

Despatx d'Arquitectes de Roses

N. EXEMPLAR

96/523-022



PLA ESPECIAL  
DE  
REFORMA INTERIOR (PERI)  
"LES GARRIGUES"

TEXT REFÒS

En compliment de l'Acord de la CPU  
de data 23-julioi-1996

AJUNTAMENT DE ROSES

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.  
Plaça Sant Pere ,7 17480 ROSES  
Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

Arquitecte

40 - Jolis  
 - 289 -  
 al - 308 -  
 Plaça  
 de data 24/06/1998

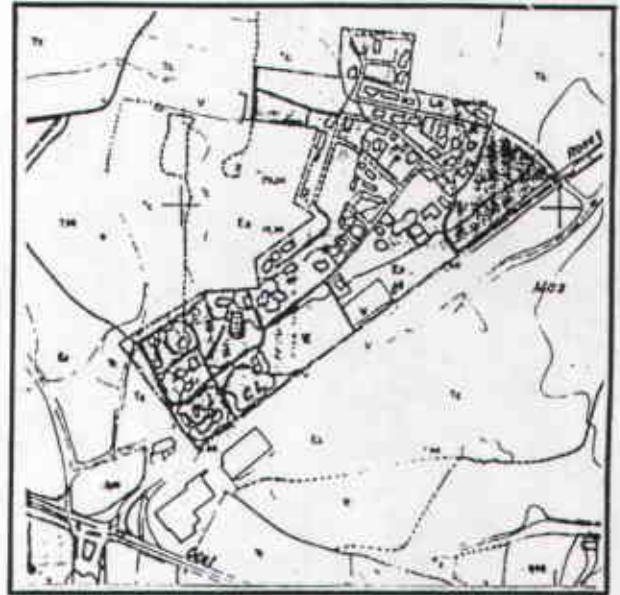
07/04/1998



AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA

Francisco Luis Muñoz Cameo  
 Secretari general

Comissió d'Urbanisme de Roses



000289

PLA ESPECIAL  
 DE  
 REFORMA INTERIOR (PERI)  
 "LES GARRIGUES"

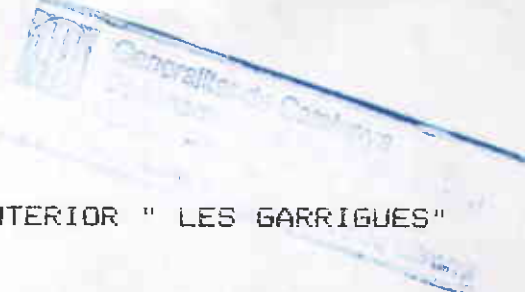
TEXT REFÒS

En compliment de l'Acord de la CPU  
 de data 23-juliol-1996

AJUNTAMENT DE ROSES

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.  
 Plaça Sant Pere ,7 17480 ROSES  
 Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

Arquitecte



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR " LES GARRIGUES "

TEXT REFÓS

En compliment de l'acord de la D.F.U. de data 23/07/1996

INDEX

000290



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

- MEMORIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Preexistencies
- 3.- Paràmetres Urbanístics Actuals
- 4.- Relació de Propietaris
- 5.- Sistema d'Actuació i Unitat d'Execució
- 6.- Descripció del Procediment
- 7.- Conveniència i Oportunitat del P.E.R.I.
- 8.- Criteris del Planejament Urbanístic
- 9.- Paràmetres Urbanístics Resultants

- NORMATIVA URBANISTICA

- ESTUDI ECONOMIC FINANCER

- 1.- Sistema de Finançament
- 2.- Pressupost

- PLANOLS

D' Informació:

- I. 1.- Situació
- I. 2.- Topogràfic i estat actual
- I. 3.- Cadastral (estat actual)
- I. 4.- Plànol comparatiu de delimitacions de perímetres
- I. 5.- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana - Text Refós - Juliol 1993
- I. 6.- Comparatiu entre P.E.R.I. i estat actual
- I. 7.- Xarxa d'electricitat (estat actual)
- I. 8.- " de telefonia "
- I. 9.- Encintat de voreres i pavimentació (estat actual)
- I. 10.- Xarxa d'aigua potable (estat actual)
- I. 11.- " de clavegueram " "

000291



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

De Projecte:

- P.12.- Ordenació i zonificació
- P.13.- Plànol comparatiu de R.F.G.Q.U. amb P.E.R.I.
- P.14.- Sòl d'us públic
- P.15.- Tractament de les zones de parcs i jardins
- P.16.- Xarxa d'electricitat (proposta)
- P.17.- " d'enllumenat públic "
- P.18.- " de telefonia "
- P.19.- " d'aigua potable "
- P.20.- Xarxa de clavequers "
- P.21.- Xarxa viària - Seccions transversals (proposta)

TEXT REFÓS

En compliment de l'acord de la C.P.U. de data  
23/07/1996

MEMORIA



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

### 1.- ANTECEDENTS

El text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses aprovat per la C.P.U. el 7.7.93 preveu, en el seu art. 37, el desenvolupament del sòl urbà mitjançant la redacció de Plans Especials de Reforma Interior (PERI) en alguns sectors i un d'ells correspon, precisament, al sector anomenat "Les Garrigues".

La mateixa Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana en els seus articles 136 i següents estableix les disposicions relatives al Planejament Especial.

De l'examen detallat de la realitat es dedueix que actualment està consolidat en un 48% amb el Pla Parcial no aprovat definitivament i que obtindria la seva legalització urbanística a partir de l'aprovació del P.E.R.I. corresponent.

Durant el mes de juny de 1992 es va aprovar i exposar al públic l'avang planejament segons l'art. 125 del R.P.U.

Els articles de la R.P.G.O.U. que afecten als P.E.R.I. en general i al de "Les Garrigues" en particular, així com la fitxa dels estàndards urbanístics corresponents són els següents:

- Secció 5ª Disposicions relatives als sectors de planejament especial

#### Definició i objecte

Art. 136. 1. El Pla General delimita diversos sectors per als que es precisa redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a zones en regim de sòl urbà en les que es fa necessari engegar un procés tendent al complimentament i millora de la urbanització, rehabilitació de la edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arborats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per objecte la consecució d'un o varis d'aquests objectius, segons el sector.



2. També podran redactar-se Plans Especials de Reforma Interior no especialment previstos del Pla General quan es tracti d'assolir algun dels objectes citats en el número anterior, per a àrees en sòl urbà que requereixin una acció de millora, renovació o remodelació.

3. Documentació. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran la següent documentació mínima :

- Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1/500 .
- Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys .
- Estudi sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.
- Plànols d'ordenació
- Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics .
- Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General.

#### **Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General**

Art.137.1 Els sòls inclosos en els perímetres definits per el Pla General subjectes a prèvia aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es troben qualificats en zones i sistemes, quines condicions normatives són les que s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes.

Als efectes de la redacció i aprovació dels Plans Especials, tindran un caràcter vinculant aquestes qualificacions urbanístiques, així com els traçats viaris, localització d'espais per a parcs i jardins urbans i afectació de sòls per a equipaments i dotacions.

Els Plans Especials delimitats compliran les condicions específiques establertes en el quadre adjunt a aquesta secció.

