

DEL DOCUMENT: per fer constar que aquest plec, format p[er]  
-82-  
el text ref[er]it de la modificació puntual 5 de P[er]m[iss]os Urbanístics  
que s'ha aprovat en el Ple de la modificació puntual 5 de P[er]m[iss]os Urbanístics  
a la data 5 de setembre de 2005

Roses, 12 de setembre de 2005

Francisco José Muñoz Cameo  
Secretari General

AJUNTAMENT DE ROSES  
SECCIÓ D'ACTUACIÓ



## MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSES EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA26

TEXT REFÓS

- Aprovació inicial: 01.09.04
- Informació pública: BOP 23.09.04
- Aprovació provisional: 30.05.05
- Aprovació definitiva: CTUG 27.07.05

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Infraestructures  
Direcció General d'Urbanisme  
Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Tribunal d'Urbanisme  
27 JUL 2005  
Lògica  
Sonia Botas Serra

Roses  
Agost 2005



## **MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSES EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA26**

### **TEXT REFÓS**

### **ÍNDEX DE DOCUMENTS**

#### **MEMÒRIA INFORMATIVA**

1. Antecedents
2. Característiques del sector
  - 2.1. Topografia
  - 2.2. Clinometria
  - 2.3. Estat actual
3. Planejament urbanístic
4. Unitats paisatgístiques

#### **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

1. Objecte de la Modificació
2. Justificació de la Modificació: aspectes tècnics
  - 2.1. Aptitud del sòl
  - 2.2. Accessos i urbanització
  - 2.3. Proximitat del Parc Natural i valors protegits

- 2.4. Impacte urbanístic
- 2.5. Impacte paisatgístic
3. Justificació de la Modificació: aspectes jurídics
4. Nova ordenació
5. Classificació del sòl i qualificacions urbanístiques

## **NORMES URBANÍSTIQUES**

## **ESTUDI MEDIAMBIENTAL**

## **ANNEXOS A LA MEMÒRIA**

- A1. Programa de participació ciutadana
- A2. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible
- A3. Mobilitat sostenible

## **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- I.1. Situació
- I.2. Topogràfic i estat actual
- I.3. Ortofotoplà
- I.4. Clinomètric
- I.5. Unitats paisatgístiques
- I.6. Planejament urbanístic vigent

## **PLÀNOLS DE PROPOSTA**

- P.1. Classificació del sòl
- P.2. Qualificacions urbanístiques



**MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
ROSES EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA26**

**TEXT REFÓS**

**MEMÒRIA INFORMATIVA**

**1. Antecedents**

Amb data de 27 d'agost de 2003, el Ple l'Ajuntament de Roses va acordar, a l'empar de l'article 70 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme de Catalunya, la suspensió de la tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística, així com de l'atorgament de llicències, en l'àmbit de la unitat d'Actuació UA26. Aquest acord es va prendre amb la finalitat d'estudiar una modificació del règim de sòl vigent en el Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la finalitat de preservar els valors naturals i paisatgístics dels terrenys,

La Unitat d'Actuació UA26 havia estat delimitada pel Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament amb data de 19 de desembre de 1985. La Unitat comprenia terrenys no urbanitzats ni edificats, raó per la qual es va incloure en la categoria II (que responia a la "Ordenació de sectors buits en sòl urbà"), distinta de les restants categories I (relativa a la "Reforma o recuperació de sòl en nucli urbà consolidat"), III (relativa a la "Gestió



Handwritten signature in blue ink.

d'urbanitzacions amb planejament anterior"), IV (relativa a "Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior") i V (relativa a la "Legalització de sectors consolidats"). El Pla preveia un total de 85.560 m<sup>2</sup> de sòl de cessió, dels quals 6.800 m<sup>2</sup> destinats a sistema viari i altres 78.760 m<sup>2</sup> destinats a sistema d'espais lliures. No s'indicava el sistema d'actuació, i per tant aquest podia ser indistintament el de cooperació o el de compensació, segons l'article 241,3 de les normes urbanístiques del propi Pla. Resulta evident que calia procedir en primer lloc a concretar l'ordenació definitiva de l'àmbit mitjançant la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall o un Pla Especial, i a reparcel·lar després els terrenys per tal de materialitzar les cessions dels sòls destinats a sistema viari i a sistema d'espais lliures, i d'efectuar la justa distribució dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació.

Posteriorment es van formalitzar cessions parcials del sòl destinat a sistemes, a favor de l'Ajuntament de Roses, i es va aprovar inicialment (amb data de 18 de gener de 1990) i definitivament (amb data de 9 de juliol del mateix any) el projecte d'urbanització; amb data de 23 de desembre de 1992 s'aprova un Annex al mateix projecte d'urbanització.

La revisió del planejament general de Roses aprovada amb data de 7 de juliol de 1993, com a conseqüència de la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb data de 4 d'abril de 1992, va confirmar la delimitació i ordenació de la Unitat d'Actuació UA26, convalidant expressament els instruments de planejament derivat dictats en virtut de l'anterior Pla, llevat de la referència al projecte d'urbanització abans citat, que havia estat aprovat a l'any 1990.

La revisió de 1993 tampoc no va concretar el sistema d'actuació, mantenint les opcions d'actuació per compensació o per cooperació en el mateix article 241,3 de les normes urbanístiques, donant però preferència al sistema de compensació. L'exigència de prèvia reparcel·lació es mantingué, si ens atenem a les previsions dels articles 230,1 i 224,4 de les normes urbanístiques del Pla. D'altra banda, l'article 241,4 de les mateixes normes urbanístiques establiren el període per a procedir a la reparcel·lació i formalització de les cessions en les

Unitats d'Actuació en tres mesos, podent ser després executades d'ofici pel propi Ajuntament.

Els Dictamens jurídics que s'han elaborat amb motiu de la tramitació de la present Modificació del planejament general inclouen una més extensa relació dels antecedents urbanístics del sector, a partir de que l'Ajuntament de Roses va publicar, amb data de 26 de març de 1977, en el Butlletí Oficial de la Província un Edicte pel qual es considerava aprovat, per silenci administratiu, el Pla Parcial "Canyelles Petites-Canyelles Grosses", promogut pel propi Ajuntament, sector que inclou la Unitat d'Actuació objecte de la present Modificació. Això no obstant, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona denegà expressament, amb data de 27 de juny de 1977, l'aprovació del Pla Parcial. Més tard, amb data de 8 de juliol de 1980, la mateixa Comissió d'Urbanisme va estimar que el sector té la condició de sòl urbà, per disposar de suficient grau de consolidació segons l'aplicació dels preceptes legals.

La Modificació ha estat aprovada inicialment (CP 01.09.04) i provisionalment (CP 30.05.05) per l'ajuntament de Roses i definitivament (CTUG 27.07.05) per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona. El present Text Refós incorpora les esmenes derivades de la informació pública i les prescripcions d'aquest darrer acord.



**2. Característiques del sector**

**2.1. Topografia**

Els terrenys inclosos en l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA26 se situen entre els sectors de Canyelles Petites i de l'Almadrava, en una posició territorial alta, per sobre de la franja de sòls urbanitzats o edificats (veure plànol d'Informació I.1: "Àmbit de la UA26")

Els terrenys de la Unitat d'Actuació ocupen el sòl situat entre aquestes àrees urbanitzades o edificades, clasificant-se com a sòl urbà en el planejament urbanístic, i els terrenys inclosos en l'àmbit del Parc Natural de Cap de Creus.

Es tracta de terrenys situats entre les cotes 70 i 150, aproximadament, en pronunciat pendent, i que incorporen una plataforma, o espai més planer, situat a la cota 150, que constitueix un punt alt, una cresta que delimita els sectors de Canyelles Petites i de l'Almadrava respecte dels terrenys que davallen cap a la vall de l'altre costat, ja a l'interior del Parc Natural (veure plànol d'Informació I.2: "Topogràfic").

Els punts alts dels dos turons del carener estan a una altitud de 147,37 i 158,82 metres respectivament. El tercer turó (turó de l'Ullastrell) situat en una cota més baixa respecte als anteriors, està a 134,32 metres.

La conformació topogràfica dels terrenys es caracteritza per la presència de la plataforma a la cota alta abans citada, de la que parteixen dos petits careners. El primer enfila directament cap a la platja de Canyelles Petites, baixant amb

pendent constant quasi 100 metres, i condiciona el traçat de l'últim carrer urbanitzat (a cota 50-70). El segon origina el petit turó de l'Ullastrell (cota 134,32 metres) i assenjala després el límit entre els àmbits de Canyelles Petites i de l'Almadrava.



## 2.1. Clinometria

La diferència de cotes entre el carrer que puja des de la platja de Canyelles Petites, fins a situar-se a la cota 50, per després continuar en el sentit de les corbes de nivell, ascendint més suaument fins a la cota 90, i la plataforma alta a la cota 150-160, dóna lloc a un territori amb forts pendents.

El carrer a què s'ha fet referència constitueix el límit Sud de l'àmbit de la Unitat d'Actuació. Els pendents en el sentit transversal, a partir d'aquest vial, són superiors al 65%, i se situen entre aquest valor i el 100%.

Es destaquen els grans pendents transversals en les vessants de la muntanya, així com la plataforma més planera (així i tot amb pendents de fins el 20%) en les cotes més altes.

El plànol d'Informació I.4 ("Clinomètric") ofereix els valors relatius a aquests pendents transversals i destaca també els àmbits que assoleixen un pendent més uniforme.

Cal tenir en compte que les normes urbanístiques vigents imposen fortes restriccions a l'edificació en les parcel·les amb pendents-tipus superiors al 50%, i estableixen que els terrenys amb pendent superior al 75% no són edificables. Aquestes limitacions s'estableixen precisament per tal d'acotar o suavitzar l'impacte paisatgístic de les noves edificacions, buscant una més gran adaptació a les condicions topogràfiques dels terrenys en pendent. Les normes urbanístiques reconeixen així les dificultats de l'edificació en pendent, buscant elements d'adequació a aquesta situació. Resulta clar que el fort pendent de la major part dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació els fa poc aptes per a l'edificació i, que en qualsevol cas, donada l'altitud i visibilitat del sector, aquella tindria un considerable impacte paisatgístic.

