



AJUNTAMENT DE ROSES

GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

22 de juny de 2004  
 que aprova provisionalment la modificació ordenança de data 31 de març de 2004  
 que afecta la finca situada als carrers La Llotja, Pescadors i Cap Norfeu

AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

*[Handwritten signature]*  
 3 de juny 2004

Lluís Muñoz Cameo  
Secretari general



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

---

Aprobat i enregistrat per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme del Gironès en la  
 sessió de data 28/VI/2004

---

La secretària

*[Handwritten signature]*

---

Sònia Boferrat i Serrat

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 49 DEL PGOU DE ROSES  
 QUE AFECTA LA FINCA SITUADA ALS CARRERS LA LLOTJA,  
 PESCADORS I CAP NORFEU.**



57 /

## ÍNDEX

1. ANTECEDENTS
2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
4. EXECUCIÓ DEL PLA
5. NORMATIVA
6. INFORME AMBIENTAL
7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
8. TRAMITACIÓ
9. DOCUMENTACIÓ
10. FONAMENTS JURÍDICS
11. OBRES D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS BÀSIQUES
12. PLÀNOLS

58  
2

## 1. ANTECEDENTS

El Ple de l'Ajuntament de Roses, en la sessió ordinària del dia 24 de novembre de 2003, adoptà el següent acord:

***La suspensió de la tramitació dels instruments de planejament i gestió, així com de l'atorgament de llicències, en l'àmbit territorial del sector comprès entre els carrers la Llotja, Pescadors i Cap Norfeu.***

La durada de la suspensió s'adequa al que estableix l'article 71 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i, en tot cas, tindrà una durada màxima de dos anys, si bé, en qualsevol cas, finalitzarà amb la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta modificació.

És en base a aquest acord, que es presentà una proposta de modificació del Pla General, la qual contemplava la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística (UA 52), dintre del qual es preveia la inclusió d'un jardí urbà. Fou aprovada inicialment pel Ple de la Corporació en data 17/12/03.

Durant el tràmit d'informació pública de l'acord d'aprovació inicial de la present modificació, es va estudiar amb més deteniment una alternativa de gestió, que faciliti l'execució d'aquest projecte, alleugerint la repercussió econòmica que han de suportar els veïns de la zona afectada.

Finalment s'ha optat per l'eliminació del polígon d'actuació i per l'expropiació de la zona destinada a la creació de la plaça, a través d'una actuació aïllada.

## 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

El sector objecte de modificació es troba situat en una àrea molt densa del municipi, amb habitatges de primera residència on manquen sistemes urbanístics d'espais lliures.

Les edificacions són de tipologia plurifamiliar entre mitgeres, amb una alçada de planta baixa més dues o tres plantes, i carrers que no superen els 8 metres d'amplada.

La zonificació prevista pel Pla General és de zona 3, eixample urbà. Els articles que la regulen són els següents: articles 87 a 91 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

## 3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

D'acord amb els principis inspiradors de la nova llei d'urbanisme, com són el creixement sostenible, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures, l'Administració ha de vetllar per què la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i equipaments s'ajusti a criteris que garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat. Aquesta proposta permet gaudir d'un espai lliure en un àmbit que, com ja s'ha esmentat, es troba fortament densificat amb habitatges de primera residència.





59 3

L'espai escollit per a la ubicació del jardí urbà és part d'una finca buida que, com la resta del sector, té actualment la zonificació d'eixample urbà (clau 3). Tenint en compte els articles 14 i 24 de les normes del Pla General vigent, es considera com a opció més adequada, la del sistema de parcs i jardins (clau C2). El subsòl podrà destinar-se a aparcament (B subsòl). En aquest cas, el benefici net que l'Ajuntament obtingui es destinarà íntegrament al finançament de les despeses d'adquisició i construcció de l'espai lliure.

#### 4. EXECUCIÓ DEL PLA

Al no haver-hi cap polígon delimitat, ja no hi ha sistema d'actuació, sinó que es farà a través d'una actuació aïllada.

#### 5. NORMATIVA

Les normes urbanístiques del PGOU de Roses vigent, preveuen als articles 19 i següents allò referent al sistema d'aparcaments, i els articles 24 i següents les disposicions relatives al sistema de parcs i jardins.