2. No podran concedir-se llicències de parcel·lació, urbanització o edificació sense prèvia aprovació del Pla Especial de Reforma Interior.

#### **Estàndards urbanístics**

Art. 138. 1. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre



les necessitats col·lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.

2. Com a mínim, es contindrà les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estàndards:

a) Espais verds públics: 15 m<sup>2</sup> de sòl per habitatge, amb un mínim del 10 % de la superfície total del sector.

b) Dotacions públiques: 10 m<sup>2</sup> de sòl per habitatge.

3. Els Plans Especials de Reforma Interior delimitats pel Pla General contindrà les reserves de sòl afectes a usos públics que s'indiquen en el quadre adjunt a aquesta secció.

Paràmetres del PERI "Les Garrigues" segons la R.F.G.O.U.

	Superfície m <sup>2</sup>	%	Sostre edificab. (m <sup>2</sup> ) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Habitatges màx H/Ha
Vials	27.000	22,03		
Aparcaments				
Espais lliures	12.252	10,00		
Dotacions	6.760	5,51		
<hr/>				
Total usos públics	46.012	37,55		
<hr/>				
Total usos privats	76.508	62,44	0,45	
<hr/>				
Total PERI	122.520	100,00	34.428 0,28	180 15

Qualificacions zonals: vivenda unifamiliar aïllat (zona del).

Correspon al Pla Parcial del mateix nom, no aprovat definitivament, encara que consolidat per l'edificació en gran part. La legalització urbanística del sector s'obtindrà a través de l'aprovació d'un Pla Especial, d'acord amb l'ordenació i qualificacions procedents

Comissió d'Urbanisme de Girona



## 2.- PREEXISTENCIES

Es tracta d'un sector situat a uns 2.5 km. del nucli i que forma part d'aquestes urbanitzacions perifèriques que varen sorgir com a conseqüència exclusiva d'una iniciativa privada de tipus puntual i completament desvinculada de qualsevol esquema d'ordenació global del territori.

Com d'altres exemples de l'època el nivell d'urbanització es molt deficitari i exigeix una actuació seriosa que completi i rehabiliti la xarxa viària i els serveis.

El territori té una topografia relativament suau i es troba consolidat gairebé al 50% de la seva superfície parcel·lable. Degut a l'estat d'abandonament que l'urbanització a partir dels últims anys i també a la suspensió de llicències pròpia de la tramitació urbanística, ha fet que les edificacions reflecteixin el pas del temps. Els plànols d'informació reflecteixen amb detall l'estat actual de l'edificació i també de l'urbanització.

L'edificació existent respon a la tipologia aïllada si bé presenta un cert desordre en quan a la volumetria.

## 3.- PARAMETRES URBANÍSTICS ACTUALS

Els paràmetres urbanístics de la realitat actual a partir de l'anàlisi de la documentació existent especialment de les fitxes cadastrals de cada parcel·la son aproximadament els següents:

Superfície viària:	15.500 m <sup>2</sup>
" sòl us privat m <sup>2</sup>	89.334 m <sup>2</sup>
" altres espais m <sup>2</sup>	17.886 m <sup>2</sup>
" sostre edificat m <sup>2</sup>	11.629 m <sup>2</sup>

$$\frac{\text{Nº Parcel·les edificades } 63}{\text{Nº Parcel·les total } 104} = 0.60$$

$$\frac{\text{Sup. total de parcel·les edificades (m}^2\text{) } 42.820}{\text{Sup. total parcel·lable (m}^2\text{) } 89.334} = 0.48$$

$$\frac{\text{Sup. total de sostre construït (m}^2\text{) } 11.629}{\text{Sup. total parcel·lable (m}^2\text{) } 89.334 \times 0.45} = 0.29$$





#### 4.- RELACIO DE PROPIETARIS



P.E.R.I. LES GARRIGUES - ESTAT ACTUAL

Nº CADASTRAL PARCEL.LA	PROPIETARI	ADREÇA	SUPERFICIE PARCEL.LA (M²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
2403701	D'acuña Gomez, Ezequiel	c/ del Roure,2	480.00	167.00
02	Ficher, Rudolf	c/ del Roure, 4	384.00	219.00
03	Rahola Jensen, Josefa	c/ del Roure, 6	412.00	--
04	Dierkes, Albert	c/ de l'Om,9	433.00	215.00
05	Bromet Norbert, Emile	c/ de la Palmera,1	326.00	206.00
06	Dierkes, Albert	c/ de la Palmera,3	451.00	--
2502101	Massana Feliu, Luis	c/ de l'Avet,2	2.487.00	104.00
2502301	Rahola Jensen, Josefa	c/ de la Palmera, 2	374.00	--
02	Hott, Emilia	c/ de la Palmera, 4	355.00	208.00
03	Burgeron, Suzane	c/ de l'Om, 7	393.00	287.00
04	Alemany, José	c/ de l'Om, 5	384.00	--
2502305	Koler Albrecht	c/ l'Eucaliptus,1	806.00	164.00
2603101	Rahola Jensen, Josefa	c/ l'Eucaliptus, 16	5.964.00	--
02	Masgrau Cortada, Ramona	c/ l'Eucaliptus, 14	749.00	--
03	Roger, A + Massana Feliu	c/ de l'Om, 2	2.958.00	103.00
2604801	Grau, M.	c/ del Xiprer, 9	2.785.00	--
02	Zulch, Ursula	c/ del Xiprer, 7	393.00	156.00
03	Figueras Collell	c/ del Xiprer, 5	412.00	136.00
04	Massana Feliu, Juan	c/ l'Eucaliptus,37	451.00	--
05	Girard Etienne + altres	c/ l'Eucaliptus,33	1.824.00	530.00
06	De Jaegher, Roger	c/ l'Eucaliptus,31	835.00	210.00
07	Hydroelectrica Ampurdan	c/ l'Eucaliptus,29	124.00	10.00
08	Chantai, Henri	c/ l'Eucaliptus,27	374.00	173.00
09	Fabregas Genis, Juan	c/ l'Eucaliptus,25	528.00	182.00
10	Hellwig, Hela	c/ l'Eucaliptus,23	547.00	131.00
11	Roger, Clotilde	c/ l'Eucaliptus,19	1.219.00	--
12	Roger, Monica	c/ l'Eucaliptus,17	720.00	307.00
13	Masgrau Cortada J+S	c/ l'Eucaliptus,15	797.00	354.00
14	Masgrau Cortada, Ramona	c/ l'Eucaliptus,13	845.00	185.00
15	Alemany Pareda, Salvador	c/ de l'Om, 6	6.655.00	204.00
16	Grau, Josep	c/ del Llimoner, 3	403.00	--
17	Fabregas Genis, Juan	c/ del Llimoner, 9	902.00	--
18	Pinsker Pedra i altres	c/ del Llimoner, 11	211.00	151.00
19	Bauer Doris, Angelica	c/ del Llimoner, 13	153.00	203.00
20	Eiseler, Frich	c/ del Llimoner, 15	489.00	--
21	Viñalonga Tena, Jaime	c/ del Llimoner, 14	412.00	74.00
22	Perez Callejon i altres	c/ del Llimoner, 12	268.00	345.00
23	Komo Hohann, Hans	c/ del Llimoner, 10	533.00	286.00
24	Birk, Fernando	c/ del Llimoner, 2	470.00	--

