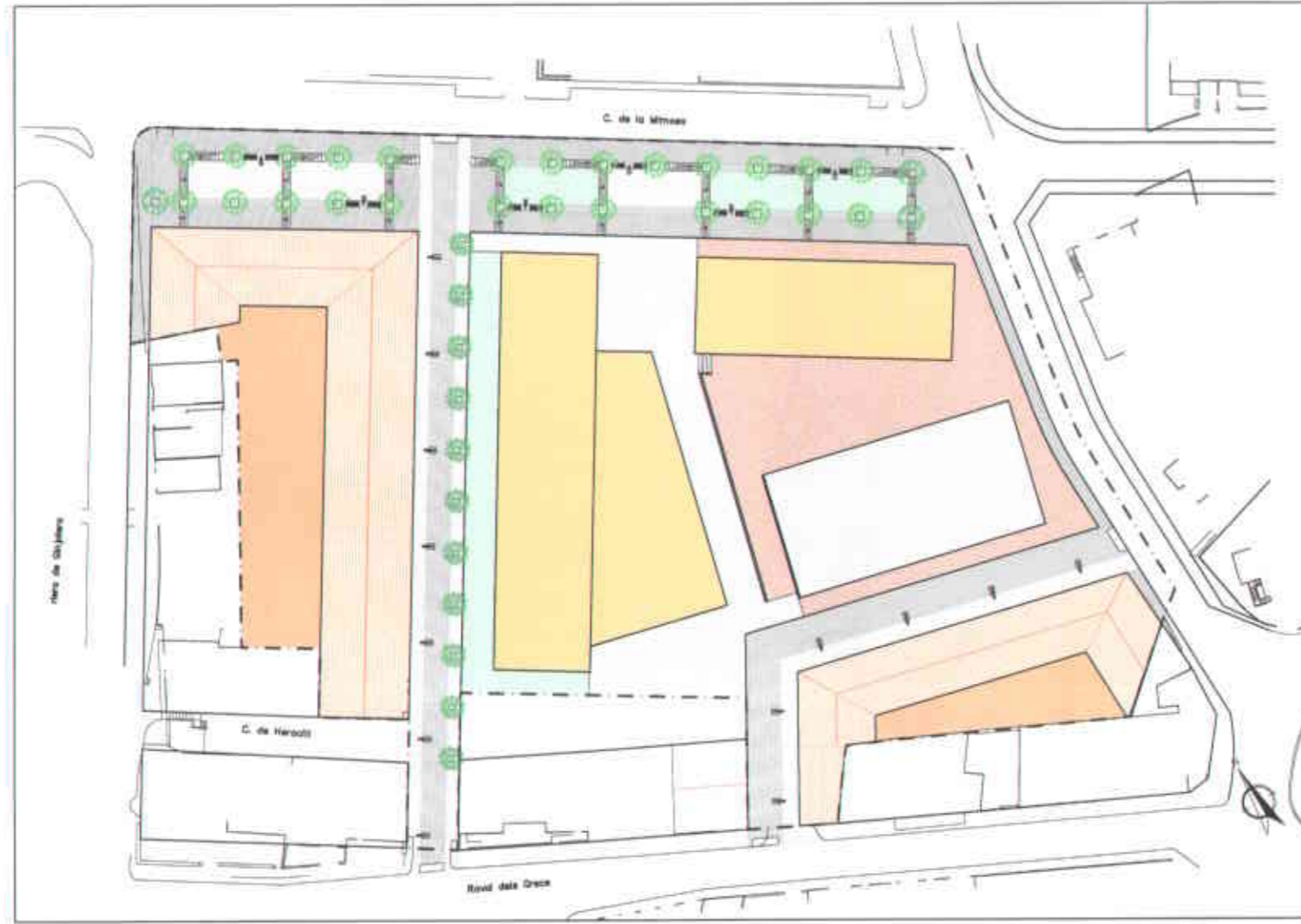


Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Ordenació del Territori  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobada en sessió de la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Roses el dia  
 03 NOV. 2005  
 La secretaria  
 Sònia Bolador i Barza



**MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES  
 QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN**

51  
 provisionalment  
 extraordinària  
 12 de setembre de 2005  
 aquelles ptes, format pe  
 7 al 51  
 modificació puntual n.º 47 del P.G.O.U. de  
 Ple  
 5 de setembre de 2005

Roses ( Alt Empordà )

TEXT REFÒS. VERSIÓ AGOST 2005

Francisco Luís Muñoz Cameo  
Secretari general

AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA



---

# ÍNDEX

---

2

ROSES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL N°47, DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES  
QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N° 4 I EL SEU ENTORN  
Text Refòs. Versio agost 2005**

INDEX

**1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA.**

- 1.1. Situació i àmbit.
- 1.2. Topografia, estat actual i usos existents.
- 1.3. Estructura de la propietat.
- 1.4. Determinacions del planejament general i altres.

**2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.**

- 2.1. Justificació de la necessitat i conveniència de la Modificació.
- 2.2. Objectius i criteris de l'ordenació.
- 2.3. Descripció de la proposta d'ordenació:
  - 2.3.1. Estructura general.
  - 2.3.2. Sistema viari.
  - 2.3.3. Sistema de zones verdes i espais lliures.
  - 2.3.4. Sistema d'Equipaments Públics.
  - 2.3.5. Zones d'edificació d'ús privat.
  - 2.3.6. Xarxes de serveis.
- 2.4. Sistema d'actuació i administració actuant.
- 2.5. Divisió poligonal.
- 2.6. Agenda: Pla d'Etapes, cessions de sòl i obra urbanitzadora.
- 2.7. Projecte d'Obres Bàsiques i Complementàries.
- 2.8. Avaluació econòmica i financera i justificació de la viabilitat de l'actuació.
- 2.9. Informe Mediambiental.
  - 2.9.1. Introducció.
    - a) Objectius
    - b) Usos actuals.
  - 2.9.2. Anàlisi Mediambiental
    - a) Àrees de risc per la seguretat de bens i persones.
    - b) Àrees de protecció especial segons la Normativa ambiental
    - c) Àrees de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació.

2.9.3. Mesures correctores i condicionants.

- a) Mesures correctores adoptades per la disminució d'impactes
- b) Condicionants ambientals en les diferents fases de desenvolupament de l'ordenació.

2.10. Tramitació.

2.11. Fonaments jurídics i normatius.

**3. MEMÒRIA SOCIAL.**

**4. NORMATIVA REGULADORA.**

- 4.1. Disposicions generals.
- 4.2. Règim urbanístic del sòl.
- 4.3. Normes particulars per a zones i sistemes.
- 4.4. Quadre de dades
  - 4.4.1. Fitxa de característiques del sector.
  - 4.4.2. Fitxa de característiques del sòl edificable.
  - 4.4.3. Quadre comparatiu de superfícies estàndars
  - 4.4.4. Quadre de parcel·les resultants.

**5. ANNEXES.**

- 5.1. Convenis urbanístics.
- 5.2. Projecte d'Obres d'Urbanització bàsiques i complementaries.

PLÀNOLS.

1. Situació i emplaçament .....	e: varies.
2. Topografia i estat actual .....	e: 1/500
3. Estructura de la propietat .....	e: 1/500
4. Planejament vigent .....	e: 1/1000
5. Planejament proposat. Delimitació poligonal .....	e: 1/500
6. Qualificacions urbanístiques .....	e: 1/500
7. Ordenació de l'edificació i espai públics .....	e: 1/500
8. Alineacions i rasants .....	e: 1/500
9. Seccions .....	e: 1/500
10. Perfils longitudinals. (2 fulls) .....	eh: 1/1000; ev: 1/200
11. Planta i seccions. Detalls (3 fulls) .....	e: varies.

4  
↓

**MEMÒRIA**

---

# MODIFICACIÓ PUNTUAL N°47, DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N° 4 I EL SEU ENTORN Text Refòs. Versio agost 2005

## MEMÒRIA

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

#### 1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

El sector es troba situat al municipi de Roses, comarca de l'Alt Empordà, en un indret molt proper a la cruïlla formada pel carrer Riera de Ginjolers amb la Gran Via Pau Casals, l'indant amb la urbanització dels Grecs, així com amb el sector d'habitatge unifamiliar desenvolupat els darrers anys per l'Institut Català del Sòl, del que està separat pel carrer de la Mimosa. Es tracta doncs d'una part central de la població, propera al casc antic, però també als eixamples de nova creació, que ha esdevingut una mena de buit residual a mesura que avançava el procés urbanitzador de la ciutat.

L'àmbit el defineixen, al Nord el carrer de la Mimosa, a l'Est el carrer de nova obertura que limita amb la urbanització dels Grecs, al Sud el Raval dels Grecs i les façanes posteriors de les edificacions que hi confronten, el carrer Tramuntana i el carrer Heràclit i a l'oest les façanes posteriors de les edificacions que confronten amb el carrer Riera de Ginjolers i el mateix carrer fins la intersecció amb el carrer de la Mimosa.

En el plànol corresponent figura delimitat amb precisió l'àmbit objecte d'aquest planejament.

#### 1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS EXISTENTS.

Es tracta d'una peça de forma sensiblement trapezoïdal, on els costats ortogonals són els carrers de la Mimosa, de la Riera Ginjolers i del Raval dels Grecs, d'una superfície de 12.484 m<sup>2</sup>, que presenta una pendent constant en la direcció est oest, més acusada a la zona del carrer de la Mimosa i més suau al Raval dels Grecs, excepte en el tram més proper al carrer Tramuntana. El desnivell màxim és d'aproximadament 12 metres. A la zona central s'han conformat diverses terrasses planes, separades per murs de contenció de terres o de delimitació de finques, amb desnivells, de mitjana, de l'ordre dels 2 metres entre plataforma i plataforma, que a la vegada al seu si absorbeixen també desnivells interns de l'ordre d'entre 2 i 3 metres.

Els fronts de façana als carrers de la Mimosa i Riera de Ginjolers tenen perfectament definides les alineacions i rasants. El mateix succeeix amb les connexions amb el carrer Raval dels Grecs a través del carrer Tramuntana i de l'accés existent.

En l'àmbit objecte d'aquest planejament s'hi troben situades diverses edificacions, la principal de les quals correspon a l'antiga fàbrica i construccions annexes adquirida per l'Institut Català del Sòl, en compliment del conveni signat amb l'Ajuntament de Roses en data 16 de maig de 2003. Aquesta finca en l'actualitat està lliure d'ocupants. A l'extrem Est del sector s'hi troba una parcel·la, d'una superfície aproximada de 1900m<sup>2</sup>, amb una antiga masia i coberts i magatzems adossats, que es destina a l'ús de taller de reparació de vehicles; es fa evident la inadequació d'aquesta activitat a les característiques urbanístiques de l'entorn. Finalment, a la zona més propera als carrers Heràclit i Tramuntana hi ha un magatzem de materials de construcció, que ha d'iniciar en breu el procés de trasllat a un altre sector de la vila.

Les edificacions utilitzades per les diferents activitats que es realitzen al sector no posseeixen cap interès d'ordre arquitectònic i hauran de ser totes elles enderrocades.

En les zones properes al sector s'han construït edificis de característiques diverses. Tan a la urbanització dels Grecs com al sector promogut per l'Incasòl predominen, de manera gairebé exclusiva, els habitatges unifamiliars, aïllats o agrupats. Al carrer Raval dels Grecs la tipologia dominant és l'edifici entre mitgeres, tan de caràcter unifamiliar com plurifamiliar, amb 2 o 3 plantes d'alçada, destinant-se els baixos tan a garatges com a magatzems i també a habitatges; en aquesta zona l'heterogeneïtat, tan d'usos com d'aparença edificatòria, és palesa, degut probablement al fet d'haver esdevingut un espai no preminent, que s'ha ocupat lentament al llarg dels anys, sense una planificació global. Per contra, la zona més propera al carrer Riera Ginjolers, a partir de la cobertura de la riera, està vivint un procés accelerat de transformació, amb l'aparició de nous edificis i la substitució d'alguns d'existents, amb la utilització de tipologies d'habitatge plurifamiliar, de 3 i 4 plantes d'alçada, amb baixos destinats a usos comercials i fins i tot amb aparcaments en plantes soterrànies; en definitiva, elements d'una trama urbana característica d'un eixample modern.

Cal destacar, com a un element que pot esdevenir factor de dinamització d'aquesta part de la població, la recentment inaugurada estació d'autobusos, pels fluxos de mobilitat que genera.

Quan a les xarxes de serveis, d'abastament d'aigua, clavegueram, electricitat, comunicacions, etc., atesa la recent urbanització de bona part de la vialitat perifèrica, es troben en unes condicions de situació, traçats i dimensionament que tan sols exigiran per part del nou planejament derivat que ara es vol executar, la seva correcta integració i les previsions adequades per al servei dels nous usos a encabir en el sector.

Les connexions viàries principals s'efectuaran amb el carrer Riera de Ginjolers, a través del carrer de la Mimosa, per la part Nord i del carrer Raval dels Grecs per la part Sud. Els vials de nova creació i el perllongament del carrer Tramuntana connectaran els seus serveis d'aigua, clavegueram, electricitat i comunicacions amb els de la xarxa principal en els carrers de la Mimosa i del Raval dels Grecs.

### 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Com s'ha dit, la superfície total del sector es de 12.484m<sup>2</sup>., dels quals 915,8m<sup>2</sup>. son camins i vials. La resta està dividida, segons inscripcions cadastrals, en 11 finques de titulars diferents, per bé que físicament semblen estar agrupades en 5 unitats.

L'Institut Català del Sòl es propietari de la major part del sector, en concret 5.647,40m<sup>2</sup>. de sòl. Igualment l'Incasol ostenta els drets edificatoris que es deriven del present planejament sobre la finca de 1.838,20m<sup>2</sup>., que consta com immatriculada i correspon a la materialització de la reparcel·lació i cessions del sector dels Grecs urbanitzat per l'Institut en el seu dia.

La senyora Esperança Llorens i Noguier consta com a propietària de les tres unitats registrals, que constitueixen la finca de 1.903,70m<sup>2</sup>., situada a l'Est del sector, confrontant amb la urbanització dels Grecs i on es realitza l'activitat del taller de reparació de vehicles.

Finalment, diferents membres de la família Guitart Jacomet consten com a propietaris de 5 unitats registrals, d'una superfície total conjunta de 1.964,90m<sup>2</sup>., que constitueixen la finca on es troba emplaçat el magatzem de materials de construcció. D'aquesta última finca s'ha exclòs del sector la part corresponent a l'edificació residencial que dona façana al carrer Heràclit, per tal de preservar l'ús existent i fer més racional i simplificada la distribució de l'aprofitament final que atribueix el planejament al conjunt del sector.

En els plànols topogràfics corresponents s'han grafat tan les edificacions existents, com les xarxes de serveis a connectar i l'estructura de propietats actuals, descrites en aquests apartats.

D'acord amb el punt dos de l'article 10 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, quan el titular d'una finca sigui desconegut, la finca de resultat s'inscriurà a favor de l'Administració actuant, amb caràcter fiduciari.

Nº FINCA	REF. CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	
1	---	INCASOL	1.838,2 m <sup>2</sup>	
2	a	52955 56	FALGAS GRATACOS, MARTÍ	554,7 m <sup>2</sup>
	b	52955 55	GUITART JACOMET, MANUEL	502,9 m <sup>2</sup>
	c	52955 54	GUITART JACOMET, FRANCESC	547,4 m <sup>2</sup>
	d	52955 53	GUITART JACOMET, FRANCESC	147,9 m <sup>2</sup>
	e	52955 51	GUITART JACOMET, FRANCESC	212,0 m <sup>2</sup>
3	52955 46	INCASOL	5.657,4 m <sup>2</sup>	
4	a	52955 34	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	322,8 m <sup>2</sup>
	b	52955 35	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	694,7 m <sup>2</sup>
	c	52955 36	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	886,2 m <sup>2</sup>
5	52955 44	DESCONEGUT	99,2 m <sup>2</sup>	
		Cessió Gratuïta: AGUSTI DONAT ROMANACH	93,0 m <sup>2</sup>	
		Cessió amb compensació: CARINA RABELL RODRIGUEZ	11,8 m <sup>2</sup>	
		CAMINS I VIALS	915,8 m <sup>2</sup>	

### 1.4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL I ALTRES

El Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, en la seva versió refosa, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de març de 2003, en els seus articles del 139 al 141, crea, entre altres, la Unitat d'Actuació n°4, amb els paràmetres definitoris de l'ordenació, usos admesos i edificabilitats corresponents.

L'Ajuntament de Roses, en execució del conveni urbanístic signat amb l'Institut Català del Sòl en data 16 de maig de 2003, ha promogut la present Modificació Puntual del PGOU de Roses n°47, que afecta l'àmbit de la UA n°4 i el seu entorn.

La Modificació del PGOU es tramita amb l'objectiu d'obtenir, com a sòl de cessió, una parcel·la d'una superfície aproximada de 5.500m<sup>2</sup>., per a ser destinada a la construcció d'un equipament escolar per part del Departament d'Educació de la Generalitat.

Per tal de poder redistribuir adequadament les edificabilitats atorgades pel Pla General a les finques incloses a l'àmbit inicial de la UA n°4, una vegada creada la nova qualificació del sistema d'Equipament Docent, ha estat necessari, d'una banda ajustar els límits de la delimitació poligonal de la UA, incrementant lleugerament la superfície total del sector, de l'altre modificar la qualificació zonal dels sòls susceptibles de rebre aprofitament privat i en tercer lloc revisar l'estructura viària i d'espais lliures, donant així forma correcta a les parcel·les, tan públiques com privades, que han de sorgir de l'execució d'aquesta Modificació del Pla.

7

La Modificació Puntual n°47 del PGOU assigna els següents paràmetres al sector:

**Objectius:** "Facilitar la ubicació d'un Centre d'Educació Infantil i Primària (CEIP), així com disposar una nova zonificació en les illes que es mantenen amb aprofitament privat"

**Àmbit:** L'assenyalat en el corresponent plànol d'ordenació (carrers de la Mimosa, Riera Ginjolers i Heràclit, façanes posteriors dels edificis confrontats amb el carrer Raval dels Grecs i vial de nova creació que limita amb la urbanització dels Grecs).

**Superfície:** 12.484 m<sup>2</sup>.

**Densitat d'Habitatges:** (70 hab/Ha)

**Edificabilitat bruta:** 0,71m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

**Condicions d'ordenació, edificació i ús:** Zones amb aprofitament privat, els paràmetres urbanístics establerts pel PGOU de Roses per a la zona 4, clau d'eixample urbà. No obstant, pel que fa al nombre de plantes de les edificacions i rasants dels carrers, es prendran les que es grafien en els plànols de caràcter normatiu de la Modificació.

Sistema d'Equipament Docent, les fixades amb caràcter genèric a l'article 29 del PGOU i les següents d'específiques: ocupació màxima 35%, edificabilitat neta 1m<sup>2</sup>st/sòl, nombre de plantes PB+2 plantes, distància a vials i llindars 3m., excepte al carrers Tramuntana i de nova creació, que es de 5m., segons plànols d'ordenació.

**Cessions:**

- Equipament Docent Públic: 5.502,0m<sup>2</sup>. (44,07%)
- Zona Verda: 1.746,0m<sup>2</sup>. (13,99%)
- Vialitat: 2.053,9m<sup>2</sup>. (16,45%)
- Total Sistemes: 9.301,9m<sup>2</sup>. (74,51%)

**Sòl d'aprofitament privat:** 3.182,1m<sup>2</sup>. (25,49%)

**Sistema d'Actuació:** Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.



## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

Aquesta Modificació s'ha redactat i es tramita amb l'exclusiva finalitat de concretar i precisar les determinacions del planejament d'àmbit general vigent per aquest sector, amb l'objectiu de generar sòl per a encabir un equipament docent públic al servei de la població, de les característiques que fixa el Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya.

Es concep com el document on es poden concretar amb la màxima precisió totes les condicions fixades al conveni de 16 de maig de 2003, signat entre l'Ajuntament de Roses i l'Institut Català del Sòl, al que anteriorment ens hem referit, així com en l'addenda posterior al mateix i a la resta de convenis formalitzats amb els altres propietaris del sector.

Serveix també per fixar la resta de condicions d'ordenació de les parcel·les resultants de la proposta de reparcel·lació que hi figura, subjecta si és el cas a l'aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació, objecte d'un document i tramitació específics.

Proposa la definició precisa del tractament a donar als espais lliures del sector, zones verdes i vialitat, de manera que el Projecte d'Urbanització, pugui esdevenir eina suficient per a l'execució de les obres d'urbanització i enjardinament requerides per a la completa consideració de solars de les esmentades parcel·les.

En conseqüència, una vegada aprovats definitivament els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització, ha de ser possible atorgar directament les llicències d'edificació, sense necessitat de cap altre figura de planejament o gestió urbanística.

### 2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Com s'ha manifestat reiteradament, el present document té com a objectiu bàsic la concreció de l'ordenació que ha de permetre crear una parcel·la d'Equipament Docent, per a poder-hi encabir un CEIP, a construir pel Departament d'Educació de la Generalitat, en compliment de les determinacions del Mapa Escolar de Catalunya, aprovat pel Govern l'any 2003.

Per tal de mantenir l'equilibri entre les càrregues urbanístiques suportades pels propietaris de sòl i l'aprofitament privat atorgat pel planejament general vigent, la Modificació Puntual proposa una ordenació, corresponent a la clau 4, zona d'exemple suburbà, articles del 92 al 96 de les Normes Urbanístiques del PGOU de Roses, configurada en parcel·les i blocs d'edificació residencial plurifamiliar entre mitgeres, amb

alçades de PB+3 plantes, adaptats a la topografia, vialitat i edificacions preexistents, diferent de l'ordenació unifamiliar en filera prevista inicialment per a l'àmbit de l'antiga UA nº4.

Conseqüentment es reestructura la disposició del sistema viari, per tal d'adaptar-lo als nous requeriments de les edificacions previstes, a la vegada que s'amplia i adapta millor a la funció d'espai de relació que haurà de realitzar, la previsió de reserva per a zona verda fixada al PGOU de Roses en la part Nord del sector, front del carrer de la Mimosa.

### 2.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.

#### 2.3.1. ESTRUCTURA GENERAL

L'ordenació que es proposa està totalment condicionada pel sistema viari i les edificacions preexistents, així com per la necessitat de crear una única parcel·la de dotacions per a Equipament Docent, amb una forma regular, sensiblement ortogonal i de dimensions mínimes per cada costat de l'entorn dels 70m. de longitud, on sigui possible implantar els mòduls predefinits pels programes de construcció d'escoles públiques del Departament d'Educació.

