbanística del PGOU que va ser anul·lat. Aquest article, contemplava, entre d'altres, que només es concediria llicència d'enderroc quan es produís la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra. És objecte de la present modificació, corregir aquest error.

Per altra banda, el document de la modificació puntual 21 i 27, estableix en el plànol 12 (Mod. 27) i plànol 8 (Mod. 21), les façanes amb prohibició de guals i garatges. Per tal de regular la circulació tant de vehicles com de persones en l'àmbit del nucli antic, és necessari que s'ajusti a les necessitats municipals en cada època de l'any i permetre l'accés de vehicles privats que disposin de garatge, solament durant l'horari que estableixi l'Ajuntament.

3 – PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit de la modificació són les modificacions puntuals núm. 21 del PGOU, Riera Ginjolers, i la 27, d'ordenació de l'edificació en tot el nucli antic, excepte Riera Ginjolers, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 13 de setembre de 2000 i 11 de juliol de 2001, respectivament.

4 – PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

4.1. Enderrocs i obra nova

Es proposa, per tant, afegir un article a la normativa de les modificacions 21 i 27 del PGOU de Roses amb el següent contingut:

“Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra.

La declaració de ruïna, a què es refereix l'article 190 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys.

Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars”.

4.2. Prohibició de garatges

Pel que fa a la prohibició de guals i garatges, es modificaran els plànols 12 (Mod. 27) i 8 (Mod. 21) i on diu "Prohibició de guals i garatges", dirà "Prohibició de garatges nous". S'afegirà, a més, una disposició transitòria amb el següent contingut: "A les àrees de trànsit restringit als veïns amb garatge, la circulació de vehicles s'haurà d'acomodar a l'horari establert per l'Ajuntament en tot moment i època de l'any. No obstant, es podran concedir llicències de guals a aquells garatges construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les modificacions puntuals 21 i 27 del Pla general, sempre que s'acrediti adequadament la seva preexistència, excepte a aquells situats a la Riera Ginjolars".

5 -TRAMITACIÓ

➤ Quant a l'aprovació inicial i provisional:

Tant l'aprovació inicial com l'aprovació provisional correspon 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 50 c) de la Llei 8/87, de 15 d'abril, 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 112.3 de la Llei 8/87, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i l'article 47.3 i) de la Llei 11 /99, de 21 d'abril, de modificació de la Llei de Bases per a l'aprovació inicial serà necessari el vot favorable de **la majoria absoluta del número legal dels membres de la corporació los acuerdos que corresponda adoptar a la Corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.**

➤ 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.

Simultaniament 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 22a) i 47.3 i), de la Llei 11/99, de 21 d'abril de modificació de la Llei 7/85, de 2 d'abril. respectivament.



gerència municipal d'urbanisme

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 inicial 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.

Així mateix, un cop aprovat definitivament, s'haurà d'afegir la DT en els annexos que acompanyen les NNUU del Pla general.

Suspensió en la tramitació de llicències

Quan a l'article 70 de la LUC estableix que els òrgans competents per a l'aprovació inicial del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre per un termini d'un any la tramitació dels plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació i enderrocament de construccions, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

L'acord de suspensió s'ha de publicar al butlletí oficial corresponent i s'ha de referir en qualsevol cas als àmbits identificats gràficament.

L'article 71 de la LUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament obliga a l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'article 70.1 en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic (en un termini màxim d'un any mes).

Efectes de la modificació dels plans.

Capítol III de la LUC

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 definitiva són immediatament executius, article 100 de la LUC.

I per tant obliga tant als particulars com a les AAPP, article 100.2 de la LUC. 1/90.

Roses, desembre de 2002
Anna Barceló Puig

Arquitecta-gerent



6 – TEXT REFÓS NORMATIVA MODIFICACIONS 21 I 27 PGOU

A la present modificació s'hi acompanya normativa refosa de les 2 modificacions de Pla general a què s'ha fet referència (21 i 27).



NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ 21



NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ 21 (INCLOU EL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ 41 DEL PGOU)

ÍNDEX

CAPÍTOL II. : NORMES URBANÍSTIQUES.	5
2.1. DISPOSICIONS GENERALS.	6
2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.	6
Article 1. Naturalesa.	6
Article 2. Àmbit territorial.	6
Article 3. Vigència.	6
Article 4. Obligacions.	6
Article 5. Interpretació del Pla.	6
Article 6. Determinacions del Pla.	6
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.	7
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.	7
Article 7. Qualificació.	7
Article 8. Parcel·lacions.	7
Article 9. Projectes d'obra civil.	7
2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.	7
Article 10. Sistema de gestió.	7
Article 11. Projectes d'obra civil.	7
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.	7
Article 12. Determinacions gràfiques.	7
Article 13. Regulació detallada de sistemes.	8
Article 14. Regulació detallada de zones.	8
Article 15. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.	9
Article 16. Disposicions comunes i normes generals d'ús.	9
Article 17. Parcel·la mínima.	9
Article 18. Longitud de façana mínima.	9
Article 19. Longitud de façana màxima.	9
Article 20. Ocupació màxima.	9
Article 21. Aliniacions i nº de plantes.	9
Article 22. Alçada de l'edificació.	9
Article 23. Composició de façana.	10
Article 24. Cobertes i xemeneïes.	11
Article 25. Obertures en les cobertes.	11
Article 26. Ràfecs.	11
Article 27. Acabats de façana.	11
Article 28. Mitgeres.	11
Article 29. Colors de façana.	11
Article 30. Canaletes, baixants i reixes.	12
Article 31. Volats.	12
Article 32. Baranes.	12
Article 33. Retolació comerços i rètols publicitaris.	12
Article 34. Veles i viseres.	13
Article 35. Il·luminació de rètols i aparadors.	13
Article 36. Places d'aparcament.	13
Article 37. Escomeses i línies d'enllumenat.	13
NORMES GENERALS D'USOS:	13
Article 38. Usos en edificis de sistema d'equipaments.	13
Article 39. Usos en edificis de zones.	13
ENDERROCS I OBRA NOVA:	14
Article 40. Enderrocs i obra nova	14
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	15



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 la llei d'urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest 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.

Aquest 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 gestió.

No es preveu cap sistema de gestió 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



gerència municipal d'urbanisme

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 Ginjolars 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 Ginjolars 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 ventil·lació de les vivendes i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (decret sobre el nivell d'habitabilitat exigint 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 Ginjolars; 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



gerència municipal d'urbanisme

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:
 - 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 sol 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 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'hauran 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 24. Cobertes i xemenes.

- 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 xemenes.

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.

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 cromatic:

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 intervencio cromatica haurà d'anar encaminada a aconseguir la integració en el seu entorn.

Per la concessio 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 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 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 incandescents, 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 Ginjolars.
- b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edificis 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



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

ENDERROCS I OBRA NOVA

Article 40. Enderrocs i obra nova

Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra.

La declaració de ruïna, a què es refereix l'article 190 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys.

Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars".





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 o 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.
- Sisena:** A les àrees de trànsit restringit als veïns amb garatge, la circulació de vehicles s'haurà d'acomodar a l'horari establert per l'Ajuntament en tot moment i època de l'any. No obstant, es podran concedir llicències de guals a aquells garatges construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les modificacions puntuals 21 i 27 del Pla general, sempre que s'acrediti adequadament la seva preexistència, excepte a aquells situats a la Riera Ginjolars.



NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ 27

NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ 27

INDEX

0.1. DISPOSICIONS GENERALS.	18
0.1.1. 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
0.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.	19
0.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.	19
Article 7. Qualificació.	19
Article 8. Estudis de detall.	19
Article 9. Parcel·lacions.	19
Article 10. Projectes d'urbanització.	19
0.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.	19
Article 11. Sistema d'actuació.	19
Article 12. Urbanització.	19
0.2.3. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.	20
Article 13. Determinacions gràfiques.	20
Article 14. Regulació detallada de sistemes.	20
Article 15. Regulació detallada de zones.	20
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.	20
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.	20
DISPOSICIONS COMUNS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL.	21
Article 18. Ocupació màxima.	21
Article 19. Aliniacions i nº de plantes.	21
Article 20. Condicions d'habitabilitat.	21
Article 21. Alçades màximes de les edificacions.	21
Article 22. Cobertes i xemeneïes.	21
Article 23. Obertures en les cobertes.	22
Article 24. Ràfecs.	22
Article 25. Acabats de façana.	22
Article 26. Mitgeres.	22
Article 27. Elements d'ofici.	22
Article 28. Canaletes, baixants i reixes.	22
Article 29. Baranes.	23
Article 30. Elements ornamentals de façana.	23
Article 31. Retolació comerços i rètols publicitaris.	23
Article 32. Vels i viseres.	23
Article 33. Il·luminació de Rètols i aparadors.	23
Article 34. Places d'aparcament.	23
Article 35. Escomeses i línees d'enllumenat.	24
Article 36. Instal·lació d'aparells condicionadors d'aire.	24
Article 37. Colors de façana.	24
Article 38. Edificis singulars, tipològics, plurifamiliars d'interès i altres edificis inventariats.	25
Article 39. Edificis singulars.	25
Article 40. Àrees d'interès arqueològic.	25
Article 41. Determinacions específiques. Zona "2A" (Plaça Prim i Capità Ariza).	25
Definició i justificació.	25
Article 41.1. Alçada màxima.	26
Article 41.2. Alçada planta baixa.	26
Article 41.3. Parcel·la mínima.	26
Article 41.4. Longitud màxima i mínima de façana.	26
Article 41.5. Criteris composició façana principal.	26
Article 41.6. Façana secundària.	27



AJUNTAMENT DE ROSES

gerència municipal d'urbanisme

Article 41.7. Façana posterior.	27
Article 41.8. Façanes a nous espais públics.	27
Article 41.9. Volats.	27
Article 41.10. Usos permesos.	28
Article 41.11. Colors.	28
Article 42. Determinacions Específiques. Zona "2b" (Joan Badosa).	28
Definició i justificació.	28
Article 42.1. Alçada màxima.	28
Article 42.2. Alçada planta baixa.	28
Article 42.3. Parcel·la mínima.	28
Article 42.4. Longitud màxima i mínima de façana.	29
Article 42.5. Criteris de composició façana principal.	29
Article 42.6. Façana secundària.	29
Article 42.7. Façana Posterior.	30
Article 42.8. Volats.	30
Article 42.9. Usos permesos.	30
Article 42.10. Colors.	31
Article 43. Determinacions específiques. Zona "2c" (Segona Línia Front Mar).	31
Article 43.1. Alçada màxima edifici.	31
Article 43.2. Alçada planta baixa.	31
Article 43.3. Parcel·la mínima.	31
Article 43.4. Façana mínima.	31
Article 43.5. Façana màxima.	31
Article 43.6. Criteris composició façanes a vial.	31
Article 43.7. Façanes a nous espais públics.	32
Article 43.8. Façana posterior.	32
Article 43.9. Volats.	32
Article 43.10. Usos.	33
Article 43.11. Colors.	33
article 44. Determinacions Específiques. Zona "2D", Front de mar.	33
Definició i justificació.	33
Article 44.1.. Alçada màxima edificis.	34
Article 44.2. Alçada mínima planta baixa.	34
Article 44.3. Parcel·la mínima.	34
Article 44.4. Façana mínima.	34
Article 44.5. Criteris composició façanes.	34
Article 44.6. Volats.	35
Article 44.7.. Colors.	35
Article 44.8. Usos permesos.	36
Article 45. Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí.	36
Article 45.1. Definició i objecte:	36
Article 45.2. N°. de plantes i alçades edificacions.	36
Article 45.3. Criteris de composició de façana.	36
Article 45.4. Tanques.	37
Article 45.5. Colors.	37
Article 45.6. Usos permesos.	37
ENDERROCS I OBRA NOVA	37
Article 46. Enderrocs i obra nova	37
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	38

0.1. DISPOSICIONS GENERALS.

0.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

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

Article 2. Àmbit territorial.