Aquests articles són:

##### SISTEMA D'APARCAMENTS

###### Article 19. definició i objecte

1. correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària general i local, destinats a la localització d'espais adequats per l'aparcament de vehicles rodats. La localització dels espais reservats a aparcament s'ha fet tenint en compte els períodes d'afluència turística a les platges del terme municipal i al casc urbà de la vila.

###### Article 20. modalitats. El sistema d'aparcaments comprèn:

- a) els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.
- b) Les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.
- c) Els patis d'illa igualment reservats a aquest fi.
- d) Els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
- e) L'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals

###### Article 21. projectes

1. Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a), tindran en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementàries d'aquests espais en períodes de poca afluència de forasters.
2. Els projectes d'espai d'aparcament de les modalitats a), b) i c) inclouran les determinacions alternatives a la plantació d'arbres, seguint es indicacions dels plànols d'ordenació, definint les espècies més adequades.
3. Els aparcaments de la modalitat d), tindran la capacitat màxima indicada pel pla General i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani

Article 22. incompatibilitats

1. es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.
2. No podran construir-se aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel pla.
3. Tampoc podran construir-se aparcaments col·lectius, excepte els previstos pel Pla i els privats a que obliguen les normes zonals en el tram de front de la vila.

SISTEMA DE PARCS I JARDINS

Article 24. Definició

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.
2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs urbans. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable.

Els Plans Parcials hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del DL1/90 i Reglament de Planejament i els definits en aquestes normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Article 25. ordenació i projecte

1. els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i elements accessoris que facilitin el millor ús pel descans i l'esbargiment.

Article 26. usos permesos

1. s'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc.
2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accés directe rodat a finques privades a través de parcs i jardins.
3. En certs casos especialment previstos pel Pla s'admetrà la utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

Aquesta normativa no canvia amb la present modificació.

**6. INFORME AMBIENTAL**

Si bé a l'apartat de documentació s'esmenta la inclusió d'un informe ambiental, podem entendre que, degut a les característiques d'aquesta modificació, la seva finalitat primordial és la previsió d'un espai lliure en una zona molt edificada. És a dir, seguint els principis inspiradors de la nova legislació urbanística, es persegueix un desenvolupament sostenible, que conjunim les necessitats de creixement amb la preservació dels valors





paisatgistics. Tot plegat per millorar la qualitat de vida dels ciutadans, que en aquest cas, podran gaudir d'un espai de lleure enmig d'una gran edificació.

En definitiva, la justificació d'aquesta proposta deixa patent la intenció de preservar espais oberts i naturals dintre del nucli urbà de Roses, per la qual cosa, no és necessària la realització d'aquest informe.

## 7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

Cost d'adquisició de la finca:

- pel càlcul del valor de la finca, s'han utilitzat els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.
- Cost estimat de l'expropiació:  $925 \text{ €/m}^2 \times 471,33 \text{ m}^2 = 435.980,25 \text{ €}$
- Cost estimat de les obres d'urbanització:  $120 \text{ €/m}^2 \times 471,33 \text{ m}^2 = 56.559,6 \text{ €}$

El cost total és de 492.539,85 €

Aquests costos es podran sufragar pels següents sistemes:

- a) a través del pressupost de recursos ordinaris de l'ajuntament
- b) a través de préstecs
- c) es podrà repercutir fins a un 90% del cost mitjançant contribucions especials

En el supòsit que les obres d'urbanització se sufraguin en la seva totalitat a través de recursos ordinaris, i els costos es reparteixin uniformement a través de quatre anys, aquests representarien aproximadament el 0,63% dels recursos ordinaris anuals del municipi (capítols 1: impostos directes, 2: impostos indirectes, 3: taxes i contribucions especials, 4: transferències corrents i 5: ingressos patrimonials, excepte contribucions especials i quotes d'urbanització) quantitat assumible pel consistori.

## 8. TRAMITACIÓ

L'article 94 de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, regula la modificació de les figures de planejament urbanístic, i estableix que es regirà per les mateixes disposicions que en regulen la formació. En aquest cas estem davant d'una modificació del Pla General, i per tant, ens hem de remetre a l'article 83 de l'esmentada llei, el qual disposa que tant l'aprovació inicial com la provisional corresponen al Ple de l'Ajuntament, per majoria absoluta. Aquesta competència no és delegable.

