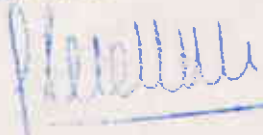


Servei d'Urbanisme Girona   
 EXP.: 06187 JCS

ANNEX II

per mobilitat

REPÚBLICA DE CATALUNYA  
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES  
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-  
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE GIRONA EN  
DATA: 17 ABR. 1996  
LA SECRETÀRIA



28 Febrer 1996

**PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA**

**DE LA PARCEL·LA SITUADA A  
LA CANTONADA DE LA CARRETERA DEL  
MAS OLIVA I EL CARRER JOSEP ROMANYAC.  
DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES.**

---



# AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

Exp. 1309/95  
GENCIA/ms

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec format per 20 folis i plànols numerats del 41 al 60, ambdós inclosos, anomenat PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA DE LA PARCEL·LA SITUADA A LA CANTONADA DE LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CARRER JOSEP ROMANYAC, s'ha aprovat provisionalment al Ple ordinari de data 27 de novembre d'enquany.

Roses, 4 de desembre de 1995



SECRETARIA  
de ROSES

Francisco Luis Muñoz Cameo  
Secretari general

El present pla especial de millora urbana costa dels següents documents:

00011

## 1. MEMÒRIA

### 1.1 Generalitats

- 1.1.1 Objecte del pla
- 1.1.2 Classe de pla
- 1.1.3 Promotor del pla
- 1.1.4 Antecedents
- 1.1.5 Emplaçament

### 1.2 Conveniència i oportunitat

- 1.2.1 Marc jurídic
- 1.2.2 Marc planejament

### 1.3 Descripció proposta

- 1.3.1 Aspectes generals
- 1.3.2 Implantació de la proposta
- 1.3.3 Quadre de superfícies
- 1.3.4 Infraestructura

## 2. PLANOLS

- 2.0 Emplaçament i situació
- 2.1 Topogràfic
- 2.2 Planta implantació
- 2.3 Parcel·lació i superfícies
- 2.4 Planta soterrania, alineacions i nivells
- 2.5 Planta baixa i plantes pis, alineacions i nivells
- 2.6 Planta infraestructura

## 3. ORDENANCES

## 1.1 GENERALITATS



### 1.1.1. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA.

Es establir les directrius precises per redefinir la tipologia edificatoria i efectuar l'ordenació del volum, assenyalant les alineacions i rasants, del sostre adjudicat pel pla general, dins una illa del casc de ROSES.

### 1.1.2. CLASSE DE PLA

Aquest document es presenta com Pla Especial de Millora Urbana, ajustant-se a allò que es preveu en l'article 29 i 34 del decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.

### 1.1.3. PROMOTOR

El promotor del present Pla Especial de Millora Urbana es el senyor AGUSTI MONTALAT i MALLOL, amb NIF 40.420.412-M, amb domicili, a efectes de notifikacions, al carrer Pep Ventura, 23 de ROSES.

Com a particular queda facultat a promoure el pla especial d'acord amb allò que es disposa en l'article 78 del decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol. El senyor Montalat es propietari de la finca.

### 1.1.4. ANTECEDENTS

En el període de temps que va des de l'aprovació del pla general, el desembre del 1985, fins la seva revisió, el juny del 1992, es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall, la reparcel·lació voluntaria i el projecte d'urbanització, que es va executar.

Alhora que s'aprojava els documents urbanístics es varen realitzar les cessions previstes en el planejament; per lo tant la parcel·la, de 2.600 m<sup>2</sup>, que va resultar era neta, i tenia la qualificació d'habitatge plurifamiliar aïllat (8b) amb els següents parametres:

-- edificabilitat=	1.690,00 m <sup>2</sup> (0.65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
-- ocupació=	1.040,00 m <sup>2</sup> ( 40%)
-- alçada=	9.45 m (PB+2PP)
-- separacions=	4m a la façana, 3m als laterals i 6m al fons.

No obstant es varen descobrir, al construir el centre geriàtric, substancials diferències que van portar als propietaris a establir una parcel·lació que no es corresponia a l'aprovada i que no va ésser legalitzada.

Concretats els desajustaments entre el planejament (Estudi de Detall i projecte d'urbanització) i l'execució de les obres d'urbanització l'Ajuntament de Roses va acordar el manteniment de les edificabilitats inicials aprovades, ja que no s'incrementava l'edificabilitat global de la UA 15, sempre que no es superes mai l'ocupació màxima permesa per cada qualificació.

Posteriorment es va redactar un Estudi de Detall per adequar la parcel·lació als parametres d'equipaments aprovats. Aixó va deixar reduïda la parcel·la ara objecte del Pla Especial de Millora Urbana a 2.208 metres quadrats.