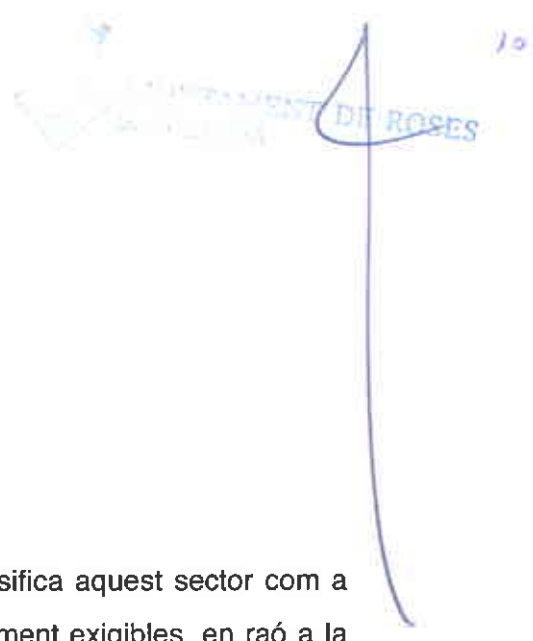
## 2.2. Estat actual

El sector es troba actualment lliure d'edificacions, amb excepció de les ja existents sobre el carrer Velázquez, que limita la Unitat pel costat inferior o Sud, i d'una edificació aïllada situada aproximadament a la cota 135, sobre el camí del turó de l'Ullastrell, que constitueix el seu únic accés. (veure plànol d'Informació I.3: "Ortofotoplà").

Entre les edificacions accessibles des del vial inferior destaca el grup de quatre blocs d'apartaments aterassats, situats transversalment, en el sentit del màxim pendent, el qual exemplifica les grans dificultats d'adaptació topogràfica de les edificacions.

Únicament un tram del carrer Velázquez, que constitueix el vial d'accés en el límit Sud de la Unitat, es troba parcialment urbanitzat. A partir d'un cert punt, just a la cruïlla d'enllaç amb el carrer que puja des de l'Almadrava, es converteix en una pista de terra (coneguda en el primer tram com a camí del turó de l'Ullastrell), no urbanitzada, que dona suport a algunes edificacions en el costat mar (cap al costat muntanya) i enllaça més endavant amb el camí que puja fins a la plataforma superior i es dirigeix a la vall interior i a la carretera de Montjoi. Aquest camí és difícilment practicable en vehicle rodat.

Amb excepció d'algunes àrees de la banda Nord-Oest, el sector no compta amb grans masses arbòries. La vegetació és de matollar i, en general, baixa.



### 3. Planejament urbanístic

El Pla d'ordenació urbanística municipal vigent classifica aquest sector com a sòl urbà, tot i no disposar dels serveis mínims legalment exigibles, en raó a la seva pertinença a un anterior Pla Parcial, però delimita una Unitat d'Actuació en la categoria anomenada de "Sectors buits en sòl urbà" (en els quadres de l'article 141 de les normes urbanístiques). La delimitació de la Unitat i les qualificacions urbanístiques són les que apareixen en el plànol d'Informació I.6: "Planejament vigent: qualificacions urbanístiques".

Aquesta Unitat d'Actuació apareix en la relació continguda en l'article 141 de les normes urbanístiques, però la fitxa de característiques és buida (és a dir, no conté les dades relatives a les superfícies de zones i sistemes, al sostre edificable màxim al nombre màxim d'habitatges). Aquestes dades apareixen en el quadre situat davant de les fitxes i són les següents:

#### **UA26**

Superfície total: 161.280 m<sup>2</sup>

Verd: 78.760 m<sup>2</sup>

Vials: 6.800 m<sup>2</sup>

Zones (6c): 62.280 m<sup>2</sup>

També consta la indicació següent: "L'objecte de la Unitat és la cessió dels espais públics i completar la urbanització. Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny de 1992 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització. Els objectius actuals són cedir els espais públics i completar la urbanització".

La superficiació realitzada amb motiu de la present Modificació, sobre la cartografia disponible a escala 1:2.000, dóna unes superfícies lleugerament distintes (veure plànol d'Informació I.6), que són les següents:

**UA26**

Superfície total: 161.928 m<sup>2</sup>

Verd: 71.953 m<sup>2</sup>

Vials: 9.077 m<sup>2</sup>

Zona 6c: 66.101 m<sup>2</sup>

Zona 6e: 14.797 m<sup>2</sup>

#### 4. Unitats paisatgístiques

El plànol d'informació I.5 ("Unitats paisatgístiques"), a escala 1:2.000, ofereix un resum de les característiques dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació.

El plànol conté la delimitació del Parc Natural de Cap de Creus, segons trasllat de la mateixa a l'escala 1:2.000 efectuat amb motiu de la present Modificació. El límit és pràcticament coincident amb la Unitat d'Actuació, de tal forma que aquesta se situa entre el sòl actualment consolidat com a urbà i el propi Parc Natural.

S'assenyalen els careners a què s'ha fet referència en l'anterior descripció topogràfica del sector i que divideixen l'àmbit en unitats paisatgístiques clarament diferenciables.

Així mateix, s'assenyala la posició dels turons que caracteritzen fortament la imatge del lloc i que constitueixen fites paisatgístiques de primer ordre. Es tracta dels turons que marquen la cresta o plataforma alta, a la cota 150, en el límit mateix dels terrenys amb vistes al mar, així com del turó situat a la cota 130, que constitueix per si mateix un element destacable i àmpliament visible.

En relació als pendents, poden identificar-se dues àrees principals: les vessants de la muntanya, amb un fortíssim pendent, que en molts sectors supera fins i tot el 100%, i la plataforma del cim, amb els citats turons i els terrenys de menor pendent.

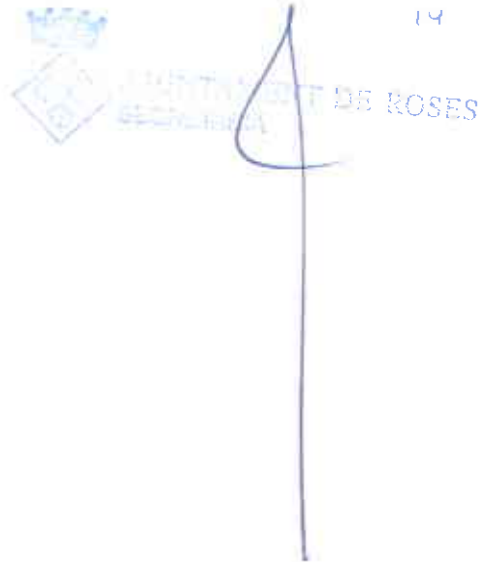
El plànol situa també les masses boscoses existents i la resta d'elements que defineixen l'estat actual del sector.

Amb tot, el conjunt del sector és bàsicament uniforme en les seves característiques paisatgístiques, si el considerem en relació a altres indrets del mateix àmbit territorial. Es destaca molt especialment que es tracta de terrenys



molt visibles des de la línia de mar, ja que constitueixen els sòls buits restants entre la urbanització i el perfil o cresta superior. Aquest perfil o cresta superior és visible des de distàncies molt grans.

*Ueny*

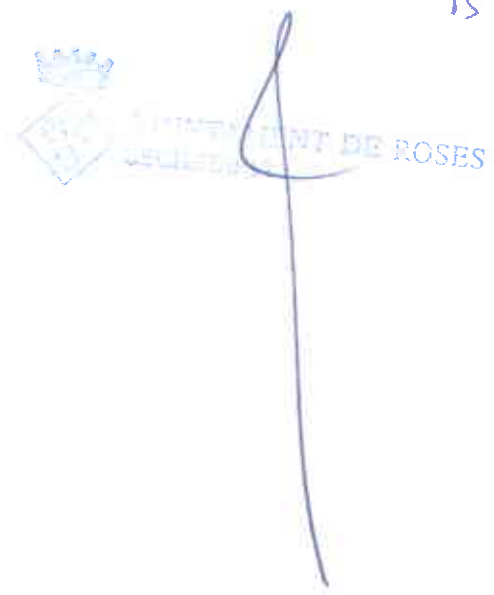


## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1. Objecte de la Modificació

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal és la nova ordenació urbanística dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació UA26, delimitada pel propi Pla. La Modificació suposa un canvi en la classificació del sòl, que passa, en la seva major part, de l'actual consideració com a sòl urbà a classificar-se com a sòl no urbanitzable. Això no obstant, es mantenen en sòl urbà, sense que sigui necessari mantenir la Unitat d'Actuació, ni crear-ne una de nova, les parcel·les ja edificades sobre la via en part urbanitzada que limita pel Sud el sector i (actual carrer de Velázquez) i es defineixen noves qualificacions urbanístiques per a la resta del sector.

Aquest canvi del règim de sòl i de les qualificacions urbanístiques té com a principal objectiu garantir definitivament la protecció dels terrenys, que han de quedar preservats de tota obra urbanitzadora i de tota edificació, per tal de salvaguardar els seus valors naturals i paisatgístics i complir la seva funció territorial en tant que sòl de transició entre els sòls urbans i el Parc Natural de Cap de Creus. Donada la combinació de característiques posicionals i topogràfiques del sector, i els seus valors naturals derivats de la seva condició limítrof al Parc Natural, aquest objectiu únicament és assolible mitjançant les modificacions en la classificació i la qualificació del sòl indicades.



**2. Justificació de la Modificació: aspectes tècnics**

La nova consideració urbanística del sector, que suposa modificar la classificació del sòl i les qualificacions urbanístiques, per tal d'assolir l'objectiu enunciat en el punt anterior, troben la seva justificació tècnica en els factors i raonaments que s'enuncien en els següents apartats.

**2.1. Aptitud del sòl**

Els sòls inclosos en la Unitat d'Actuació no són adequats, des d'un punt de vista urbanístic, per a ser edificats. Aquesta manca d'adequació neix, en primer lloc, de la seva posició territorial i, en segon lloc, de l'específica conformació topogràfica del sector. En els apartats següents se citen, a més, altres elements relatius als accessos i a la proximitat del Parc Natural, que s'afegeixen a aquestes consideracions sobre la manca d'aptitud dels terrenys per a la urbanització i/o edificació.

No es tracta de sòls adequats, per tant, en primer lloc, per la seva posició territorial per sobre de la franja de sòl ja urbanitzada o edificada en els sectors de Canyelles Petites i l'Almadrava, que trenca la cota quasi constant a la que ha arribat l'edificació en aquest tram. D'altra banda, no resulta admissible, com ja ha succeït en alguns indrets del Puig Rom i Canyelles, situar edificacions que descresten el carener i que suposen un trencament visual de la línia de l'horitzó.

El segon argument es refereix als altíssims pendents (excepte precisament en la plataforma més alta i en el propi carener) que caracteritzen la gran majoria



dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació, el que obliga a tipologies de cases en pendent de molt difícil resolució i alts costos de construcció, tant pel que fa a les infraestructures de suport i de servei necessàries, com a la pròpia edificació. Els exemples en aquest sentit, són molt nombrosos en tot els sectors adjacents, amb els resultats que estan a la vista. D'altra banda, l'edificació en aquest tipus de sòls obliga posteriorment a grans despeses de manteniment, no únicament de caràcter privat, sinó també públiques.