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

Article 3. Vigència.

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

Article 4. Obligacions.

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

Article 5. Interpretació del Pla.

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

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

Article 6. Determinacions del Pla.

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

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

0.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

0.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

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

Article 8. Estudis de detall.

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

Article 9. Parcel·lacions.

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

Article 10. Projectes d'urbanització.

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

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

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

0.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11. Sistema d'actuació.

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

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

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projecte d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en



el present document, podent ajustar per raons tècnicament justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document.

0.2.3. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 13. Determinacions gràfiques.

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

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

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

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

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

Article 15. Regulació detallada de zones.

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

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

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

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

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

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

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

1) L'ús comercial:

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

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

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

DISPOSICIONS COMUNS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Article 18. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà la descrita per cada zona.

Article 19. Aliniacions i nº de plantes.

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

Article 20. Condicions d'habitabilitat.

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

Article 21. Alçades màximes de les edificacions.

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

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

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

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

Article 22. Cobertes i xemeneïes.

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

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

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

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

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

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta, es permet una construcció d'una part de terrassa, de superfície igual o inferior al 25% de la coberta de la planta, situada a més de



gerència municipal d'urbanisme

4,00 mts. de la façana. Aquesta coberta s'haurà de pavimentar amb els mateixos criteris que en l'apartat "b)". L'accés a la coberta no pot sobresortir de la línia de pendent de la coberta.

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

Article 23. Obertures en les cobertes.

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

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

Article 24. Ràfecs.

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

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

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

Article 25. Acabats de façana.

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

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

Article 26. Mitgeres.

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

Article 27. Elements d'ofici.

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.

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

Article 28. Canaleres, baixants i reixes.

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

Article 29. Baranes.

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

Article 30. Elements ornamentals de façana.

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

Article 31. Retolació comerços i rètols publicitaris.



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

Article 32. Veles i viseres.

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

Article 33. Il·luminació de Rètols i aparadors.

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

Article 34. Places d'Aparcament.

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



gerència municipal d'urbanisme

necessàries per tal de garantir la impossibilitat que unes mateixes places d'aparcament puguin servir per diferents edificis.

Article 35. Escomeses i línies d'enllumenat.

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

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

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

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

Article 37. Colors de façana.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Article 39. Edificis singulars.

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

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

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

Els edificis assenyalats com a singulars son:

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

Article 40. Àrees d'interés arqueològic.

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

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

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

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

Definició i justificació.

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

Aquesta tipologia predominava en tot el nucli antic, però actualment només es conserva en les parts més allunyades de la línia de mar, ja que han estat les que han sofert en menys mesura les pressions especulatives. El pla preveu el manteniment de la tipologia, adequant-la a les necessitats dels habitatges actuals. En aquest sentit es permet la construcció d'un porxo en

gerència municipal d'urbanisme

planta baixa que unifiqui l'accés al garatge i a l'habitatge, ja que és una solució que ha donat bons resultats en altres nuclis d'habitatges de pescadors de la Costa Brava, i també es preveu l'ampliació dels habitatges amb una tercera planta retrasada un mínim de 5,00 mts. del pla de façana.

Article 41.1. Alçada màxima.

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

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

Article 41.2. Alçada planta baixa.

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

Article 41.3. Parcel·la mínima.

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

Article 41.4. Longitud màxima i mínima de façana.

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

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

Article 41.5. Criteris composició façana principal.