El present Pla Especial es va redactar, inicialment, amb una parcel·la de 2.456 metres quadrats i així es va presentar el 15 de març d'enguany i es va aprovar inicialment en la sessió extraordinària del 24 d'abril amb una sèrie de condicions previes a l'aprovació provisional.

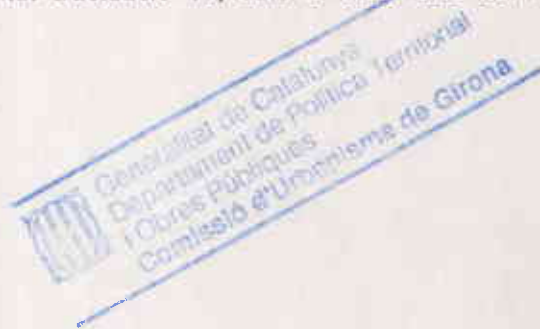
Va ésser durant aquest període de la tramitació que es va detectar la diferència de superfície de la parcel·la.

L'ocupació de parcel·la que es dedueix de l'Estudi de Detall (parcel·la de 2.208 m<sup>2</sup>) es de 883.20 m<sup>2</sup>, i amb aquesta dada s'ha redactat el pla especial.

00044

#### 1.1.5. EMPLAÇAMENT DE LA PARCEL·LA

La parcel·la es trova limitada per la carretera del Mas Oliva, el carrer Josep Romanyac i l'espai lliure C2 de l'antiga unitat d'actuació 15; dins el casc urbà del municipi de ROSES.



## 1.2.1 CONVENIENCIA I OPORTUNITAT



00045

### 1.2.1. MARC LEGISLATIU

El marc dins el que s'enmarca el pla especial de millora urbana es el que se subjecte al decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.

El que preten aquest pla es redefinir la tipologia edificatoria, conservan el parametres fonamentals definits pel pla general i definir la volumetria, establint alineacions i rasants. Per assolir aquests dos últims aspectes, volum i alineacions, seria suficient un estudi de detall pero no valdria aquest per a la redefinició tipològica, es per aixó que es recorra a la figura de pla especial de millora urbana, regulat per els articles 29 i 34 del decret legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol.

L'article 41 estableix de forma clara quin son els determinats del regim urbanistic, atés que el pla especial no altera cap dels allà esmentats, que son:

- a) canvi en la classificació del sòl
- b) afectació de terreny per a sistemes
- c) modificació dels usos globals admesos en el sector
- d) modificació de coeficient d'edificabilitat.

queda palés que la modificació de la resta dels parametres urbanistics no esmentats no constitueix canvi del regim urbanistic i per tal hom ha d'entendre que son modificacions de determinacions del planejament que poden se dutes a terme amb tramitació de planejament especial

### 1.2.2 MARC PLANEJAMENT.

S'ha vista ja que la calificació que el pla general atorgava a la parcel.la objecte del PEMU era d'habitatge plurifamiliar aïllat (8b).

La tipologia de l'entorn es variada, ja que la parcel.la es trova situada en una zona de transició tipologica. Per el costat sud, a l'altre vorera del carrer Josep Romanyac, està perfectament definit el limit de l'edificació en illa tancada, pel costat nord, a l'altre costat de la carretera del Mas Oliva, el model previst per el desenvolupament de l'illa d'Ithaca es el d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i dins a la propia unitat d'actuació (UA 15) es planteja també edificació oberta.

Ens trobem dons en un indret urbà de transició d'edificatoria. Es va d'unes edificacions tancades cap unes altres més obertes, en cap cas es despren que la tipologia de plurifamiliar aïllada aporti unes virtuts a la forma urbana que no pugui aportar la tipologia que el pla especial proposa.

En conjunt, la proposta planteja el manteniment del sostre edificable total que tenia adjudicat amb una ocupació global inferior a la màxima.

### 1.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

#### 1.3.1 ASPECTES GENERALS

Com ja s'ha explicat anteriorment els errors de planejament i d'execució varen minvar la superfície real de la parcel·la, per aixó el pla proposa concentrar l'edificabilitat, reconeguda per l'unitat d'actuació que es va desenvolupar, dins el sòl edificable i fer la cessió dels 392.00m<sup>2</sup> restans a l'Ajuntament.

D'aquesta forma es pot donar viabilitat al procés edificatori ja que la proposta es planteja de forma que no s'alteri l'aprofitament urbanístic adjudicat des de l'inici per el pla general del municipi.