000297

2606601	Costas, S	c/ del Castanyer, 21	1.133.00	
02	Cohrsen Martha i altres	c/ del Castanyer, 19	412.00	
03	Coll Condom, Juan	c/ del Castanyer, 17	1.018.00	
04	Romañach Romañach, Maria	c/ del Lli, 26	2.717.00	
2606804	Romañach Romañach, Maria	c/ del Lli, 29	1.700.00	
02	Sonntac, Alfred	c/ del Lli, 27	489.00	
03	Sonntac, Alfred	c/ del Castanyer, 13	422.00	142.00
04	Sonntac, Alfred	c/ del Castanyer, 7	441.00	182.00
05	Ehmer-Schiek, Else	c/ del Castanyer, 5	345.00	196.00
06	Sanchez Louis i esposa	c/ del Castanyer, 3	330.00	--
07	Naumann, Gerhard	c/ del Castanyer, 1	380.00	174.00
2704601	Vidal Reig, Narciso	c/ de la Falguera, 4	666.00	308.00
02	Torra Berta, Albert	c/ del Lli, 3	950.00	275.00
03	Boyy Francis	c/ del Lli, 5	735.00	91.00
04	Holzappel, Helmut	c/ del Lli, 9	432.00	107.00
05	Coll Brunso, José	c/ del Lli, 11	384.00	234.00
06	Massana Feliu, Juan	c/ de l'Eucaliptus, 44	441.00	--
07	Rengli Vogt, F.	c/ de l'Eucaliptus, 42	864.00	--
08	Carrion Moro, Gerardo	c/ de l'Eucaliptus, 40	893.00	--
09	Eisert Christian	c/ de l'Eucaliptus, 38	393.00	200.00
10	Barrau, Danielle	c/ de l'Eucaliptus, 36	412.00	244.00
11	Oneda, Leopold i esposa	c/ de l'Eucaliptus, 34	412.00	--
12	Iolvijk Bruggeman, Karel	c/ de l'Eucaliptus, 30	2.064.00	--
13	Komo Hohann, Hans	c/ dels Pins, 6	518.00	105.00
14	Masgrau Cortada, Ramona	c/ crta.Roses-Cadaques,47	1.949.00	--
15	Maria Odette	c/ crta.Roses-Cadaques,53	3.182.00	--
16	Torra Barcelo, José	c/ de la Falguera, 1	811.00	--
2705501	Cornu, Lucien	c/ del Castanyer,10	336.00	108.00
02	Cornu, Lucien	c/ del Lli, 21	643.00	--
03	Friederike	c/ del Lli, 19	384.00	159.00
04	Garay Oyarbide, Domingo	c/ del Lli, 17	307.00	88.00
05	Speicher, Adolf	c/ del Lli, 15	259.00	191.00
06	Zimmermann, Emili i Wolf	c/ de l'Eucaliptus, 41	336.00	186.00
07	Zimmermann, August	c/ de l'Eucaliptus, 39	749.00	52.00
08	Garay Oyarbide, Domingo	c/ del Xiprer, 4	509.00	--
09	Langer, Hubert	c/ del Xiprer, 6	412.00	99.00
10	Harper, Adrian L. i 4	c/ del Xiprer, 8	345.00	110.00
2706601	Hassel, Joseph	c/ del Castanyer, 18	480.00	227.00
02	Comellas Riu, Maria	c/ del Taronger, 3	605.00	--
03	Comellas Riu, Maria	c/ del Taronger, 5	514.00	151.00
04	Ron Comellas, Concepció	c/ del Taronger, 5a	163.00	102.00
05	Kiefer, Walter	c/ del Taronger, 6	605.00	198.00
06	Herpol, Willy	c/ del Faig, 1	441.00	132.00
07	Fritzi, Enrico	c/ del Faig, 3	499.00	185.00
08	Lippmann, Friederich	c/ del Faig, 5	499.00	165.00
09	Heidorn, Wilhela	c/ del Faig, 7	288.00	105.00
10	Heidorn, Wilhela	c/ del Faig, 9	768.00	--
2805401	Construccions Parada	c/ del Faig, 2	364.00	
02	Jakob, Hans	c/ del Faig, 4	384.00	222.00
03	Bremser P. i altres	c/ del Faig, 6	355.00	145.00



303.00

AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

GENERALITAT DE CATALUNYA  
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I CORPES PÚBLIQUES  
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-  
CIÓ DEL PLÀN DE LA CIUTAT DE  
D'URBANISME DE GIRONA EN  
DATA 15 DE 1998  
LA SECRETARIA

227.00  
151.00  
102.00  
198.00  
132.00  
185.00  
165.00  
105.00

364.00  
384.00  
355.00

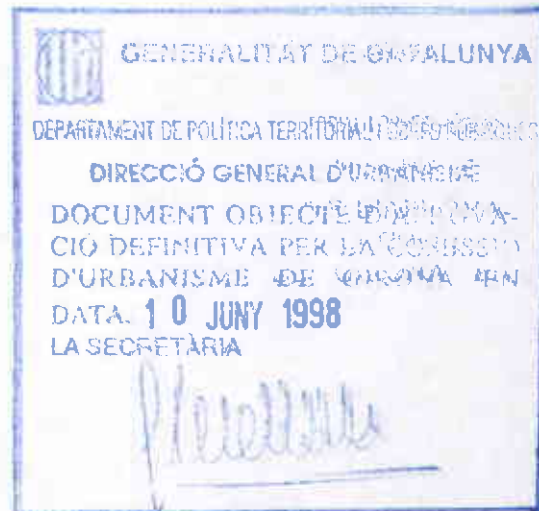
222.00  
145.00



*A*

000298

04	Bremsen P.	c/ del Faig, 8	345.00	102.00
05	Jomini D.	c/ del Faig, 10	297.00	--
06	Braun Heinrich i altres	c/ del Faig, 12	672.00	302.00
07	Braun Heinrich	c/ del Faig, 14	326.00	--
08	Gutmann Friedolin	c/ de l'Altzina, 3	355.00.	202.00
09	Villanueva, Belén	c/ de l'Altzina, 1	384.00	131.00
10	Gonzalez Arriba, Secundino	c/ del Lli, 12	537.00	155.00
11	Kohl Ilse	c/ del Lli, 14	374.00	--
12	Pritzi, Enrico	c/ del Lli, 16	355.00	--
2806701	Heidorn, Wilhela	c/ del Faig, 11	509.00	172.00
2905201	Stark, Cecilia	c/ de l'Altzina, 2	2.007.00	274.00
02	Godó Saletas, Catal + alt.	c/ del Lli, 2	7.337.00	--
Rus. 33	Pairet Sastre, Narciso	c/ de l'Avet, s/n	134.00	--
Rus. 35	Flaquer Llorens, Honorato	c/ de l'Avet, 1	608.00	--
Rus. 87	Parc Aquàtic Roses, S.A.	c/ del Faig, s/n	850.00	--
Suma Total:.....			89.334.00	11.629.00





000299

5.- SISTEMA D'ACTUACIO I UNITAT D'EXECUCIO

DATA: 10 MARÇ 1998  
LA SECRETARIA

El sistema d'actuació serà el de cooperació, i per tant, pel que els propietaris, d'acord amb l'art. 102 i concordants de la llei del Sot, aportaran els terrenys de cessió obligatori i l'Administració executarà les obres de l'urbanització a càrrec dels propietaris en les condicions que es determinin un cop establerta la corresponent reparcel·lació. L'execució del Pla afectarà única i solidàriament a l'unitat de l'àmbit, si bé es podrà dividir si calgués en polígons en els supòsits contemplats per la llei.