Per tal de donar compliment en aquests requeriments es proposa, en primer lloc perllongar el carrer de la Tramuntana, fins a enllaçar amb el carrer de la Mimosa, amb una secció de 8m., suficient per a donar accés als blocs d'habitatges i per a configurar una tanca lateral del complex escolar, que podrà disposar, si fa el cas, d'un accés secundari.

A l'extrem Sud-est del sector es preveu l'obertura d'un altre vial, d'ús exclusiu per als residents als edificis de nova construcció, també de 8m. de secció, que ha de tenir un tractament segregat de la resta de la xarxa viària i on es pot ubicar, si es precis, un altre accés, en aquest cas de serveis, per a l'escola.

Es configura així una pastilla d'Equipament Docent que confronta amb quatre vials públics, essent considerada la façana principal la que limita amb la zona verda situada al llarg del carrer de la Mimosa, d'una amplada constant de 15m., el que garanteix un espai suficient per a les acumulacions usuals de les entrades i sortides d'escola. L'orientació dels edificis que hagin de constituir el complex docent podrà aprofitar les condicions d'insolació més favorables, atesa la inexistència d'edificis propers, excepte a l'extrem Sud-oest, on s'hi troben algunes façanes posteriors d'edificis de fora de l'àmbit del planejament, que tenen la façana principal situada en el carrer Raval dels Grecs.

Quan als espais lliures, es proposa la creació d'un passeig, paral·lel al carrer de la Mimosa, de 15m. d'amplada, amb una pavimentació, arbrat, enllumenat i mobiliari urbans, que convidin a la seva utilització com a lloc de deambulació i estada, però que serveixi també com a punt de trobada en les hores d'accés i sortida de l'escola. La secció restant del carrer de la Mimosa, prop de 9m., permet sense dificultat canalitzar

a

el trànsit de pas i d'agitació que poden generar l'equipament docent i els nous edificis residencials a construir.

Pel que fa a les zones susceptibles d'acollir aprofitament privat, s'han disposat tot completant dos illes, que incorporen edificacions preexistents o solars edificables, segons les determinacions del planejament vigent, situats fora de l'àmbit estricte delimitat en el present planejament derivat. La primera illa queda delimitada pels carrers Riera de Ginjolers, Heràclit, Tramuntana i Mimosa, amb façana a la zona verda, on es situa la previsió de construcció d'edificis entre mitgeres, amb una profunditat edificable de 14 m a la façana amb la Riera Ginjolera i el carrer Tramuntana, i una profunditat de 12 m a la façana amb la zona verda paral·lela al carrer de la Mimosa, a una alçada de PB+3 plantes, amb possibilitat de situar aparcaments en soterrani, ocupant la totalitat de la parcel·la, i on s'admeten com a usos possibles, entre altres, el residencial i també els d'aparcament i comercial en PB. La segona illa té una forma trapezoïdal, i està delimitada pels carrers del Raval dels Grecs i els dos de nova creació. Els edificis en aquesta zona tenen una profunditat edificable d'entre 10m. i 12m. i l'alçada màxima admissible correspon a PB+3 plantes; la resta de condicions d'ordenació seran idèntiques per a les dos zones.

### 2.3.2. SISTEMA VIARI.

El sistema viari propi del sector el constitueixen el perllongament del carrer Tramuntana i el vial de nova creació d'ús exclusiu a l'extrem Sud-est del sector.

Les longituds respectives són aproximadament 117m. i 90m. i les seccions 8m. constants.

En el carrer Tramuntana es prevista una secció simètrica, que disposa de 1,5m. de vorera a cada banda i una calçada central de 5m., de manera que es pugui organitzar un carril de una única direcció i una banda de 2m. d'amplada d'aparcament, llevat dels punts d'accés als guais dels garatges privats dels edificis que hi donin façana. Per al carrer de nova creació es proposa una secció amb vorera únicament al costat dels blocs d'habitatges. En tots dos casos es planteja la plataforma viària amb una rasant constant, sense diferències de nivell entre paviment de vorera i calçada, que es diferencien tan sols per la disposició dels materials utilitzats. En aquests carrers no es possible situar altres elements urbans que els bàculs d'il·luminació i la senyalització viària. En els límits del carrer amb els carrers del Raval dels Grecs i de la Mimosa es situaran uns elements de diferenciació de paviments per a remarcar que es tracta de vials de caràcter local, d'ús restringit per a residents i accessos al complex escolar.

Quan als perfils dels carrers, en el cas del de Tramuntana, caldrà superar un desnivell de l'ordre del 2,6m., a la seva part central, respecte dels extrems. En els extrems la rasant del carrer es situarà aproximadament a la cota 13,25m., front del Raval dels Grecs, i a la cota 15,60, front al carrer de la Mimosa. Les pendents en aquest vial es situaran doncs, a l'entorn del 1%, excepte en el punt més desfavorable on és de 1,11 %.

El vial de nova creació disposarà d'una pendent constant, que li permeti superar el desnivell de 5m. entre les cotes 17m. i 22m., punt d'acord amb el vial d'accés a la urbanització dels Grecs. La pendent mitjana es situarà a l'entorn del 7%, el que obligarà a preveure l'escalat de les façanes de les parcel·les que hi donen front.

En els plànols d'ordenació corresponents es grafien els traçats, seccions, perfils i disseny detallat de cada un dels vials i en el Projecte d'Urbanització hi figuren les prescripcions, característiques tècniques i amidaments, que han de permetre la seva construcció.

A banda d'aquests dos vials, en el Projecte d'Urbanització hi figuren també les previsions corresponents a les unitats d'obra necessàries per a garantir la correcta connexió dels vials propis del sector amb els vials perimetrals, especialment, amb el Raval dels Grecs i amb el vial de nova creació d'accés a la urbanització dels Grecs. Així mateix hi figuren partides destinades a l'execució de voreres a la franja de connexió entre el carrer Riera de Ginjolers i el de la Mimosa i en la zona del vial de nova creació proper a la urbanització dels Grecs. No es objecte d'aquesta actuació la reurbanització dels carrers Heràclit, Raval dels Grecs o Mimosa, mes enllà dels aspectes ja esmentats.

### 2.3.3. SISTEMA DE ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.

La dotació per a zones verdes es concreta en la creació d'un passeig, al llarg del carrer de la Mimosa, que dona a la façana principal del complex escolar i unint físicament i visualment aquest espai amb l'avinguda de la Riera de Ginjolers, per a configurar una zona de passeig per als residents de tota la zona, a la vegada que es constitueix com a banda de protecció per als moments d'acumulació d'infants a l'entrada i sortida de les escoles.

El passeig, d'uns 110m. de longitud i 15m. d'amplada constant, té una superfície de 1.746 m<sup>2</sup>., essent travessat tan sols pel carrer de la Tramuntana, que en aquest punt ha de tenir tractat el paviment d'una manera que permeti remarcar el caràcter preferent del pas de vianants.

El disseny del passeig està estructurat a partir de 2 filades d'arbres, de fulla caduca, tot al llarg del seu eix longitudinal, simètricament disposats, a una distància aproximada de 8m. l'un de l'altre. En els dos extrems del passeig s'hi situen diverses espècies ornamentals, per tal d'emfatitzar la confluència amb altres vies, especialment a la zona de la Riera de Ginjolers.

El paviment de tot el passeig es continu, de peces de formigó tractat, plaques de formigó, llambordes i panots, que han de crear una estructura reticular, recollint escocells, punts d'ancoratge dels bàculs de les lluminàries i les traces dels accessos principals al col·legi i a la llar d'infants i del pas del carrer Tramuntana. Aquest paviment ha d'entregar amb el panot de les voreres del carrer Riera de Ginjolers i del carrer d'accés

a la urbanització dels Grecs, mitjançant franges d'acord, on s'hi incorporin els guais d'accessibilitat dels passos de vianants i tota la senyalització viària dels encreuaments.

El mobiliari urbà el constitueixen grups de bancs, situats entre l'arbrat i també disposats als extrems del passeig, per a crear petites zones d'estada. En cada un d'aquests àmbits es situaran també unes papereres. En una zona propera a l'accés a l'escola s'hi emplaçarà una font d'aigua potable.

Les característiques geomètriques i de disseny i l'emplaçament dels elements exposats figuren grafiades als plànols d'ordenació i de detall del present document. Les característiques tècniques, els plecs de prescripcions, els estats d'amidaments i els pressupostos d'execució, figuren en el Projecte d'Urbanització.

En tot cas, són indicatives totes les prescripcions relatives a l'ordenació de la vialitat i els espais lliures, excepte pel que fa referència a amplades de carrer, dimensions dels espais lliures i alineacions i rasants, els quals hauran de ser totalment respectats en l'elaboració i execució del Projecte d'Urbanització.

#### 2.3.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.

La dotació per a Equipament Docent Públic es l'objecte essencial d'aquesta intervenció. Les seves dimensions i forma s'adeqüen a les prescripcions que el Departament d'Educació ha elaborat per als Centres d'Educació Infantil i Primària. Haurà de ser el projecte constructiu de l'escola el que concreti a nivell arquitectònic la disposició dels diferents elements que han de configurar el complex.

Des del punt de vista urbanístic, els únics requeriments que formula aquesta Modificació consisteixen en limitar l'ocupació màxima al 35% de la superfície del solar, fixar una edificabilitat neta de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl., una alçada reguladora màxima equivalent a PB+2 plantes i en tot cas 9,5m. d'alçada i unes separacions de les edificacions als lindars de com a mínim 3m., excepte als carrers Tramuntana i de nova creació, que haurà de ser de 5m.

Quan a l'organització dels espais i disposició de les edificacions, es considera essencial que els accessos principals es situïn en la façana al carrer de la Mimosa, si es possible, que els mòduls escolars ocupin preferentment la franja en L, definida pels carrers de la Mimosa i Tramuntana i que les zones de joc i espais annexos es situïn a la part Sud-est de la parcel·la. Com s'ha manifestat en l'apartat primer, es possible crear accessos secundaris des del carrer del Raval dels Grecs, tan pel vial de nova creació com a través del carrer de la Tramuntana, el que pot facilitar l'emplaçament de determinades construccions de caràcter auxiliar en aquesta zona.

En els plànols d'ordenació es grafiem els paràmetres reguladors i a la normativa reguladora es defineixen amb precisió tots les condicions aplicables en aquest sòl.

#### 2.3.5. ZONES D'EDIFICACIÓ D'ÚS PRIVAT

El sòl susceptible d'aprofitament privat resultant, 3.182,1m<sup>2</sup>., un 25,49% de la superfície total, s'ha qualificat amb la clau de zona 4, eixample urbà, amb tipologia d'edificacions entre mitgeres, de profunditats edificables d'entre 10m. i 14m., fronts de façana superiors als 10m i alçades de PB+3 plantes.

El sostre màxim sobre rasant es de 8.786,8m<sup>2</sup>. corresponents a una edificabilitat bruta de 0,70m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

La densitat màxima admesa per al sector es de 63hab/Ha i l'ordenació que es proposa permet la construcció de fins a 85 habitatges, en el supòsit que els propietaris i promotors optin per a destinar la totalitat de les plantes baixes a l'ús d'habitatge.

La disposició dels edificis s'ha plantejat considerant la conveniència de configurar dos illes tancades, completant les edificacions existents amb façana als carrers Riera de Ginjolers, Heràclit i Raval dels Grecs.

A la primera illa, que quedarà limitada pels carrers Riera de Ginjolers, Mimosa, Tramuntana i Heràclit, es permet construir fins a 6 edificis plurifamiliars, de PB+3 plantes, una alçada reguladora màxima de 12,40m, i uns fronts de façana variables, d'un mínim de 14m. fins als 21m. El nombre d'habitatges màxim per parcel·la oscil·la entre el 8, 10 i 12.

A l'illa que quedarà delimitada pels carrers de nova creació i pel carrer Raval dels Grecs, s'hi situen 3 parcel·les, de fronts de façana variables, de 10m i 12m de profunditat edificable, de PB+3 plantes i una alçada reguladora de 12,40m. El nombre d'habitatges per a cada una de les parcel·les es de 8 habitatges excepte a la parcel·la amb front al Raval dels grecs on el nombre màxim d'habitatges es de 3.

Els usos admesos son el residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, oficines, comercial, magatzems i garatges d'us privat.

Als articles corresponents de la normativa d'aquesta Modificació del Pla General es defineixen amb precisió les condicions d'edificació de les parcel·les objecte d'aquesta ordenació, amb concordança amb el que es previst al PGOU, en els seus articles del 92 al 96, i també es grafiem en els plànols corresponents de qualificacions, proposta d'ordenació i volumetria admesa.

Relació de parcel·les resultants de l'ordenació proposada, nombre màxim d'habitatges i sostre màxim construït per parcel·la:

Parcel·la	nº d'habitatges	Sostre màxim
P-1	10	900,4m2
P-2	8	648,0 m2
P-3	10	896,0 m2
P-4	10	952,0 m2
P-5	8	952,0 m2
P-6	12	1.456,0 m2
P-7	8	972,0 m2
P-8	8	800,0 m2
P-9	8	885,6 m2
P-10	3	324,8 m2
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>8.786,6m2</b>

La parcel·lació prevista en aquesta Modificació podrà ser objecte d'ajustos en el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que fixarà, en funció de l'acreditació de titularitats i la equidistribució d'aprofitaments, el nombre i dimensions de les parcel·les finals, tot respectant la limitació del nombre màxim d'habitatges i del sostre total a construir.

### 2.3.6. XARXES DE SERVEIS.

La Modificació Puntual del PGOU nº 47 incorpora, com es preceptiu d'acord amb la Llei 2/2002, els plànols d'informació i ordenació de les xarxes de serveis

Totes les qüestions relatives a les xarxes de serveis previstes han estat doncs tractades en aquest projecte annex, que es dona per reproduït.

### 2.4. SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

El Sistema d'Actuació ha de ser el de Reparcel·lació en la seva modalitat de Cooperació, que ve regulat pels articles del 133 al 135 de la Llei 2/2002.

L'Administració actuant es l'Ajuntament de Roses, a qui pertoca la iniciativa de la formulació del Projecte de Reparcel·lació i de l'execució de les obres d'urbanització, que aniran a càrrec dels propietaris de sòl, en

funció de les seves aportacions, i es també i en conseqüència el receptor del 10% de l'aprofitament mitjà del sector, proporció en la qual ha de participar en la cobertura dels costos d'aquesta urbanització.

Totes les cessions es faran lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, a favor de l'Ajuntament de Roses.

### 2.5. DIVISIÓ POLIGONAL

En compliment del que es preveu a l'article 112 de la Llei 2/2002, modificat per l'article 6 de la Llei 10/2004, de 24 de desembre de Modificació de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, la present Modificació es configura com un únic Polígon d'Actuació, al si del qual s'ha de produir la distribució de càrregues i beneficis, entre els diferents titulars de drets i obligacions urbanístiques del sector de planejament que s'ordena.

La delimitació gràfica dels límits del Polígon d'Actuació figura en el plànol normatiu corresponent.

### 2.6. AGENDA. PLA D'ETAPES, CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA.

Atès que l'objectiu fonamental de l'execució d'aquest planejament consisteix en l'obtenció del sòl necessari per a la construcció del complex educatiu amb la màxima urgència, s'estableix una única fase d'actuació, que consistirà en la urbanització, amb simultaneïtat a la construcció de l'escola, dels carrers Tramuntana i de nova creació, així com el tractament de la zona verda que confronta amb el carrer de la Mimosa. Totes aquestes obres hauran d'estar executades abans de la entrada en servei del centre docent, i en tot cas abans de tres anys a comptar de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

La construcció del CEIP es realitzarà d'acord amb les previsions del Mapa Escolar de Catalunya i la programació del Departament d'Educació.

Els propietaris titulars de parcel·les edificables podran sol·licitar llicències d'obres a partir de la data d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, una vegada es trobin licitades i en execució les obres d'urbanització i cada un d'ells hagi fet front a les respectives obligacions de pagament de les quotes d'urbanització i presentat els avals corresponents.

Una part dels sòls objecte de cessió per part dels propietaris afectats han estat posats ja a disposició de l'Ajuntament, en virtut dels convenis urbanístics que s'annexen en aquest expedient.

Una vegada s'hagi efectuat l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, l'Ajuntament procedirà a la inscripció registral de les parcel·les resultants a favor de cada un dels legítims adjudicataris.

## 2.7. PROJECTE D'OBRES BÀSIQUES I COMPLEMENTÀRIES.

El present document incorpora la definició de les característiques bàsiques de la urbanització i fixa amb precisió les alineacions i rasants, així com les seccions tipus i els principals elements del mobiliari urbà, en els plànols del 8 al 11. Igualment s'incorpora a la Memòria una valoració del cost d'aquestes obres.

Tal i com es preveu a la Llei 10/2004, abans de l'aprovació provisional i per tal de ser tramès a la Comissió d'Urbanisme de Girona abans de la seva aprovació definitiva es redactarà i tramitarà un projecte complet d'obres d'urbanització.

## 2.8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DE L'ACTUACIÓ.

L'Ajuntament de Roses s'ha plantejat la necessitat de disposar d'un solar apte per la construcció d'un complex educatiu, en un indret proper al centre urbà i ben comunicat amb els barris de nova creació, que pugui actuar com a nexa d'unió entre els diferents sectors de la població.

L'obtenció d'aquest solar utilitzant el sistema expropiatori s'estima que podria suposar una despesa de l'ordre del 360.000€, atenant les valoracions de transaccions immobiliàries realitzades en els darrers mesos en les proximitats de la zona.

L'Institut Català del Sòl estava en condicions d'adquirir una finca que podia ser utilitzada per aquesta finalitat, a la qual calia afegir-hi altres porcions de terreny per aconseguir un solar de les dimensions i forma que requereix el Departament d'Educació de la Generalitat, per a construir els seus centres públics.

Mitjançant el conveni signat entre l'Ajuntament de Roses i l'Incasol, el mes de maig de l'any 2003 i l'addenda posterior, es fixen les condicions sota les quals es possible concertar l'actuació urbanística, de manera que el cost suportat per l'Ajuntament sigui menor, que l'Incasol pugui materialitzar l'aprofitament urbanístic que fixava el Pla General d'Ordenació de Roses i que la resta de propietaris implicats puguin també gaudir dels beneficis d'aquesta acció urbanitzadora.

Sota aquestes premisses, es pot promoure una actuació a executar pel sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació, on l'Ajuntament es constitueix en Administració actuant i els propietaris de sòl cedeixen els espais destinats a equipaments, zones verdes i vialitat i es fan càrrec, en els termes convinguts en els convenis urbanístics annexes, de la part que els correspon dels costos de les obres d'urbanització.

El cost total de les obres de preparació de sòl, urbanització i tractament d'espais públics es xifra en 510.000€.

Per tant, l'execució de l'actuació està justificada i es viable, tota vegada que, atesa la contribució dels privats en la cobertura dels costos d'urbanització, en cap cas l'obtenció del sòl públic suposarà per l'Ajuntament una despesa superior a la ja prevista.

*Annex: Avaluació econòmica.-*

El Projecte d'Obres d'Urbanització preveu unes despeses de preparació de sòl i urbanització sobre les que es realitza la següent avaluació econòmica de la viabilitat de l'execució del Pla de millora Urbana.

En el moment de l'aprovació definitiva dels Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació es disposarà del cost detallat de totes les despeses generades pel procés. Serà llavors quan es podrà revisar i, si cal, ajustar aquest estudi justificatiu de la viabilitat econòmica de la proposta.

Cost de les obres d'urbanització:

Les despeses de preparació de sòl i urbanització previstes ascendeixen a 510.000€

Repercussió de costos:

La repercussió per Hectàrea de sòl total es de 510.000€ (IVA inclòs) / 1.2484Ha. = 408.522,9 €/Ha.

La repercussió mitjana per m<sup>2</sup> de sostre construïble es de 510.000€ / 8.786,8 m<sup>2</sup>st = 58,04 €/m<sup>2</sup>

Aquests valors es troben situats dins els marges usuals de les actuacions de transformació de sòl que es realitzen en aquesta part de Catalunya.

Els valors de venda de les parcel·les resultants permeten cobrir el cost del procés de transformació de sòl i el de les cessions.

## 2.9. INFORME AMBIENTAL.

### 2.9.1. INTRODUCCIÓ

#### a) OBJECTIUS

La finalitat del present informe es incorporar les variables ambientals a la planificació i execució de les obres d'urbanització per aconseguir que les afectacions que es puguin donar sobre els diferents vectors o aspectes ambientals siguin el menys importants possibles.

b) USOS ACTUALS

L'àmbit dels terrenys ocupats pel sector manté en l'actualitat diferents usos de sòl:

- Usos industrials abandonats.
- Usos agrícoles marginals en petits horts privats.
- Terrenys erms en àrees entre els espais industrials i els sectors veïns de nova urbanització.

2.9.2. ANÀLISI AMBIENTAL.

a) ÀREES DE RISC PER A LA SEGURETAT DE BENS I PERSONES

**SOROLLS**

Fase de construcció.

Les obres d'urbanització suposaran un augment dels nivells sonors en l'àrea, produït per la utilització de maquinària d'obres. Aquest nivells sonors poden produir molèsties locals en les edificacions veïnes i als usuaris de la vialitat existent perimetral al Sector.

Fase d'explotació .

L'ús del sector amb grans zones d'equipaments docents i espais lliures no suposa generar uns nivells sonors importants. La nova vialitat generada no suposa incrementar els nivells de trànsit de la zona donat que únicament s'incorporen uns nous vials interns del sector, d'ús restringit.

**AIRE**

Fase de construcció.

Durant l'execució de les obres la utilització de la maquinària i la realització dels moviments de terres, suposaran un augment de les emissions de contaminants i de partícules en suspensió per la generació de pols, que poden afectar localment a les edificacions i espais veïns

Fase d'explotació

Els usos previstos no suposen un increment efectiu de les pròpies emissions que puguin generar els usos actuals.

**AIGUA**

Fase de construcció

L'àmbit del Sector no intercepta cap curs superficial d'aigua i per tant no es previsible que es puguin produir efectes directes sobre aquest recurs. La riera dels Ginjolers que llinda amb el marge nord-oest del sector es troba canalitzada en aquest àmbit evitant en major mesura qualsevol incidència directa durant les obres.

Fase d'explotació

El sector comptarà amb xarxes separatives de recollida d'aigües residuals i pluvials que evitaran la contaminació de les aigües de la riera de Ginjolers.

**SÒL**

Fase de construcció

L'àmbit d'actuació manté en l'actualitat en la major part usos industrials i zones d'erms degradats per la qual cosa les obres del sector no suposaran l'eliminació de sòls agrícoles o naturals d'interès.

Fase d'explotació.