Cal, a més a més, tenir en compte que, de conformitat amb allò que s'ha indicat al punt 3 de la Memòria Informativa "Planejament urbanístic", la major part dels terrenys de la Unitat d'Actuació actualment classificats com a sòl urbà, no reuneixen els requisits necessaris per a ser classificats com a tals, per la qual cosa no resulta possible atorgar-los aquesta classificació; classificació que només es pot mantenir per aquells terrenys que al reunir les condicions necessàries són classificats com a sòl urbà per la present Modificació Puntual de Planejament General.

## **2.2. Accessos i urbanització**

La posició territorial i el pendent dels terrenys abans comentades donaria lloc, cas de executar-se la Unitat d'Actuació, a l'obertura d'una xarxa de carrers de suport en pendent de difícil traçat i urbanització. En aquest tram, les dificultats per accedir a l'únic carrer obert, el carrer Velázquez, en el límit baix del sector, són ja evidents avui.

Només són possibles dos punts d'unió amb la resta de la xarxa de carrers: el que actualment connecta amb la platja de Canyelles Petites, amb fortíssim pendent, i el que comunica amb el carrer paral·lel a una cota més baixa. Aquests dos punts, sense perjudici d'un tercer, encara més forçat, al final d'aquest tram de carrer Velázquez, en el revolt del camí a la cota 120, són en tot cas insuficients per a donar suport a una eventual urbanització dels terrenys.

Caldria replantejar totalment l'estat dels carrers del conjunt de Canyelles Petites i l'Almadrava, pel que fa a secció, pendent, característiques de la urbanització i qualitat urbana. L'actual xarxa difícilment admet una nova extensió que carregaria sobre els accessos actuals ja insuficients.

La eventual possibilitat d'un nou accés des de la carretera de Montjoi suposa una forta despesa, vist l'estat de l'actual camí, però obligaria també a aquest replantejament global de l'actual xarxa de carrers i a analitzar amb profunditat la idoneïtat del punt d'enllaç. Aquest camí actualment no és apte per al pas de vehicles rodats, excepció feta dels vehicles de muntanya, tot i constituir una alternativa interessant per a un replantejament més global dels accessos a Canyelles i l'Almadrava. Però, en tot cas, no es tracta d'un plantejament que hagi de dependre de la urbanització dels terrenys de la Unitat d'Actuació. La carretera de Montgó, per la seva part, té un punt d'enllaç amb el nucli urbà de Roses extremadament forçat, i és concebuda com una via de caràcter paisatgístic, sense que pugui admetre una gran intensitat de trànsit rodats.

### **2.3. Proximitat del Parc Natural i valors protegits**

La Unitat d'Actuació UA26 inclou terrenys que es troben, en la seva pràctica totalitat, per damunt de la cota topogràfica dels 100 metres. Aquesta és la cota que marca la delimitació del Parc Natural del Cap de Creus en bona part del perímetre del casc urbà i de les extensions urbanes de Roses. Concretament, els terrenys la qualificació urbanística dels quals es proposa modificar, no tan sols estan en total contigüitat física amb el Parc Natural sinó que, a més, es troben en situació de continuïtat física, com a conseqüència de la configuració dels terrenys en forma de tascó elevat, que deixa a banda i banda el sòl ja urbanitzat o edificat. Això fa que els terrenys enllacin sense cap mena de discontinuïtat, tant pel que fa a l'ús del sòl com en relació a la composició de la vegetació, amb l'espai formalment protegit.

Pel que fa a la vegetació, dominen àmpliament les formacions arbustives i els prats secs, en una composició i estat de conservació similar al que trobem en l'àrea protegida adjacent i que justifiquen precisament aquest estatus de protecció. Concretament, entre d'altres, podem trobar-hi *Juniperus oxycedrus* i *Euphorbia dendroides*, espècies que, d'acord amb l'article 9 de la Llei 12/1985 d'Espais Naturals, tenen la consideració d'estrictament protegides en aquest espai del litoral del Cap de Creus.

D'altra banda, l'article 11.2 de la Llei 12/85 d'Espais Naturals, esmenta que en els espais protegits costaners s'haurien de mantenir franges de protecció, circumstància que en aquest cas seria plenament coherent amb la modificació proposada.

La Modificació que es planteja, suposa, així doncs, augmentar notablement la coherència formal del límit del sòl urbà, així com la del Parc Natural, que s'ajusta força al traçat de les corbes de nivell. D'aquesta manera, també, la pròpia configuració dels dos usos del sòl (urbà i protegit) mantindrien una separació molt més raonable i efectiva, marcada per la topografia, separació que es trencaria en el cas que s'edifiqués sobre aquest espai elevat.

#### 2.4. Impacte urbanístic

L'impacte urbanístic d'una eventual urbanització i edificació dels terrenys de la Unitat hauria d'avaluar-se en una doble vessant: la de la idoneïtat de la pròpia actuació, i la de la seva repercussió sobre l'entorn més immediat i sobre el conjunt del territori.

Pel que fa al primer aspecte, es tracta de terrenys molt poc adequats per al desenvolupament urbanístic, en raó a la seva posició territorial (cota en relació als sòls urbans), topografia (pendents), dificultats d'accés i urbanització i proximitat al Parc Natural, tal com ja s'ha raonat en els apartats anteriors.

Pel que fa a la repercussió sobre la resta dels sòls urbans de Canyelles Petites i l'Almadrava, s'ha d'abundar en els costos de funcionament que suposa admetre noves extensions urbanitzades que recolzen precàriament sobre una xarxa de carrers i de serveis urbanístics que és ja avui insuficient per a donar suport i servei als sectors actualment edificats. La repercussió en termes de conflictivitat funcional i, per tant, social, i en termes de despesa de manteniment, serien molt importants.

27 JUL 2005  
Sània Bolandri Gual

### 2.5. Impacte paisatgístic

Pel que fa a l'impacte paisatgístic, és evident que, del mar estant, la construcció sobre una cota més elevada augmenta sensiblement la percepció d'impacte, especialment si la trama urbana adjacent es manté d'una manera relativament uniforme per sota la cota dels 100 metres. Cal tenir present que en un recorregut marítim en direcció Oest-Est, partint de l'extrem de la badia de Roses, la pròpia lògica de l'ordenació urbanística hauria de tendir a reduir gradualment l'amplada i el desnivell topogràfic ocupat pel sòl urbà, tant per l'allunyament progressiu en relació a l'àrea central com per l'apropament progressiu a l'indret considerat de més valor del Parc Natural, que és el Parc natural d'interès nacional del cap de Norfeu. El fet, precisament, que els valors geològics, associats al metamorfisme, plegament i zonació de zones de cisellament dels esquists paleozoics siguin el principal valor d'aquest espai de protecció especial, inclòs dins del Parc Natural del Cap de Creus, fan que l'impacte per la construcció d'edificis en una zona propera sigui encara més elevat.

Pel que fa a l'impacte paisatgístic de terra estant, és evident que des de l'itinerari paisatgístic d'accés al parc o camí de cala Jóncols la qualitat del paisatge en direcció a mar es veuria clarament afectada per la construcció sobre aquesta esquena d'ase o zona elevada. Per contra, actualment aquest



2

mateix terreny elevat fa un efecte d'ombra que elimina les visuals sobre la franja actualment urbanitzada, més propera a mar.



### 3. Justificació de la Modificació: aspectes jurídics

Els aspectes jurídics que validen la present Modificació del planejament urbanístic general apareixen plenament desenvolupats en el Dictamen sobre la "viabilitat de modificar el Pla general d'ordenació urbana de Roses per tal d'alterar el règim jurídic del sòl de la unitat d'Actuació UA26, actualment classificat com a sòl urbà", de data 19 d'abril de 2004, que figura a l'expedient de la Modificació. Aquest Dictamen desenvolupa, després d'analitzar els antecedents urbanístics que concorren en el sector, tres aspectes fonamentals: en primer lloc, la viabilitat d'alterar el règim urbanístic dels terrenys; en segon lloc, la procedència de modificar el règim urbanístic de l'àmbit de la UA26 en exercici del *ius variandi* de l'Administració; i, finalment, la procedència d'articular la modificació parcial del règim urbanístic de la UA26 mitjançant una Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Roses.

El desenvolupament d'aquestes tres qüestions, en els Dictamens que formen part de la documentació tècnica de la present Modificació i que és per tant innecessari reproduir ara en la Memòria, justifiquen abastament l'acció promoguda per l'Ajuntament de Roses, els aspectes tècnics i jurídics de la qual es concreten en els presents documents.

L'alteració del règim urbanístic dels terrenys constitutius de la Unitat d'Actuació és viable atenent a la jurisprudència existent: Cal tanmateix fer referència al principi de desenvolupament sostenible definit expressament en l'article 3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com les directrius de l'article 9 de la mateixa Llei, que fonamenten l'alteració del planejament per tal d'adaptar-lo a les exigències canviants de la realitat. Les limitacions al *ius variandi* de l'Administració, en l'exercici de la potestat del planejament, derivades del caràcter reglat de la classificació del sòl urbà, no són obstacle, en el cas de la UA26, per a la modificació del règim de sòl, donat que l'estat actual dels terrenys (amb deu edificacions i només un tram del carrer Velázquez urbanitzat parcialment), actua precisament com a element justificatiu de la modificació que



es proposa, donat que els terrenys que en la modificació reben la classificació de sòl no urbanitzable no reuneixen, en cap cas, els requisits legalment exigibles per a poder ser considerats sòl urbà, per la qual cosa aquesta darrera classificació els està legalment vedada.

La Modificació, per contra, manté la classificació de sòl urbà per a les parcel·les de 9 de les 10 edificacions existents que reuneixen els requisits legalment exigibles per rebre l'esmentada classificació, quedant únicament al marge la construcció del turó de l'Ullastrell, només accessible des del camí no urbanitzat que puja fins al turó.

Pel que fa a la segona qüestió el Dictamen citat conclou que "s'ha d'afirmar la potestat de l'Ajuntament per, en exercici del seu *ius variandi* i en atenció als nous criteris d'ordenació que puguin justificadament adoptar-se, procedir a una eventual modificació del planejament vigent, la qual podria no sols alterar la concreta ordenació urbanística actualment prevista, sinó també canviar la classificació com a sòl urbà de tots aquells terrenys de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA26 en els quals no concorren, ni han concorregut mai, les condicions de consolidació i/o urbanització que, de conformitat amb la doctrina de "*la fuerza normativa de lo fáctico*", exigiria mantenir la seva classificació com a sòl urbà". Això és exactament el que fa el present document tècnic de la Modificació, una vegada analitzades les condicions actuals dels terrenys i la total inexistència d'urbanització o serveis urbanístics, exceptuant la urbanització parcial d'un tram del carrer Velázquez i les edificacions esmentades, que es mantenen en sòl urbà.