6.- DESCRIPCIO DEL PROCEDIMENT

Un cop obtinguda l'aprovació definitiva del present P.E.R.I. caldrà redactar i aprovar en els terminis indicats per la Llei el Projecte de Reparcel·lació corresponent i el Projecte d'urbanització que contemplarà les obres que cal efectuar, segons les previsions d'aquest P.E.R.I., per tal d'assolir els objectius (espais públics i qualitat dels serveis) d'aquest procediment. La documentació gràfica contempla en els plànols d'informació l'estat actual dels serveis i de la xarxa viària i en els plànols de projecte es grafien els esquemes de l'obra d'urbanització necessària per tal de completar els serveis.

7.- CONVENIENCIA I OPORTUNITAT DEL P.E.R.I.

La revisió del P.G.U.U. recull la conveniència de la redacció i aprovació d'aquest P.E.R.I. no solament per aconseguir un nivell d'urbanització del que avui està mancat, sinó també com a mitja per obtenir les dotacions necessàries a que la llei obliga mitjançant una redrecció global, que ho faci possible a partir de la realitat actual. Finalment i amb l'aprovació definitiva s'obtinera la legalització urbanística del sector i per tant el seu desenvolupament. La conveniència i oportunitat resulten per tan obvies.

8.- CRITERIS DEL PLANEJAMENT URBANISTIC

Per tal de fer possible els objectius marcats en el paràgraf anterior i tenint en compte d'una banda i abast força limitat de l'àmbit, així com la realitat existent s'ha de procurar l'acompliment dels objectius fixats a partir de l'interpretació de les directives

fixades pel R.P.G.O.U. de tal manera que l'operació de cirurgia urbanística que sol acompanyar als processos de reordenació urbanística resultin el menys lesius possibles.

Cal interpretar la realitat existent no solament com les edificacions, parcel·lacions i vialitats que conformen el territori físic de l'actuació sinó també cal tenir en compte aquelles afectacions o servituds que sense manifestar-se físicament conformen igualment les possibilitats d'ordenació de l'àmbit.

En aquest sentit l'afectació de l'actual llei de Carreteres que limita l'edificació a 25 m. del lateral de la carretera actual, així com els criteris manifestats per part de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat i compartits pel Servei Tècnic Municipals i l'equip redactor d'ordenar i limitar els accessos a la carretera juntament amb la ja expressada voluntat d'autolimitació en l'àmbit del plantejament urbanístic i el màxim respecte a les preexistències actuals han conformat els criteris d'optimitzar l'operativitat d'aquest P.E.R.I.

Un anàlisi comparatiu amb la proposta que s'inclou en el R.P.G.O.U. permetrà observar unes certes variants que tot mantenint l'esquema bàsic aprovat es poden resumir en els següents punts que queden reflectats en el plànol P-13.

- La prolongació de qualificació com C-2 (jardins urbà) de la franja paral·lela a la carretera. Això permet un millor aprofitament del sòl d'ús privat i la creació d'una franja de zona verda al límit de l'urbanització amb la carretera.

- Certes modificacions en la xarxa viària que afecten a dues zones:

Modificació de les alineacions de la rotonda prevista al R.P.G.O.U. als carrers Falguera i Lli, per tal de no afectar les vivendes i jardins ja construïts.

Prolongació del c/ de la Falguera fins al c/ del Om, per tal de donar accés a les parcel·les costat sud de la illa compresa pels carrers Eucaliptus/Om, de la Falguera i dels Pins.

- Petits reajustaments que queden també graficats en el plànol P-13.

000300

 GENERALITAT DE CATALUNYA  
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES  
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-  
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE GIRONA EN  
DATA 10 JUNY 1998  
LA SECRETÀRIA

*[Handwritten signature]*



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

000301

### 9.-PARAMETRES URBANISTICS RESULTANTS

Els paràmetres urbanístics definitius que proposa el present avang de P.E.R.I. serien:

	Superfície m <sup>2</sup>	%	Sostre m <sup>2</sup>	edificable m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Habitacles: max. n <sup>o</sup>
Sistema viari	28.230	23.04			
Jardí urbà (espais lliures)	12.252	10.00			
Equipaments i dotacions	6.760	5.52			
TOTAL USOS PUBLICS	47.242	38.56			
TOTAL USOS PRIVATS	75.278	61.44		0.45	
TOTAL PERI	122.520	100.00	33.875	0.28	180



Comparatiu resultants respecte a les previsions de la Revisió del P.G.d'O.U.

	PLA GENERAL	F.E.R.I.
Vials	27.000 m <sup>2</sup>	28.230 m <sup>2</sup>
Espais lliures	12.252 m <sup>2</sup>	12.252 m <sup>2</sup>
Dotacions	6.760 m <sup>2</sup>	6.760 m <sup>2</sup>
Usos Privats	76.508 m <sup>2</sup>	75.270 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>122.520 m<sup>2</sup></b>	<b>122.520 m<sup>2</sup></b>

000302



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA


**GENERALITAT DE CATALUNYA**  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT DIRECTE D'APROVA-  
 CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ  
 D'URBANISME DE GIRONA EN  
 DATA: 0 Juny 1998  
 LA SECRETÀRIA

*[Handwritten signature]*

# ORDENANÇES REGULADORES

## ARTICLE 1.

1. La qualificació zonal de les finques incloses dintre d'aquest sector de planejament es la que figura al P.G.O.U de Roses amb la clau 6a, llevat d'allò que s'assenyala a l'article 2 d'aquestes normes.
2. De conformitat amb el que s'ha expressat a l'apartat anterior, a continuació es reproduïx el contingut dels articles del P.G.O.U. aplicables al sector de manera especial:

Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar

### Definició i objecte

Art. 104 1. Comprèn els sectors en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. La definició de l'edificació unifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres i gèl·lids que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet la ubicació d'edificis parejats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m<sup>2</sup>, segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a l'indiar de parcel·la i demés paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(\*).

### Subzones

Art. 105 S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Subzona	Parcel·la mínima
Subzona a	400 m <sup>2</sup>
Subzona b	600 m <sup>2</sup>
(Subzona b: Santa Margarida)	(500 m <sup>2</sup> )
Subzona c	800 m <sup>2</sup>
Subzona d	1.000 m <sup>2</sup>
Subzona e	1.500 m <sup>2</sup>

### Modalitats

Art. 106 1. A fi i efecte d'assegurar una correcta implantació de les edificacions en relació al territori, així com de regular l'adaptació a la topografia, es distingeixen les següents modalitats, per a cada una de les quals regiran paràmetres específics:

	costat muntanya	costat mar
pendent inferior al 30%	(1)	(4)
pendent entre el 30% i el 50%	(2)	(5)
pendent superior al 50%	(3)	(6)



000303  
AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.

3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat de mar o a costat de muntanya i de la seva pendent.