Els espais de zones verdes en el limit Nord del Sector permetran recuperar àrees importants de sòl actualment degradats amb l'enjardinament de les mateixes.

**RESIDUS**

Fase de construcció

Durant l'execució de les obres es generaran els residus procedents de l'enderroc de les àrees industrials existents.

També es generaran els residus propis de les activitats auxiliars de les obres (manteniments de maquinària, subministraments de matèries primeres i intendència del personal).

Fase d'explotació

Durant aquesta fase es generaran els residus derivats de l'activitat docent, els domèstics de les noves construccions i els residus de neteja i manteniment de les noves vies i zones verdes que hauran de ser degudament gestionats per les empreses encarregades de la seva recollida.

**PAISATGE**

Fase de construcció

Donat l'estat d'abandonament general del Sector, l'execució de les obres no suposarà una alteració important del paisatge, encara que es produeixi una major activitat de l'actual.

Fase d'explotació

L'endreç general de l'espai permetrà una major integració de l'àrea en el paisatge urbà que l'embolcalla, i millorarà sensiblement l'estat actual d'abandonament.

La jardineria de carrer i l'enjardinament de zones verdes, recuperarà una certa imatge de naturalitat en aquest àmbit.

La tipologia de les edificacions i els espais oberts de les zones verdes, juntament amb els equipaments docents donaran un aspecte general d'espai urbà residencial integrat en l'entorn.

**MEDI SOCI – ECONÒMIC**

Fase de construcció

Donat que les obres s'executen plenament dins de l'àmbit del Sector no es preveu afectar directament accessos d'altre sectors veïns. Únicament es produiran molèsties lleus als espais veïns per la generació de sorolls, pols i trànsit de maquinària.

Fase d'explotació

Les noves àrees d'equipaments docents i espais lliures han de millorar la qualitat del propi espai i dels espais veïns, que conjuntament amb les noves edificacions previstes contribuiran a incrementar l'activitat de l'entorn immediat.

**PATRIMONI ARTÍSTIC, HISTÒRIC I CULTURAL**

Fases de construcció i explotació

No es troben dins del sector elements patrimonials d'interès que es puguin veure afectats.

**b) ÀREES DE PROTECCIÓ ESPECIAL SEGONS LA NORMATIVA AMBIENTAL.**

L'àmbit del sector no afecta cap espai situat en un Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN).

**c) ÀREES DE PROTECCIÓ O CONSERVACIÓ PER LA CONCURRÈNCIA DE VALORS SUSCEPTIBLES DE PRESERVACIÓ.**

Donat l'àmbit urbà del Sector i l'estat actual d'abandonament i degradació dels sòls no hi ha prevista la preservació d'espais d'interès, però si la millora i enjardinament dels espais de zones verdes.

**2.9.3. MESURES CORRECTORES I CONDICIONANTS.**

**a) MESURES CORRECTORES ADOPTADES PER A LA DISMINUCIÓ D'IMPACTES.**

**SOROLL**

S'exigirà que la maquinària d'obres estigui al corrent de la ITV i que compleixi amb la normativa europea sobre emissions de soroll de maquinària i obres de construcció (transposada en forma del R.D. 212 de 22 de febrer de 2002).

**AIRE**

S'exigirà que la maquinària estigui al corrent de la ITV.

## AIGUA

S'hauran de definir específicament àrees d'aparcament i manteniment de maquinària i emmagatzematge de materials i residus d'obra i tenir cura especial en aquestes àrees per evitar possibles fuites i contaminacions dels sòls que podrien arribar a les xarxes de drenatge.

## SÒL

Al igual que amb l'aigua s'haurà d'evitar en tot moment la contaminació general dels sòls amb l'habilitació d'espais específics per la maquinària i l'emmagatzematge de materials.

Les terres de préstec que s'aportin al sector hauran de presentar una bona qualitat i característiques semblants a les pròpies de la zona.

En les fases finals d'obra es produirà la restauració de zones verdes.

## RESIDUS

Es mirarà de minimitzar la generació de residus d'obra que en tot cas hauran de ser tractats segons la normativa vigent.

## PAISATGE

S'enjardinaran els espais de zones verdes i es plantarà arbrat d'alineació en la nova vialitat per millorar l'integració paisatgística del sector.

### b) CONDICIONANTS AMBIENTALS EN LES DIFERENTS FASES DE DESENVOLUPAMENT DE L'ORDENACIÓ.

Donat l'estat actual del sector no existeixen condicionants ambientals específics que limitin les actuacions del sector.

S'haurà de vetllar de forma general per la minimització dels impactes, especialment sobre el sòl, l'aigua i la població.

## 2.10. TRAMITACIÓ

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics, en aplicació de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, pel cas que ens ocupa articles del 83 al 90, són les següents:

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública.
2. Aprovació provisional.
3. Aprovació definitiva.

L'aprovació inicial pertoca a l'Ajuntament. L'article 52 de la Llei Municipal de Catalunya disposa que tant l'aprovació inicial com la provisional corresponen al Ple de l'Ajuntament, per majoria absoluta, essent aquesta competència indelegable.

Un cop aprovada inicialment la modificació s'haurà de sotmetre a informació pública, per un període d'un mes, amb anuncis que es publicaran al Butlletí Oficial de la Província, al Diari Oficial de la Generalitat i en, almenys, un dels diaris de més difusió de la demarcació, així com al taulell d'anuncis de la Corporació.

Els edictes de convocatòria d'informació pública s'han de trametre en el termini de 10 dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

Al mateix temps, si no han estat ja aportats, es sol·licitarà informe als organismes implicats per raó de llurs competències sectorials, en aquest cas, especialment al Departament d'Educació de la Generalitat, els quals s'han d'emetre en el termini d'un mes.

Correspon també a l'Ajuntament l'adopció de l'acord d'aprovació provisional. Una vegada aprovat, en el termini de 10 dies, el projecte ha de ser sotmès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, perquè l'aprovi definitivament.

S'entendrà que es produeix silenci administratiu positiu si la Comissió Territorial d'Urbanisme no notifica la resolució definitiva en el termini de quatre mesos a comptar de la recepció de l'expedient complet.

Es competència de l'Ajuntament l'aprovació inicial i definitiva del Projecte d'Urbanització d'Obres bàsiques i complementaries que es tramita conjuntament amb aquest expedient, així com la del Projecte de Reparcel·lació.

Dels esmentats documents n'haurà de donar trasllat a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En aquesta tramitació es d'aplicació el que es preveu a l'article 83.9 de la Llei 2/2002, relatiu a la tramitació simultània d'una figura de planejament i dels instruments de gestió subsegüents, pel que fa a la configuració en expedients separats i a la supeditació de la seva executivitat.



## 2.11. FONAMENTS JURÍDICS I NORMATIUS.

- Llei 10/2004, de Modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
- Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 287/2003, d'aprovació del Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.
- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, aprovat definitivament el 26 de març de 2003.

### 3. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb el que es disposa a l'article 1 de la Llei 10/2004 en relació al 59 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, s'escau d'incloure en el present expedient de la Modificació Puntual nº 47 del PGOU de Roses, que afecta a l'àmbit de la U.A.4 i el seu entorn, una Memòria Social que té per finalitat entre altres la de constatar i justificar els objectius de la modificació, en la vessant de la producció d'habitatge protegit i assequible.

La proposta de Modificació objecte de la present tramitació té com a objectiu principal l'obtenció del sòl necessari per a la construcció d'un CEIP, de caràcter públic, per part del Departament d'Educació de la Generalitat, per tal d'atendre l'increment de demanda de places escolars que hi ha al municipi.

És evident doncs l'interès públic i social d'aquesta actuació.

D'altra part, en ser la major part dels sòls del sector de propietat de l'Institut Català del Sòl, i com sigui que una gran part de les promocions de l'Institut es destinen preferentment a la construcció d'habitatges sotmesos a règim de protecció, es troba garantida també aquesta objectiu de la Llei.

En concret, dels 85 habitatges que l'ordenació proposada permet construir, 46 es troben situats sobre parcel·les assignades a l'Incasol i fins a 11 al propi Ajuntament, en concepte de 10 % de l'aprofitament mitjà. En conseqüència el 67 % del potencial d'habitatges pot ser destinat a règims de protecció pública, si així ho decideixen els responsables de les dues Administracions.

En conclusió, el Projecte de Modificació Puntual nº 47 del PGOU de Roses, conté en els seves determinacions els paràmetres que possibiliten la promoció de fins a 57 habitatges de promoció pública, sotmesos a règims de protecció, molt per damunt dels mínims fixats per la legislació vigent i a la vegada permet la obtenció de 5.502 m<sup>2</sup> de sòl destinat a equipament docent de caràcter públic, raons per les quals es pot considerar que s'ajusta a les directrius de foment de l'habitatge protegit fixades a la legislació urbanística vigent.

#### 4. NORMATIVA REGULADORA.

##### 4.1. DISPOSICIONS GENERALS

###### Art.1. Àmbit d'aplicació.

La present normativa es d'aplicació exclusivament a la totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual nº47 del PGOU de Roses, segons queda delimitat en els plànols normatius que integren el present document i que s'acompanyen.

En el supòsit que els propietaris acreditin que els límits de les seves finques no s'ajusta a la delimitació del sector de planejament, aquest s'ajustarà al límits reals i s'ajustaran en la mateixa proporció els drets i aprofitaments reconeguts a cadascuna de les parcel·les en els plànols de qualificació urbanística.

###### Art.2. Marc legal i normatiu de referència.

El definit a l'apartat 2.11 "Fonaments Jurídics i Normatius" del present document.

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat per la present normativa o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General.

Sempre que no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empen son els definits a la normativa del Pla General i, per tan, no serà admesa cap altre interpretació.

###### Art. 3. Desenvolupament de la Modificació.

Per al seu desenvolupament s'hauran de redactar i tramitar un Projecte de Reparcel·lació i un Projecte d'Urbanització de les Obres Bàsiques i Complementaries, els quals respectaran en tot cas les determinacions d'aquesta Modificació del Pla General.

3.1. El Projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Polígon d'Actuació. S'hi inclourà el disseny de tots els elements urbans que no hagin estat prou precisats en aquest Modificació i el tractament dels espais lliures d'edificació, amb tota la jardineria i els elements de mobiliari urbà, així com la senyalització viària i de trànsit. La definició d'alineacions i rasants serà la resultant d'aplicar les proposades en la Modificació del Pla General a la realitat del terreny existent, sense mes variacions que les derivades dels ajustos de detall, producte dels marges de tolerància existents al plànol topogràfic de que es disposa.

3.2. El Projecte de Reparcel·lació, en compliment del que es disposa a l'article 134, en relació als articles del 118 al 123, de la Llei 2/2002, serà formulat per l'Ajuntament, en tan que administració actuant. Les

bases per a la reparcel·lació estan constituïdes per les determinacions contingudes al plànol de "Qualificacions Urbanístiques" i pels acords dels diferents convenis signats amb els propietaris del sector.

Qualsevol modificació de la parcel·lació i drets edificatoris recollits en aquests documents, en un percentatge superior al 5%, comportarà l'obligatorietat de tramitar simultàniament un expedient de modificació puntual del Pla General.

###### Art. 4. Modificacions del Planejament.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació Urbana i a la present Modificació nº47 del Pla General, i hauran d'ajustar-se al que es prescriu als articles 94 i 95 de la Llei 2/2002.

No s'entendran com a modificació del planejament els ajustos d'alineacions i rasants previstos a l'article 3 d'aquesta normativa, ni aquelles variacions en la parcel·lació que no superin el límit del 5%.

#### 4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

###### Art.5. Qualificació del sòl.

Tot el sòl objecte d'aquest planejament disposa de la classificació urbanística de Sòl Urbà no consolidat.

Dins de l'àmbit delimitat en el Polígon d'Actuació del Sector hi figuren reserves per a Sistemes, que es consideren elements que estructurin l'ordenació del sector i son de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses.

Es qualifiquen també altres sòls sota la clau de Zona corresponent, on els propietaris de finques poden materialitzar els seus drets relatius a l'edificació.

###### Art.6. Sistemes.

Es defineixen els següents Sistemes:

C- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.

A- Sistema Viari.

D1- Sistema d'Equipament Docent Públic.

En el plànol de "Planejament Proposat" s'assenyalen gràficament els espais que reben aquestes qualificacions.

**Art.7. Zones.**

Es defineix una única Zona, amb clau 4, d'Eixample Urbà.

En el plànol de "Planejament Proposat" s'assenyalen gràficament els espais que reben aquesta qualificació.

**4.3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES**

**Art.8. Sistemes.**

**8.1. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.**

Ve regulat pel que es disposa als articles del 24 al 26 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

L'ordenació dels espais lliures previstos es troba grafiada al plànol de "Proposta d'Ordenació". El Projecte d'Urbanització de les Obres Bàsiques i Complementaries haurà de definir amb tot detall les característiques definitives del tractament donat en aquesta zona i podrà introduir-hi aquells ajustos que en tot cas, respectin els paràmetres relatius a dimensions i organització de l'espai.

**8.2. Sistema Viari.**

En els plànols de "Planejament Proposat i Proposta d'Ordenació", es defineixen els traçats en planta i la secció tipus dels diferents vials que el componen. El Projecte d'Urbanització d'Obres Bàsiques i Complementaries precisa les característiques de cada una de les xarxes de serveis i dels diferents components dels vials.

**8.3. Sistema d'Equipament Docent Públic.**

Li serà d'aplicació, amb caràcter general allò que es disposa a l'article 29 del Pla General, amb les següents particularitats:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50m, corresponent a un nombre de plantes de PB+2.
- L'ocupació màxima serà del 35%.
- El coeficient d'edificabilitat neta de parcel·la s'estableix en 1m2st/m2s.

- Les edificacions es retiraran un mínim de 3m. dels límits de parcel·la o carrer, excepte al perllongament del carrer Tramuntana i al de nova creació, que seran de 5m.
- No s'admeten cossos tancats que sobresurtin de les façanes. Es fixa en 0,80m. el pla límit de vol paral·lel i no s'admet cap part de construcció que en sobresurti.
- Els espais no edificats hauran de tractar-se com a zones enjardinades privades, amb el seu arbrat corresponent.
- S'admeten les instal·lacions en superfície, destinades a espais de jocs o d'activitat esportiva, que es poden emplaçar en qualsevol punt de la parcel·la, i per als quals no regeix la regla de distància a límits de parcel·la.
- S'admet la construcció en planta semisoterrani, aprofitant el desnivell natural del terreny, sempre que l'alçada natural no es modifiqui en +/- 1,5m.
- L'ordenació dibuixada al plànol de "Proposta d'Ordenació" té caràcter d'indicativa i el projecte definitiu de l'escola podrà introduir-hi aquelles variacions que contribueixin a millorar-ne la funcionalitat, sempre que es mantingui el nivell d'integració amb l'entorn.

**Art.9. Zona 4. Eixample Urbà.**

En aquesta zona regiran els paràmetres urbanístics establerts pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roses per a la zona 4, amb les següents particularitats:

- 9.1. La parcel·lació de la zona ve definida en el plànol de "Qualificacions Urbanístiques", de manera vinculant. Qualsevol canvi que afecti a la mateixa en més d'un 5% requerirà de la tramitació i aprovació d'un expedient de Modificació del Pla General, excepte en el supòsit que es tracti d'una modificació, que no suposi ni major edificació ni major nombre d'habitatges que els atorgats a cada una de les parcel·les inicials.
- 9.2. Les alçades màximes i les profunditats edificables seran per a cada parcel·la resultant les que es troben grafiades en el plànol de "Planejament proposat".
- 9.3. El sostre màxim total i el nombre màxim d'habitatges permès a cada parcel·la ve definit al plànol de "Qualificacions Urbanístiques".

- 9.4. Per a cada parcel·la o agrupació de parcel·les caldrà preveure un nombre de places d'aparcament, sempre situades a l'interior de la parcel·la, que no sigui inferior al nombre d'habitatges màxim permès o al resultat de dividir per 100 la superfície total construïda, inclosos els m2. destinats a usos no residencials.
- 9.5. Les places d'aparcament si se situen en planta subterrània podran ocupar fins el 100% de la superfície de la parcel·la.
- 9.6. Les parts de parcel·la que constitueixen els patis interiors de cada una de les illes, mes enllà de la línia de profunditat edificable, no podran ser edificats en planta baixa, ni s'hi admetrà la construcció de cap mena de cobert o instal·lació auxiliar, excepte elements de jardineria i mobiliari.
- 9.7. S'admeten únicament els usos residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, oficines, comercial i magatzem, aquests exclusivament en planta baixa, així com els garatges d'ús privat
- 9.8. Les alçades reguladores màximes es fixen en 12,40 m. Les alçades útils mínimes es fixen en 2,50m. per a les plantes soterrànies, 2,60m. per a les plantes d'habitatge i 2,80m. per a les plantes baixes comercials.
- 9.9. La regulació de cossos sortints s'adequarà al que es disposa a l'article 95 de la normativa del Pla General. No obstant els edificis que conformen l'illa delimitada pels carrers Mimosa i Tramuntana, disposaran d'una volada màxima constant de 0,65m., als efectes d'aconseguir una unitat compositiva. El vol del ràfec de coberta màxim serà de 0,50m.
- 9.10. No s'admeten reculades respecte de l'ordenació de façana prevista al plànol de "Proposta d'Ordenació". S'admeten canvis de plans en les façanes a patis, exclusivament per a millorar les condicions d'asoleïament i ventilació dels habitatges.

#### 4.4. QUADRES DE DADES

##### Art.10. Quadre de dades .

##### 4.3.1.QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		Superfície (m²)	%
SÒL PÚBLIC	Vialitat	2.053,90	16,45
	Equipament Docent	5.502,00	44,07
	Zona verda	1.746,00	13,99
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>		<b>9.301,90</b>	<b>74,51</b>
SÒL PRIVAT	Clau 4. Eixample Suburbà	3.182,10	25,49
	<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>	<b>3.182,10</b>	<b>25,49</b>
<b>TOTAL PLA MILLORA URBANA</b>		<b>12.484,00</b>	<b>100</b>

##### 4.3.2.FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL EDIFICABLE

###### A. EQUIPAMENT DOCENT:

- Superfície: 5.502,00 m²
- Ocupació màxima: 35 % - 1.925,70 m²
- Edificabilitat neta: 1 m²sostre/m²sòl - 5.502,00 m² sostre
- Alçada màxima: PB+2PP

###### B. CLAU 4. EIXAMPLE SUBURBÀ:

- Superfície: 3.182,10 m²
- Edificabilitat bruta: 0,71 m²sostre/m²sòl
- Sostre construït amb l'ordenació proposada: 8.786,8 m² sostre.
- Densitat: 70 Hab/Ha
- Nº màxim habitatges: 87 habitatges.
- Habitatges amb l'ordenació proposada: 85 habitatges
- Alçada màxima: PB+3 PP

## 4.3.3. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES ESTÀNDARDS

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
VERD	1.008,00	9,88	1.746,00	13,99
DOTACIONS		0,00	5.502,00	44,07
VIALITAT	3.672,00	36,00	2.053,90	16,45
TOTAL SISTEMES	4.680,00	45,88	9.301,90	74,51
CLAU 4 PB+3		0,00	3.182,10	25,49
TOTAL PRIVAT	5.520,00	54,12	3.182,10	25,49
SOSTRE	7.152,00	0,70	8.786,80	0,71
TOTAL ÀMBIT	10.200,00	100,00	12.484,00	100,00

## 4.3.4. QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS

Nº	CLAU	SOLAR (m² sòl)	OCUPACIÓ (m² PB)	Nº PL.	SOSTRE
1	4 PB+3	292,30	225,10	4	900,40
2	4 PB+3	162,00	162,00	4	648,00
3	4 PB+3	258,60	224,00	4	896,00
4	4 PB+3	437,30	238,00	4	952,00
5	4 PB+3	458,40	238,00	4	952,00
6	4 PB+3	553,10	364,00	4	1456,00
7	4 PB+3	326,10	243,00	4	972,00
8	4 PB+3	352,00	200,00	4	800,00
9	4 PB+3	261,10	221,40	4	885,60
10	4 PB+3	81,20	81,20	4	324,80
TOTAL		3.182,10	2.196,70		8.786,80



Roses, agost de 2005

El Tècnic Redactor

  
Jordi San Millan i Filbà

4  
/

---

**ANNEXES**

---



*[Handwritten signature]*

Annex 1. Convenis Urbanístics

---



CONVENI URBANÍSTIC

Roses, 16 de maig de 2003.

Reunits a la seu de l'Ajuntament de Roses, d'una banda el senyor Damià Calvet i Valera, com a Director General de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Departament de Política Territorial i Obres públiques, i d'altra banda, el senyor Carles Pàramo i Ponseti, com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Roses.

INTERVENEN

El primer en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, entitat de Dret públic de la Generalitat de Catalunya, adscrita al seu Departament de Política Territorial i Obres públiques, creat mitjançant Llei 4/80, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya.

El senyor Carles Pàramo i Ponseti, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses.

ACTUEN

El senyor Damià Calvet i Valera, en qualitat de Director General de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i membre del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl.

El senyor Carles Pàramo i Ponseti, actua com a Alcalde-President i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

Els senyors compareixents, es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

EXPOSEN

- I.- Que el Pla General de Roses, aprovat definitivament en data 7 de juliol de 1993, delimita una Unitat d'Actuació UA4, grafiada en el plànol que s'adjunta, de 10.200 m2 de superfície i 7.153 m2 de sostre, en les tipologies residencial unifamiliar amb filera PB+1PP i residencial eixample suburbà PB+3PP
- II.- Que l'Ajuntament té interès en disposar de la propietat de bona part o la totalitat dels terrenys d'aquesta UA per tal d'obtenir sòl per a la construcció d'una escola d'educació infantil i primària (CEIP) i una llar d'infants per donar serveis a l'àrea central de la població.
- III.- Dins l'àmbit de la UA 4 es troba una finca d'una superfície aproximada de 5.199 m2, subjecte a ulterior amidament, que representa el 50,97 % del total de la UA

IV.- Que el Pla General de Roses, delimita un sector de sòl urbanitzable, anomenat UNP 4- La Ciutadella, grafat en el plànol adjunt, el qual s'executa pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.  
L'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Roses han manifestat el seu interès en el desenvolupament i execució d'una actuació de promoció de sòl residencial i hotel·ler dins l'àmbit del citat sector. Està previst que l'Administració actuant sigui l'Institut Català del Sòl.

De conformitat amb els anteriors antecedents, els senyors compareixents, tal com actuen,

#### ATORGUEN

PRIMER.- L'Institut Català del Sòl adquirirà la finca esmentada en l'exposen III del present conveni, d'uns 5.199 m2 de superfície aproximada, subjecte a ulterior amidament, equivalent a uns 3.645,88 m2st, situada dins l'àmbit de la UA4.