Finalment, s'argumenta la procedència de la figura de la Modificació puntual, en front de la Revisió del planejament general, per alterar el règim de sòl i les qualificacions urbanístiques dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació, donat que la Modificació no té per objecte redefinir el model d'ordenació global derivat del Pla general actualment vigent, sinó que està orientada merament a adaptar el planejament vigent als requeriments ambientals i paisatgístics derivats del principi de desenvolupament sostenible establert en l'article 3 de la LU i a les directrius pel planejament urbanístic contingudes en l'article 9 de la



mateixa Llei. Es tracta d'adaptar l'ordenació vigent d'un àmbit concret i limitat a les exigències derivades de la necessitat de preveure un creixement sostenible i de preservar els valors d'uns terrenys de morfologia molt singular i que llinden amb el Parc Natural de Cap de Creus. El contingut de la present Modificació no suposa una modificació substancial de l'estructura general i orgànica del territori municipal segons el planejament vigent.

Es reproduïxen literalment, a continuació, per a una major precisió en la seva formulació, les conclusions del Dictamen jurídic repetidament citat:

"PRIMERA.- La potestat de l'Administració d'alterar el planejament per tal d'adaptar-lo als nous criteris d'ordenació que puguin justificadament adoptar-se té, entre d'altres límits, el que deriva de la naturalesa reglada del sòl urbà. Així doncs, malgrat que l'ordenament jurídic reconeix la facultat de l'Administració per modificar el planejament, en exercici del seu ius variandi, i emparant-se en la consecució de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible proclamat a la LU, l'efectiva concurrència de les condicions legals que defineixen el sòl urbà impediria a l'Administració canviar la referida classificació del sòl, sens perjudici de la potestat d'alterar, en qualsevol cas, la seva concreta ordenació.

SEGONA.- Per tal que la classificació com a sòl urbà constitueixi una limitació al ius variandi de l'Administració, han de concórrer les condicions que la legislació urbanística vigent exigeix perquè els terrenys ostentin tal classificació. En aquest sentit, i en virtut d'allò que disposen els articles 8 de la LRSV i 25 i 26 de la LU, cal que el sòl, havent estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà, compti amb tots els serveis urbanístics bàsics, i que aquests resultin adequats al destí dels terrenys establert en el planejament, o bé que estigui comprès en àrees consolidades per a l'edificació en almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

TERCERA.- La vigent classificació com a sòl urbà dels terrenys que integren la unitat d'actuació 26 té el seu origen en una situació certament anòmala, ja que, quan l'any 1980 se'ls atribuï tal condició, no reunien els requisits ni d'urbanització ni de consolidació edificatòria que el Text Refós de la Llei del Sòl de 1976 aleshores vigent exigia per a obtenir la indicada classificació. En l'actualitat, l'anàlisi de les condicions efectives d'edificació



i urbanització dels terrenys que integren la referida unitat d'actuació posa de manifest que no existeix una situació de consolidació edificatòria, en els termes exigits per l'article 25 de la LU, i que la major part d'ells (amb l'excepció dels terrenys que donen front al carrer Velázquez i a un petit tram del camí del Turó de l'Ullastrell) no compten amb cap tipus de servei urbanístic bàsic. En conseqüència, i a la vista de l'especial interès ambiental i paisatgístic de l'àmbit, l'Administració pot, en exercici del ius variandi, procedir a modificar l'ordenació urbanística vigent de la unitat d'actuació 26, modificació aquesta que, si s'escau, pot comportar l'alteració de la classificació com a sòl urbà de tots aquells terrenys de l'àmbit que no comptin amb els serveis urbanístics bàsics.

QUARTA.- L'alteració de l'actual ordenació de la unitat d'actuació 26, encara que comporti el canvi de classificació de la major part de l'àmbit, constituïria una alteració d'un element puntual del planejament, que no comportaria una modificació global o substancial del model d'ordenació del territori establert en el Pla General vigent i que, per tant, i de conformitat amb allò establert en els articles 93 i 94 de la LU en relació amb l'article 154 del Reglament de Planejament, no es podria considerar en cap cas com una revisió del mateix. En conseqüència, d'acord amb la legislació urbanística i la consolidada jurisprudència respecte als conceptes de revisió i de modificació del planejament, procediria articular els canvis que es plantegen respecte el règim urbanístic de l'esmentat àmbit mitjançant la modificació puntual del Pla General".

#### 4. Nova ordenació

##### a) Classificació del sòl

La nova ordenació proposada parteix de la necessitat de considerar els sòls inclosos en la Unitat d'Actuació UA26 com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els objectius exposats, excepció feta de les parcel·les ja edificades, amb llicència municipal, situades en el carrer Velázquez, en part urbanitzat, a la part baixa dels terrenys, que es classifiquen com a sòl urbà.

##### b) Qualificacions urbanístiques

Aquesta consideració porta a la necessitat de restituir una regulació urbanística adient als sòls de la Unitat d'Actuació. Les parcel·les urbanitzades i edificades, que varen obtenir en el seu dia llicència municipal, en sòl urbà, reben la qualificació urbanística de zona d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 6c3\*), que permet concretar la regulació. Els sòls no urbanitzats ni edificats, es regulen de conformitat amb la seva funció de reserves naturals (clau 17) en l'àmbit del Pre-Parc o de sòls de protecció en raó dels valors paisatgístics (clau 15), a més d'un petit vial en cul-de-sac i dues bandes de protecció al camí del turó de l'Ullastrell, amb qualificació de zona de protecció d'infraestructures (clau 16), per tal de garantir la seva funció o el seu completament.

Això comporta l'eliminació de la Unitat d'Actuació i la modificació de les qualificacions urbanístiques fins ara vigents. Per congruència amb l'entorn, s'han adoptat regulacions ja incorporades a l'actual Pla d'ordenació urbanística municipal, buscant la uniformitat de tractament dels territoris amb la mateixa qualificació. L'apartat següent conté el detall d'aquestes qualificacions urbanístiques, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, i les superfícies resultants. La regulació és la corresponent a les mateixes qualificacions en el planejament urbanístic general vigent.

c) Agenda i avaluació econòmica i financera

Les implicacions econòmico-financeres de l'actuació no són rellevants, raó per la qual resulta innecessari un document específic amb aquest contingut. No es programen en l'àmbit de planejament accions concretes d'adquisició de sòl, protecció, millora dels camins, reforestació o equipament que precisin d'una agenda o un estudi econòmic-financer, més enllà de les més genèriques que es puguin emprendre en el marc de les actuacions en les àrees de Pre-Parc, del Programa d'actuació urbanística municipal o com a conseqüència del Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat.

En tot cas, cal esmentar que, dels dictàmens jurídics que formen part de l'expedient de la present Modificació puntual de planejament: "Sobre la viabilitat de modificar el Pla general per tal d'alterar el règim jurídic del sòl de la UA 26 actualment classificat com a sòl urbà" i "Dels efectes que es poden derivar des del punt de vista de responsabilitat patrimonial de l'administració, d'una eventual modificació del Planejament General de Roses que comporti la reducció de l'aprofitament urbanístic de la Unitat d'actuació 26" es desprèn que la modificació que ens ocupa no comporta un impacte econòmic pel que fa al sorgiment de responsabilitat patrimonial de l'administració, el que, unit al fet que la modificació que ens ocupa tampoc comporta la realització d'obres ni la implantació de serveis ni, com s'ha indicat, d'altres despeses que hagin de ser contemplades en una avaluació econòmica i financera, justifica la innecessarietat d'elaborar l'esmentada avaluació.

d) Catàleg

No existeixen en l'àmbit de la Modificació béns susceptibles de protecció específica a través del Catàleg, ni cap edificació o element existent en l'àmbit de la Modificació està actualment catalogat. Per aquesta raó no s'inclou en la present Modificació el Catàleg o Pre-catàleg que ha d'acompanyar els documents de planejament urbanístic general.

e) Documentació gràfica

D'acord amb l'article 59, 1, b LU, la Modificació inclou els plànols d'informació i els plànols de proposta adients al seu objecte, que es concreten en el següent llistat:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Situació (E 1.10.000)
- I.2. Topogràfic i estat actual (E 1.2.000)
- I.3. Ortofotoplà (E 1:4.000)
- I.4. Clinomètric (E 1: 2.000)
- I.5. Unitats paisatgístiques (E 1: 2.000)
- I.6. Planejament urbanístic vigent (E 1: 2.000)

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- P.1. Classificació del sòl (E 1:2.000)
- P.2. Qualificacions urbanístiques (E 1:2.000)





## 5. Classificació del sòl i qualificacions urbanístiques

El sector es classifica com a sòl no urbanitzable, amb l'excepció de les parcel·les ja edificades amb llicència municipal correctament atorgada, que es mantenen en sòl urbà, amb la qualificació de zona d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 6c3\*), sense que sigui precisa una Unitat d'Actuació. Veure articles 104 a 113 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

S'introdueixen en sòl no urbanitzable les qualificacions de:

### Zona 15. Protecció paisatgística

Normes urbanístiques: articles 184-185 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Aquesta qualificació es refereix al turó de l'Ullastrell, situat a la cota 134,32 i als terrenys circumdants, en coherència amb la qualificació que en el mateix sector reben la sèrie de turons més paisatgísticament prominents i visibles.

### Zona 16. Protecció d'infraestructures

Normes urbanístiques: articles 186-187 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Aquesta qualificació recull la traça rectificada del camí d'unió amb la carretera de Montjoi, que es manté, i la seva franja de protecció.

### Zona 17. Reserves naturals

Normes urbanístiques: articles 188-189 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.



La resta dels terrenys atenen a aquesta qualificació, en consideració a la seva funció en tant que sòl immediatament adjacent al Parc Natural. La qualificació permet regular els sòls en tant que espais de Pre-Parc o de transició entre el Parc i les zones urbanitzades i/o edificades.

L'edificació existent en aquesta zona, accessible des del camí del turó de l'Ullastrell es considera amb volum disconforme i es regularà per l'article 102 de la LU, modificat per la Llei 10/2004. En aquest sentit, i d'acord amb el previst al paràgraf quart de l'esmentat article, en l'esmentada edificació s'hi podran autoritzar obres de consolidació i de rehabilitació i el seu canvi d'ús quan resulti possible de conformitat amb les determinacions del nou planejament.