4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents, excepte que la finca es trobi entre parcel·les edificades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest Pla. En aquest cas, s'admetrà el canvi de modalitat per ajustar-se a la pendent real. A aquests efectes, ahurà de presentar-se plànol topogràfic i tres seccions longitudinals visat pel Col·legi Oficial de Topògrafs acreditant el pendent real de la parcel·la.

### Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art. 107 1. Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:

a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+IP). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.

b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m<sup>2</sup>.

c) Els cossos sortints no podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.

d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de soterranis no computaran com a sostre edificable.

e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya tindran la mateixa alçada del garatge i seran de manposteria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel·les a costat de mar, tindran una alçada màxima d'1,20 metres.

f) Les cobertes inclinades seran de teula.

g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m<sup>2</sup>, comercial, oficines i serveis privats.

2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:

a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada per l'edificació principal i auxiliar.

b) El coeficient d'edificabilitat màxima per parcel·la en m<sup>2</sup> sostre edificable per m<sup>2</sup> de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.

c) La franja edificable en la que necessàriament se situaran totes les edificacions, mesura des de l'alineació del carrer. Quan la parcel·la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació.

d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.

e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.

f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació principal, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissibles.



000304



AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA

sible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talussos ideals de pendent d'1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar a la part vista una alçada de 3 metres.

g) El vol màxim dels cossos sortints.

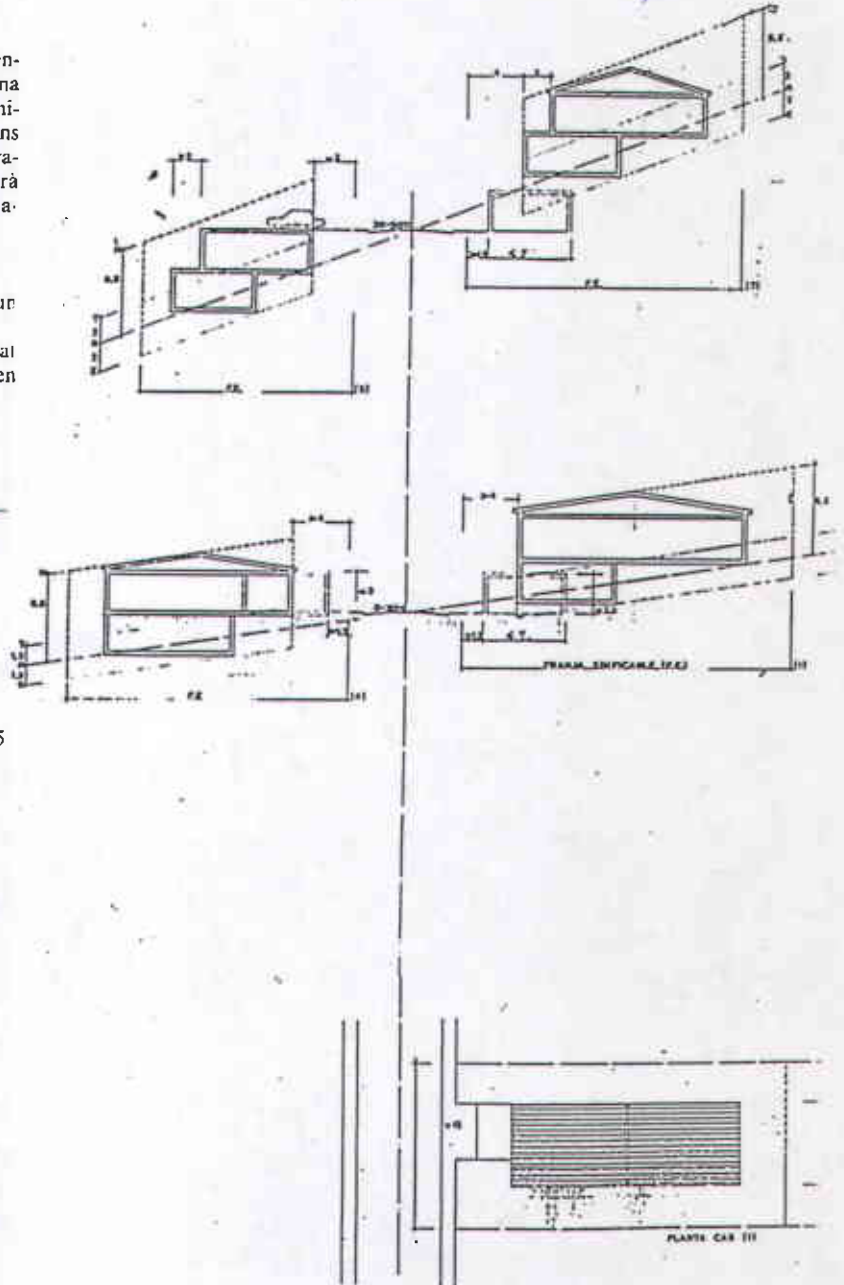
3. A les parcel·les de les modalitats de costat de mar amb pendent superior al 30% no podran construir-se edificacions quina cota de terra estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Únicament s'admetrà la construcció del garatge, amb unes dimensions màximes de 3,5 x 7 metres i 2,5 metres d'alçada respecte de la rasant del carrer. La separació respecte de l'alineació oficial serà d'1,5 metres. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos garatges de les dimensions abans assenyalades.

Subzona a

Art. 108 1. La parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 12 metres.

2 Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

	Costat muntanya			costat mar			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	35	30	25	30	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
- Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	2,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	—	2	2	—	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2	1,5	2	2
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



ORDENANÇA ZONA 6a (parcel·la mínima 400m<sup>2</sup>)

ARTICLE 108

## ARTICLE 2

Es permetrà la redacció d'estudis de detall que tinguin com a finalitat agrupar els volums resultants del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçada reguladora i el percentatge màxim d'ocupació, sempre que aquest volum es destini a ús comercial no inclòs dins de les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses del 30 de Novembre de 1961 i amb el compliment dels següents requisits:

- a) Que l'estudi de detall es refereixi a un sector homogeni, que com a mínim ha d'esser una illa sencera.
- b) El projecte de l'edifici o edificis serà unitari i l'execució es farà de manera simultànea.
- c) Que es faci una previsió d'una zona d'aparcaments descoberts, dins de l'illa, que sigui com a mínim igual al 35% de la seva superfície.

## DISPOSICIO FINAL

En tot el que no es preveuen aquest PERI, s'aplicaran de manera subsidiària i supletoria les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

000305



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA



ESTUDI ECONOMIC FINANCER



AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

000306

1.- Sistema de finançament

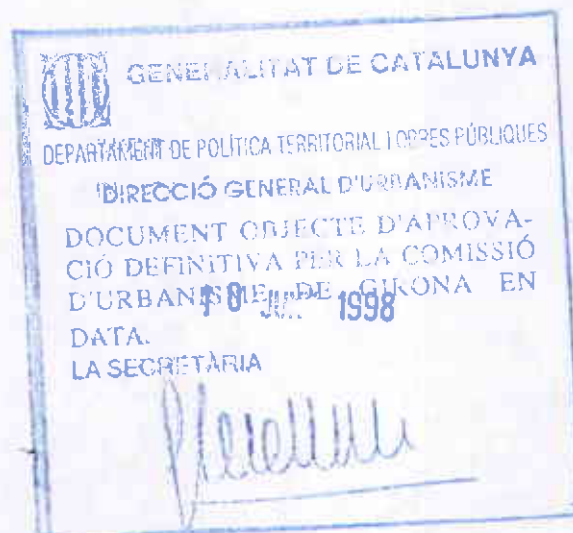
El sistema de cooperació que s'ha establert preveu que l'Ajuntament a través dels mitjans que estimi convenients porti l'iniciativa i la gestió del procediment amb càrrec als propietaris.