- a) La façana principal es composarà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.
- b) Els plens predominaran sobre els buits (la superfície d'obertures no podrà ser superior al 50% de la superfície de parament de façana).
- c) Només s'admetran les arcades en les obertures de planta baixa.
- d) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 2,50 mts., excepte en el cas que el tancament es retrasi un mínim de 1,50 mts. del pla de façana, que l'obertura podrà tenir una amplada màxima 4,00 mts.
 - Les obertures, tindran proporció quadrada ó vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament retrasat més de 1,50 mts. del pla de la façana.
- e) Planta pis:
 - La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana(retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb el següent criteri:
 - 1) Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major ó igual de 1 vegada l'amplada, i una



amplada màxima de 1,00 mts. Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

2) Balcons:

Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.). Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

3) Finestres amb

obertures retrassades:

Tindran una amplada superior a 2,00 mts. i el tancament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. L'alçada podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.

- f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà compondre excepcionalment mitjançant badius (obertures situades immediatament per sota el forjat de coberta) d'una alçada màxima de 1,50 mts. i amplada de tota la façana, excepte la separació de 60 cm. de les mitgeres.
- g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 1,00 m, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
- h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- i) El remat de la façana haurà de ser amb la sol·lució de ràfec situat en el mateix pla que la resta de vesant del teulat, i aquest haurà de tenir una profunditat mínima de 2,00 mts. a partir del pla de façana.

Article 41.6. Façana secundària.

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

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

Article 41.7. Façana posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 41.8. Façanes a nous espais públics.

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

Article 41.9. Volats.

Condicions geomètriques:

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



Condicions constructives:

- El vòl es podrà construir amb llosa de pedra natural del país 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 41.10. Usos permesos.

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

Article 41.11. Colors.

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

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

Definició i justificació.

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

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

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

Article 42.1. Alçada màxima.

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

Article 42.2. Alçada planta baixa.

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

Article 42.3. Parcel·la mínima.

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



Article 42.4. Longitud màxima i mínima de façana.

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

Article 42.5. Criteris de composició façana principal.

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

Article 42.6. Façana secundària.

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

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



gerència municipal d'urbanisme

Article 42.7. Façana Posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 42.8. Volats.Condicions geomètriques:

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

Condicions constructives:

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

Article 42.9. Usos permesos.

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

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

Article 42.10. Colors.

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

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

Article 43.1. Alçada màxima edifici.

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

Article 43.2. Alçada planta baixa.

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

Article 43.3. Parcel·la mínima.

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

Article 43.4. Façana mínima.

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

Article 43.5. Façana màxima.

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

Article 43.6. Criteris composició façanes a vial.

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

- a) Els plens predominaran sobre els buits.
- b) En cap cas s'admeten les arcades en les obertures.
- c) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 3,00 mts.
 - La separació mínima entre obertures serà de 1,20 mts.
- d) Planta Pis:
 - La façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana (retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb els següents criteris:
 - 7- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical, i una amplada màxima de 1,00 mts., o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es separa un mínim de 1,00 m. del parament de façana.



gerència municipal d'urbanisme

- 8- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.)
 - 9- Finestres horitzontals: Només es podran situar en l'última planta de l'edifici i tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
 - 10- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.
 - 11- Separació obertures a mitgeres: La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.
 - 12- Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sol pla.
 - 13- La separació mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm.. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
 - 14- Obertures de més d'una planta. Tindran els tancaments reculats com a mínim a 1 m. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.
 - 15- Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical, ajustada al ritme de les obertures de planta baixa.
- e) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article 43.7. Façanes a nous espais públics.

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

Article 43.8. Façana posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 43.9. Volats.Condicions geomètriques:

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

Condicions constructives:

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

Article 43.10. Usos.

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

Article 43.11. Colors.

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

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

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

- Amb el color de les façanes es diferencien les zones que donen a una plaça, on es preveu que es pintin amb colors terrossos, dels que donen directament a l'avinguda de Rhode, que es preveu que es pintin bàsicament de color blanc.

Article 44.1.. Alçada màxima edificis.

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

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

Article 44.2. Alçada mínima planta baixa.