SEGON.- L'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Roses es comprometen a redactar, tramitar i aprovar una Modificació del Pla General de Roses, mitjançant la qual, els aprofitaments de la UA 4 passin en part o en la seva totalitat al sector UNP4-La Ciutadella, amb l'objectiu que l'Institut Català del Sòl pugui recuperar les inversions efectuades a la UA4, en el ben entès que els citats aprofitaments no es podran materialitzar fins que el projecte de reparcel·lació de la UNP4-La Ciutadella estigui aprovat definitivament, i la Modificació del Pla General estigui aprovada definitivament.

Una vegada aprovada la Modificació del Pla General esmentada, l'Institut Català del Sòl procedirà a la cessió del citats terrenys a l'Ajuntament de Roses i l'Institut Català del Sòl materialitzarà el citat aprofitament, reservant-se el dret a destinar-lo a habitatge de renda lliure, garantint així la recuperació de les inversions realitzades

TERCER.- L'Ajuntament de Roses es compromet a pagar les obres d'urbanització que en el seu moment calgui executar dins de l'àmbit de la UA4, de manera que el sostre traslladat al sector UNP 4- La Ciutadella, s'entendrà lliure de càrregues d'urbanització.

QUART.- Atès que l'Institut Català del Sòl és una entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya que promou les actuacions necessàries per tal de permetre una utilització del sòl d'acord amb l'interès general i per a impedir l'especulació i amb la finalitat de no encarrir el preu final dels solars resultants, l'Ajuntament de Roses concedirà una línia de subvenció directa per un import equivalent a les quantitats a pagar per l'Impost d'Activitats Econòmiques a càrrec de l'Institut Català del Sòl pel que fa referència a la part corresponent als elements tributaris a declarar, com els m2 venuts i urbanitzats. En quant a l'import de l'impost de béns immobles dels terrenys que esdevinguin propietat d'aquest Institut, dins de l'àmbit de l'actuació de referència, l'Ajuntament establirà una altra línia de subvenció directa anual equivalent a l'import de l'esmentat impost, a partir de la finalització del període de bonificació establert a la Llei

d'Hisendes Locals, sempre i quan aquests terrenys continuïn sent propietat de l'Institut Català del Sòl.

CINQUÈ.- El senyor Damià Calvet i Valera, i el senyor Carles Pàramo i Ponseti, tal com actuen, mostren la seva conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts i obligant-se reciprocament al seu compliment.

SISÈ.- La validesa dels pactes continguts en aquest conveni, per contenir competències del Ple de l'Ajuntament de Roses, segons la vigent legislació de règim local, requerirà la ratificació del Ple de l'Ajuntament de Roses. Igualment, si s'escau, requerirà la ratificació del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl.

I, en prova de conformitat, els compareixents signen aquest document, per triplicat exemplar.

L'Alcalde-president de la  
Corporació municipal de Roses

Carles Pàramo i Ponseti

El Director General de la  
Direcció General d'Arquitectura  
i Habitatge

Damià Calvet i Valera





URBANITZACIÓ MAS D'EN MATES

URBANITZACIÓ MAS D'EN MATES

URBANITZACIÓ MAS D'EN MATES

UNP4  
LA CIUTADELLA

LA CIUTADELLA

UA4

Ajuntament de Sabadell  
Departament de Catastrals i Registre  
Escripció de l'Acte de Liquidació  
03 NOV. 2005  
Sonia Bofarrell Ferral

SABADELL DE ROSES



Barcelona, 11 de juliol de 2005  
Referència: CV/MI/SÒL/GJU  
Assumpte: tramesa Addenda

SR. ALCALDE-PRESIDENT DE  
LA CORPORACIÓ MUNICIPAL

"Casa Cambó" Pl. Catalunya, s/n  
17480 - Roses  
(Alt Empordà)

Generalitat de Catalunya  
Institut Català del Sòl

12.07.05 012873

Data Núm.

Registre de sortida 03771

Senyor,

Us trametem adjunt un exemplar, degudament signat, de l'Addenda al conveni urbanístic, de data 16 de maig de 2003, signat entre l'Ajuntament de Roses i l'Institut Català del Sòl, relatiu al sector UA4, del vostre municipi.

Atentament,

  
El Cap de l'Àrea de Sòl  
Ramon Forcada i Pons

  
03 NOV. 2005  
Sòlida Forcada i Pons



ADENDA AL CONVENI URBANÍSTIC, DE DATA 16 DE MAIG DE 2003, SIGNAT ENTRE L'AJUNTAMENT DE ROSES I L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, RELATIU AL SECTOR UA4, DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES.

A Barcelona, a ..... de JUNY ..... de 2005.

Reunits a la seu de l'Institut Català del Sòl, d'una banda el senyor Antoni Paradell i Ferrer, Director de l'Institut Català del Sòl, i d'altra banda, el senyor Carles Pàramo i Ponseti, Alcalde-president de l'Ajuntament de Roses.

#### INTERVENEN

El primer en raó del seu càrrec, i en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, entitat de Dret públic de la Generalitat de Catalunya, adscrita al Departament de Política Territorial i Obres públiques, creada mitjançant Llei 4/80, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya, modificada per Llei 4/2000, de 26 de maig, i per Llei 21/2001, de 28 de desembre.

El senyor Carles Pàramo i Ponseti, intervé en raó del seu càrrec, i en nom i representació de l'Ajuntament de Roses.

#### ACTUEN

El senyor Antoni Paradell i Ferrer, en qualitat de Director de l'Institut Català del Sòl, per acord del Govern, de data 13 de juny de 2000.

El senyor Carles Pàramo i Ponseti, actua com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Roses, i en virtut de les facultats que li atorga l'article 53.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Els senyors compareixents es reconeixen mútuament i reciprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

#### EXPOSEN

I.- Que en data 16 de maig de 2003, es va formalitzar un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Roses i l'Institut Català del Sòl, pel qual l'Institut Català del Sòl comprometia a adquirir una finca d'una superfície aproximada de 5.199 m<sup>2</sup>, amb dret a

un aprofitament aproximat de 3645,88 m<sup>2</sup>/st, situada dins l'àmbit de la Unitat del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses. Per tal de crear una reserva per a equipament docent on encabir una escola, ambdues parts havien de tramitar una Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana, i finalment, l'Institut Català del Sòl havia de cedir el sòl adquirit per aquesta finalitat, podent traslladar, en tot o en part, l'aprofitament resultant de la Modificació a uns altres sòls, també propietat de l'Institut Català del Sòl, situats dins al sector de la Ciutadella.

- II.- Que en data 31 de maig de 2004, l'Ajuntament de Roses va aprovar inicialment una Proposta de Modificació del Pla General d'Ordenació, en execució dels acords de l'esmentat conveni.
- III.- Que en data 20 de juliol de 2004, per part de la Unitat de Planejament de l'Institut Català del Sòl es varen formular al·legacions a la Modificació sotmesa a informació pública.
- IV.- Que per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament s'han tingut en consideració determinats aspectes de les esmentades al·legacions, proposant-se la introducció de diverses correccions a la proposta de Modificació que haurà de ser objecte de l'aprovació provisional.
- V.- Que per part de l'Ajuntament, ateses les negociacions dutes a terme amb el Departament d'Educació, es considera molt necessari procedir, quant abans, a la cessió de la part de finca, avui titularitat de l'Institut Català del Sòl, que ha de ser destinada a equipament escolar.
- VI.- Que és voluntat de les parts recollir en un nou acord d'ampliació de les determinacions del conveni originari, esmentat a l'encapçalament, les condicions d'ordenació precises que hauran de ser incorporades al planejament urbanístic que hagi de regir la transformació del sector, i a la vegada, permetre la posada a disposició del Departament d'Educació, d'una manera immediata, de la part de finca que haurà de ser destinada a l'ús escolar.

De conformitat amb els anteriors antecedents, els senyors compareixents, tal com actuen,

#### ACORDEN,

PRIMER.- L'Ajuntament de Roses atindrà en part, les al·legacions presentades pels serveis de l'Institut Català del Sòl, en el sentit de:

- a) Modificar l'àmbit de la Delimitació poligonal, excloent aquelles finques que es troben situades en sòl urbà consolidat i no figuraven en la proposta d'UA, definida pel Pla General, amb façana a l'avinguda Riera dels Ginjolars.
- b) Reordenar la distribució de sistemes i zones, de manera que es pugui materialitzar dins l'àmbit de la delimitació poligonal l'aprofitament a què tenien dret els diferents propietaris de sòl de l'actuació.
- c) Distribuir l'aprofitament entre les parcel·les resultants de l'ordenació proposada, en proporció i emplaçament adequats a les finques de procedència. En concret,

a l'Institut Català del Sòl se li assignen un 54,04% de l'aprofitament del sector i un nombre màxim d'habitatges de 46 unitats.

La descripció gràfica i la quantificació de les superfícies resultants d'aquesta modificació figuren en els plànols i quadres annexos en aquesta addenda, que constitueixen part integrant del present acord.

SEGON.- L'Ajuntament de Roses, reconeix a l'Institut Català del Sòl els drets d'aprofitament que li suposa la inclusió dins l'àmbit de la delimitació poligonal de la finca de forma triangular i de 1838,20 m<sup>2</sup> de superfície, que figura descrita al plànol de finques aportades del projecte de Modificació, com a finca sense referència cadastral i que procedeix d'una resta del sector Els Grecs, del terme municipal de Roses, i de la qual l'Ajuntament de Roses es compromet a sol·licitar-ne la immatriculació en el Projecte de reparcel·lació corresponent. Així mateix, l'Institut Català del Sòl es compromet a aportar la documentació necessària per tal de possibilitar la citada immatriculació.

TERCER.- Per a la resta de drets i obligacions de les parts, en relació a la tramitació i execució del planejament resultant d'aquesta Modificació, regiran les condicions fixades al conveni de 16 de maig de 2003, amb les següents excepcions:

L'Institut Català del Sòl autoritza l'ocupació immediata, a partir de la ratificació de la present addenda pels òrgans de govern de les respectives Institucions, de la part de la finca de la seva propietat, que ha de ser destinada a equipament escolar, amb la finalitat exclusiva de ser posada a disposició del Departament d'Educació, per tal que es pugui iniciar quan abans el procés de construcció de l'escola, sens perjudici de que la inscripció registral de la cessió a favor de l'Ajuntament s'hagi de produir en el moment de l'aprovació definitiva de l'expedient de reparcel·lació, en execució de les determinacions de la Modificació del Pla General.

En aquest sentit, l'ocupació i destinació de la finca es fa amb total indemnitat de l'Institut Català del Sòl, restant aquest exonerat de qualsevol responsabilitat i/o despesa que pugués derivar-se'n.

Així mateix, des de la data de la posada a disposició de la finca, l'Ajuntament de Roses es farà càrrec de totes les despeses de manteniment, destinació i tributàries que gravin els terrenys o per la seva utilització.

Es deixa sense efecte el pacte tercer del conveni inicial, relatiu al cost de les obres d'urbanització, atès que l'Institut Català del Sòl pot materialitzar l'aprofitament a que té dret dins l'àmbit de la UA4.

QUART.- En el supòsit que, transcorregut el termini de tres anys des de la signatura de la present addenda, no s'hagués produït l'aprovació definitiva de l'expedient de reparcel·lació, amb una distribució d'aprofitaments coincident amb la recollida a l'acord primer, l'Institut Català del Sòl, si s'escau, instarà a l'Ajuntament de Roses per tal que adquireixi la totalitat de la finca de la seva propietat, amb els drets i deures corresponents.

En el cas que l'Institut Català del Sòl instés l'Ajuntament de Roses a l'adquisició de la citada finca, l'Ajuntament es compromet a adquirir-la en el termini de sis mesos, o dintre del primer trimestre de l'exercici econòmic següent.

El preu que es fixa per a la transmissió és l'equivalent al valor de la compra efectuada en el seu dia per l'Institut Català del Sòl, incrementat en un cost financer

igual al resultat d'aplicar en aquest valor el preu oficial del dinor en el període transcorregut entre la data de la compra i la de l'efectiva ocupació de la finca per part de l'Ajuntament. L'Ajuntament de Roses haurà de satisfer també els altres costos acreditats que hagi pogut suportar l'Institut Català del Sòl.

CINQUÈ.- La present addenda adquirirà plena efectivitat en el moment de la seva ratificació per part del Ple de l'Ajuntament de Roses i del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl, i la seva vigència s'estendrà fins la inscripció de les parcel·les resultants de l'expedient de reparcel·lació a favor de cadascun dels seus legítims titulars.

Serà causa de resolució del conveni la impossibilitat manifesta de la tramitació i aprovació de la Modificació del Pla General o la dels instruments de planejament derivat subsegüents.

I. en prova de conformitat, els compareixents signen aquest document, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

L'Alcalde-president de la  
Corporació Municipal de Roses

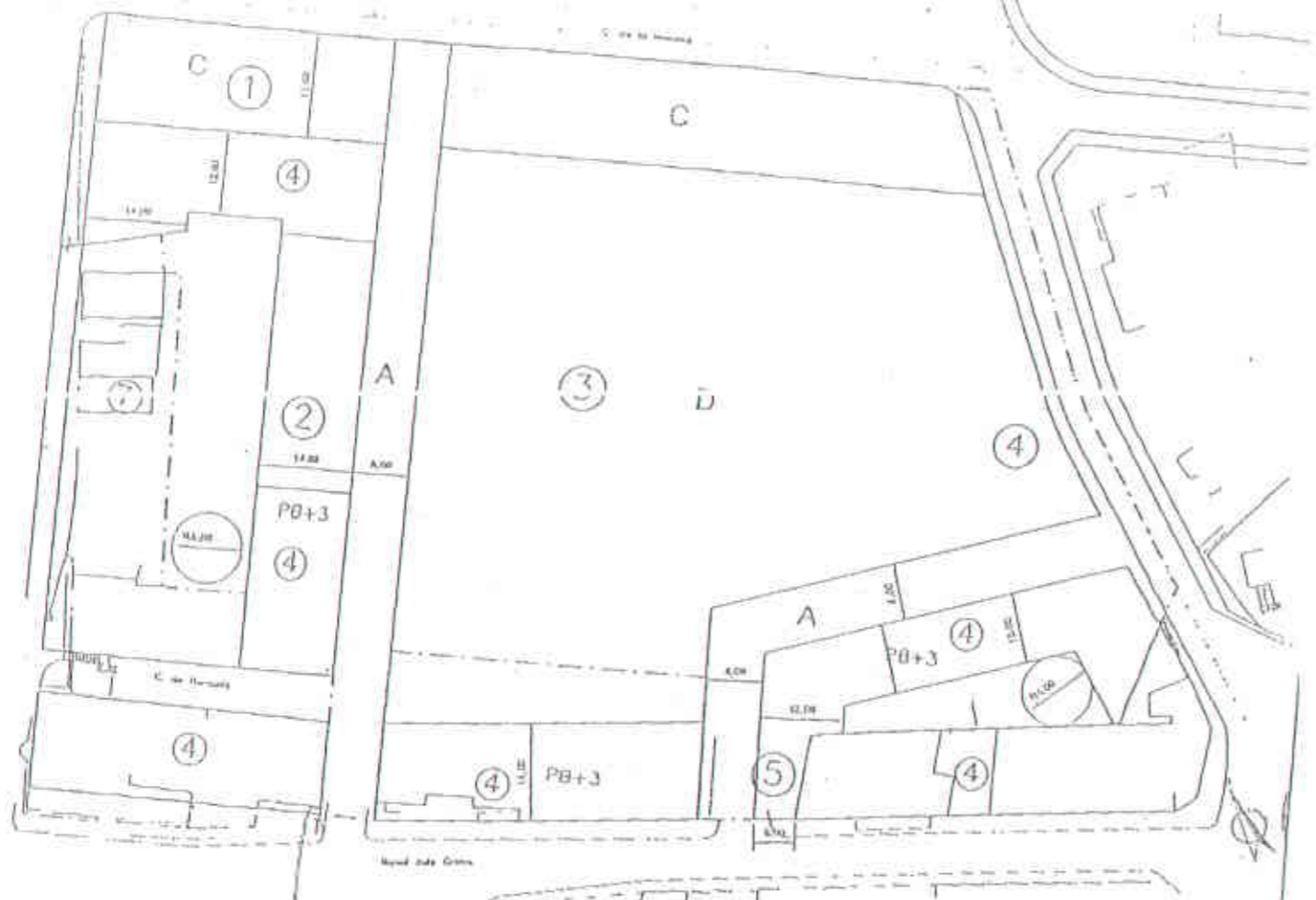
Carles Paramo i Ponsell

El Director de l'Institut  
Català del Sòl

Antoni Paradell i Ferrer

ANNEX 1  
PLÀNOL PARÀMETRES URBANÍSTICS  
E. 1/1000

- 1. LÍMIT AMPLI D'ADAPTACIÓ PER A LA LÍNEA DE DESVIACIÓ DE L'AGUA
  - 2. SISTEMA DE D'ESCOMBENT OCIDENT
  - 3. DOTACIÓ D'ESPANIS LINDERS I SONES ENCES
  - 4. SISTEMA VISIÓ
  - 5. EXEMPLE URBÀ
- TOTAL UNITAT D'ADAPTACIÓ A MÈTRES



03 NOV 2005

ANNEX 2  
QUADRE CARACTERÍSTIQUES PARCEL·LES EN ZONA 4

Nº	CLAU	SOLAR M² SÒL	OCUPACIÓ M² P.B.	Nº PL	SOSTRE
1	4 PB+3	292,30	225,10	4	900,40
2	4 PB+3	162,00	162,00	4	648,00
3	4 PB+3	258,60	224,00	4	896,00
4	4 PB+3	437,30	238,00	4	952,00
5	4 PB+3	458,40	238,00	4	952,00
6	4 PB+3	553,10	364,00	4	1.456,00
7	4 PB+3	326,10	243,00	4	972,00
8	4 PB+3	352,00	200,00	4	800,00
9	4 PB+3	261,10	221,40	4	885,60
10	4 PB+3	81,20	81,20	4	324,80
TOTAL		3.182,10	2.198,70	4	786,30



AJUNTAMENT DE ROSES  
Planejament i Obra Pública

AJUNTAMENT DE ROSES 31

## CONVENI MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47. UA4. PONT-BIU S.L.

A Roses, el 17 de maig de 2005.

### REUNITS

D'una banda l'Ill.m. Sr. Carles Pàramo i Ponsetí, Alcalde -president de l'Ajuntament de Roses, que actua en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

De l'altra la Senyora Maria Dolors Ventura Santasuana, major d'edat, amb DNI núm. 38.079.569-X, veïna de Barcelona, amb domicili per a notificacions al carrer Saragossa, 33 2n 3<sup>a</sup>, en nom i representació, com a administradora solidària, de PONT-BIU, S.L., domiciliada a Barcelona, carrer Saragossa, 33, 2n, 3<sup>a</sup>, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura davant el Notari de Barcelona Sr. José Bauzá Corchs de data 25 de març de 2004, número 1.091 d'ordre, actuant en qualitat de propietària de finques situades dins l'àmbit de la UA n°4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Ambdós es reconeixen mútua i recíproca capacitat legal necessària per a formalitzar aquest conveni i

### EXPOSEN

1. Que en data 31 de maig de 2004, l'Ajuntament de Roses ha aprovat inicialment la Proposta de Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana núm. 47 i posteriorment l'ha sotmès a informació pública.
2. Que en l'esmentat període diversos propietaris afectats han presentat, en temps i forma, escrits d'al·legacions.
3. Que per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament s'han tingut en consideració les esmentades al·legacions, proposant-se la introducció de diverses correccions a la Proposta de Modificació, que haurà de ser objecte d'una nova aprovació i que en part afecten els interessos del sotasignat.
4. Que és voluntat de les parts recollir en un acord les condicions d'ordenació precises que hauran de ser incorporades al planejament urbanístic que hagi de regir la transformació definitiva del sector, així com els paràmetres urbanístics específics a aplicar a la finca de la seva propietat i la concreció dels mateixos en la parcel·la que resulti de l'execució del planejament aprovat.





AJUNTAMENT DE ROSES  
Planejament i Obra Pública

I, en conseqüència les parts

**ACORDEN**

PRIMER.- L'Ajuntament de Roses atindrà en part les al·legacions presentades en el període d'informació pública, en el sentit de:

- a- Modificar l'àmbit de la delimitació poligonal, excloent d'ella totes aquelles finques que es troben situades en sòl urbà consolidat, i no figuraven totalment incloses en la UA delimitada al PGOU.
- b- Reordenar la qualificació de sistemes i zones, de manera que es pugui distribuir l'aprofitament a que cada propietari té dret, d'acord amb la nova tipologia edificadora proposada i la resta de paràmetres urbanístics definits a la modificació puntual.
- c- Distribuir aquests aprofitaments entre les parcel·les resultants de l'ordenació proposada en proporció i emplaçament adequats a les finques aportades.

SEGON.- L'ordenació i els paràmetres urbanístics a aplicar al sector són els que figuren en el plànol annex núm. 1 i en la fitxa de característiques urbanístiques, annex núm. 2.

TERCER.- La finca propietat de PONT-BIU S.L. té els límits, forma i superfície que figuren en els annexos núm. 3 i 4.

QUART.- Per a l'execució de les determinacions del planejament definides a l'acord segon, en especial l'obertura del carrer de nova creació i la regularització dels límits de la parcel·la destinada a equipament docent, és necessari disposar de la part de la finca definida a l'acord tercer, que figura grafiada en el plànol annex núm. 3, d'una superfície aproximada de 93 m<sup>2</sup>, segons mesurament sobre plànol topogràfic.

CINQUÈ.- Mitjançant aquest acte PONT-BIU S.L. fa cessió, lliure i gratuïta, a l'Ajuntament de la partida descrita a l'acord anterior, que l'Ajuntament accepta, per tal que pugui ser incorporada als sistemes de vialitat i d'equipament docent del sector de planejament de la l'UA 4.

SISE.- Les condicions d'edificació a què s'haurà de sotmetre la resta de la parcel·la resultant seran les que fixa el Pla General d'Ordenació de Roses per a la zona de sòl urbà, clau 4, amb una profunditat edificable de 14 m, mesurats des de la façana al carrer Raval dels Grecs i una alçada màxima corresponent a planta baixa més tres plantes pis (PB+3). La longitud de façana de la finca restant és de 11,37 metres lineals.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
03 NOV. 2005  
Sònia Botardí Ferral



AJUNTAMENT DE ROSES  
Planejament i Obra Pública

SETÈ.- PONT-BIU S.L. autoritza l'ocupació temporal de la part necessària de la seva finca, en el període que transcorri entre la signatura del present conveni i la inscripció registral de la cessió objecte del present conveni, als exclusius efectes de facilitar l'inici de les obres de construcció del centre escolar previst al sector.