#### 1.3.2 IMPLANTACIÓ DE LA PROPOSTA.

En la proposta de l'arquitectura a construir es planteja que l'edificació mantingui l'alineació de l'edificació al vial, amb les reculades fixades per les ordenances, de manera que els volums dels conjunts mantinguin l'idea de carrer, per lo tant l'espai lliure d'edificació resta a l'interior de l'illa, al costat sud dels edificis amb façana a la carretera del Mas Oliva.

El model tipologic bàsic que es proposa es el d'un habitatge d'una sola crugia i de dues plantes, planta baixa i pis, en tots els casos es completa la dotació amb un garatge, soterrat, amb accés des d'un passadís comunitari. Aixó evita que per cada aparcament es punxi el vial i que en lloc de tenir dotze rampes nomès en calgui una.

L'implantació del conjunt dels 13 habitatges es fa formalitzan tres volums, de la següent manera: dos volums de dos habitatges aïllats, amb accés des de la carretera del Mas Oliva i el tercer volum format per nou habitatges en filera, amb accés des del carrer Josep Romanyac.

El contingut del programa dels habitatges es divideix amb zona de dia, planta baixa, i zona de nit, planta pis. Amb el semisoterrani que permet completar l'equipament de l'habitatge.

A la planta baixa es troven la cuina-menjador amb rentador, lavabo i sala d'estar vinculada a l'espai, de la parcel·la, d'ús exclusiu i que es connecten mitjançant un porxo, amb el terra a nivell de la sala

La zona de nit, a la planta pis, contè tres dormitoris, un d'ells amb bany, i un altre bany general. No obstant, la planta pis, per les seves condicions geomètriques, permet el laborar diferents distribucions (per exemple quatre dormitoris i un bany).

La connexió de les diferents plantes es fa mitjançant una escala, col·locada en una mitgera, per no ocupar façana. El funcionament de l'escala es fa aprofitant altres estances, així l'accés interior a la planta baixa es produeix aprofitant el rebedor i la pujada a la planta pis es fa des de l'interior de la sala d'estar.

Es complementa l'habitatge amb un garatge individual i tancat a la planta soterrania. L'accés rodal a ell es planteja mitjançant una única rampa comunitaria, a la façana de la carretera del Mas Oliva, i un vial interior, que es constituirà amb una servitut de pas per a cada una de les parcel·les que atrevesa.

L'accés peatonal es podrà produir des de l'interior de cada habitatge i des de l'extrem de la ala de la planta d'aparcament, que esta a més de 25.00 metres de la sortida dels cobres, que es constituex amb sortida d'emergencia, aquesta estarà adosada a la mitgera de la parcel·la, per el costat de l'espai lliura (clau C2).

La seva alçada màxima serà de 2.50 metres.

Intercalat entre garatge i garatge, en el tram d'habitatges aparellats que son els que tenen la façana a la carretera del Mas Oliva, es posible disposar uns magatzems o garatges, d'uns dotze metres quadrats, no obstant el projecte d'obra definirà la distribució i la concreció definitiva del seu ús final.



1.3.3 QUADRE DE SUPERFÍCIES.

00048

La divisió del sòl que resulta d'aquest pla especial es la següent:

A. Superfície d'ús exclusiu de cada habitatge

Habitatge numero 1	162.00m2
Habitatge numero 2	155.50m2
Habitatge numero 3	155.50m2
Habitatge numero 4	153.70m2
Habitatge numero 5	222.05m2
Habitatge numero 6	103.45m2
Habitatge numero 7	103.45m2
Habitatge numero 8	103.45m2
Habitatge numero 9	103.45m2
Habitatge numero 10	103.45m2
Habitatge numero 11	103.45m2
Habitatge numero 12	103.45m2
Habitatge numero 13	158.50m2
<b>total</b>	<b>1.731.40m2</b>

B. Superfície d'ús comunitari

Habitatge numero 1	30.88m2
Habitatge numero 2	30.88m2
Habitatge numero 3	30.88m2
Habitatge numero 4	30.88m2
Habitatge numero 5	30.88m2
Habitatge numero 6	30.88m2
Habitatge numero 7	30.88m2
Habitatge numero 8	30.88m2
Habitatge numero 9	30.88m2
Habitatge numero 10	30.88m2
Habitatge numero 11	30.88m2
Habitatge numero 12	30.88m2
Habitatge numero 13	30.88m2
<b>total</b>	<b>401.45m2</b>

C. Espai comunitaris

Acces rodar (rampa)	27.35m2
Sortida emergencia peatonal del garatge	47.80m2
<b>total</b>	<b>75.15m2</b>

La superfície de servitut de pas, vial de distribució del garatge, que afecta a cada habitatge es la següent:

Habitatge numero 1	12.85 m2
Habitatge numero 2	36.92m2
Habitatge numero 3	36.92m2
Habitatge numero 4	54.83 m2