Donat que la cessió del sol que cal fer per us públic es gratuïta, caldrà fer una reparcel·lació que mitjançant compensacions de sol o econòmicament segons els casos reparteixi equilibradament les carregues entre tots els propietaris.

El cost de les obres d'urbanització que gestionarà l'Ajuntament es repercutirà de la forma que aquest estimi convenient en els propietaris i donat que l'aprofitament urbanístic es uniforme en tot el sector, cada propietari haurà de col·laborar de forma proporcional a la superfície privada definitiva resultant de la reparcel·lació.

Els mitjans econòmics són portant els propis de cadascú dels propietaris.

Per avaluar amb certa aproximació aquestes obres cal tenir en compte que es tracta d'una obra que en una bona part es de rehabilitació de lo existent que es pot estimar en 15.300 m<sup>2</sup> de vialitat i d'altre part 12.930 m<sup>2</sup> de nova vialitat. Com a totes les obres de rehabilitació al partir d'una realitat en bon part desconeguda com es l'estat real de tots i cadascú dels serveis cal acollir amb reserves qualsevol pressupost que s'intenci fer.



2.- Pressupost

Feta aquesta observació i tenint en compte el Projecte d'Urbanització podra dintre de lo possible ajustar les xifres, el cost previst per l'obra urbanitzadora vindria desglossat de la següent forma:

Exploració, pavimentació, senyalització i jardineria.....	36.890.567.-
Xarxa abastament d'aigua, rec i hidrants contra incendis.....	49.186.949.-
Xarxa clavegueram.....	42.574.127.-
Xarxa distribució energia electrica i enllumenat públic.....	49.186.949.-
Xarxa de telefonia.....	42.475.119.-
Varis.....	25.326.289.-
<b>TOTAL:.....</b>	<b>245.940.000.-</b>

Pressupost: S'estima provisionalment que el cost de les obres d'urbanització contemplades en aquest P.E.R.I. sumará la quantitat de DUES CENTES QUARANTA - CINC MILIONS NOUS CENTES QUARANTA MIL PÉSETES.

Roses, febrer 1997

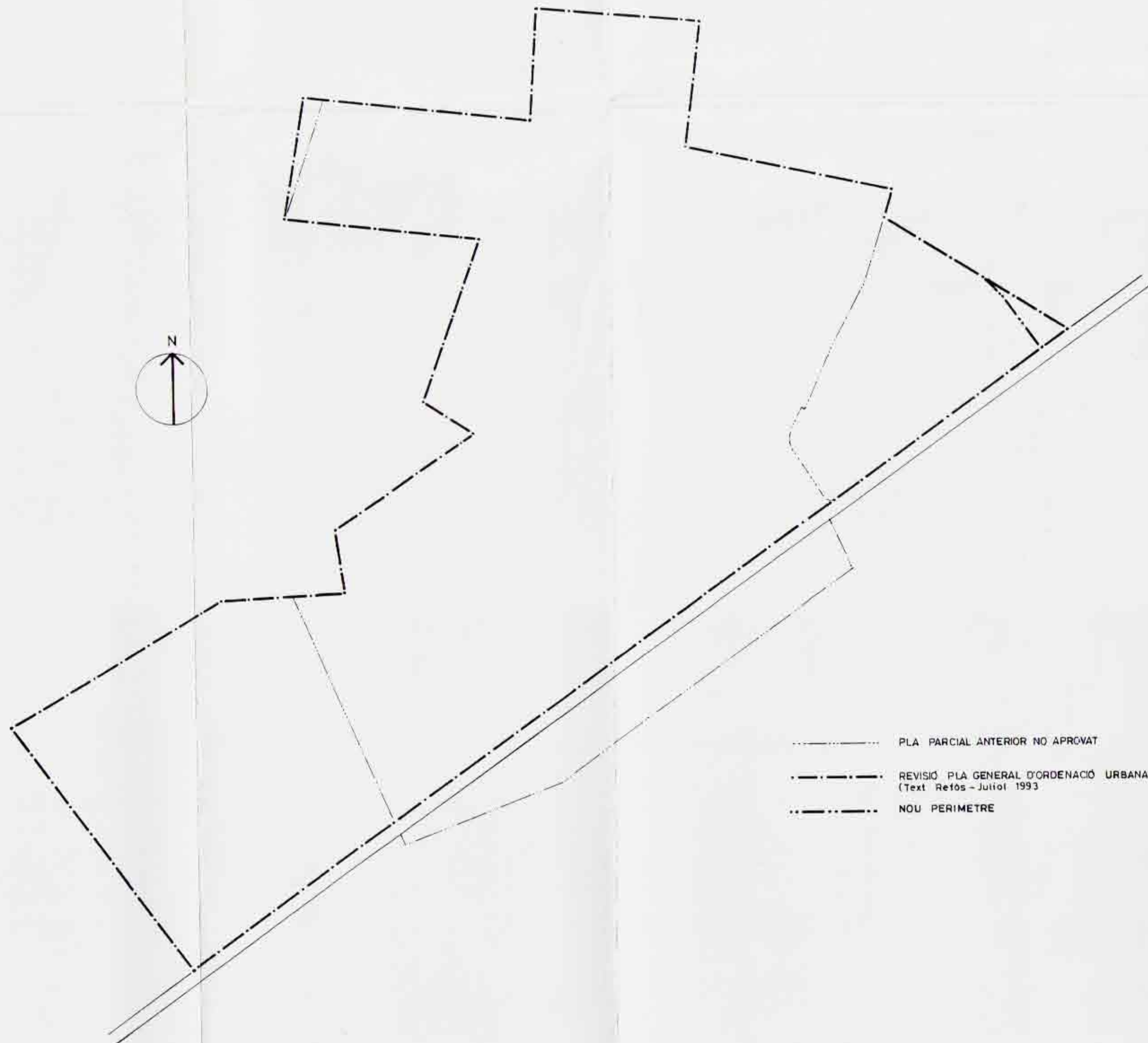
L'Arquitecte











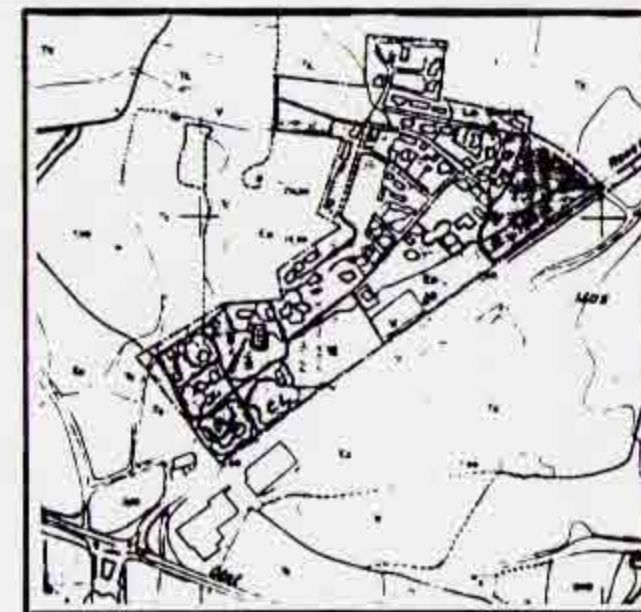
- PLA PARCIAL ANTERIOR NO APROVAT
- - - REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (Text Refòs - Juliol 1993)
- · - · - · NOU PERIMETRE