Les superfícies totals són les següents:

Sòl urbà:

Sistema A. Sistema viari. Superfície: 3.842 m<sup>2</sup>

Zona 6c3\*. Habitatge unifamiliar aïllat. Superfície: 8.040 m<sup>2</sup>s

Sòl no urbanitzable:

Zona 15. Protecció paisatgística. Superfície: 28.771 m<sup>2</sup>s

Zona 16. Protecció d'infraestructures. Superfície: 4.287 m<sup>2</sup>

Zona 17. Reserves naturals. Superfície: 116.988 m<sup>2</sup>s

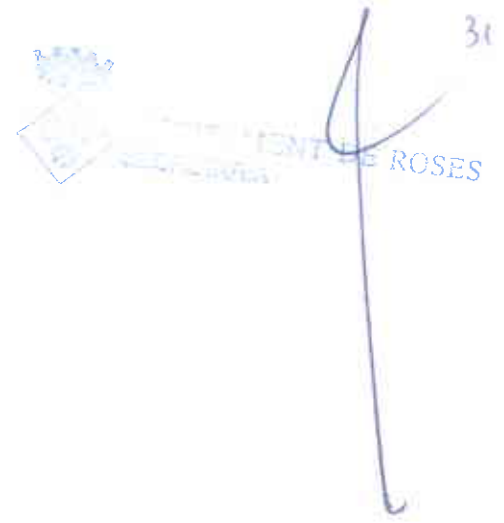
Superfície total de l'àmbit de la Modificació: 161.928 m<sup>2</sup>s



GOVERNAMENT DE LES ILLES  
BALEARS



**NORMES URBANÍSTIQUES**



## NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 1

1. Se suprimeix la Unitat d'Actuació UA26 delimitada pel Pla general d'ordenació de Roses, quedant així modificat el text, els quadres i les fitxes de l'article 141 de les normes urbanístiques del Pla general vigent.
2. La classificació del sòl i les qualificacions urbanístiques dels terrenys inclosos en la UA26 suprimida són els que es defineixen en la present Modificació puntual. La regulació normativa corresponent a les zones i sistemes és la del Pla general vigent, sense que s'introdueixi cap modificació al respecte.

### Article 2

La edificació existent en el camí del turó de l'Ullastrell queda subjecta al règim de volum disconforme, d'acord amb l'article 102 de la Llei d'Urbanisme.

### Article 3

Els terrenys que es desclassifiquen a sòl no urbanitzable, sens perjudici de les qualificacions urbanístiques atorgades, assoleixen la condició de terrenys







AYUNTAMIENTO DE ROSES  
C/SE. JORDA 4

*[Handwritten signature]*

**ESTUDI MEDIAMBIENTAL**



**TAULA DE CONTINGUTS**

- 1. Caracterització general zona afectada, en el contexte de Roses i sector sud PN Cap de Creus**
- 2. Geomorfologia i conques visuals**
- 3. Comunitats vegetals i paisatge**
- 4. Fauna**
- 5. Vincle entre aquest sector i el PN del cap de Creus**
- 6. Impactes actuals i potencials, sobre la zona de la UA 26 i entorn, cas de desenvolupar-se la transformació d'aquest espai**
- 7. Idoneïtat per a la transformació d'aquest sector i coherència de conjunt per tal de modificar el límit de ciutat a l'existent actualment.**

## 1. Caracterització general de la zona afectada, en el contexte de Roses i sector sud del PN Cap de Creus

La UA26 es troba a l'Est del nucli urbà de Roses, entre les urbanitzacions de Canyelles Grosses i Canyelles Petites, en un indret de fort pendent que ha estat bellament afaïçonat mitjançant aterrossaments o feixes amb murets de pedra seca, conreats fins no fa massa amb vinya i olivera. Els límits d'aquesta unitat d'actuació per l'Oest i el Sud el constitueixen el sòl urbà de baixa densitat que conforma les urbanitzacions abans esmentades, mentre que pel Nord i l'Est la unitat limita amb sòl lliure que coincideix amb el límit del Parc Natural del Cap de Creus.

Aquesta zona de creixement de Roses, "estirat" vers el Cap de Creus, constitueix, des de diversos punts de vista, problemàtica. Així, des d'un punt de vista urbanístic aquests creixements de baixa densitat apartats del centre urbà representen una elevada ocupació de sòl, una baixa eficiència o elevat cost de les infraestructures i serveis (enllumenat, clavagueram, manteniment de carrers, recollida d'escombraries, etc.) i una escassa articulació amb el nucli urbà, tant per la distància, que obliga forçosament a l'ús del transport privat, com per la dificultat d'accedir al nucli, en termes de temps i de congestió, sobretot en període de vacances i caps de setmana.

Des d'un punt de vista ambiental o territorial, la progressió dels sectors urbanitzats vers l'Est de Roses ha suposat la desfiguració d'una part apreciable del litoral sud del Cap de Creus, d'elevat valor tant geomorfològic com natural, incloses algunes platges amb una interessant vegetació, actualment gairebé del tot perduda.

El fet que els creixements existents es circumscriu a una franja més o menys estreta resseguint la costa ha comportat una notable ocupació del medi litoral, per bé que l'elevat pendent que es dona des de gairebé el nivell del mar fa que tant els temes d'erosió com d'impacte paisatgístic quedin un xic aminorats, si més no des de l'interior del Parc estant, que no pas resseguint-lo des del mar.

La possibilitat, mitjançant la UA 26, de transformar un sector de fort pendent i amb un carener secundari que el relliga, tant física com visualment, al Parc Natural, representa un risc important, tant perquè conceptualment distorsiona la pauta urbanística –ja de per si molt discutible- prèviament existent en aquesta zona, com perquè posa en perill els fràgils límits del Parc, que no compten amb una zona perifèrica de protecció o pre-Parc, malgrat que hi ha jurisprudència diversa en relació a la inadequació de la transformació de zones situades a unes desenes o centenars de metres de distància d'espais naturals protegits.

MUNICIPI DE ROSES  
36



## **2. Geomorfologia i conques visuals**

Aquest sector forma part d'un element paisatgístic de continuïtat amb el P.N. del Cap de Creus que arribaria fins al mar, interrompuda per la zona edificada de Canyelles i l'Almadrava.

El terreny, malgrat la seva petita superfície, inclou les dues unitats litològiques principals del cap de Creus, d'una banda la sèrie metasedimentària del cambroordovicià, de gran potència i afectada pel metamorfisme hercinià (que inclou alguns dels materials geològics més antics presents a casa nostra) i de l'altra els granitoids, que afloren de forma puntual en la península del cap de Creus i que en la zona que ens ocupa es troben representats en uns petits afloraments granodiorítics que es reconeixen per la seva pobresa edàfica i baix recobriment de vegetació.

El relleu és molt abrupte, sobretot en el perímetre exterior de la unitat d'actuació, que assoleix pendents entre el 40 i el 100%. Només a la part central o de carena s'assoleixen valors propers i un xic inferiors al 20%. Recordem ací la recomanació de no construir, amb caràcter general, en terrenys amb pendent superior al 20% (lleí 10/2004, d'Urbanisme), sempre que això no impossibiliti totalment el creixement del nucli urbà.



34

Aquesta zona de 161.928 metres quadrats inclou tres conques visuals principals, separades per una carena sinuosament perpendicular a la línia de costa i que culmina en un puig de 158,82 metres s.n.m. La primera unitat seria la vessant que dona al sud, cara al mar, interrompuda per les edificacions de Canyelles Grosses i l'Almadrava. La segona unitat, orientada aproximadament a Ponent i que s'enfila o limita per baix amb la urbanització de les Canyelles Petites i la tercera unitat, orientada aproximadament a llevant, que dona l'esquena al mar i enllaça amb la zona protegida del P.N. del Cap de Creus (pla de Gates, serrat de la Torre del Sastre fins el puig Paní).

Des del carener principal es té doncs una àmplia visió des de les Canyelles petites, el puig Rom i la punta de la Bateria, a l'Oest; del serrat de la Torre del Sastre, el Puig de l'Àliga (463m) i el Puig Alt (490m) al nord, i el mas de la Torre del Sastre i la punta Falconera a l'Est.

Inversament, aquest sector té, doncs, una àmplia visibilitat des de molts punts, tant urbans com inclosos en el Parc Natural del cap de Creus.



### 3. Comunitats vegetals i paisatge

Des del punt de vista del paisatge vegetal, aquesta zona formaria part d'una comunitat primitiva dominada per la sureda, amb claps de brolla i garriga en les zones de sòl més empobrit. Fruit de l'increment demogràfic i l'augment de la demanda de productes

agrícoles que es van produir entre els segles XVII i XIX va ser la rompuda d'aquest territori abrupte per potenciar els conreus de vinya i olivera. Les condicions del terreny van determinar la formació d'unes treballoses feixes de pedra seca que encara es mantenen força ben conservades en la majoria dels casos, i que són utilíssimes per a la lluita contra l'erosió –sobretot en una zona amb tant risc d'incendi-, així com per a la millora estructural i l'edafització del sòl.

L'abandó posterior d'aquest espai agrícola, sobretot a les darreries del segle XIX, amb la crisi de la filoxera, i vers la meitat del segle XX, pel que fa a l'olivera (glaçades de 1956) van originar un lent retorn vers la vegetació natural. Els repetits incendis forestals que han afectat el sector sud del Cap de Creus des de la segona meitat del s.XX, però, han afectat força la regeneració de la vegetació vers les comunitats forestals primitives.

Malgrat tot, trobem una vegetació rica i variada, amb presència d'arbres [pins blancs (*Pinus halepensis*) dispersos, algunes sureres (*Quercus suber*) joves, oliveres (*Olea europaea*) assilvestrades], arbusts alts o de certa entitat [llentiscle (*Pistacia lentiscus*), garric (*Quercus coccifera*), càdec (*Juniperus oxycedrus*), aladern fals (*Phyllirea angustifolia*), aladern (*Rhamnus alaternus*), bàlec (*Sarothamnus catalaunicus*)], arbusts baixos o poc densos [estepa blanca (*Cistus albidus*), estepa negra (*Cistus monspeliensis*), gatosa (*Ulex parviflorus*), argelaga negra (*Calicotome spinosa*), cap d'ase (*Lavandula stoechas*), romaní (*Rosmarinus officinalis*), murtra (*Myrtus communis*), matapoll (*Daphne gnidium*), farigola (*Thymus vulgaris*), albada (*Anthyllis cytisoides*) eufòrbies (*Euphorbia characias*, *E. segetalis*), esparreguera (*Asparagus acutifolius*)], lianes o plantes enfiladisses [roja (*Rubia peregrina*), aritjol (*Smilax aspera*), lligabosc (*Lonicera implexa*)] i també algunes herbes [llostó (*Brachypodium retusum*), dactilis (*Dactylis glomerata*), avena (*Avena barbata*), hiparrènia (*Hyparrhenia hirta*)].