Habitatge numero 5 0 m2  
Habitatge numero 6 25.59 m2  
Habitatge numero 7 50.45m2  
Habitatge numero 8 50.45 m2  
Habitatge numero 9 25.83 m2  
Habitatge numero 10 25.83 m2  
Habitatge numero 11 25.83 m2  
Habitatge numero 12 25.83 m2  
Habitatge numero 13 12.85 m2

- 00049

Considerat en conjunt l'edificabilitat total que es possible desenvolupar amb el pla especial es de 1690.00m2, distribuint-se de la següent forma, per cada parcel.la:

Habitatge numero 1	128.78 m2
Habitatge numero 2	128.78 m2
Habitatge numero 3	128.78 m2
Habitatge numero 4	128.78 m2
Habitatge numero 5	142.80 m2
Habitatge numero 6	124.02 m2
Habitatge numero 7	124.02 m2
Habitatge numero 8	124.02 m2
Habitatge numero 9	124.02 m2
Habitatge numero 10	124.02 m2
Habitatge numero 11	124.02 m2
Habitatge numero 12	124.02 m2
Habitatge numero 13	128.78 m2
<b>total</b>	<b>1.654.84 m2</b>

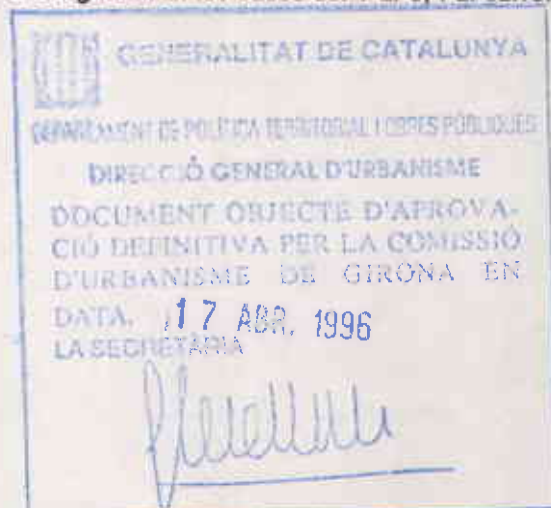
Considerada de forma global l'ocupació contemplada en la proposta del pla especial es de 883.20 i siguent la superfície de parcel.la a contabilitzar de 2.208,00 m2 el coeficient d'ocupació convertit a percentatge es de 40,00%.

#### 1.3.4 INFRAESTRUCTURA

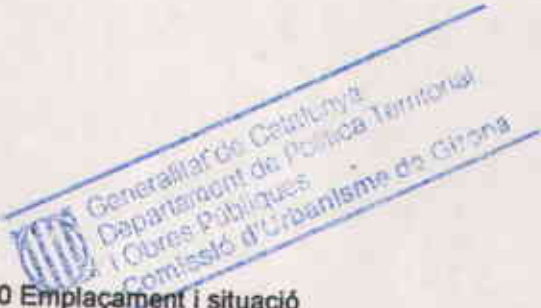
Les xarxes d'infraestructura es connectaran a les existents que ja existeixen a peu de la parcel.la.

Les xarxes de consum (aigua, llum) s'executaran de forma individual per a cada unitat del pla, amb les caixes de lectures encastades a la tanca d'obra que limita l'espai públic.

La xarxa de sanejament es planteja amb una connexió a la general per cada carrer. Així al conducte de la carretera del Mas Oliva desguasaran les cases del 1 al 5, i al carrer Josep Romanyac de la sis a la dotze.



**2. PLANOLS**



- 2.0 Emplaçament i situació
- 2.1 Topogràfic
- 2.2 Planta implantació
- 2.3 Parcel·lació i superfícies
- 2.4 Planta soterrania, alineacions i nivells
- 2.5 Planta baixa i plantes pis, alineacions i nivells
- 2.6 Planta infraestructura

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

### 3. ORDENANCES DEL PLA ESPECIAL

L'edificació definida per el pla especial queda enmarcada dins la Secció 4: Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials del Capítol Tercer: Règim de sòl urbà del Títol segon. Règim urbanístic del Sòl amb el següent articulat específic.

Es considera la proposta tipologica del pla especial com una variant de la clau 7: Unifamiliar en filera. Se l'hi adjudica la clau 7b amb el següent articulat:

#### Definició i objecte. article 1

Correspon als conjunts d'habitatges unifamiliars aïllats, amb les excepcions fixades pel Pla, i amb jardins individuals, construïts de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.