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

Article 44.3. Parcel·la mínima.

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

Article 44.4. Façana mínima.

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

Article 44.5. Criteris composició façanes.

La façana es compon amb els següents criteris:

- a) Planta baixa:
 - L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 mts.
 - L'alçada màxima del dintell de la planta baixa serà de 3,50 mts.
- b) Planta pis:
 - Les obertures podran retrasar-se un mínim de 1,90 mts. o bé situar-se en el pla de façana (retrassant màxim 25 cm.), (excepte badius).
 - En el cas de separar-se 1,90 mts. o més del pla de façana, la composició serà lliure.
 - En el cas de situar-se en el pla de façana, la façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures, seguint els següents criteris:
 - 1.- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
 - 2.- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)
 - 3.- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
 - 4.- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.
 - 5.- En la part de façana de plantes pisos amb obertures situades en el seu mateix pla, la superfície d'obertures serà inferior al 30% del total del parament.
 - 6.- La separació mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.

7.- La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.

8.- Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical.

No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

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

Article 44.6. Volats.

Condicions geomètriques:

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

Condicions constructives:

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

Article 44.7.. Colors.

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

Article 44.8. Usos permesos.

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

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

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

Article 45.2. N° de plantes i alçades edificacions.

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

Article 45.3. Criteris de composició de façana.

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

Article 45.4. Tanques.

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

Les tanques amb celosies ceràmiques ó de formigó es prohibeixen.

Article 45.5. Colors.

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

Article 45.6. Usos permesos.

Habitatges unifamiliars, garatges particulars, despatxos particulars i oficines.

ENDERROCS I OBRA NOVA

Article 46. Enderrocs i obra nova

Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra.

La declaració de ruïna, a què es refereix l'article 190 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys.

Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars".