VUITÈ.- L'Ajuntament de Roses es compromet a tramitar amb la màxima urgència els instruments de planejament i gestió urbanística necessaris per a l'execució de l'actuació i el propietari a facilitar tota la col·laboració necessària per a la completa realització de les determinacions en ell previstes.

NOVÈ.- Serà causa de resolució del conveni la impossibilitat manifesta de la tramitació i aprovació de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana o la dels instruments de planejament derivat o de gestió subsegüents.

I en prova de conformitat, els compareixents signen aquest document, en tres exemplars, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

L'Alcalde-President de  
l'Ajuntament de Roses.

Carles Pàramo i Ponseti.

Representant

Maria Dolors Ventura Santasuana.

Secretari general de  
l'Ajuntament de Roses

Fco. Luis Muñoz Cameo

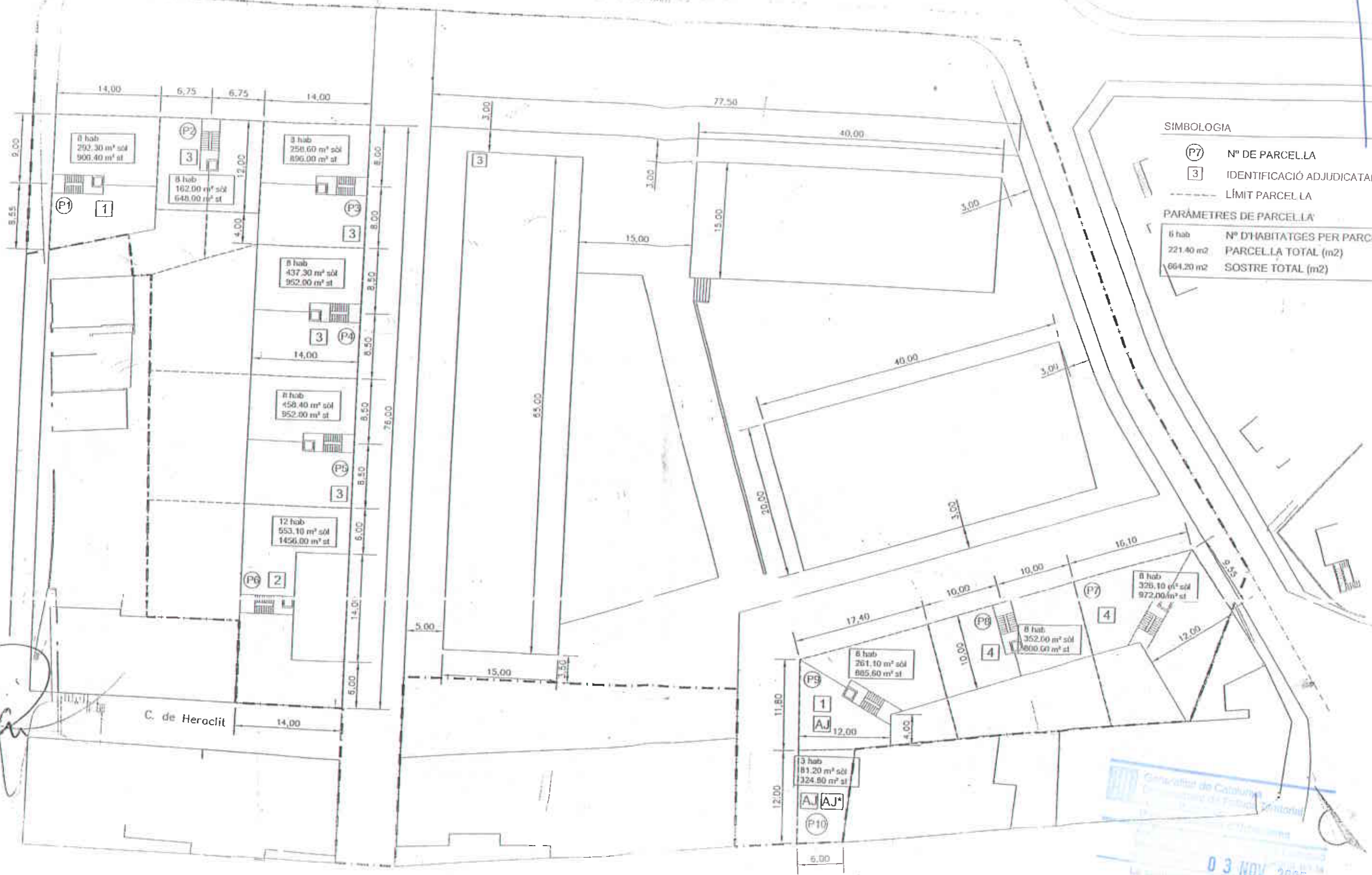
SECRETARIA  
AJUNTAMENT DE ROSES  
32

AJUNTAMENT DE ROSES

Diputació de Tarragona  
 Direcció General d'Urbanisme i Territori  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 03 NOV 2005

AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA





riera de Ginjolera

AV. DE ROSAS

C. de Heraclit

Ravcl dels Grecs

03 NOV. 2005

Santa Bàrbara

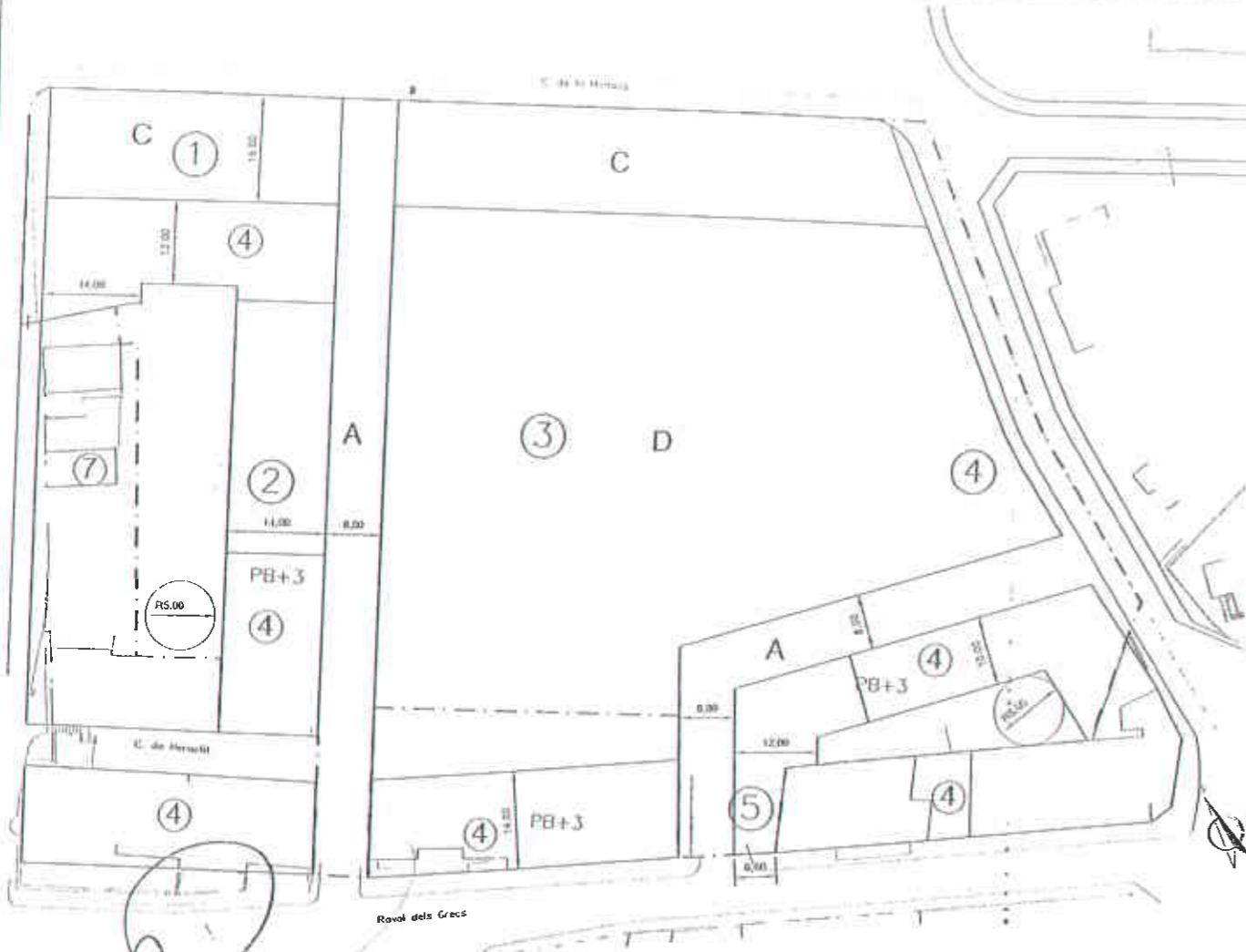
ANNEX 1  
PLÀNOL PARÀMETRES URBANÍSTICS

E: 1/1000

— LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PLANTUAL  
I DEL PLA DE MILLOPA URBANA DE LA ZONA 4

E	SISTEMA D'EQUIPAMENT COCENT	3.302,00m <sup>2</sup>
ZV	SISTEMA D'EDIFICIS LLIBRES I CONSERVACIÓ	1.041,00m <sup>2</sup>
V	SISTEMA VARI	7.053,00m <sup>2</sup>
③	EIXAMPLE URBÀ	3.182,00m <sup>2</sup>

TOTAL ÚTIL DE L'ACTUACIÓ U.A. Nº 4: 12.484m<sup>2</sup>



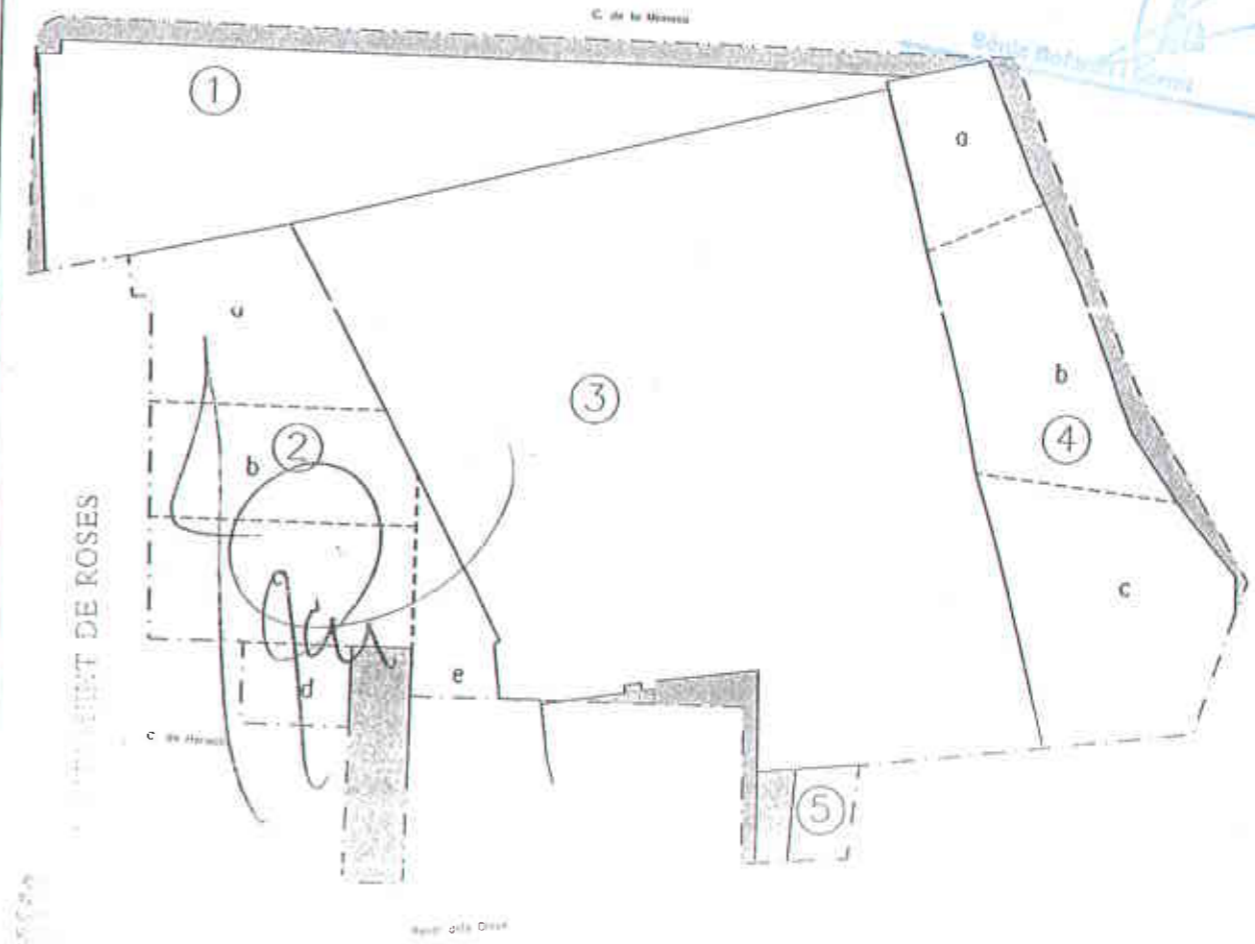
ANNEX 2  
QUADRE/CARACTERÍSTIQUES PARCEL·LES EN ZONA 4

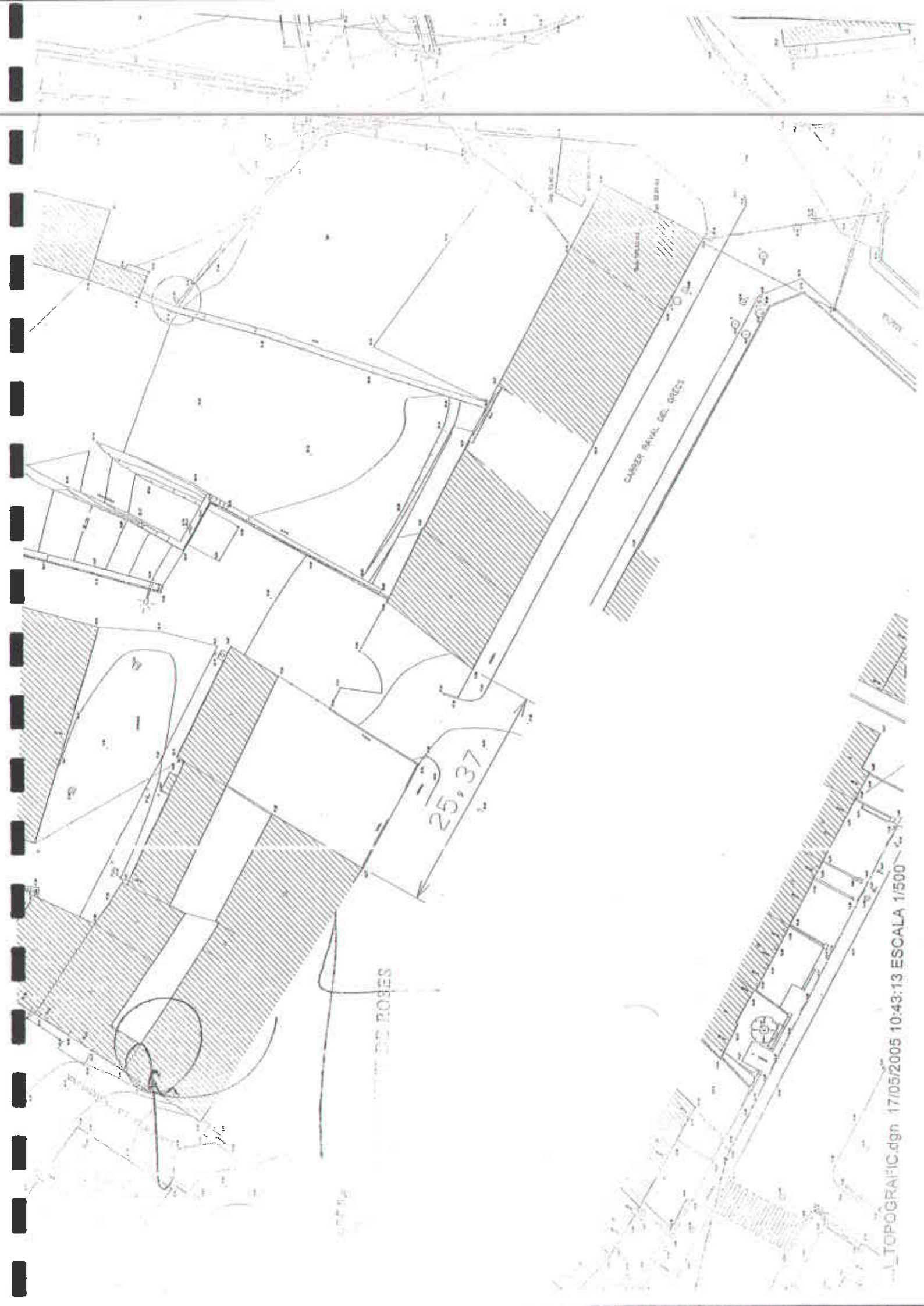
Nº	CLAU	SOLAR M <sup>2</sup> SÒL	OCUPACIÓ M <sup>2</sup> P.B	NºPL.	SOSTRE
1	4 PB+3	292,30	225,10	4	900,40
2	4 PB+3	162,00	162,00	4	648,00
3	4 PB+3	258,60	224,00	4	896,00
4	4 PB+3	437,30	238,00	4	952,00
5	4 PB+3	458,40	238,00	4	952,00
6	4 PB+3	553,10	364,00	4	1.456,00
7	4 PB+3	326,10	243,00	4	972,00
8	4 PB+3	352,00	200,00	4	800,00
9	4 PB+3	261,10	221,40	4	885,60
10	4 PB+3	81,20	81,20	4	324,80
TOTAL		3.182,10	2.196,70		8.786,80

FINCA	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE	PROPIETARI	
1	-	1.838,2 m <sup>2</sup>	INCASOL	
2	a	52955 56	554,7 m <sup>2</sup>	FALGAS GRATACOS, MARTI
	b	52955 55	502,9 m <sup>2</sup>	GUITART JACOMET, MANUEL
	c	52955 54	547,4 m <sup>2</sup>	GUITART JACOMET, FRANCESC
	d	52955 53	147,9 m <sup>2</sup>	GUITART JACOMET, FRANCESC
	e	52955 51	212,0 m <sup>2</sup>	GUITART JACOMET, FRANCESC
3	52955 46	5.657,4 m <sup>2</sup>	INCASOL	
4	a	52955 34	322,8 m <sup>2</sup>	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA
	b	52955 35	694,7 m <sup>2</sup>	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA
	c	52955 36	886,2 m <sup>2</sup>	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA
5	52955 44	99,2 m <sup>2</sup>	DESCONEGUT	
		93,0 m <sup>2</sup>	CESSIÓ GRATUÏTA: AGUSTI DONAT ROMANACH	
		11,8 m <sup>2</sup>	CESSIÓ AMB COMPENSACIÓ: CARINA RABELL RODRIGUEZ	
		915,8 m <sup>2</sup>	CAMINS I VIALS	

--- LÍMIT ÀMBIT UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 4 12.484m<sup>2</sup>