Pel que fa a les comunitat vegetals reconeixibles, tenim, sobretot, brolles d'estepa amb cap d'ase (*Cisto-lavanduletea*), garrigues (*Quercetum cocciferae*) i brolles de transició vers les formacions forestals d'alzinar termòfils (*Rhamno-Quercion*), claps de pineda de pi blanc (*Pinus halepensis*) i retalls de murtars (*Calicotomo-Myrtetum*).

Pel que fa als paisatges, als elements de la vegetació abans esmentats hi hem d'afegir els elements puntuals singulars, com ara els petits afloraments granodiorítics, força escasos en el cap de Creus; els elements estructurals de terrasses amb murets de pedra seca dels antic conreus de vinya i olivera, els quals donen una singularitat en el paisatge i que pel seu simbolisme cultural s'haurien de conservar; els petits claps d'arbredes –sobretot pins-, i el carener que estructura el conjunt de l'àmbit i el connecta amb la resta del Parc Natural, tot donant unes excel·lents panoràmiques de la zona malgrat la degradació que suposa l'existència d'una pista pensada per la circulació motoritzada,

Aquest paisatge vegetal mediterrani litoral, relativament variat és, amb poques variacions, el dominant a tot el sector sud del P.N. del Cap de Creus, en funció de la intensitat de l'activitat agrícola, la pastura, la recurrència del foc i les condicions microclimàtiques (orientació, exposició als vents, presència més o menys alta d'humitat, etc.).

Generalitat de Catalunya
   
 Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
   
 27 JUL 2005
   
 Sònia Soler

#### 4. Fauna

Pel que fa a la fauna, l'absència de disruptors entre l'àmbit considerat i el Parc Natural del cap de Creus, tant pel que fa a eventuais barreres com a la composició de la vegetació, fa que poguem trobar ací la pràctica totalitat d'espècies presents en el sud de la zona de Parc, amb l'excepció de la fauna associada als ambients de platja o roquissars marins i de rieres o zones humides.

Les diferències topogràfiques, de recobriment de vegetació i estructurals (zones amb murets de pedra, clarianes, claps de pins, etc.) en una superfície relativament petita dona força joc, tant paisatgísticament com de cara a la fauna, que pot aprofitar les possibilitats d'alimentar-se en zones riques en flors (sobretot insectes i aus insectívores, incloent-hi petits rapinyaires com el xoriguer petit -*Falco naumanni*-, nidificant a les immediacions de la zona considerada) o bé zones riques en gramínies (aus granívores, rossegadors, petits mustèlids), bé en murets de pedra (refugi de força espècies de rèptils, rossegadors, insectívors i molts invertebrats), bé en zones arbustives (interès per rossegadors i petits i mitjans ocells com ara els silvídids, lànidid, túrdidid, emberízidid, etc.) o bé en els claps arboris (ocells arboris com els pàridid, pícidid, fringílidid, còrvidid, etc.).

En aquest sentit, en l'exploració de l'àmbit considerat hem pogut observar directament un nombre limitat d'aquesta riquesa potencial, per motius estrictament de temps de dedicació. Malgrat tot, hem pogut detectar la presència, pel que fa als rèptils, de la sargantana ibèrica (*Podarcis hispanica*), del dragó comú (*Tarentola mauritanica*) i de la sargantana cua-llarga (*Psammotriton algirus*), pel que fa als saures, així com la serp verda (*Malpolon monspessulanus*) i la serp blanca (*Elaphe scalaris*), pel que fa als ofidid, pel que fa als ofidid. A aquestes espècies d'escatós hi hauríem d'afegir encara una desena més d'espècies, presents en l'àmbit contigu i que trobarien ací les condicions adequades per desenvolupar-s'hi.

Pel que fa a les aus hem pogut observar una parella nidificant de perdiu (*Alectoris rufa*), en la zona aclarida, així com diverses espècies més que poden utilitzar aquest espai de forma temporal o permanent, alternant-lo amb zones properes de característiques semblants. Aquest és el cas del picot verd (*Picus viridis*), el raspinell (*Certhia brachydactyla*), la garsa (*Pica pica*), la merla (*Turdus merula*), l'estornell (*Sturnus vulgaris*), el gafarró (*Serinus serinus*), la mallarenga carbonera (*Parus caeruleus*), el mosquiter comú (*Phylloscopus collybita*), el tallarol de garriga (*Sylvia cantillans*) i la cotxa fumada (*Phoenicurus ochruros*), als quals hi podríem sumar encara unes dotzenes més d'espècies que, amb tota seguretat, utilitzen aquest espai compartidament o no amb d'altres de properes.

Pel que fa als mamífers, de més difícil detecció, hem pogut trobar la mussaranya comuna (*Crocidura russula*), així com rastres de ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*), de fagina (*Martes foina*), de guilla (*Vulpes vulpes*) i de conill (*Oryctolagus cuniculus*). Evidentment que el nombre d'espècies que fan un ús més o menys intensiu d'aquest espai ha de ser força superior, de l'ordre d'una dotzena més, però la seva detecció requeriria d'estudis específics aprofundid.





### **5. Vincle entre aquest sector i el Parc Natural del cap de Creus**

Situats en el carener i en altres punts culminants de la zona s'aprecia que tot l'espai forma part, des d'un punt de vista paisatgístic, botànic i geomorfològic, d'una mateixa unitat. L'examen de la cartografia topogràfica, ortofotomapes i conques visual tampoc permeten una distinció entre la línia virtual que s'estén a banda i banda del límit del Parc, ni per factors naturals o de relleu ni per la presència de creixements urbans, infraestructures o altres elements fragmentadors del territori i el paisatge.

Podem concloure, doncs, que l'àmbit considerat és indestriable de la zona protegida del P.N. del Cap de Creus. De fet, una part apreciable de l'àmbit d'actuació UA 26 es troba inclòs en el Parc Natural, malgrat que les qualificacions urbanístiques s'aturin just en el límit exacte entre el sòl protegit i el que encara no ho està.

Per bé que la major part de l'àmbit considerat es troba amb comunitats vegetals en un estadi més o menys avançat de la successió vers la vegetació potencial més madura, fruit de l'abandó de l'activitat agrícola relativament recent i la incidència dels incendis, la situació és similar en gran part de la superfície del Parc Natural. Les petites diferències que podem arribar a observar, si fèssim un estudi de detall, reflecteixen únicament matisos pel que fa a condicions de regeneració o evolució de la vegetació a partir de les feixes agrícoles abandonades o bé zones cremades, també presents en l'àmbit del Parc. La protecció de la zona i la prevenció d'incendis forestals faran

possible la recuperació de la vegetació potencial a curt o mig termini. El que està clar és que la tendència a curt-mig termini és a la total igualació entre les condicions de la superfície actualment protegida i la resta, excepte que la proximitat d'algunes cases unifamiliars generi l'abandó de residus o altres efectes pertorbadors (presència de gats, de vegetació exòtica potencialment invasora, etc.). En aquest sentit és fa totalment necessari delimitar una superfície de *buffer* o zona d'esmoreïment d'impactes entre el teixit urbà i el parc Natural del cap de Creus, per evitar situacions com la de la present unitat d'actuació.

#### 6. Impactes actuals i potencials, sobre la zona de la UA 26 i entorn, cas de desenvolupar-se la transformació d'aquest espai

En l'actualitat la zona UA26 presenta l'impacte de la construcció d'algunes edificacions al seu límit sud i, sobretot, Est, algunes de les quals entenem que deuen trobar-se en situació irregular per trobar-se ja construïdes dins la unitat d'actuació. de l'edifici que hi ha a la zona de carena compresa entre les cotes 134,32m i la 158,82., així com una construcció enrunada feta amb fàbrica de totxana d'un antic dipòsit situat dalt la carena, prop de la cota 147,37.

La pista de terra que surt des de la zona sud i travessa la zona, per la carena, i s'endinsa dins la zona protegida del P.N. del Cap de Creus, és un element distorsionador del paisatge, si bé les condicions en què es troba fa que sigui molt poc utilitzada i que no s'hagi produït una degradació significativa als seus marges. Semblantment, el fort pendent de la zona sud i est ha permès que les zones properes a les edificacions existents s'hagin conservat força bé, per la dificultat d'accés.

En cas de que es dugués a terme el projecte urbanístic segons el planejament vigent, la totalitat de la unitat d'actuació quedaria fortament malmesa. D'entrada, l'arranjament o asfaltat del camí carener, amb un disseny urbà, representaria un fort impacte ja que desestructuraria l'element articulador de tota la unitat, a banda de l'impacte per antropització o transformació a urbà d'un ambient natural, el qual, a més, enllaçaria amb la continuació del camí, ja en ple Parc Natural, per zones amb molt menys pendents i fàcilment transitables, fet que provocaria *de facto* un trànsit molt superior a l'habitual per la zona, amb innegables conseqüències negatives pel conjunt del Parc Natural.

L'edificació dels terrenys situats als dos costats del carener, que són els més elevats de l'àmbit i ben visibles des de diferents indrets (pla de Gates, torre del Sastre i altres), provocaria un fort impacte paisatgístic. Per contra, actualment, aquest mateix terreny elevat fa un efecte d'ombra que elimina les visuals sobre la franja urbanitzada, des dels principals recorreguts del Parc.

Pel que fa a l'impacte paisatgístic des del mar, és evident que la construcció sobre una cota més elevada que el conjunt de sectors urbanitzats adjacents augmenta sensiblement la percepció d'impacte visual.

Aquestes construccions, juntament amb la franja perimetral de l'actual sòl urbà de les Canyelles configuren una ocupació efectiva de la pràctica totalitat de l'àmbit, de manera



que les funcions ambientals que actualment desenvolupen aquests terrenys es perdrien gairebé del tot.

El fort pendent existent en la major part de l'àmbit (gairebé sempre per damunt del 20%, i tot sovint doblant aquest valor) provocaria forts problemes de moviments de terres i desestructuració del sòl i la gea de l'indret. Per acabar de donar el cop de gràcia, tant les construccions com els vials d'accés a les parcel·les malmetrien la major part dels murets de pedra seca i resta de l'estructura de feixes agrícoles, amb la pèrdua de patrimoni cultural, paisatgístic i de fixació del sòl i de la vegetació.