**CONCLUSIONS:**

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient PERI les Banques

i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal al moment de la modificació del Pla Urbanístic del 24/03/1993

Roses 24/04/1998  
El Secretari,



000311

**PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "LES GARRIGUES"**

TEXT REFÒS  
En compliment de l'Acord de la CPU de data 23-juliol-1996

**PLÀNOL COMPARATIU DE DELIMITACIONS DE PERÍMETRES**

escala : 1/2000

Dibuixat	Comprovat	I-4
Sorin		
5/2/97		

Substituit per  
Substitueix al

AJUNTAMENT DE ROSES

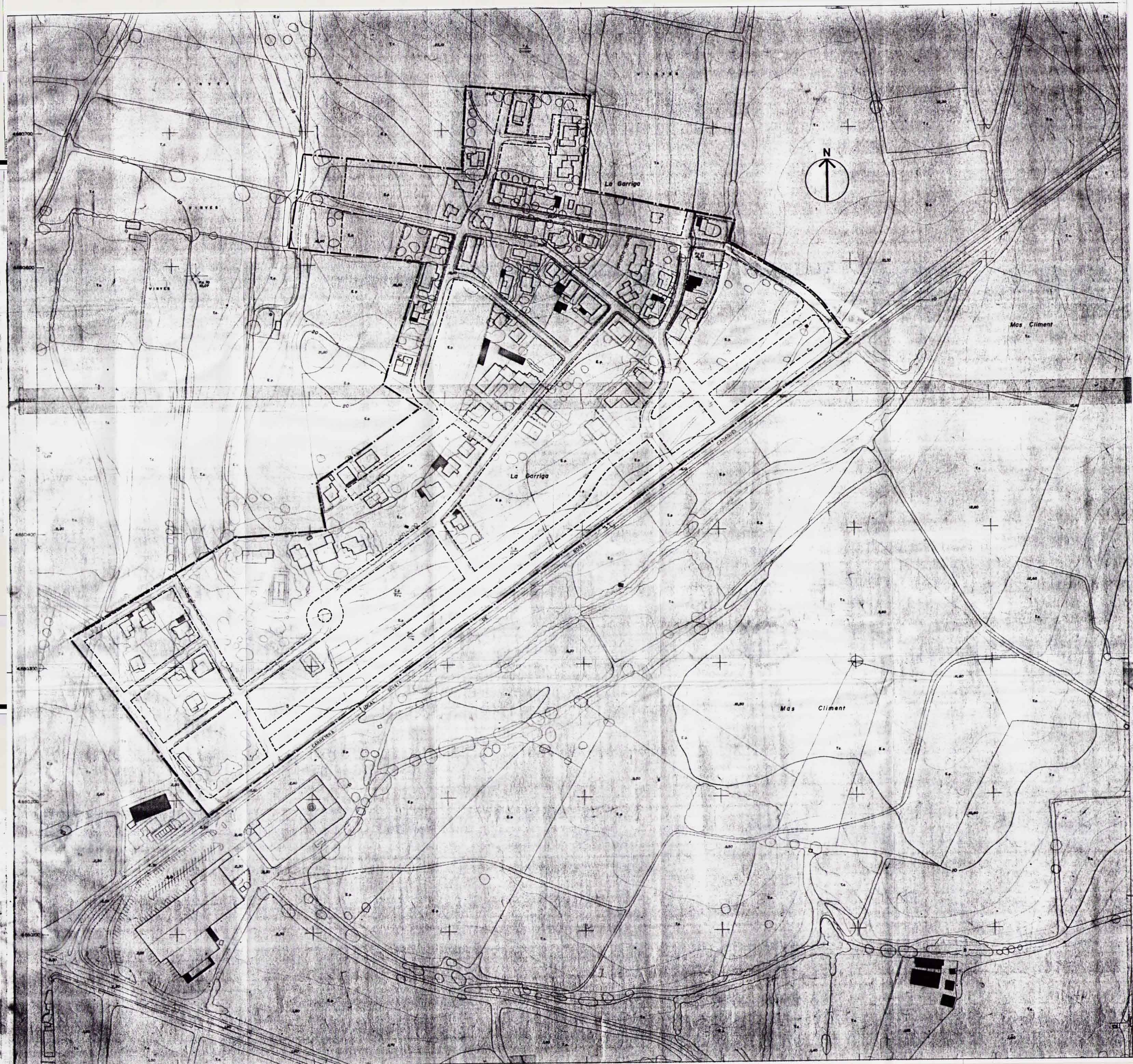
RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.  
Plaça Sant Pere, 7 17480 ROSES  
Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

Arquitecte

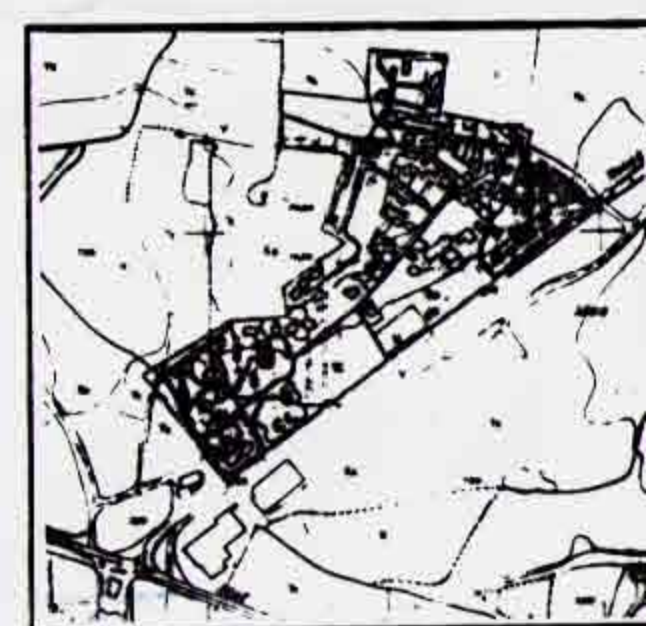








**Observacions:**  
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient Peri les Garrigues  
 i coincideix amb l'original per la Corporació Municipal de Roses, acordat el 07/04/1998  
 Roses 07/04/1998  
 El Secretari, SECRETARIA



GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT ORIENTATIU D'APROVA  
 I D'EXECUCIÓ DE LA COMISSIÓ  
 D'URBANISME DE GIRONA EN  
 DATA 10 de 1998  
 LA SEQUENCIA