03 NOV 2023





CANDELA SAVAL DE DECS

25,37

DE ROSES

L:TOPOGRAFIC.dgn 17/05/2005 10:43:13 ESCALA 1/500

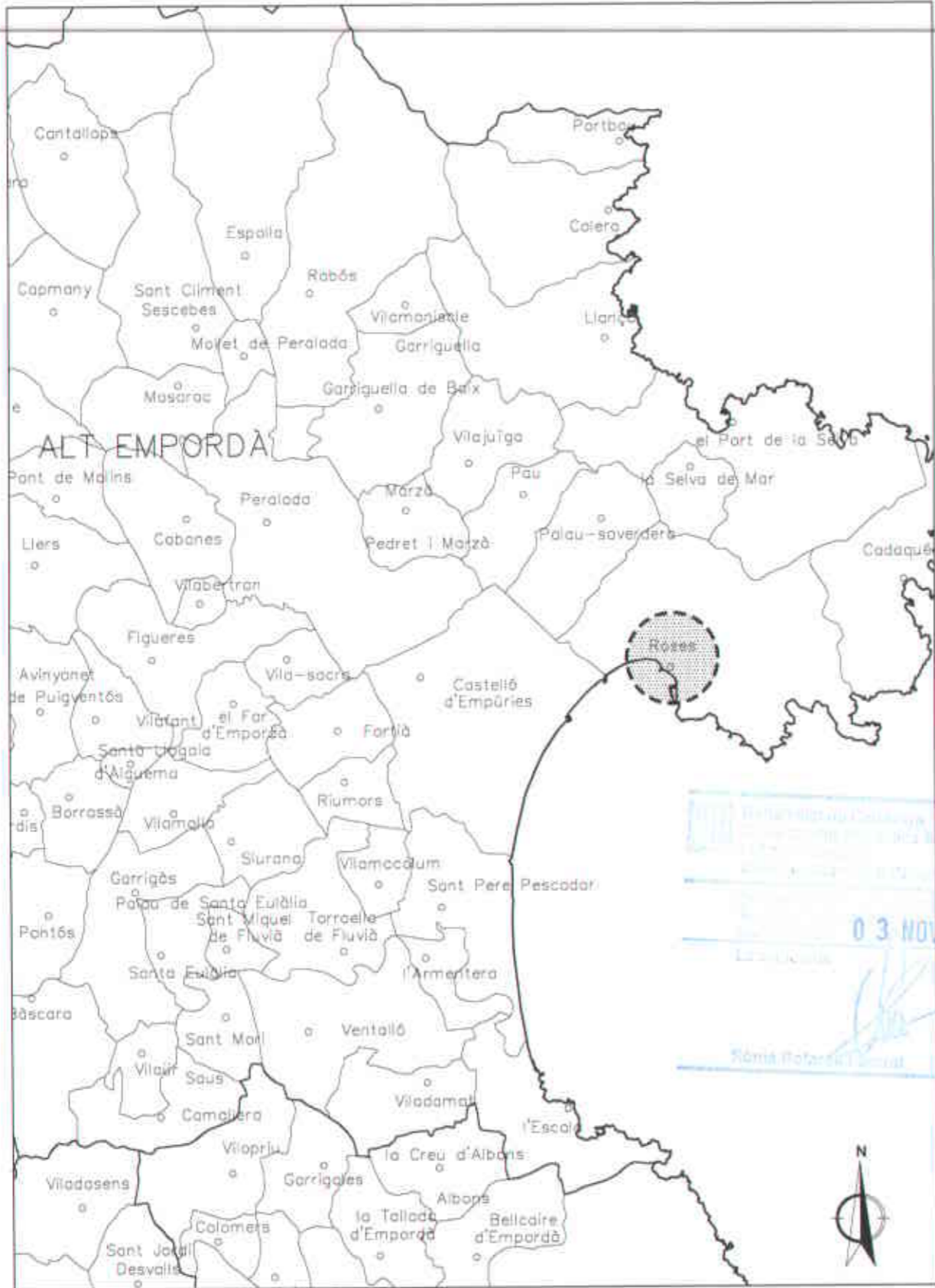




---

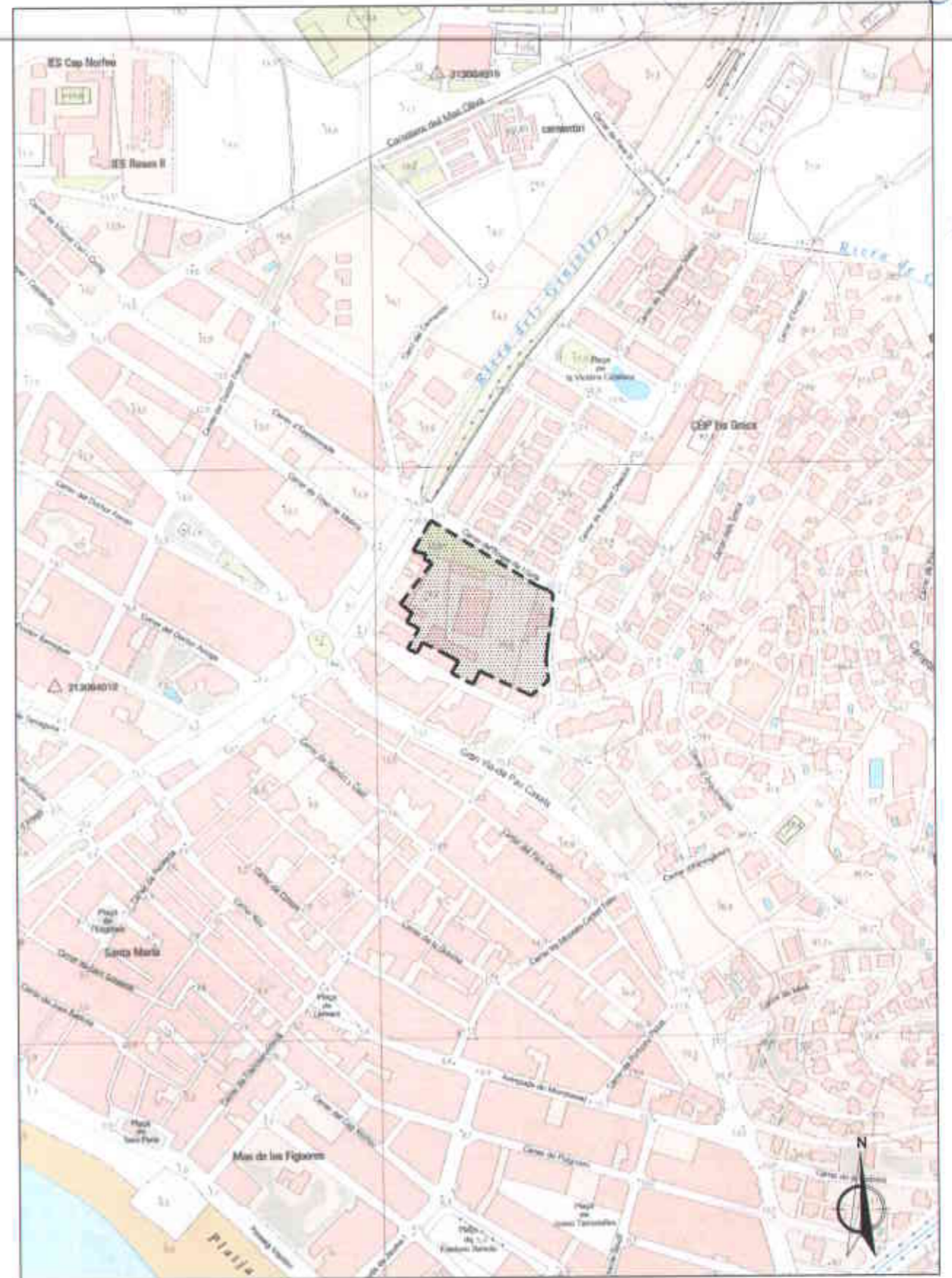
# PLÀNOLS

---



SITUACIÓ  
E: 1/200.000

Departament de Cultura  
 Direcció General del Patrimoni Cultural  
 03 NOV. 2005  
 Roma Polarski



EMPLAÇAMENT  
E: 1/5.000

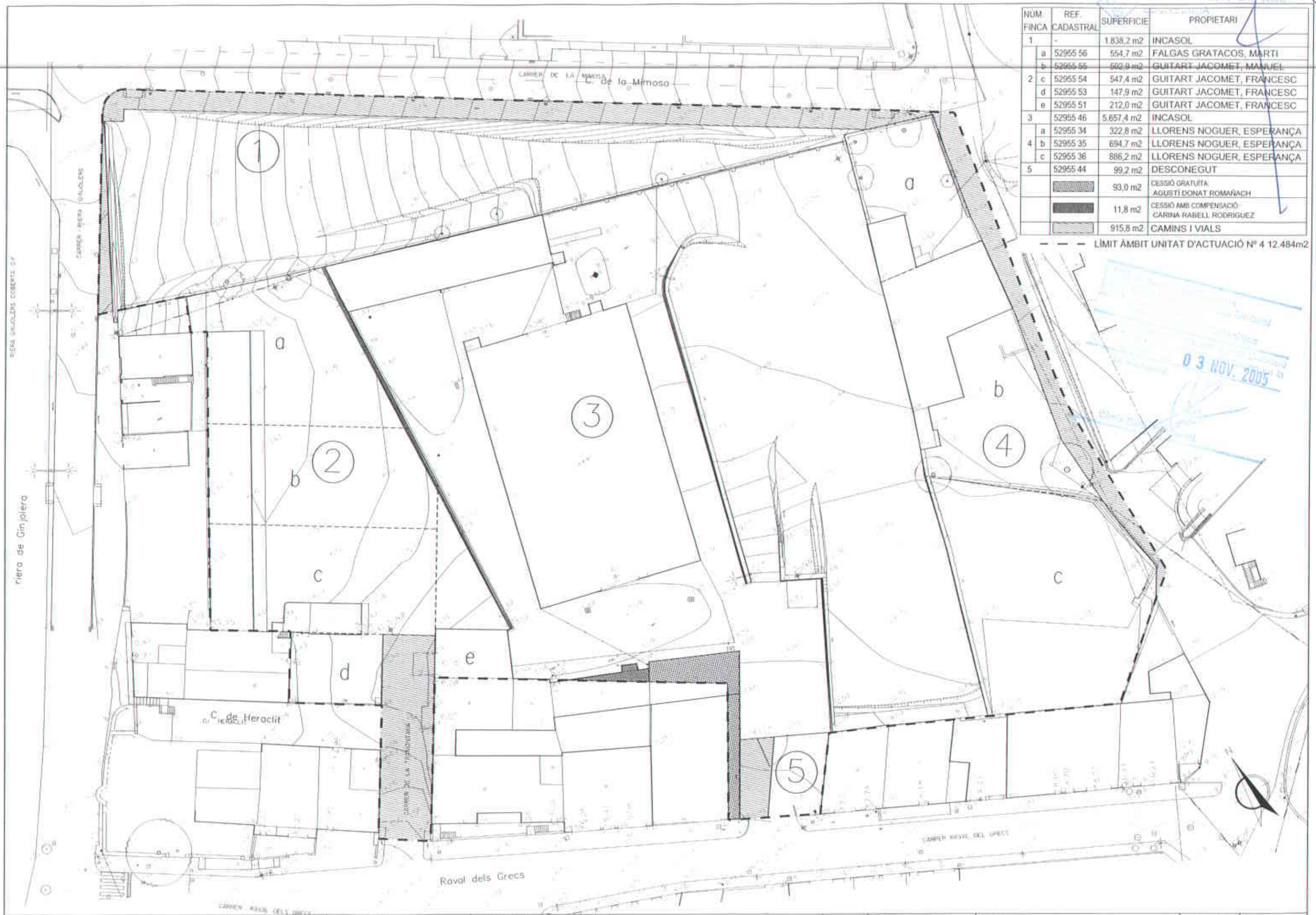




SIMBOLOGIA  
 - - - - - LIMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

03 NOV. 2005



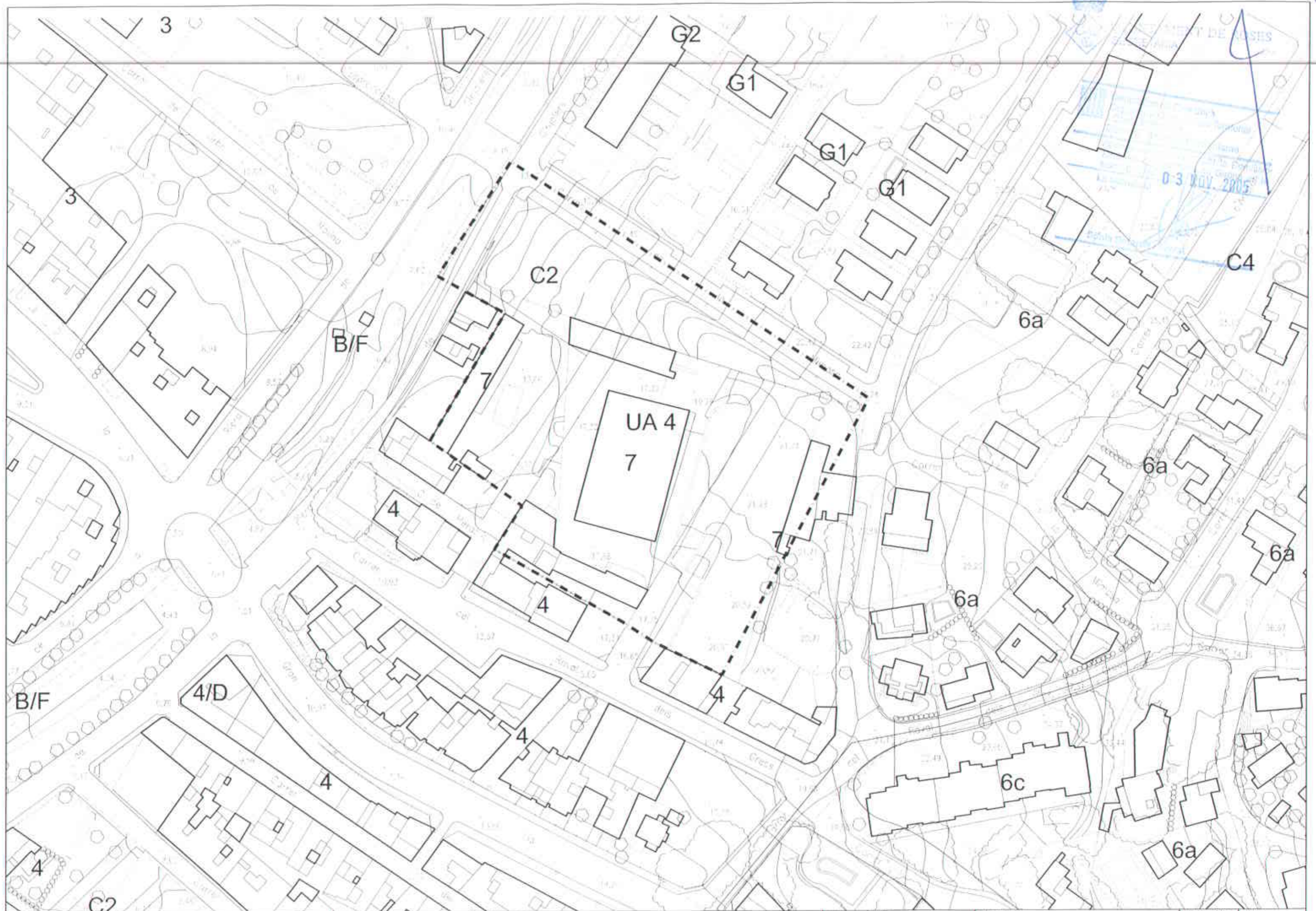


NUM FINCA	REF. CADASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARI	
1	-	1.838,2 m2	INCASOL	
a	52955 56	554,7 m2	FALGAS GRATACOS, MARTI	
b	52955 55	502,9 m2	GUITART JACOMET, MANUEL	
2	c	52955 54	547,4 m2	GUITART JACOMET, FRANCESC
d	52955 53	147,9 m2	GUITART JACOMET, FRANCESC	
e	52955 51	212,0 m2	GUITART JACOMET, FRANCESC	
3	52955 46	5.657,4 m2	INCASOL	
a	52955 34	322,8 m2	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	
4	b	52955 35	694,7 m2	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA
c	52955 36	886,2 m2	LLORENS NOGUER, ESPERANÇA	
5	52955 44	99,2 m2	DESCONEGUT	
		93,0 m2	CESSIÓ GRATUITA AGUSTI DONAT ROMAÑACH	
		11,8 m2	CESSIÓ AMB COMPENSACIÓ CARINA RABELL RODRIGUEZ	
		915,8 m2	CAMINS I VIALS	

--- LÍMIT ÀMBIT UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 4 12.484m2

03 NOV. 2005





AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE

VVM SL

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES  
 QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN  
 TEXT REFÓS. VERSIÓ AGOST 2005

COOR

ESCALA

ORIG 1:500

PLA 1:1000



TÍTOL DEL PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT

NÚM DEL PLÀNOL

4

DATA

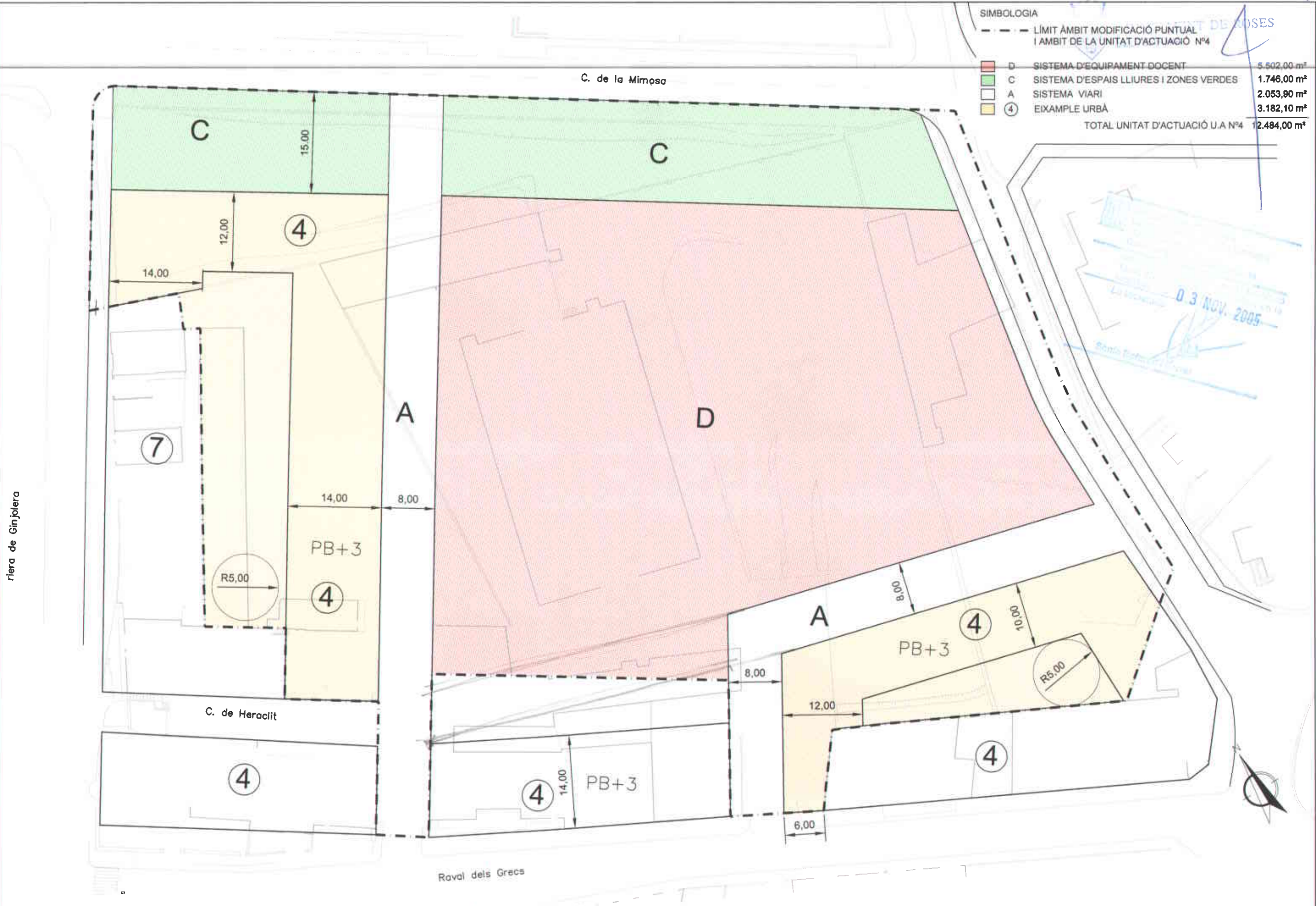
AGOST 2005

FISER

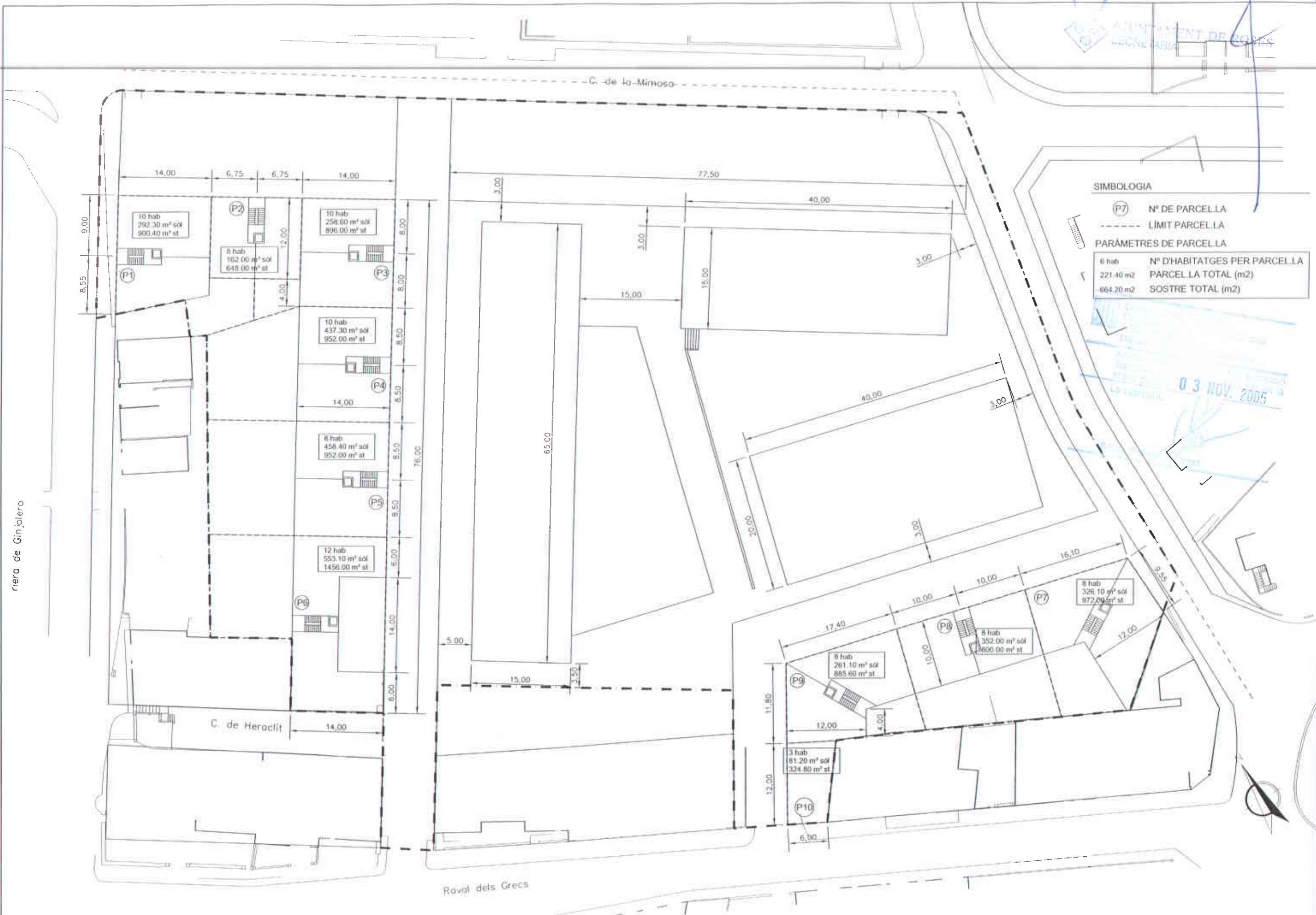
PÀG 1 DE 1

**SIMBOLOGIA**

---	LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL I ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°4	
D	SISTEMA D'EQUIPAMENT DOCENT	5.502,00 m <sup>2</sup>
C	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES	1.746,00 m <sup>2</sup>
A	SISTEMA VIARI	2.053,90 m <sup>2</sup>
④	EIXAMPLE URBA	3.182,10 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL UNITAT D'ACTUACIÓ U.A N°4</b>		<b>12.484,00 m<sup>2</sup></b>



AJUNTAMENT DE ROSES  
REGISTRADURA



riera de Ginjolera

C. de la Mimosa

C. de Heraclit

Roval dels Grecs

03 NOV. 2005



AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE

VVM, S.L.

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES  
QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN  
TEXT REFÓS. VERSIÓ AGOST 2005

CODI

ESCALA  
DIN A1: 1:250  
DIN A3: 1:500

TÍTOL DEL PLANOL

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Núm DEL PLANO

6

DATA

AGOST 2005

FULL 1 DE 1

FITXER

fiera de Ginjolera

C. de la Mimosa

C. de Heraclit

Raval dels Grecs

APLA  
 AJUNTAMENT DE ROSES  
 DEPARTAMENT D'URBANISME  
 0.3 NOV. 2005  
 SINDICAT DE REGIDORS



AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE

VVM S.L.

TITOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES  
 QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN  
 TEXT REFÓS. VERSIÓ AGOST 2005

COD

ESCALA

DINA1 1:250

DINA3 1:500



TITOL DEL PLÀNOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ  
 I ESPAIS PÚBLICS

Núm. DEL PLÀNOL

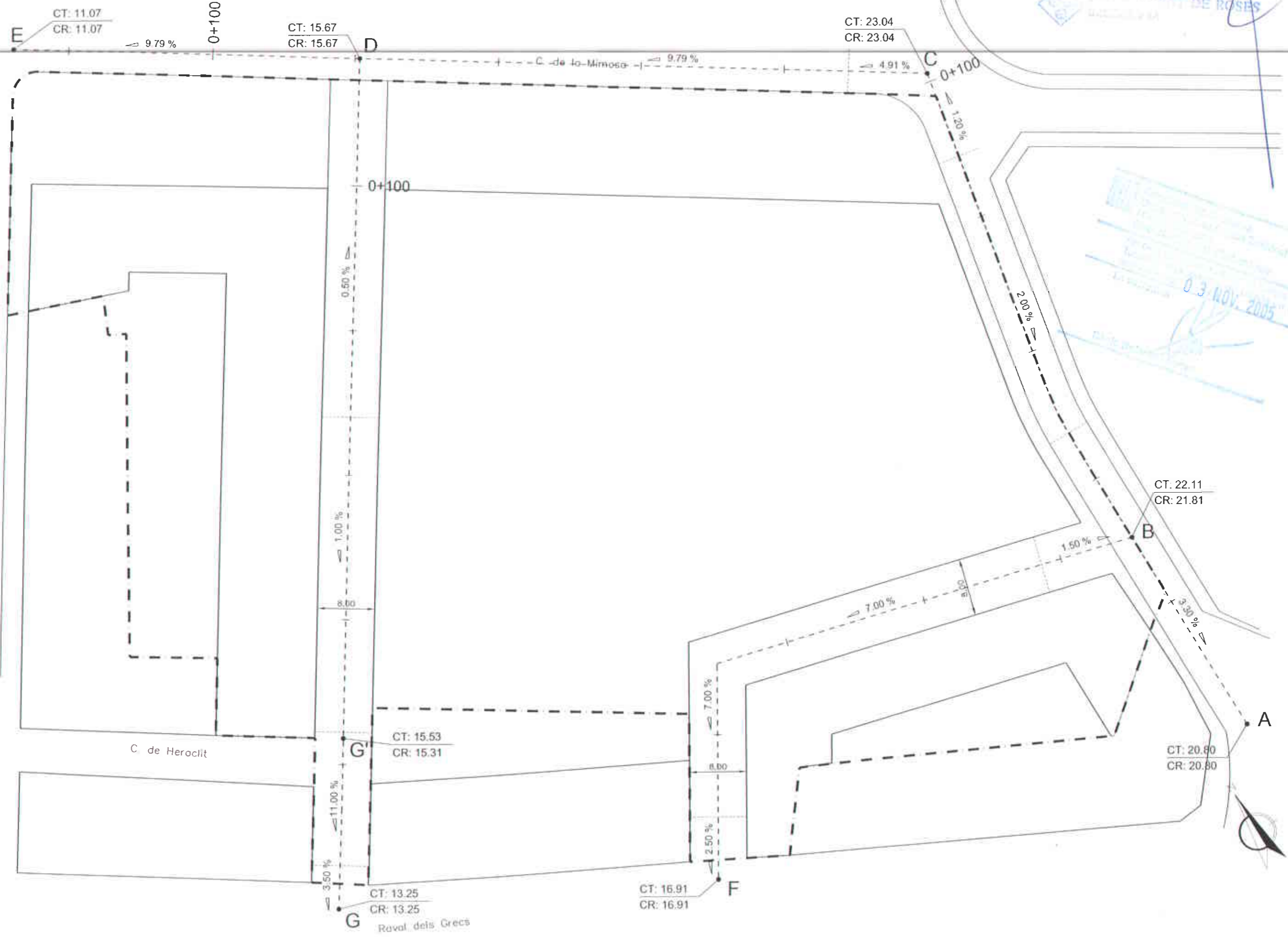
7

DATA

AGOST 2005

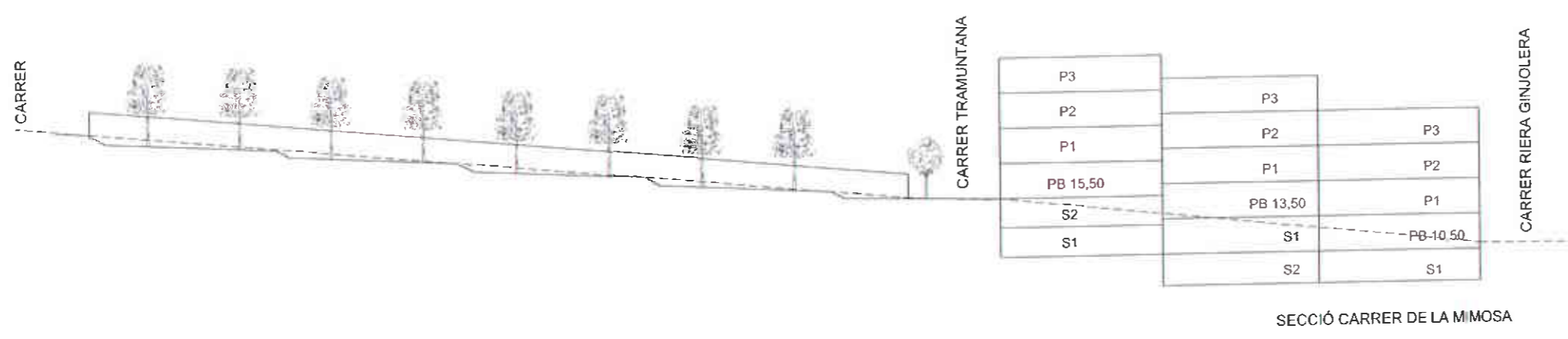
FITXER

FIAL 1 DE 1



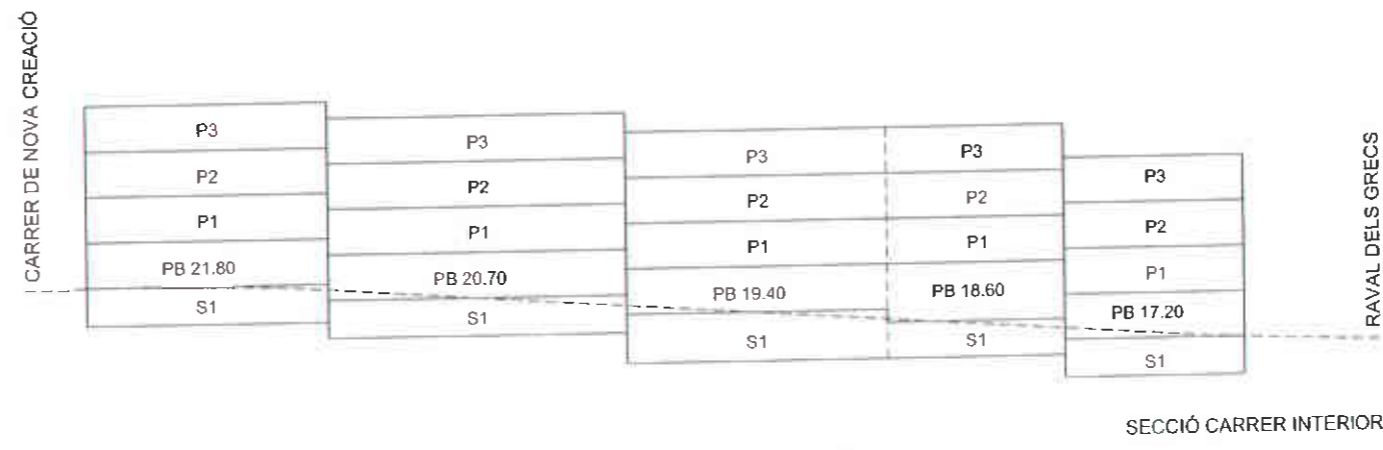
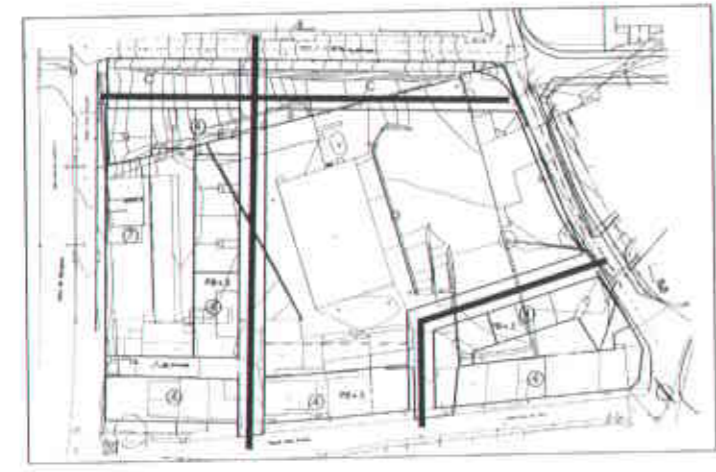
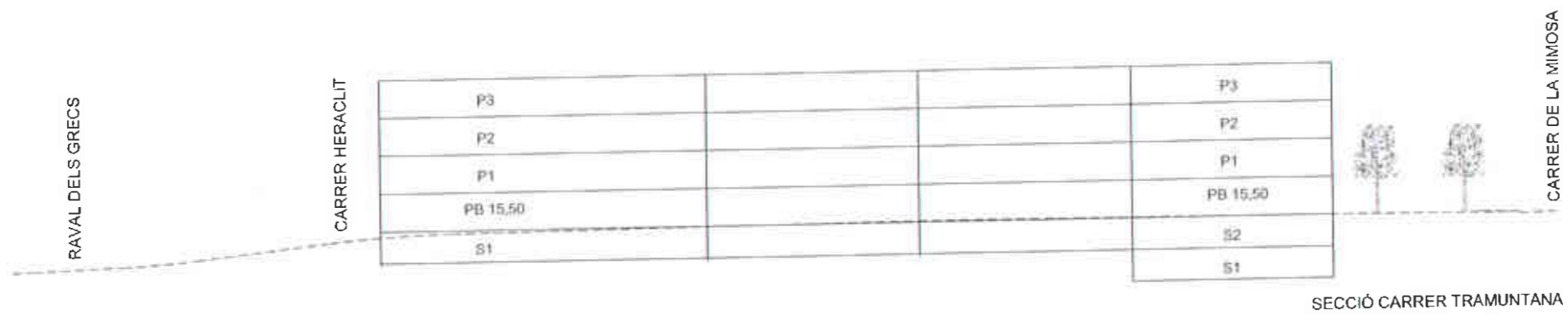
0-3 NOV. 2005

terra de Ginjolera

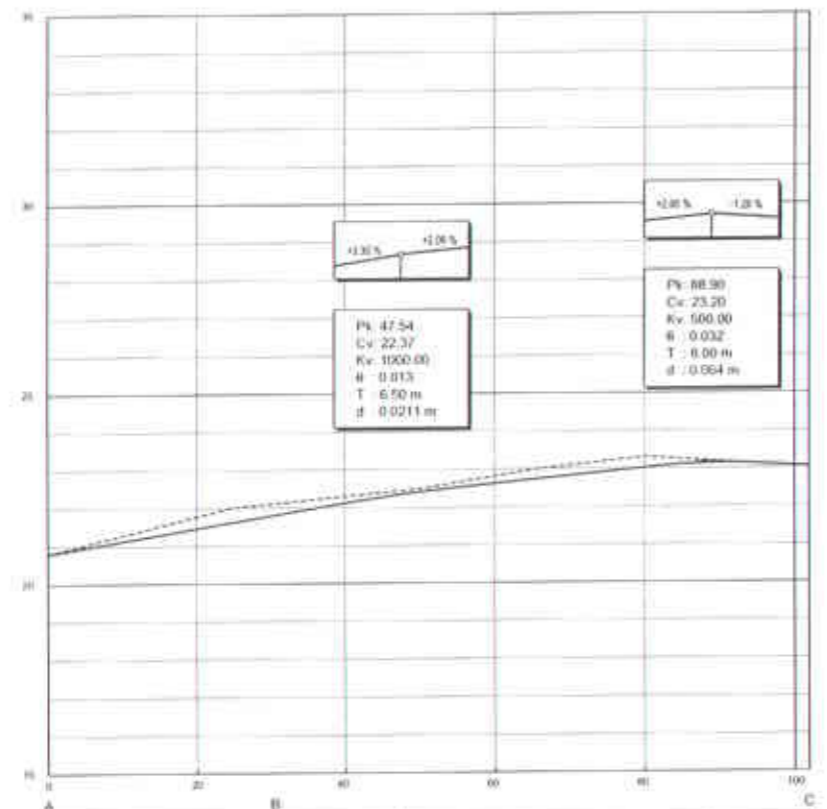
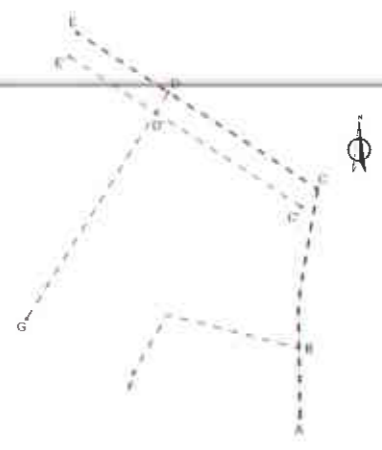


0.3 NOV. 2005

Carla Tramuntana

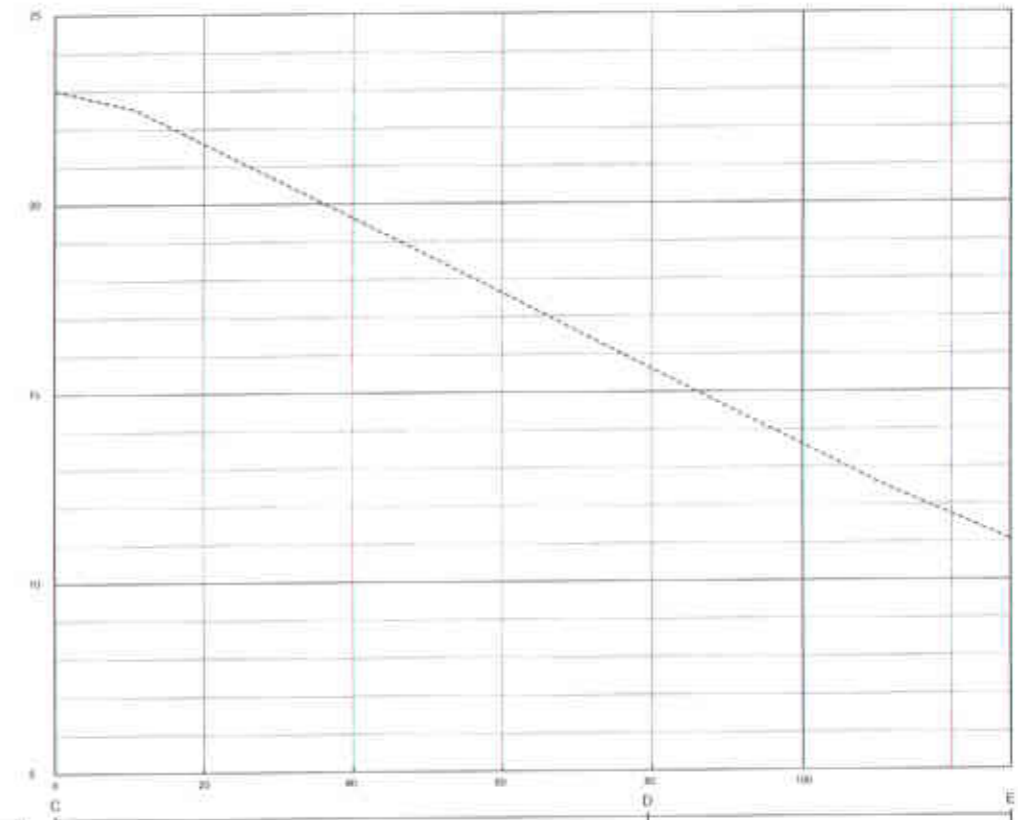


03 NOV 2005  
 Sània Cator...



COTES	DISTÀNCIES	
	PARCIALS	A ORIGEN
TERRENY		
RASANT		
PERFILS TRANSVERSALS		
	0+020	0+040
	0+060	0+080
	0+100	

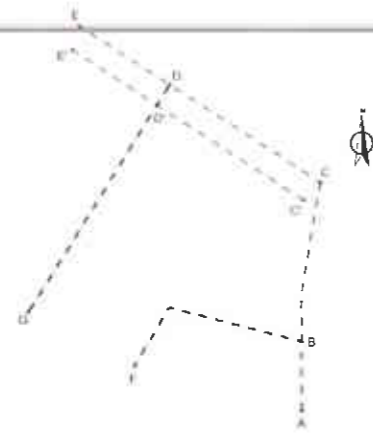
EIX A-B-C



COTES	DISTÀNCIES	
	PARCIALS	A ORIGEN
TERRENY		
RASANT		
PERFILS TRANSVERSALS		
	0+020	0+040
	0+060	0+080
	0+100	

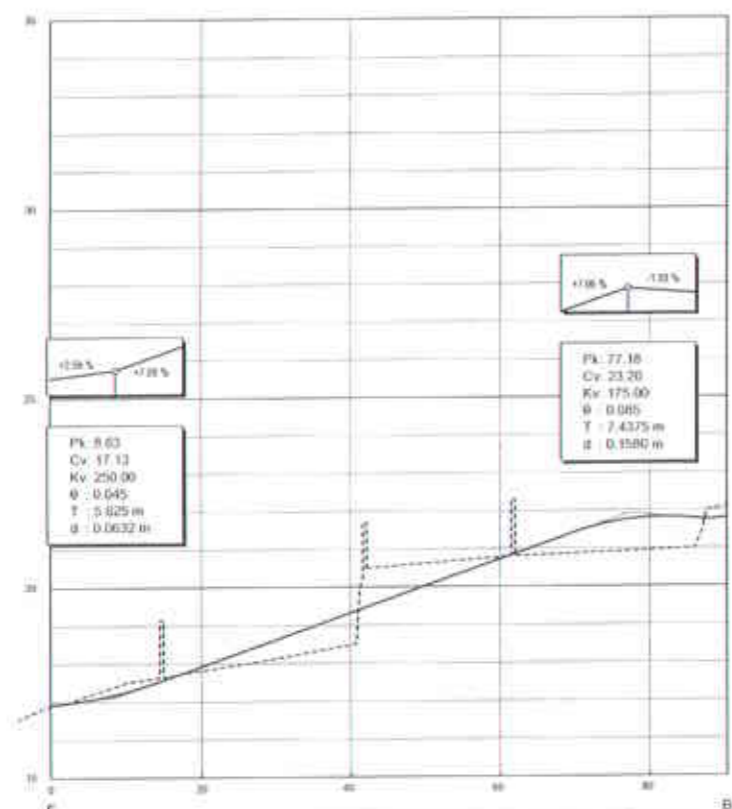
EIX C-D-E





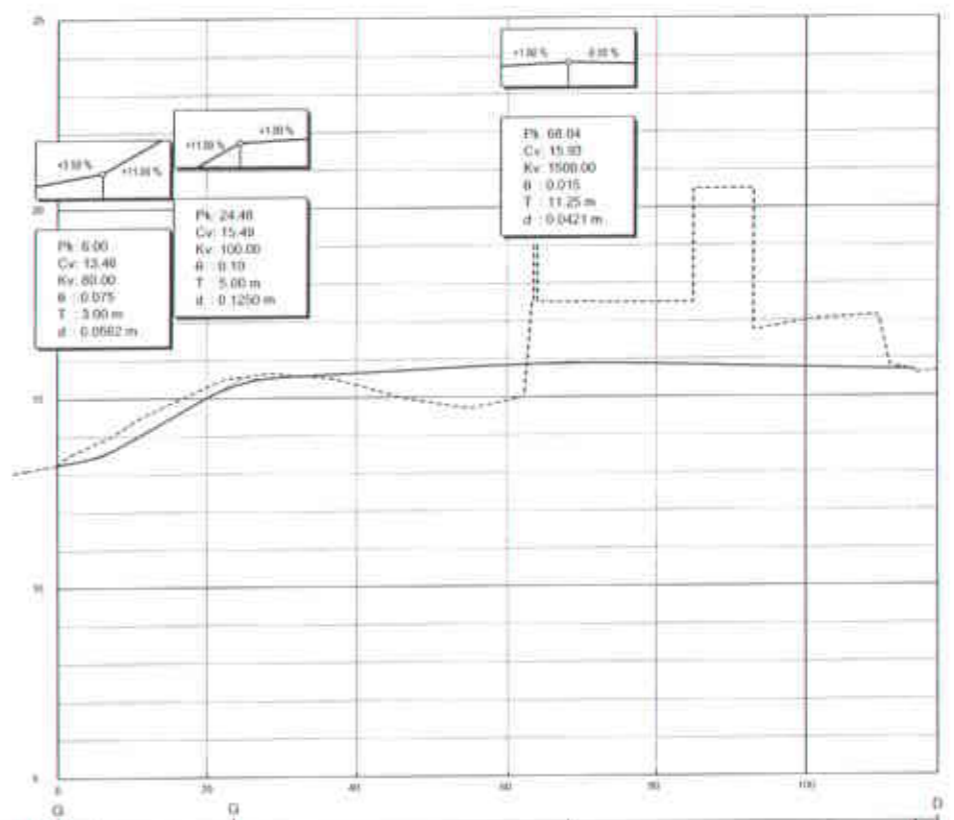
AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

03 NOV. 2005  
Sònia Sobreda



DISTÀNCIES	PARCIALS	0 00 - 20 00	20 00 - 40 00	40 00 - 60 00	60 00 - 80 00	80 00 - 100 00	
	A ORIGEN	0 00	20 00	40 00	60 00	80 00	100 00
COTES	TERRENY	16,91	17,61	18,47	20,78	20,86	21,11
	RASANT	13,81	17,82	18,32	20,72	21,82	21,81
PERFELS TRANSVERSALS		0+000	0+040	0+080	0+120	0+160	0+200

EIX F-B



DISTÀNCIES	PARCIALS	0 00 - 20 00	20 00 - 40 00	40 00 - 60 00	60 00 - 80 00	80 00 - 100 00	
	A ORIGEN	0 00	20 00	40 00	60 00	80 00	100 00
COTES	TERRENY	13,25	15,28	15,53	15,33	14,31	15,87
	RASANT	13,25	15,00	15,31	15,45	15,54	15,62
PERFELS TRANSVERSALS		0+000	0+040	0+080	0+120	0+160	0+200

EIX G-D



AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE  
VIM, S.L.