**7. Idoneïtat per a la transformació d'aquest sector i coherència de conjunt per tal de modificar el límit de ciutat en relació a l'existent actualment**

La UA 26 es troba, en la seva pràctica totalitat, per damunt de la cota topogràfica dels 100m, que és la que marca la delimitació del Parc Natural del Cap de Creus en bona part del perímetre del cas urbà. Concretament, els terrenys que es pretén modificar no tant sols tenen una contigüitat física total amb el Parc Natural sinó que tenen una continuïtat natural donada per la configuració d'aquests terrenys en forma de tascó elevat que deixa a banda i banda el sòl urbanitzat i que enllaça sense cap mena de discontinuïtat en l'ús del sòl i la composició general de la vegetació amb l'espai formalment protegit.

## CONSIDERACIONS AMBIENTALS DE LA ZONA UA26 DEL MUNICIPI DE ROSES

D'altra banda, en un recorregut marítim en direcció W-E partint de l'extrem de la badia de Roses, la pròpia lògica de la ordenació urbanística hauria de tendir a reduir gradualment l'amplada i el desnivell topogràfic ocupat pel sòl urbà, tant per l'allunyament progressiu en relació a l'àrea central com per l'apropament progressiu a l'indret considerat de més valor del Parc Natural, el Paratge Natural d'Interès Nacional del cap de Norfeu (inclòs dins el PN del cap de Creus, com a zona de protecció especial). El fet que, precisament, els valors geològics associats al metamorfisme, plegament i zonació de zones de cisellament dels esquists paleozoics siguin el valor principal d'aquest espai de protecció especial, fan que l'impacte per la construcció d'edificis en una zona propera sigui encara més elevat.

El fet que la UA 26 proposés la urbanització dels careners, aproximadament perpendiculars a la línia de costa i articulats per un camí en desús i fortíssim pendent, que enllaça amb l'accés principal al cor del Parc Natural representa un canvi en les pautes de creixement de les urbanitzacions de llevant de Roses i una amenaça incrementada sobre l'espai protegit, que tindria una pèrdua de qualitat ambiental, tant per l'afecció visual com, amb tota probabilitat, per la freqüentació en by-pas des del camí de Cala Jóncols. A l'afectació sobre el medi natural cal afegir-hi el risc en cas d'incendi, que seria notable en un indret amb la topografia abans assenyalada. Aquest fet obligaria a l'arranjament de la via d'enllaç amb el camí principal d'accés al Parc Natural, que esdevindria així *de facto*, una ronda urbana de les urbanitzacions de les Canyelles i una antropització i augment dels riscos d'impactes directes i indirectes (soroll i molèsties a la fauna, abandó de residus, banalització de la vegetació, incendis, etc.) sobre tot el sector sud del Parc Natural del Cap de Creus.

A la vista del que s'ha exposat en altres punts d'aquest informe, especialment la absència de cap element, de caracter natural o paisatgístic, que trenqui la connexió entre la zona UA26 i la zona protegida del P.N. del Cap de Creus, així com l'absència d'una franja d'esmoreïment entre el sòl urbà i el sòl protegit, pensem que la proposta de desqualificar les claus urbanístiques de vivendes unifamiliars aïllades és totalment encertada i necessària.

El fet que la gairebé totalitat de parcel·les previstes segons el planejament vigent es trobi en terrenys amb un pendent mitjà superior al 20%, fa que siguin totalment inidònies i àdhuc impugnables, més enllà de les consideracions estrictament ambientals. La regularització de les vivendes actualment existents, en la mesura en què el mal està fet, ha de ser objecte de la disciplina urbanística i no entrarem ací a discutir la idoneïtat de la proposta.

D'altra banda, pensem que caldria tancar el trànsit de vehicles motoritzats per l'actual pista que creua l'àmbit i, en tot cas, deixar el camí com a ruta a peu o amb BTT (circulació no motoritzada), tant per l'impacte directe de soroll i erosió com per les molèsties a la fauna i la previsible banalització i pèrdua de qualitat ambiental de tot l'espai i zona veïna del Parc Natural.

Per contra l'adequació del cim culminant de la zona com a mirador paisatgístic, des del qual es veuria la badia de Roses i amplis espais del P.N. del Cap de Creus donaria a l'espai urbà de Canyelles i l'Almadrava un "toc" de qualitat, del que tant els habitants o usuaris dels sectors urbans propers com pel conjunt del municipi de Roses, en tant que turístic, hi sortirien beneficiats.

43  
DE ROSES

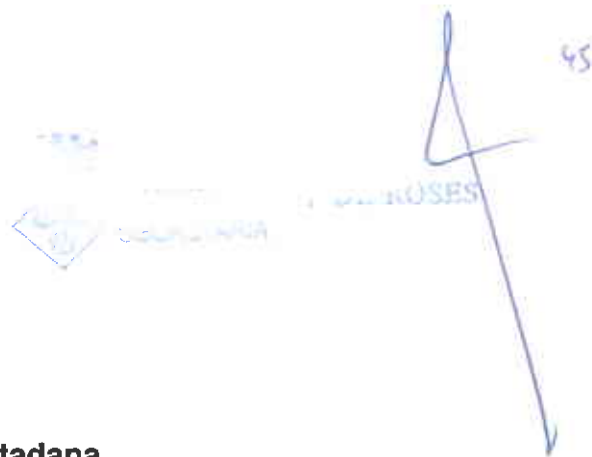


## **ANNEXOS A LA MEMÒRIA**

A1. Programa de participació ciutadana

A2. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible

A3. Mobilitat sostenible



## **ANNEX 1. Programa de participació ciutadana**

La Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses en l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA26, aprovada inicialment per l'Ajuntament de Roses en sessió plenària extraordinària de data 1 de setembre de 2004, ha estat sotmesa a informació pública, havent-se presentat quatre al·legacions:

- 1) RE 12528 de 21.10.04, presentada per Àrea Residencial Palau SL, representada pel Sr.Pere de Genover i Bonal i PFX Import Export SL representada per la Sra.Paloma Escribano Noigué.
- 2) RE 12693 de 26.10.04, presentada pel Sr.Juan de Anguera i Bachs.
- 3) RE12715 de 26.10.04, presentada pel Sr.Emilio Torondel Sánchez.
- 4) RE 12810 de 28.10.04, presentada pel Sr. Josep Polaino García, Manuel Escribano Miguel, en representació de PFX Import Export SL i els Srs. Peter Hrrúgl, Gerbelotte Barillou, Peter Graham Spay, Wilhem Fredeirc i altres.

Totes quatre al·legacions contenen arguments que tenen finalment una reconducció als aspectes jurídics que fonamenten l'expedient de Modificació i que han estat informats jurídicament a l'Informe de data 25 de febrer de 2005, que proposa desestimar les quatre al·legacions.

La primera al·legació complementa el seu cinquè punt, referit a la consideració del sòl com a sòl urbà, amb un informe, signat per l'arquitecta Isabel Miquel, en el qual es descriu l'estat d'urbanització del sector. Sobre aquest informe cal fer les següents consideracions:

- c) L'informe se centra únicament en el carrer Velázquez i la seva continuació, situat en el límit baix del sector, el qual dóna accés només a una petita part dels terrenys inclosos en la Unitat d'Actuació.
- d) En descriure l'estat dels terrenys es refereix als dos trams del carrer Velázquez (part de ponent i part de llevant). A la part de ponent, on se situen totes les edificacions existents dins l'àmbit (excepte la casa unifamiliar del turó d'Ullastrell), es conceptualitza el carrer com a totalment urbanitzat. Aquest tram correspon als sòls que en la Modificació es mantenen com a sòl urbà. A la part de llevant es citen deu edificacions que en realitat estan fora de l'àmbit de la Unitat, i es conceptualitza com a menys urbanitzat. En realitat aquest tram constitueix una pista o camí no urbanitzat, que disposa únicament de serveis d'aigua i electricitat. La Modificació classifica aquest sòl com a sòl no urbanitzable.
- e) La classificació de les parcel·les edificades amb accés des de el carrer Velázquez com a sòl urbà és, així doncs, congruent amb l'estat de la urbanització d'aquest tram del carrer (part de ponent), de la mateixa forma que la classificació de la resta dels sòls adjacents al carrer Velázquez, inclosos en la Unitat, com a sòls no urbanitzables és congruent amb la no existència d'urbanització del tram (part de llevant). La resta dels terrenys inclosos en la Unitat no apareixen ni tan sols citats en l'informe, donat que l'únic element existent és el camí del turó d'Ullastrell. Dit sigui tot això sens perjudici del raonament contingut en l'informe jurídic sobre la improcedència de classificar els sòls com a urbans, donat que no tenen els serveis necessaris amb les característiques adequades, ni es troben en àrees consolidades per l'edificació en les seves 2/3 parts, ni estan integrats en el teixit urbà.

La resta de les alegacions no contenen aspectes tècnics o bé ho fan en el marc d'argumentacions plenament reconduïbles als conceptes jurídics que han estat objecte de l'Informe de data 25 de febrer de 2005.

La informació pública ha tingut una durada oficial d'un mes, una vegada que l'aprovació inicial de la Modificació ha estat publicada en els butlletins oficials i en un diari de difusió comarcal. El contingut de la Modificació ha aparegut també comentat en diversos diaris d'àmplia difusió territorial.

D'altra banda l'Ajuntament de Roses ha donat difusió al contingut de la Modificació, que ha estat a disposició del públic en les oficines del Servei d'Atenció al Ciutadà per un termini superior a l'oficial de la informació pública.



## **ANNEX 2. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible**

El present document, en la seva Memòria Justificativa, cita en diverses ocasions el concepte de desenvolupament sostenible, definit per l'article 3 de la llei d'Urbanisme de Catalunya, així com les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 de la mateixa Llei (aquest darrer modificat per la Llei 10/2004). Aquest concepte i aquestes directrius han presidit l'elaboració del present document de Modificació, tal com es fa explícit a continuació per a cada un dels continguts legals.

Així, l'article 3.1 LU fa explícit que el desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la "utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics (...)" La Modificació conté els elements necessaris per valorar negativament la urbanització i edificació dels terrenys de la UA26 en tant que forma d'utilització racional del territori, degut a la posició territorial, els pendents i la proximitat del Parc Natural de Cap de Creus. També conté una valoració explícita dels recursos naturals i dels valors paisatgístics a preservar, derivats de l'especificitat del lloc i les seves característiques geomorfològiques (veure plànols de topografia, clinometria i unitats paisatgístiques). D'altra banda, resulta ben evident que la urbanització i edificació del sector no respon a cap necessitat de creixement urbà explícita en el terme municipal de Roses.