#### Parametres generals article 2

Son d'aplicació a la subzona 7b les següents condicions i parametres edificatoris:

- a) La parcel.la mínima serà de 120,00m2.
- b) El front mínim de parcel.la o façana mínima serà de 4.95 metres.
- c) Les partions de parcel.la seran normals a l'alineació del vial
- d) L'edificació principal tindrà les següents limitacions:
  - 1. Als límits de l'àmbit del pla especial
    - a façana, 4 metres
    - als laterals, 3 metres
    - als fons, 6 metres.
  - 2. Als límits interns fixats pel Pla.
    - S'adaptaran a les alineacions fixades en el pla
- e) L'edificació secundària tindrà els següents límits:
  - a façana, 3 metres
  - als laterals, segons l'ubicació del pla especial
- f) L'edificació ocuparà lo especificat en el Pla especial, per a cada parcel.la.

g) El garatge serà soterrani i comunitari per a totes les parcel.les, que abasta aquest Pla, amb un accés rodat únic des del vial de la carretera del Mas Oliva. Cada habitatge disposarà d'una plaça d'aparcament tancat a la que s'hi tindrà accés rodat mitjançant un vial interior a 5.00 metres d'amplada i accés peatonal des de l'interior de cada un d'ells i des de les sortides d'emergències.

Alçada de l'edificació  
article 3

1. L'alçada reguladora de l'edificació principal serà de 9.45 metres (PB+2PP).
2. L'alçada màxima de l'edificació secundària serà:
  - a) per le sortides d'emergència 2.50 metres
  - b) per la rampa 3.00 metres

Cossos sortints  
article 4

No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.  
Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 metres de l'alineacions  
fixades pel Pla Especial.

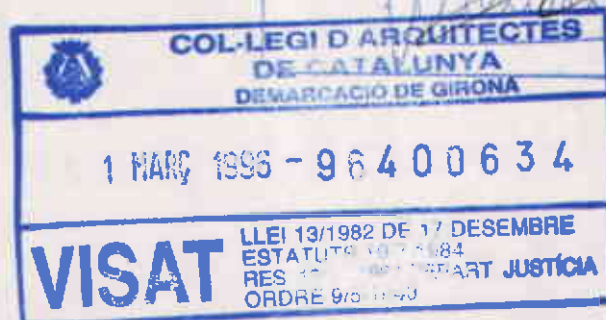
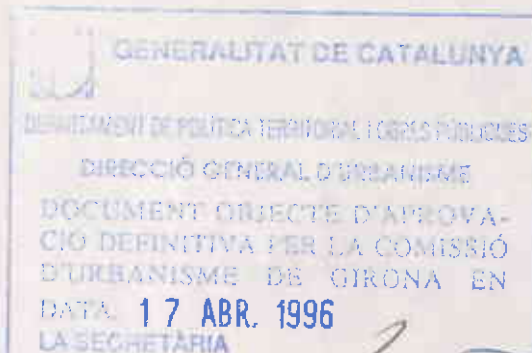
Usos  
article 5

1. S'admet l'ús residencial unifamiliar en les plantes sobre rasant.
2. En les plantes sota rasant s'admeten els usos de garatge i emmagatzematge.
3. La resta d'úsos no admesos queden prohibits.