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

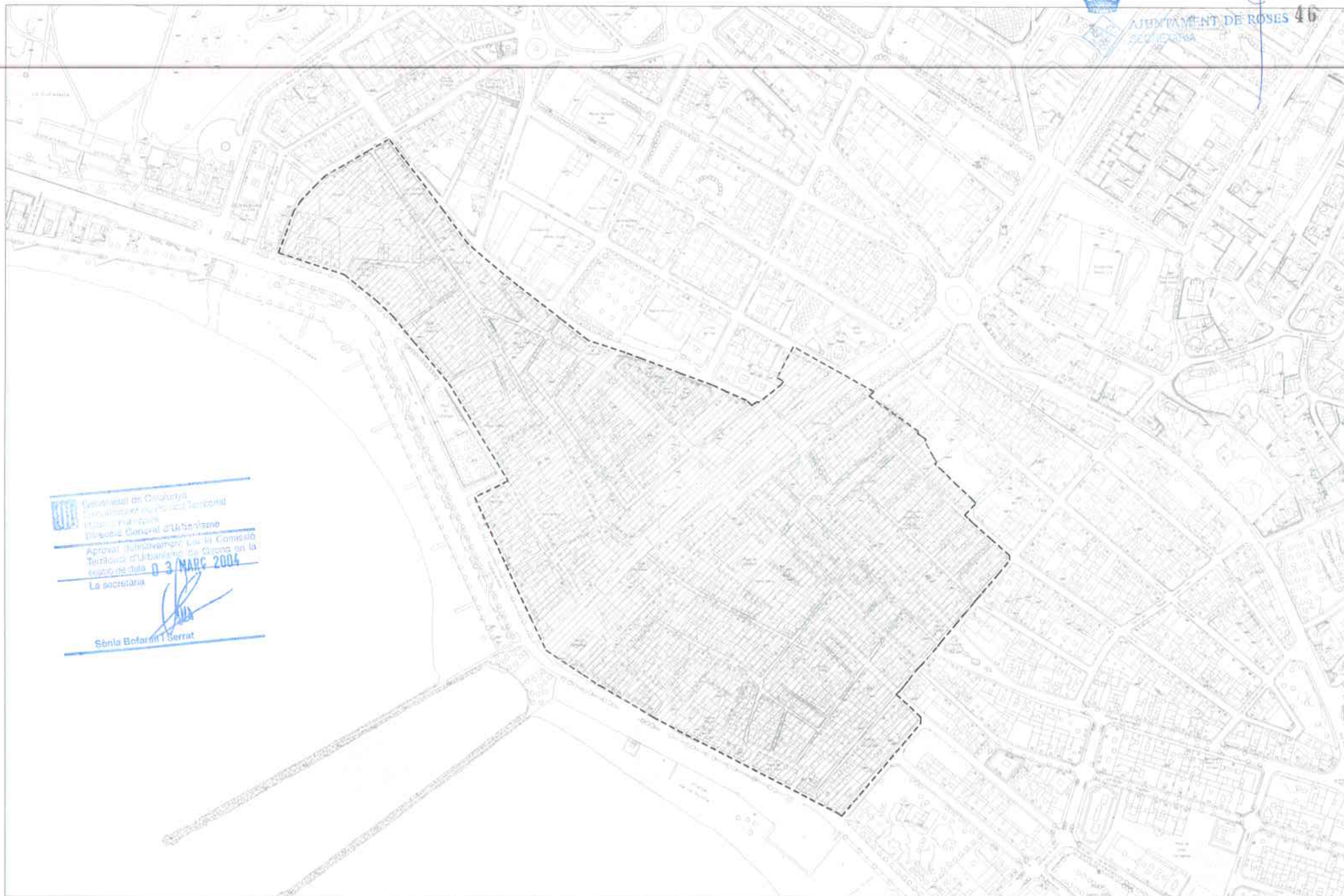
- Primera:** Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin prohibits amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'ampliació substancials d'edificació, ni es produeixi canvi de titularitat.
- Son ampliacions substancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents o representen més del 30% de la superfície ocupada per l'esmentat ús.
- En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització sense cap tipus de limitació quan a la titularitat.
- Segona:** Aquelles edificacions el volum de les quals no s'ajusti a les previsions d'aquest pla, restaran en situació de volum disconforme (excepte les enumerades en l'apartat tercer).
- Tercera:** Queden fora d'ordenació totes aquelles edificacions que per raó de planejament queden subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici.
- Quarta:** En tots aquells edificis en situació de fora d'ordenació queda prohibit el canvi d'ús i solament se'ls permetran aquelles operacions contemplades en el PGOU, que es poden resumir com a tractaments de cosmètica exterior.
- Cinquena:** Quan es sol·liciti llicència d'obres que no comporti augment de volum, la part d'edifici vinculada a l'obra haurà d'ajustar-se als criteris previstos en la present modificació puntual de pla.
- Sisena:** Les activitats musical i jocs i atraccions hauran d'adaptar-se a la present modificació puntual de pla en el termini màxim de tres anys.
- Setena:** A les àrees de trànsit restringit als veïns amb garatge, la circulació de vehicles s'haurà d'acomodar a l'horari establert per l'Ajuntament en tot moment i època de l'any. No obstant, es podran concedir llicències de guals a aquells garatges construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les modificacions puntuals 21 i 27 del Pla general, sempre que s'acrediti adequadament la seva preexistència, excepte a aquells situats a la Riera Ginjolars".