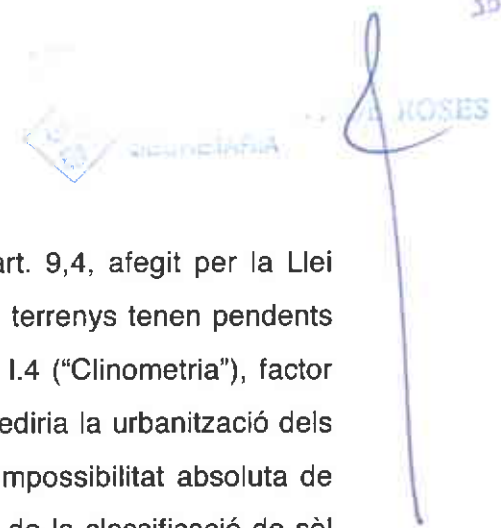
L'article 3,2 LU subratlla que el sòl és un recurs limitat, per la qual cosa cal evitar la dispersió, afavorir la cohesió social i considerar la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, buscant un model de territori globalment eficient. La posició territorial dels terrenys de la UA26, descrita en la Memòria, en una cota

alta sobre el nucli de Canyelles Petites, les zones urbanes consolidades del qual ja avui pateixen grans dificultats d'accés (insuficiència de la xarxa viària local en els períodes d'afluència turística i inadequació funcional degut als forts pendents), ha de ser considerada com contrària als principis de l'article 3,2 LU citats.

Finalment l'article 3,3 LU fa explícit el mandat de garantir l'objectiu del desenvolupament sostenible mitjançant l'exercici de les competències urbanístiques, en les quals s'inclou l'elaboració del present document de Modificació del planejament general de Roses,

Per la seva banda, l'article 9 LU estableix una sèrie de directrius pel planejament urbanístic, entre els quals són rellevants, als efectes de la present Modificació, els següents:

- a) L'execució del planejament urbanístic ha de permetre assolir "uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics" (art 9,1). Aquesta directriu s'acompleix plenament amb la classificació dels terrenys de la UA26 com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona 17 ("Reserves naturals") per al conjunt dels terrenys més propers al Parc Natural de Cap de Creus.
- b) "És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones" (art 9,2). Aquesta directriu s'acompleix també plenament amb la classificació de la major part dels sòls amb forts pendents i propers al Parc Natural com a no urbanitzables.
- c) "El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics" (art 9,3). La Modificació introdueix la qualificació de zona 15 ("Protecció paisatgística") per al conjunt del turó de l'Ullastrell, que constitueix una fita paisatgística evident per la seva visibilitat territorial i el caràcter de cresta o teló de fons de la zona de Canyelles Petites.
- d) "El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat



absoluta de creixement dels nuclis existents" (art. 9,4, afegit per la Llei 10/2004). En el cas de la UA 26, la totalitat dels terrenys tenen pendents superiors al 20%, com es demostra en el plànol I.4 ("Clinometria"), factor que, d'acord amb aquest article, per si sol ja impediria la urbanització dels terrenys. Resulta clar que això no comporta la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. El manteniment de la classificació de sòl urbà d'una part de l'àmbit es justifica perquè es tracta d'edificacions existents que ja reuneixen els requisits necessaris per a rebre tal classificació.

També cal afegir que en el Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat de Roses, una de les línies estratègiques definides fa referència a les disfuncions en els sòls urbans i urbanitzables del planejament vigent a l'hora de definir un model turístic sostenible a assolir i que preservi els valors naturals. En aquest sentit, la present Modificació se situa ja com a acció específica que concreta, pel que fa al sector de Canyelles Petites, aquesta línia estratègica del Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat.



### **ANNEX 3. Mobilitat sostenible**

La Modificació no conté les mesures, explícitament formulades, per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi de Roses, a què fa referència l'article 59,3 LU, si bé el contingut de la nova ordenació urbanística té clares repercussions pel que fa a la mobilitat en el territori municipal i en el més immediat de Canyelles Petites i l'Almadrava. La urbanització i edificació dels terrenys de la UA26, situats en la part alta, ja en el mateix carener, del nucli de Canyelles Petites, implicava afegir més viatges en vehicle privat entre els nous habitatges (majoritàriament de segona residència) i el centre de Canyelles Petites, la platja i les zones comercials, així com entre el nou sector i el centre de Roses.

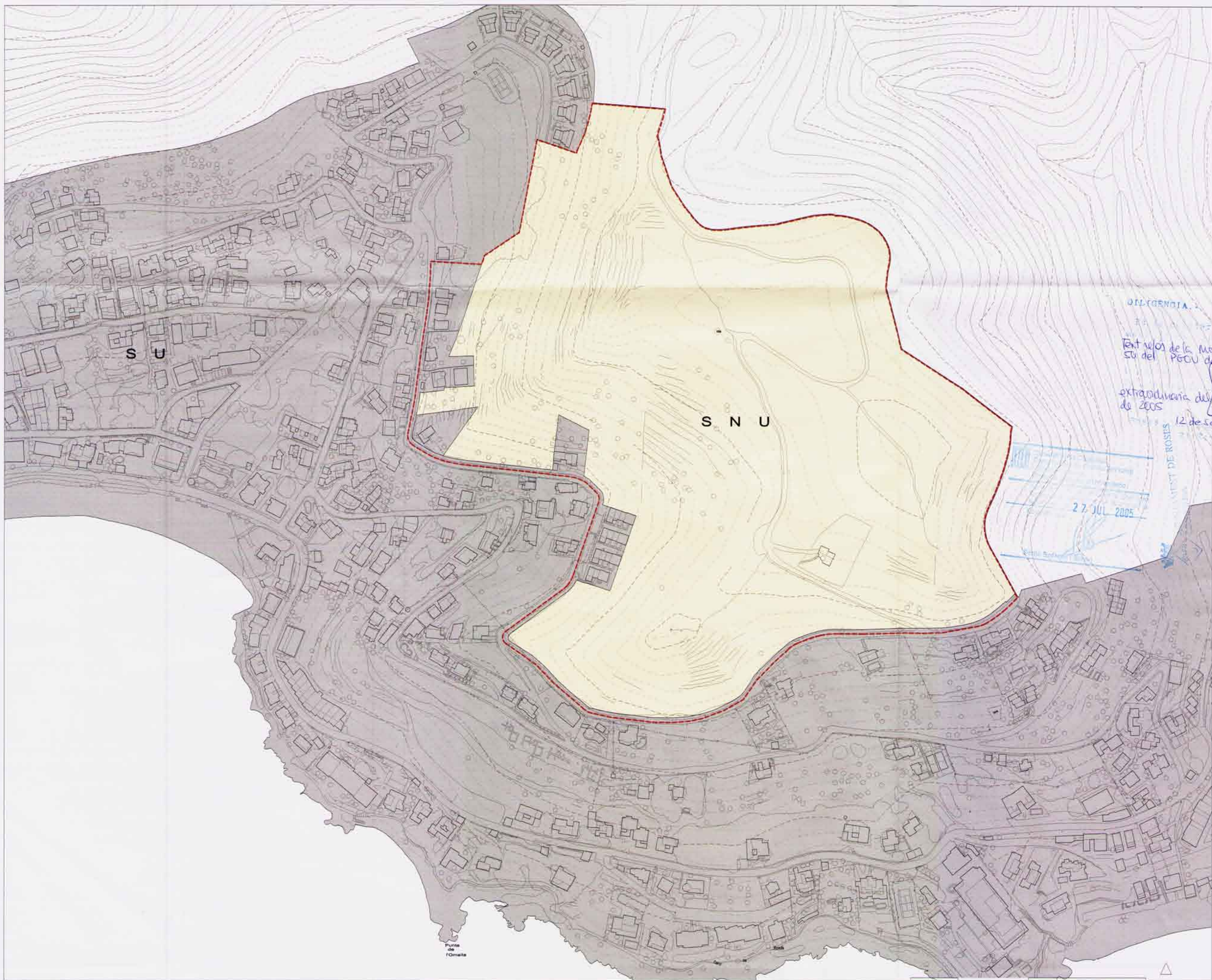
Un dels problemes més importants a Roses resulta de les dificultats de connexió entre el centre de la població i la zona de Puig Rom, Canyelles Petites i l'Almadrava, units únicament per l'estreta antiga carretera que envolta el Puig Rom, permanentment col.lapsada en temporada alta. La insuficiència dels accessos al sector és manifesta, el que hauria d'implicar una limitació de la seva capacitat residencial. En un nivell més local, les dificultats per accedir des de les àrees edificades en les altes de Puig Rom i Canyelles a les platges i centres comercials i d'activitat són tanmateix molt fortes en tot moment (degut als pendents) i especialment significativa en temporada alta.

La modificació del règim del sòl de la UA26 i la preservació dels terrenys en la seva majoria com a sòl no urbanitzable, tot i mantenint les parcel·les edificades en sòl urbà, redunda en una millora global de la mobilitat sostenible, en disminuir el nombre potencial de viatges obligats, que únicament són possibles

amb vehicle privat. L'accés a peu a les parcel·les de les cotes altes, si bé resulta potencialment possible, en la pràctica no es produeix, degut a les dificultats de pujada en el trajecte de retorn.

*Ullery*

Visa de l'Acta de l'Assemblea Municipal  
del 27 de Juliol de 2005  
La data és: 27 JUL. 2005  
Sònia Bofarull i Ferrat



**RÈGIM DEL SÒL**

- Sòl Urbà
- Sòl No Urbanitzable
- ÀMBIT DE LA U.A. 26

*OLIGENIA*

*Per aquest docu-  
ment s'aprova el text refós de la modificació puntual núm.  
57 del P.G.O.U. de Roses  
el vençut per  
extraordinària del Ple del dia 5 de setembre  
de 2005*

*27 JUL 2005*

*12 de setembre de 2005*



**MODIFICACIÓ DEL PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL DE ROSES**

ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA26

Text refós

Fase  
Aprovació definitiva

Plànol  
P.1  
Classificació del sòl

Format  
594x420 E:1/2.000



**QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES**

SÒL URBÀ		
6c3*	Vivenda unifamiliar aïllada	8.040 m²
	Vial	3.842 m²
SÒL NO URBANITZABLE		
15	Protecció paisatgística i ecològica	28.771 m²
16	Protecció d'infraestructures	4.287 m²
17	Reserves naturals	116.988 m²
- - - ÀMBIT DE LA U.A. 26		161.928 m²
- - - ÀMBIT DE PROTECCIÓ DEL PARC NATURAL DEL CAP DE CREUS		

*Text refós de la modificació puntual núm 54 del POUM de Roses el vençut per l'extraordinària de la data de 12 de setembre de 2005*

*12 de setembre de 2005*

Ajuntament de ROSES

**MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSES**

ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA26

Text refós

Fase Aprobació definitiva

Plànol P.2 Qualificacions urbanístiques

Format 594x420 E:1/2.000