Tanques  
article 6

Tindrà una alçada de 0.60 metres d'obra massissa i fins 1.50metres de vegetal

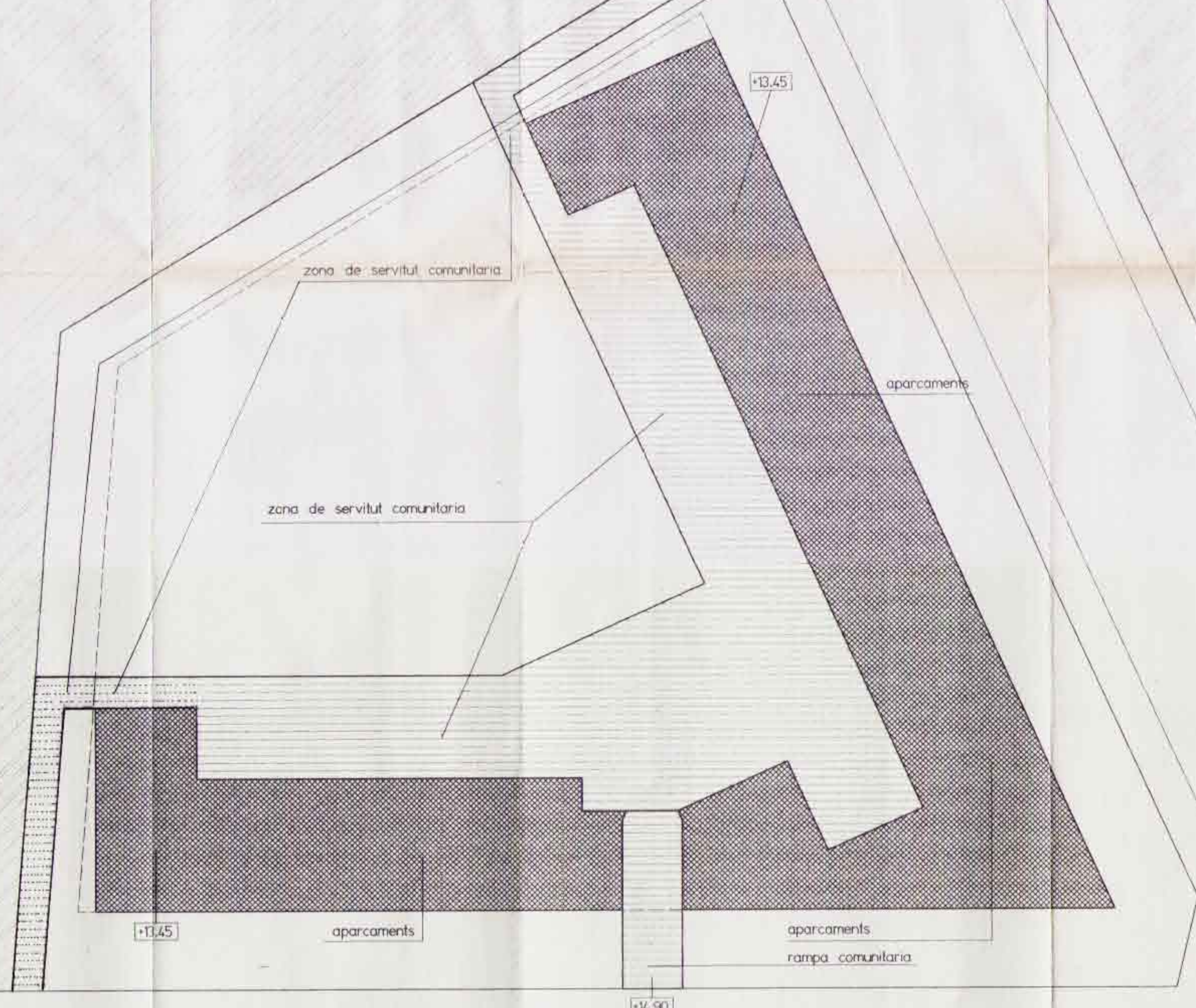
Roses, 23 d'octubre de 1995



PERE AYUSO I CASALS  
JOSEP VINGUT I DALMAU  
arquitectes.

c. Josep Romanyac

sortida emergència planta garatge



-55-

**DILIGENCIA.-**

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient REU DE LA FURCA DEL C/ JOSEP ROMANYAC i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal provisoriament al Ple ordinari del 27-11-1995