Un cop aprovada inicialment la modificació, s'haurà de sotmetre, per un període d'un mes a informació pública, i es publicarà al Botlletí Oficial de la Província de Girona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i almenys, a un dels diaris de més circulació de la província.

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme, tal com estableix l'article 74 de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya.



62 6

## 9. DOCUMENTACIÓ

Al tractar-se d'una modificació del Pla General, haurem d'estar, pel que fa a la documentació, a l'article 59 d'aquesta mateixa llei, que regula la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, i els corresponents del Reglament parcial que la desenvolupa. Així doncs caldrà aportar:

- memòria descriptiva i justificativa
- normes urbanístiques
- informe ambiental
- agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions
- obres d'urbanització i xarxes de serveis bàsiques
- plànols

## 10. FONAMENTS JURÍDICS

- llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya
- Llei 2/2003, de 28 d'abril, Municipal Catalana
- Pla General d'Ordenació Urbana de Roses

## 11. OBRES D'URBANITZACIÓ I XARXES DE SERVEIS BÀSIQUES

L'objecte de la modificació és tenir un espai lliure qualificat com a sistema de parcs i jardins. Aquesta qualificació suposa que no cal preveure o dimensionar les xarxes bàsiques de serveis existents de cares a una futura implantació d'habitatges, ja que l'únic servei necessari en aquesta plaça serà l'aigua destinada a reg de les zones verdes, el qual es considera suficientment dotat amb l'actual xarxa de distribució.

Atès que la definició en l'ordenació de la plaça correspondrà al projecte d'obres complementàries, en ell s'hi definiran la distribució de l'espai, la plantació d'espècies vegetals, l'enllumenat públic i el mobiliari urbà necessari. Així doncs, en aquest solar, que serà destinat a parcs i jardins públics, s'entén que les obres d'urbanització bàsiques no cal que siguin definides segons el que disposa l'article 11 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, d'aprovació del reglament parcial de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya.

## 12. PLÀNOLS

A continuació s'adjunten els plànols següents:

1. Situació
2. Emplaçament
3. pla general vigent
4. cadastre
5. planejament proposat



• plànols d'informació: xarxes bàsiques existents

- I.1 xarxa de distribució d'energia elèctrica
- I.2 1.2 xarxa telefònica
- 2.2 xarxa de Telecomunicacions (LocalRet)
- I.3 xarxa d'abastament i distribució d'aigua
- I.4 xarxa d'abastament i distribució de gas
- I.5 xarxa de vies locals, carreteres i ferrocarrils
- I.6 xarxa de desguàs i estacions depuradores

• obres d'urbanització bàsiques: (escala 1/1000)

- Ub1 – 1.2. topografia estat actual
- Ub1 – 2.2 enderrocs
- Ub2 – Planta d'ordenació general

Roses, 21 d'abril del 2004

Anna Barceló  
Arquitecta-Gerent

Cristina Casas  
Arquitecta municipal

Eugènia Iglesias  
TAG

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

---

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 28 JUL 2004

---

La secretaria

Sònia Bofarà Secret





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **28/07/2004**  
 La secretaria

Sònia Boteró i Serrat

64 8

AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA



**AJUNTAMENT DE ROSES**  
 GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG ARQUITECTA-GRUPT  
 CRISTINA CABAS FACERIAS ARQUITECTA  
 EUGENIA IGLESIAS BERJHI T.A.G.

ESCALES A1: 1/12.500  
 A3: 1/25.000



APROVACIÓ INICIAL  
 APROVACIÓ DEFINITIVA

ORGAN

DATA

NUM PLÀNOLS

SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 49 DEL PGOU DE  
 ROSES QUE AFECTA LA FINCA SITUADA ENTRE  
 ELS CARRERS DE LA LLOTJA, PESCADORS  
 I CAP NORFEU

NOM DEL PLÀNOL

SITUACIÓ

DATA

ABRIL 2004

REFERÈNCIA

PL0202307

PLÀNOL N.

1

PLÀNOL N.