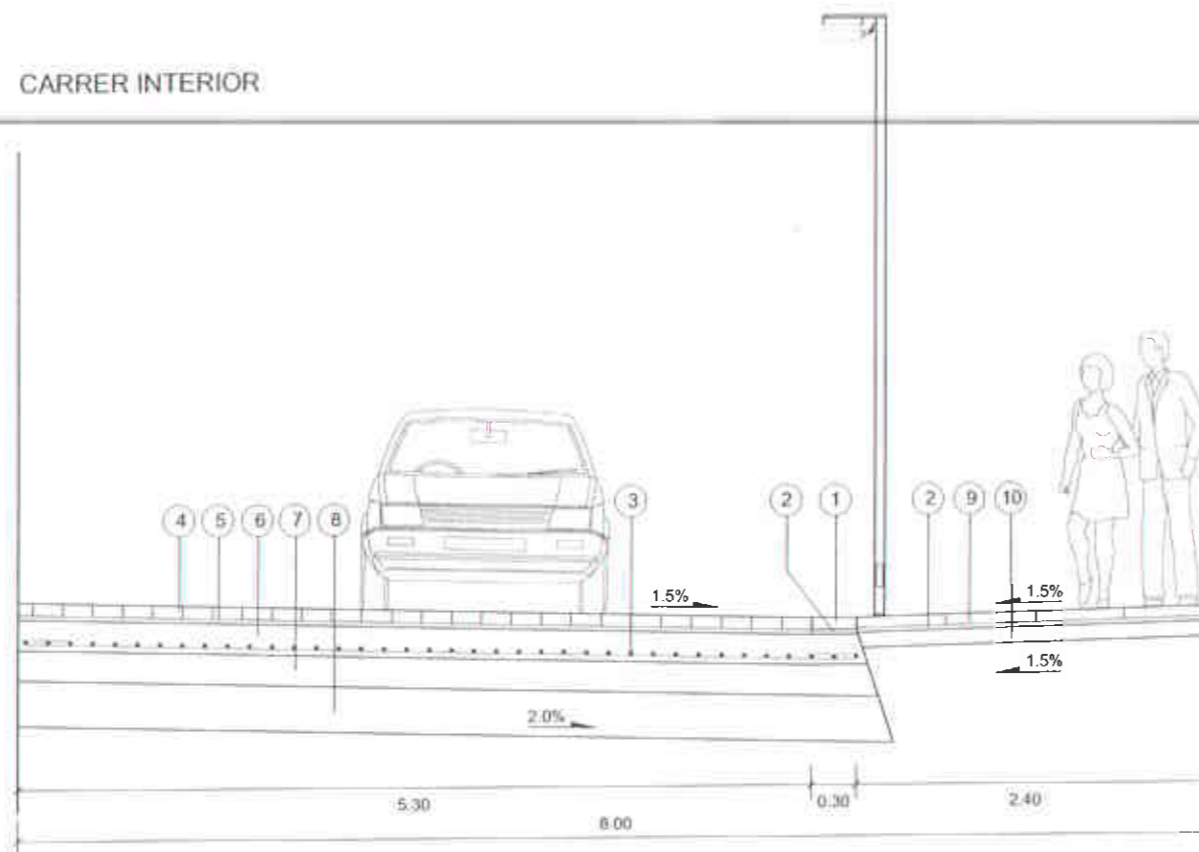
TÍTOL DEL PROJECTE  
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 47 DEL P G O.U. DE ROSES  
QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN  
TEXT REFÓS. VERSIÓ AGOST 2005

ESCALA  
GRAT 1:500  
GRAT 1:1000

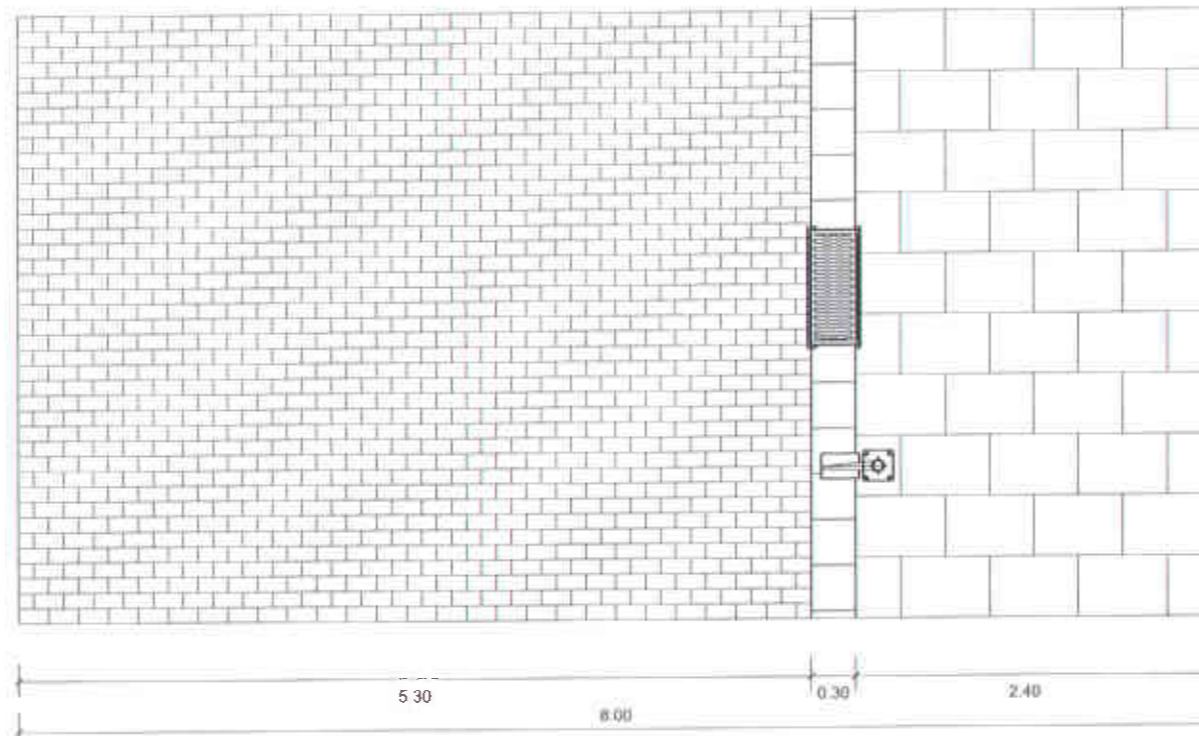
TÍTOL DEL PLÀNOL  
PERFELS LONGITUDINALS  
EIXOS F-B I G-D

NUMER PLÀNOL  
10  
DATA  
AGOST 2005  
FOLI 2 DE 2

CARRER INTERIOR



SECCIÓ  
E:1/50



PLANTA  
E:1/50

0.3 NOV. 2005

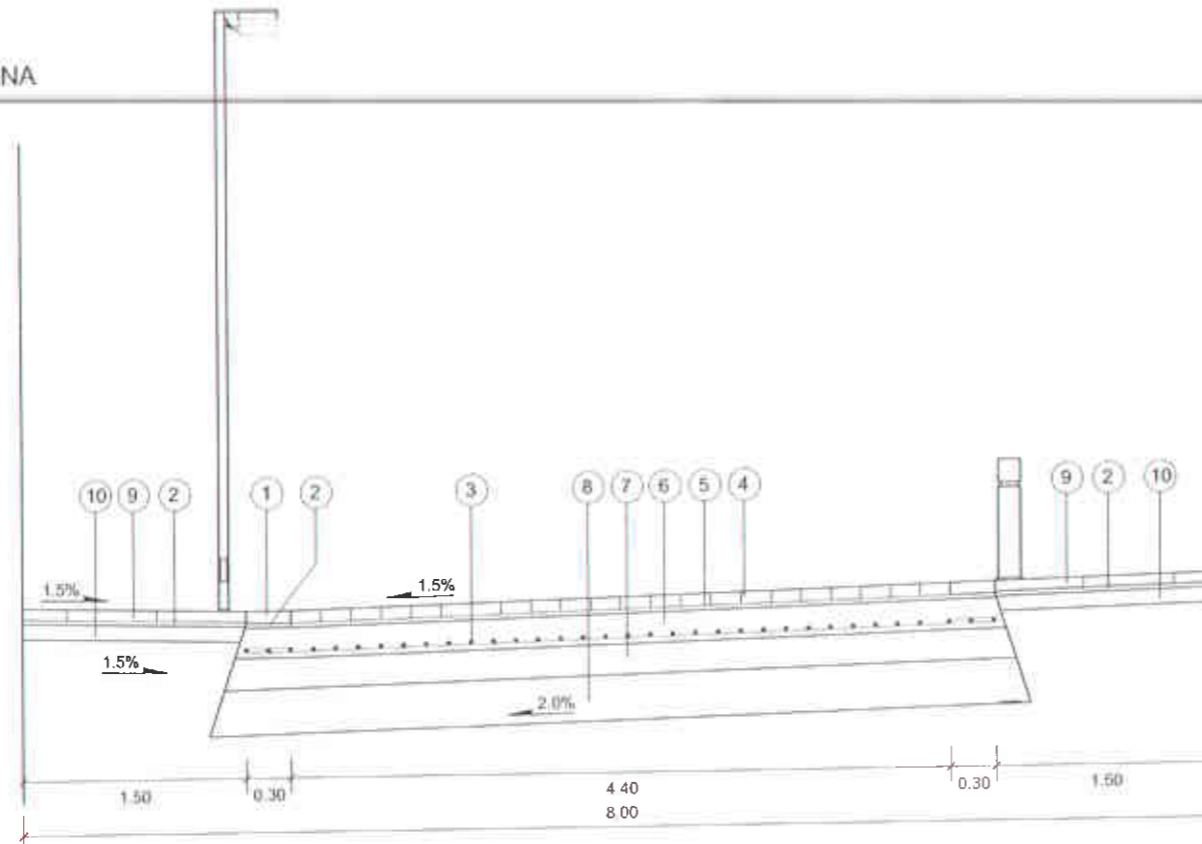
Handwritten signature and date stamp.

SIMBOLOGIA

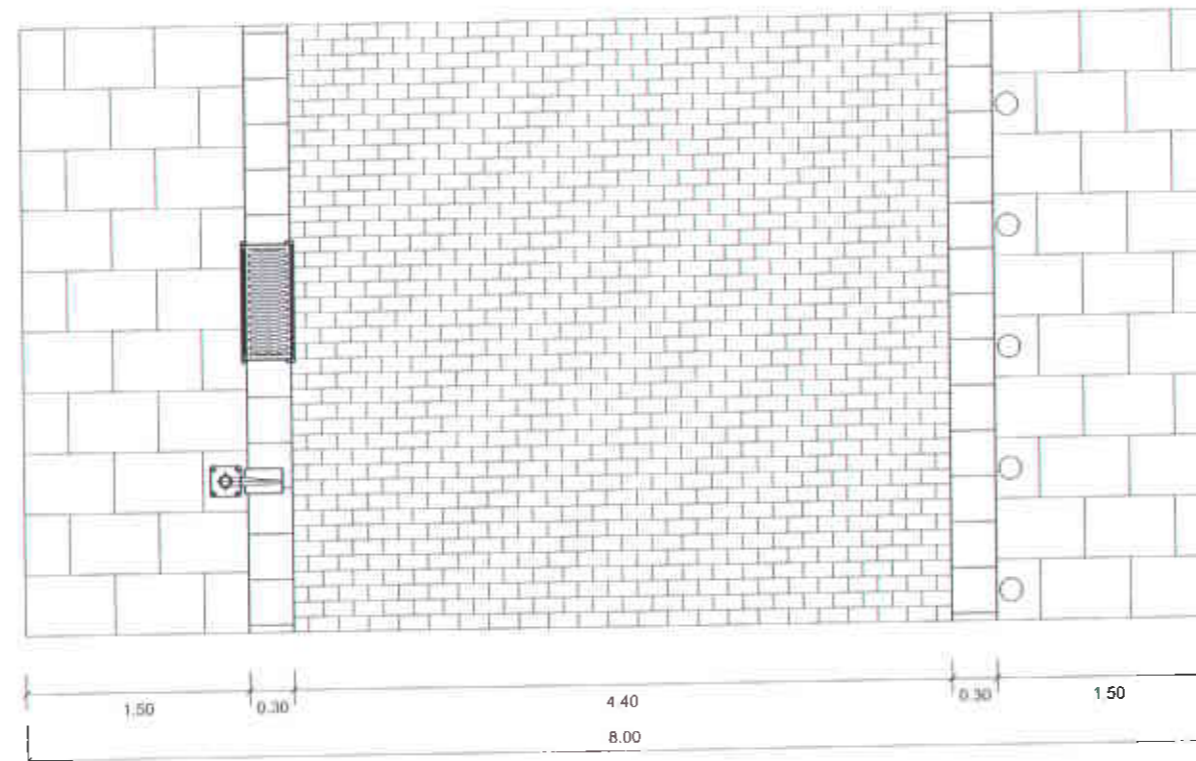
- ① RIGOLA GRIS DE MORTER DE CIMENT. 30x30x8 cm
- ② MORTER DE CIMENT. 3 cm
- ③ MALLA ELECTROSDLDADA Ø filferri. # 150x150 mm
- ④ LLAMBORDA BETULO 20x10x8 cm
- ⑤ SDRRA FINA. 3 cm
- ⑥ FORMIGÓ. 20 cm
- ⑦ TOT-Ú ARTIFICIAL. 20 cm
- ⑧ SÒL SELECCIONAT. 30 cm
- ⑨ PLACA DE FORMIGÓ 60x40x7 cm
- ⑩ BASE DE FORMIGÓ. 10 cm



CARRER TRAMUNTANA



SECCIÓ  
E:1/50



PLANTA  
E:1/50

SIMBOLOGIA

- ① RIGOLA GRIS DE MORTER DE CIMENT. 30x30x8 cm
- ② MORTER DE CIMENT. 3 cm
- ③ MALLA ELECTROSOLDADA Ø 8mm. # 150x150 mm
- ④ LLAMBORDA BETULO 20x10x8 cm
- ⑤ SORRA FINA. 3 cm.
- ⑥ FORMIGÓ. 20 cm
- ⑦ TOT-Ú ARTIFICIAL. 20 cm
- ⑧ SÒL SELECCIONAT. 30 cm
- ⑨ PLACA DE FORMIGÓ 60x40x7 cm
- ⑩ BASE DE FORMIGÓ. 10 cm

0-3 NOV 2005  
 Sònia Rabal



AJUNTAMENT DE ROSES

REDACTOR DEL PROJECTE

VVM, S.L.

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 47 DEL P.G.O.U. DE ROSES  
 QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA U.A. 4 I EL SEU ENTORN  
 TEXT REFÓS. VERSIÓ AGOST 2005

CODI

ESCALA

DINAT 1:25  
 DINAS 1:50



TÍTOL DEL PLANEJ.

PLANTA I SECCIÓNS  
 DETALLS

Nº DEL PLANEJ.

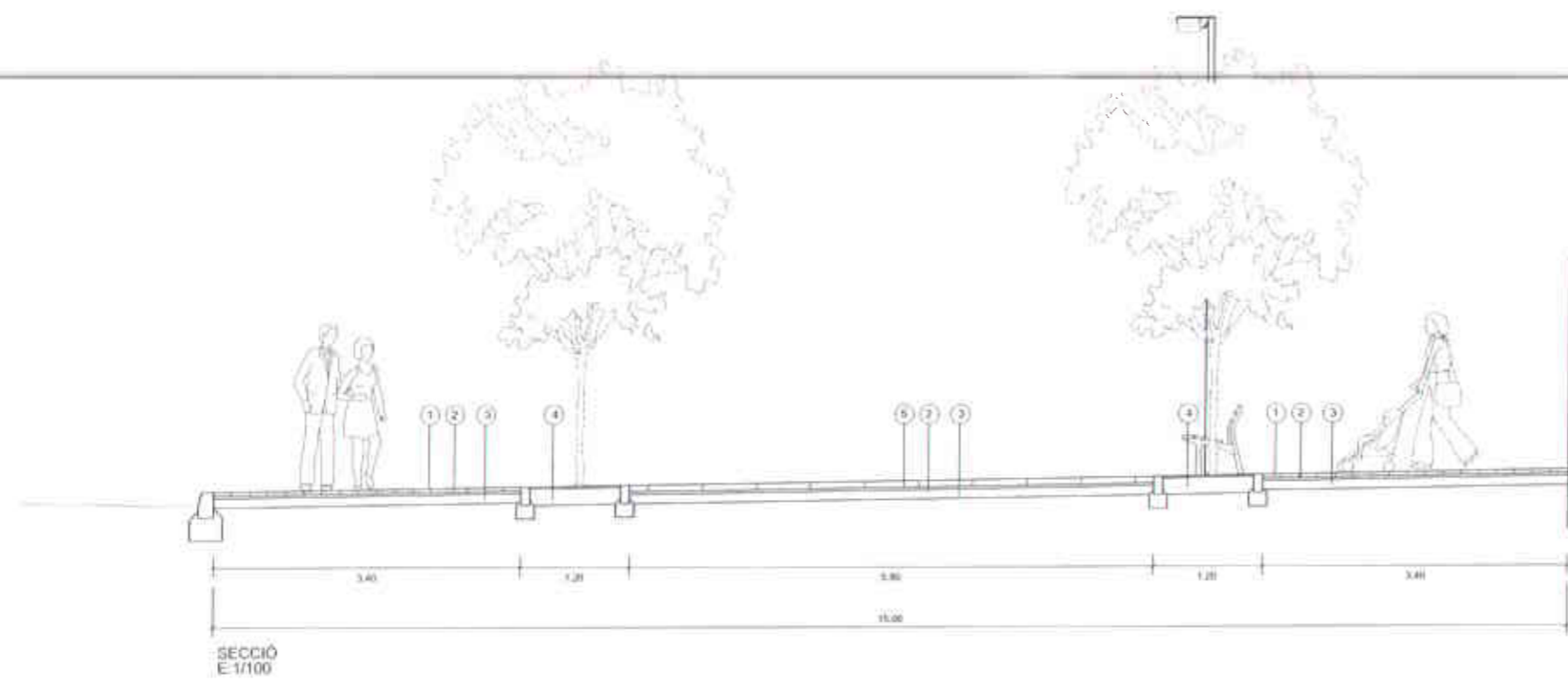
11

DATA

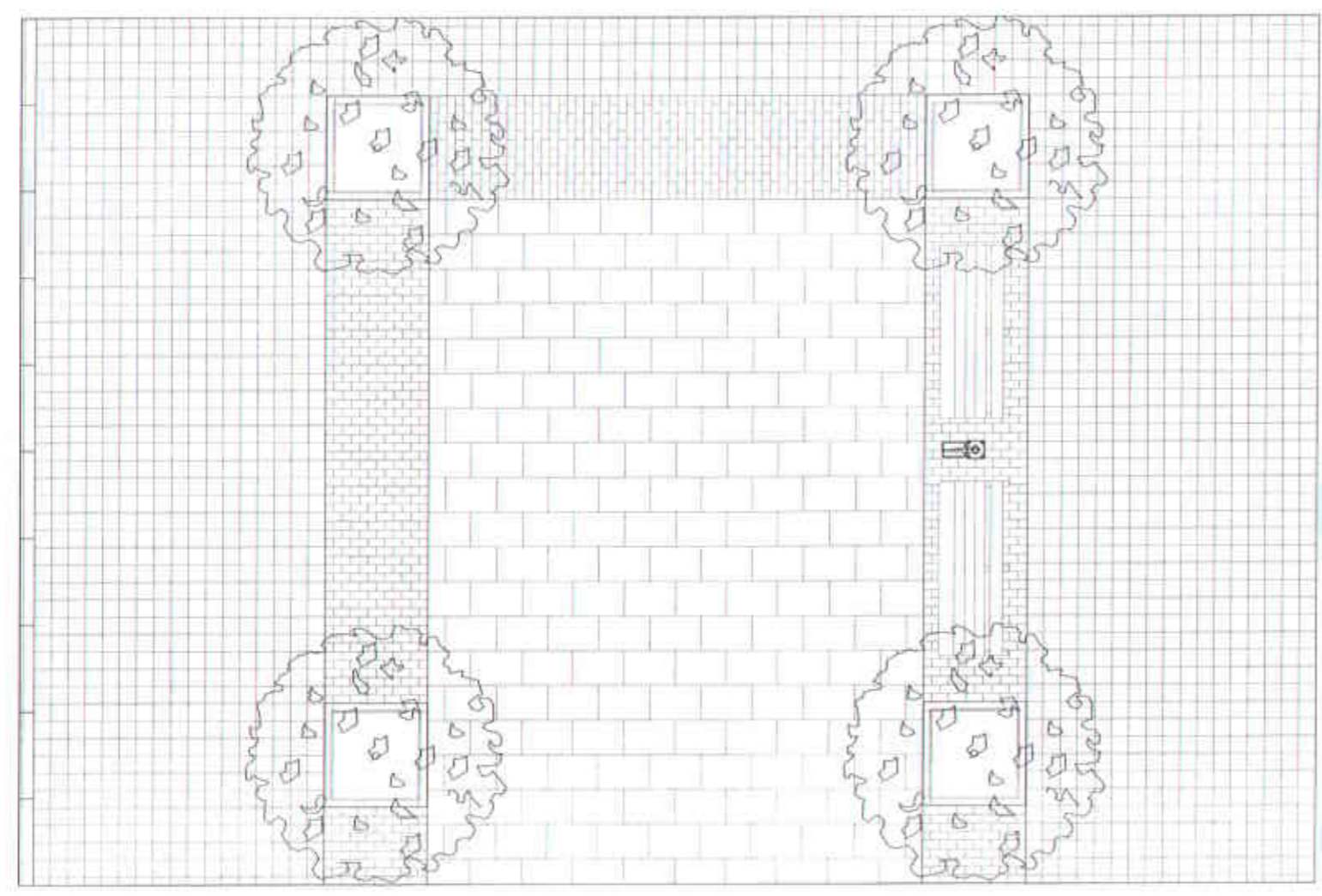
AGOST 2005

FILA 2 DE 3

FITXER



03 NOV. 2005  
 [Handwritten signature and notes]



PLANTA E-1/100

- SIMBOLOGIA**
- ① PAVIMENT DE PANDT 20x20x4 cm
  - ② MORTER DE CIMENT 3 cm
  - ③ BASE DE FORMIGÓ 10 cm
  - ④ ESCOCCELL TIPUS "FIOL" 1.20x1.20 m
  - ⑤ PLACA DE FORMIGÓ 60x40x7 cm