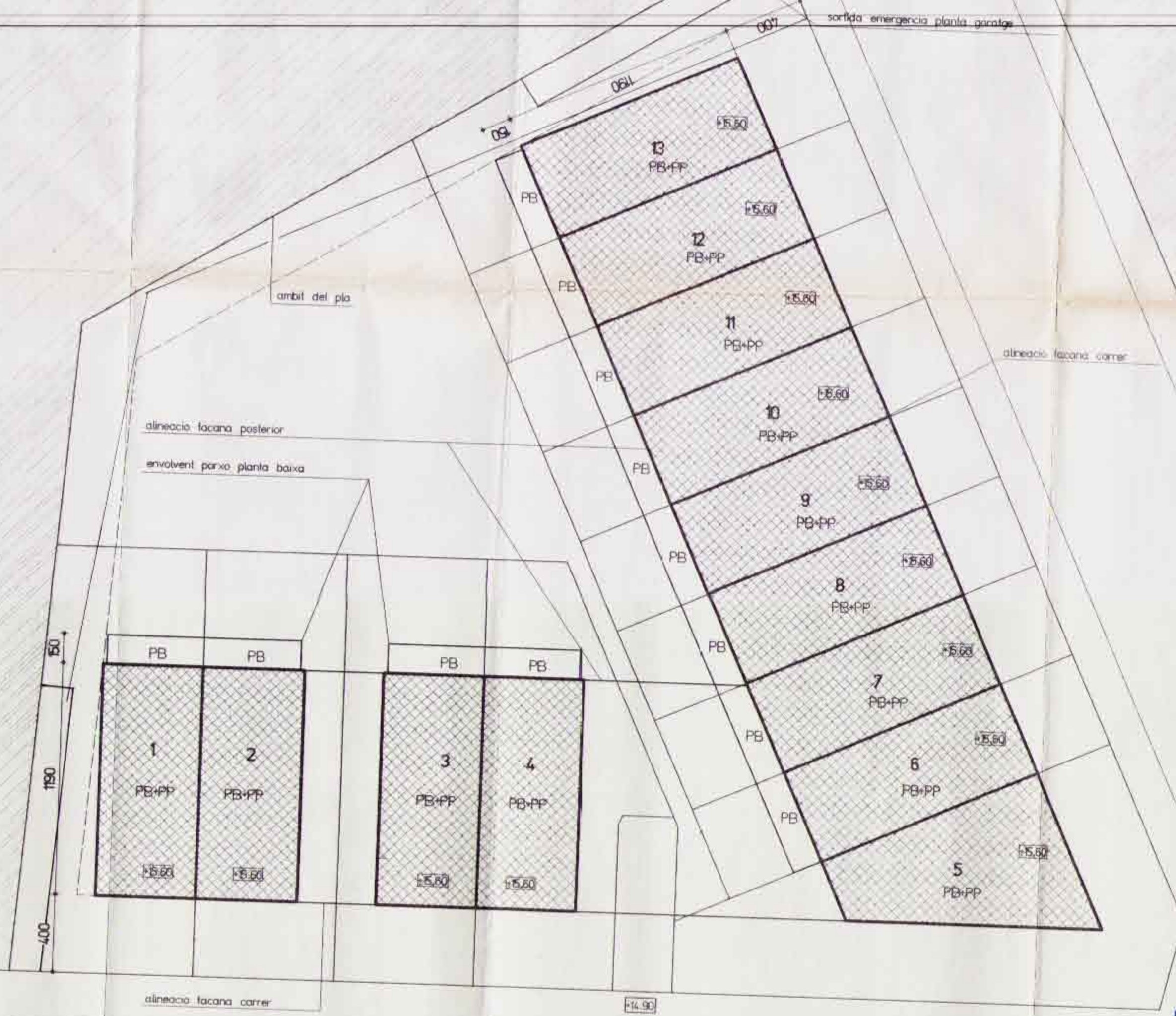
Roses 04-18-1995  
El Secretari, ERM.

SECRETARIA  
 GOVERN DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE TERRITORI I PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 REGISTRE GENERAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
 OFICINA DE REGISTRE DE LA CIUTAT I D'URBANISME DE GIRONA  
 DATA 17 ABR. 1996  
 LA SECRETARIA

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA  
 DEMARCACIÓ DE GIRONA  
 1 MARÇ 1996 - 96400634  
**VISAT**  
 LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE  
 ESTATUTS 10/7/1984  
 RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA  
 ORDRE 9/5/1940

carretera del Mas Oliva

c. Josep Romanyac



-56-

**DILIGÈNCIA.**  
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient PERE DE LA FINCA DEL C/ JOSEP ROMANYAC i coincideix amb l'arxivat per la Corporació Municipal monsignatament al Ple ordinari del 27-11-1995  
 Roses 09-10-1995  
 El Secretari, GEAL

SECRETARI  
 DE ROSES DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT D'URBANISME I OBRES PÙBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 SERVEI D'ESTUDI I D'ANÀLISI  
 DE DETERMINACIÓ DE L'ESTAT DE  
 L'URBANISME DE GIRONA  
 DATA 17 ABR. 1996  
 LA SECRETÀRIA

**CÒL·LEGI D'ARQUITE**  
**DE CATALUNYA**  
**DEMARCACIÓ DE GIRONA**  
 1 MARÇ 1996 - 96400634  
**VISAT** LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE  
 ESTATUTS 10/7/1984  
 RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTÍCIA  
 ORDRE 9/5/1940

▨ planta baixa + planta pis primer  
 COTA nivell paviment planta baixa

carretera del Mas Oliva



PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA  
 Parcel·la cantonada Josep Romanyac/Mas Oliva