PL0202307






 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **28 JUL. 2004**  
 La secretària  
  
 Sònia Boferrat i Sorrat



**LLEGGENDA**

- 3 EIXAMPLE URBA
- C2 SISTEMA DE PARCS I JARDINS
- JARDI URBA

MODIFICACIÓ NÚM. 27  
veure Annex VI

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
Autoritat del Territori del Consell  
Territorial d'Urbanisme de Girona  
Sessió de Núm. 28/001/2004  
La secretaria  
Sònia Botardis i Serret



**UA 2**  
executada

**UA 3**







LLEGGENDA  
3 EIXAMPLE URBÀ  
C2/B SISTEMA DE PARCS I JARDINS.  
JARDÍ URBÀ/APARCAMENT SUBSÒL

MODIFICACIÓ NÚM. 27  
veure Annex VI

Departament de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
Agrupació d'Urbanisme de Catalunya  
Territori d'Urbanisme de Catalunya  
Sòl Urbà 2-8 JUNI 2004  
La secretaria  
Sònia Borràs i Ferrer



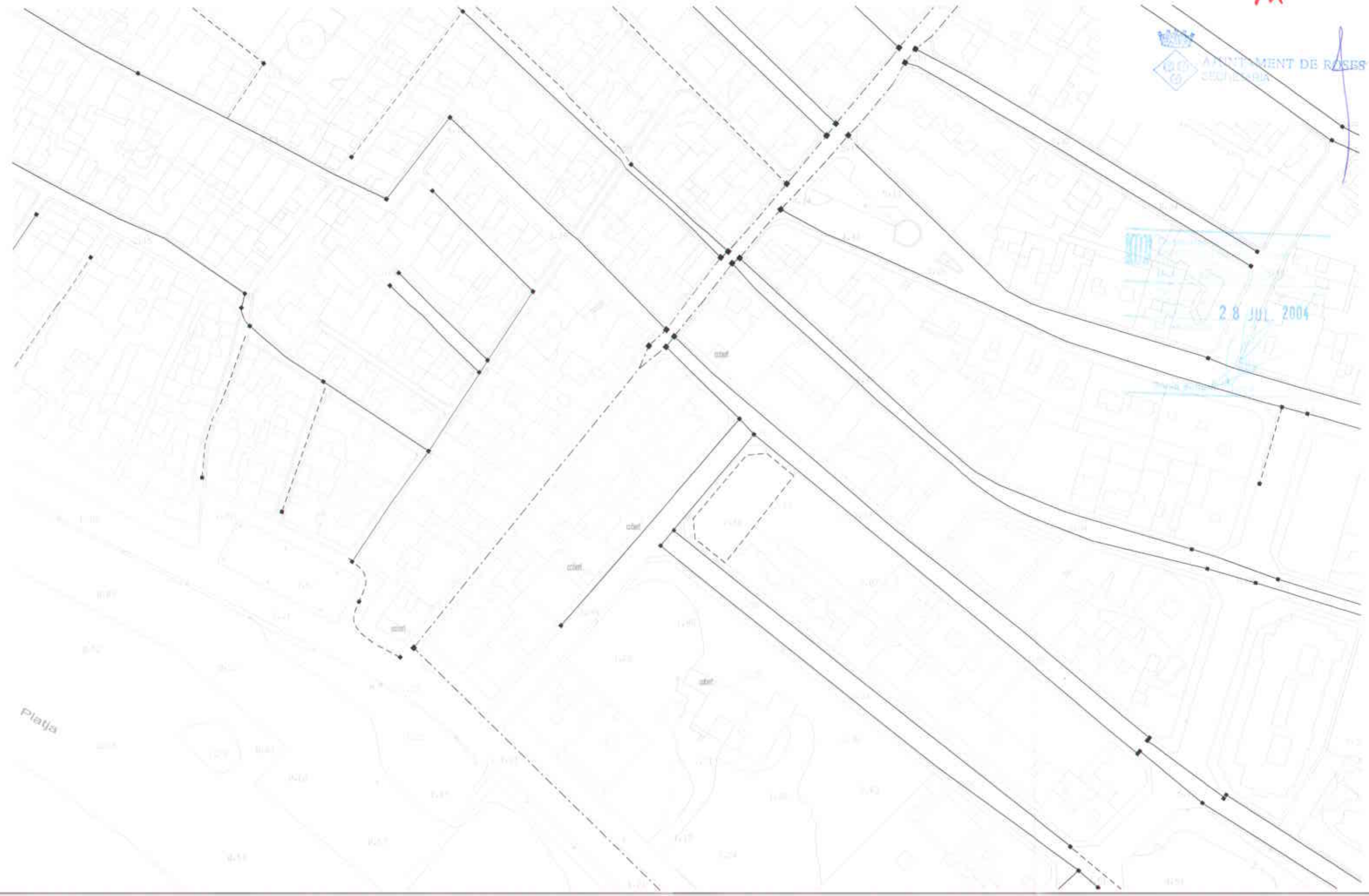








28 JUL 2004













Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Urbanisme  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Autorització urbanística per al desenvolupament  