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



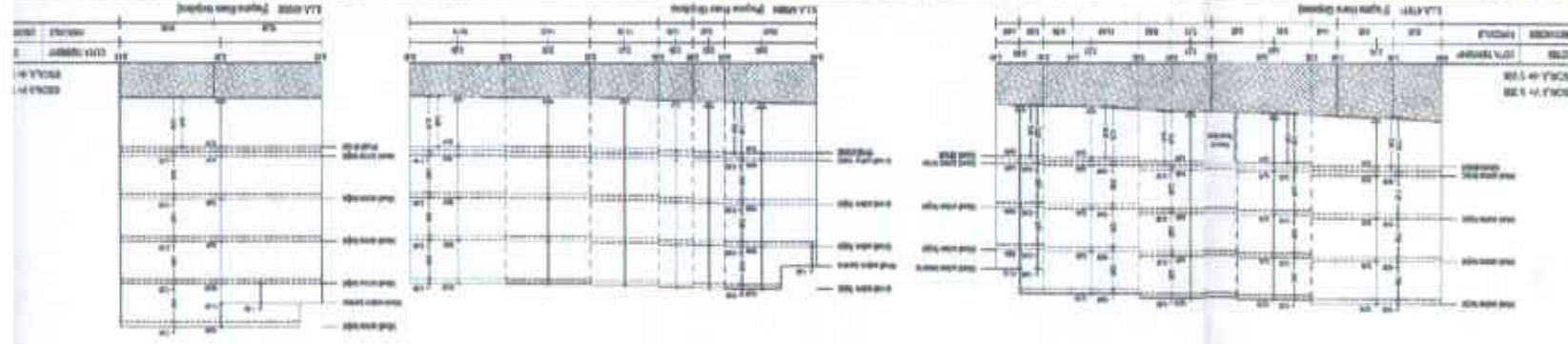
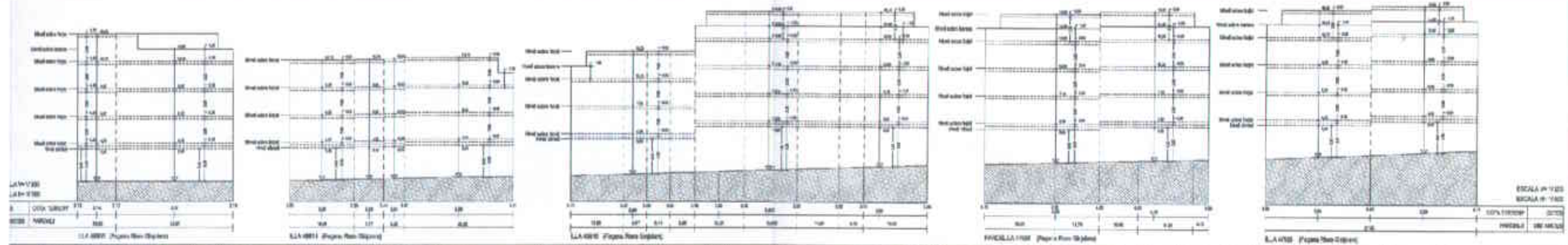
Gerència Municipal
 Departament d'Urbanisme i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobació definitiva de la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la
 Generalitat de Catalunya
 03 MARÇ 2004
 La secretaria
 Santi Gotschall i Serra



Generalitat de Catalunya
Consell Interdepartamental de Política Territorial
Departament d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Girona en la
seua sessió de data 03 MARÇ 2004
La secretaria

Sònia Bofarull i Serrat





- Planta baixa
- Planta baixa +1
- Planta baixa +2
- Planta baixa +3
- Planta baixa +4
- Vallatges i murs de tancament de l'edifici
- Per al·lucis amb coberta de teula o similar
- PROHIBICIÓ DE GARATGES NOUS

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobada definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 11/3/2003
 La secretaria
 Sònia Bojórquez i Sentat





--- FAÇANES AMB PROHIBICIÓ DE GARATGES NOUS



AJUNTAMENT DE ROSES
GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDACTOR

ANNA BARCELÓ PUIG

ARQUITECTA DISENY

ESCALES

ÒRGAN

DATA

NUM. PLÀNOLS

SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 45 DEL PGOU
QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS
PUNTUALS Nº 21 I 27 DEL PGOU (GUALS,
GARATGES, ENDERROCS I OBRA NOVA)

NOM DEL PLÀNOL

PROPOSTA DE
MODIFICACIÓ

DATA

DESEMBRE 2003 4

REFERÈNCIA

PL020030T

PLÀNOL N.

PLÀNOL 1 DE 1