ROSES

PROMOTOR: AGUSTI MONTALAT I MALLOL  
 ARQUITECTES: PERE AYUSO i JOSEP VINGUET

PLANTA BAIXA I PIS, ALINEACIONS I NIVELLS  
 escala 1/200

2.5

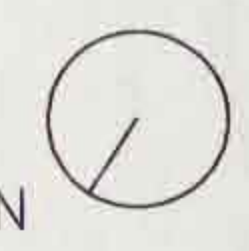
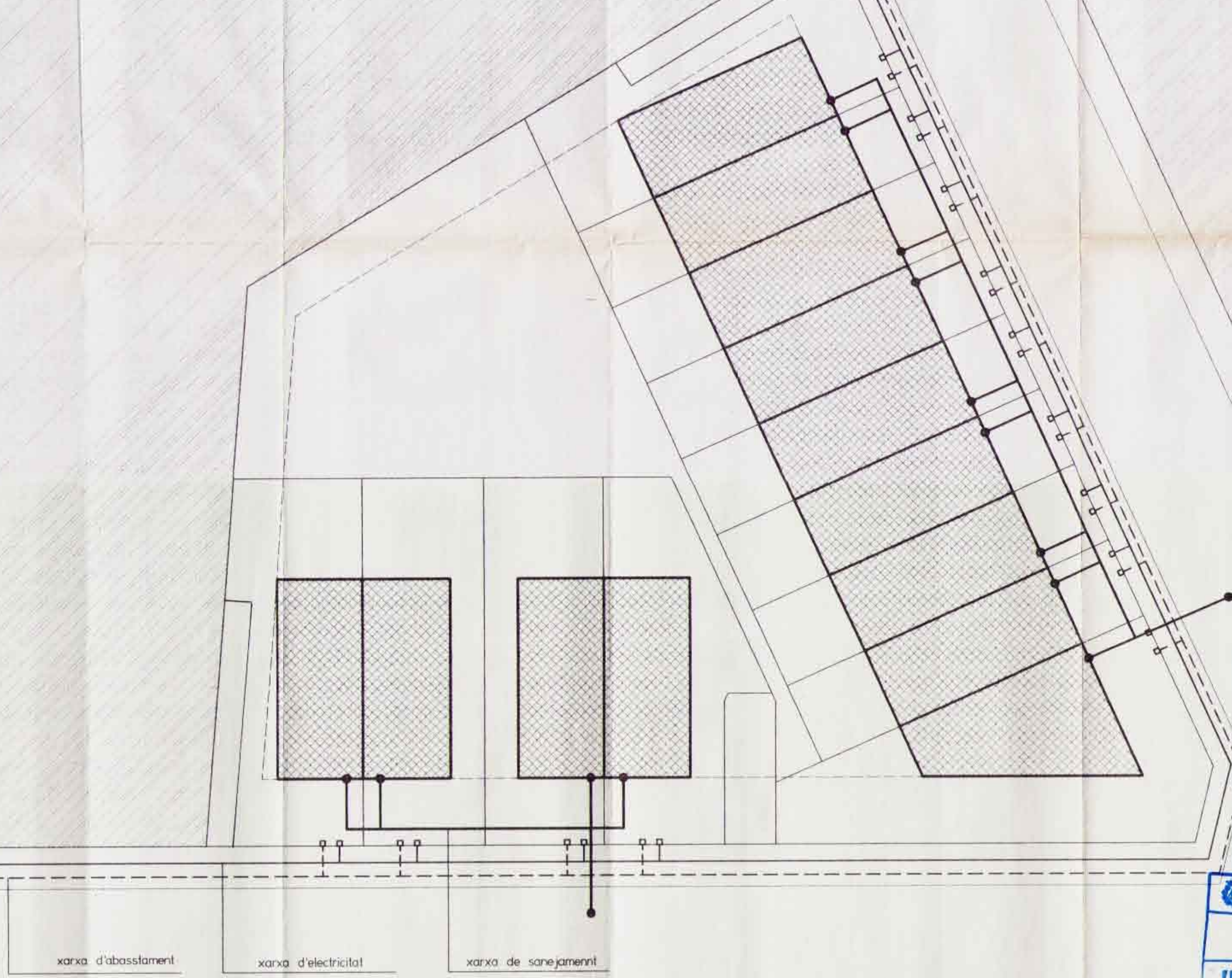
Josep Romanyac

-54-

**DILIGÈNCIA.**  
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient REU DE LA FINCA DEL CT JOSEP ROMANYAC i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal provisionalment al Ple ordinari del 27-11-1995  
 Roses 04.12.1995  
 El Secretari: GM

SECRETARIA  
 DE ROSES  
 GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DIRECCIÓ GENERAL D'ENGINYERIA I CONSTRUCCIONS  
 DIRECCIÓ CENTRAL D'ENGINYERIA  
 DEPARTAMENT D'ENGINYERIA I CONSTRUCCIONS  
 DEPARTAMENT D'ENGINYERIA I CONSTRUCCIONS  
 DEPARTAMENT D'ENGINYERIA I CONSTRUCCIONS  
 DATA: 17 ABR. 1996  
 L'ARQUITECTE

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA  
 DEMARCACIÓ DE GIRONA  
 1 MARÇ 1996 - 96400634  
 ISAT LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE  
 ESTATUTS 10/7/1984  
 RES 12/1/1994 DEPART JUSTICIA  
 ORDRE 9/5/1940



carretera del Mas Oliva