 i implantació del Pla d'Urbanisme de Roses de 2004  
 amb data de: **28 JUL 2004**  
 La secretaria  
 Genia Gofarri i Sorriat



<b>AJUNTAMENT DE ROSES</b> GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME	REDACTORS DEL PROJECTE ANNA BARCELÓ PUIG ARQUITECTA CRISTINA CASAS FACERIAS ARQUITECTA CARLES CARBÓ QUINTANA ETOP	ESCALES A1: 1/800 A3: 1/1000 ESCALA GRÀFICA 	APROVACIÓ INICIAL APROVACIÓ DEFINITIVA	ÒRGAN DATA NUM PLÀNOLS SIGNATURA SECRETARI	PROJECTE ANNEX A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 49 DEL PGOU DE ROSES - AVANTPROJECTE D'OBRES D'URBANITZACIÓ I XARXES BÀSIQUES	NÒM DEL PLÀNOL I. XARXA DE VIES LOCALS, CARRETERES I FERROCARRILS	DATA ABRIL DE 2004	PLÀNOL N. 05
							REFERÈNCIA PLO300307	PÀG. 1 DE 1











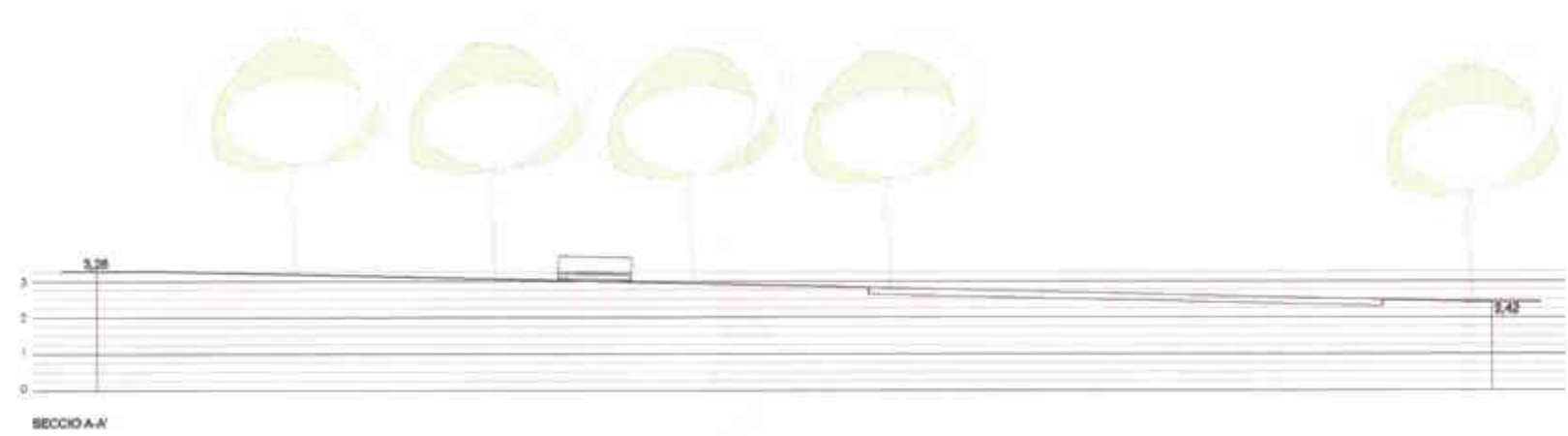




Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme de Roses en la  
seua sessió de data **28 JUL. 2004**

La secretaria  
*Sènia Bufaral i Serrat*



PERFILS RASANTS	DEFINICIO RASANT		
	RASANT PROPOSADA	3.26	2.42
	RASANT ACTUAL	3.26	2.42
	DISTANCIES A L'ORIGEN	0	38.26
	DISTANCIES PARCIALS	38.26	