000313

**PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "LES GARRIGUES"**  
 TEXT REFÓS  
 En compliment de l'Acord de la CPU de data 23-juliol-1996

COMPARATIU ENTRE PERI I ESTAT ACTUAL  
 escala: 1/1.000

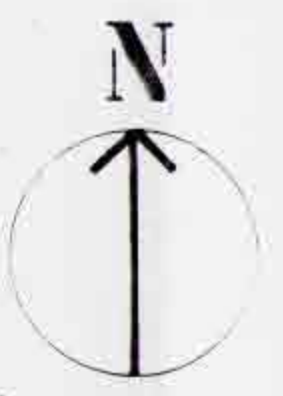
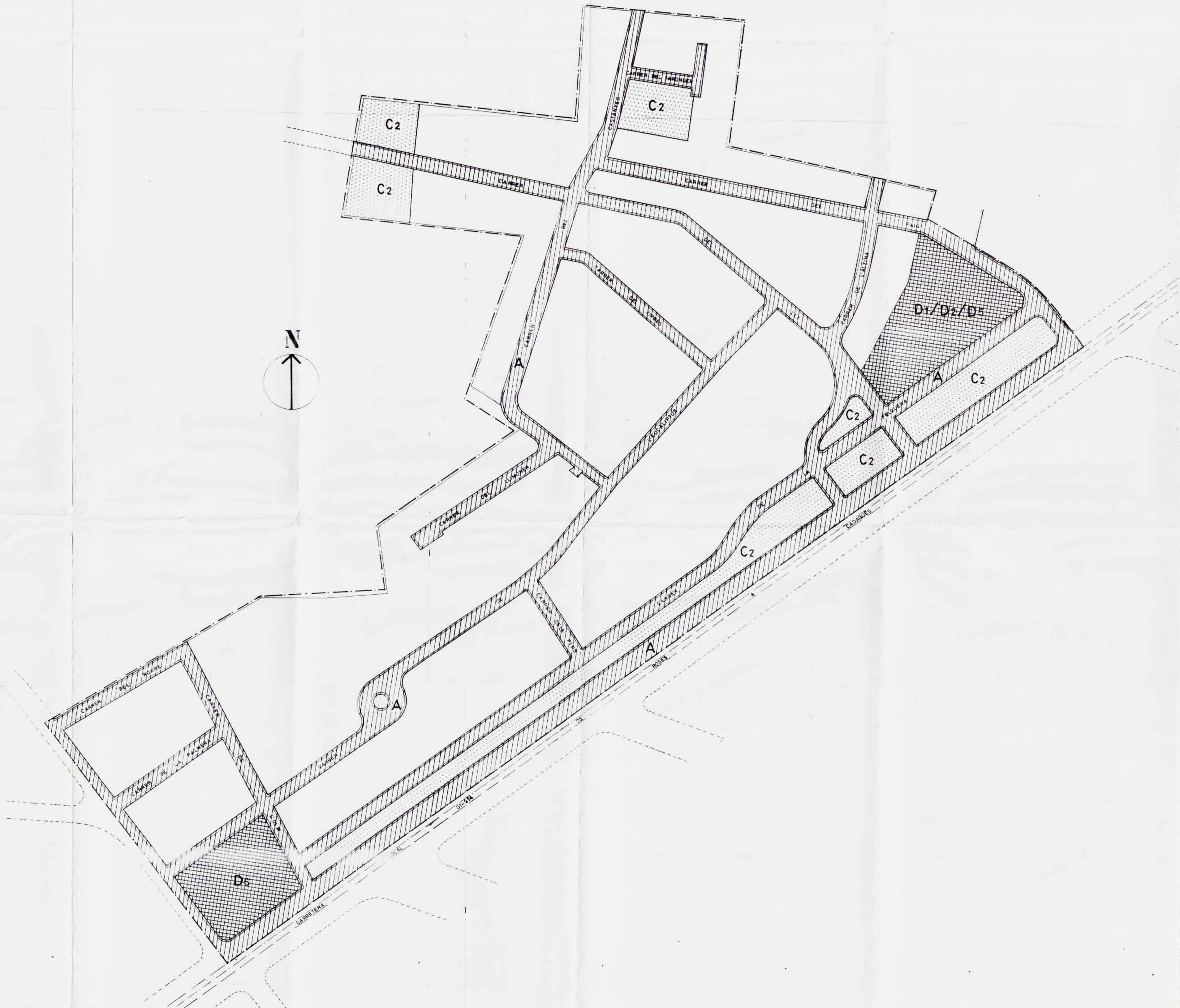
Dibuixat	Comprovat	1-6
Serra		
5/2/98		

Substitueix per:  
 Substitueix el:  
 AJUNTAMENT DE ROSES

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.  
 Plaça Sant Pere, 7 17400 ROSES  
 Tlfon 25.66.40 / Fax 25.67.83  
 Arquitecte

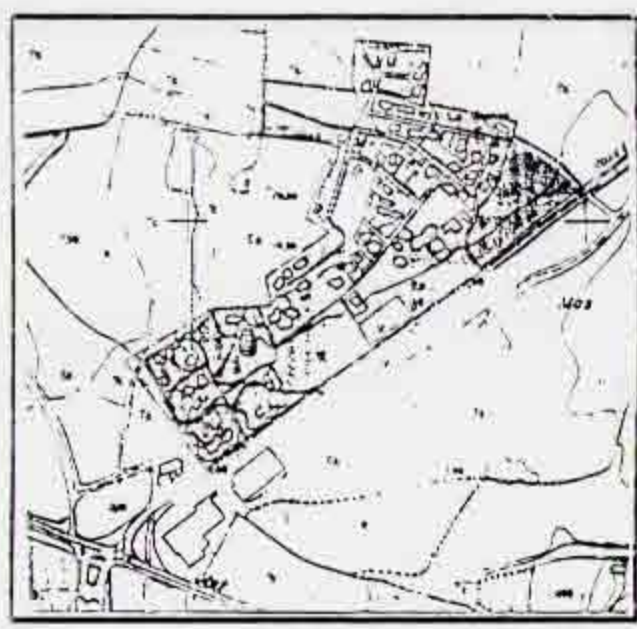






GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-  
 D'US PÚBLIC PER LA COMISSIÓ  
 D'URBANISME DE GIRONA EN  
 LA SECCIÓ DE VIARI  
 Sup. = 28.230,00 m<sup>2</sup>

JARDI URBÀ  
 Sup. = 12.252,00 m<sup>2</sup>



000321

EQUIPAMENTS I DOTACIONS  
 Sup. = 5.760,00 m<sup>2</sup>

TOTAL USOS PÚBLICS = 47.242,00 m<sup>2</sup>

**DILIGÈNCIA.**  
 Es fa constar que aquest docu-  
 ment forma part de l'expedient  
 de les obres  
 i coincideix amb l'original per  
 la Corporació Local: MOYASSO  
 i el 24/08/1998  
 Roses 04/08/1998  
 El Secretari

PLA ESPECIAL  
 DE  
 REFORMA INTERIOR (PERI)  
 "LES GARRIGUES"

TEXT REFÓS  
 En compliment de l'Acord de la CPU  
 de data 23-juliol-1996

SÒL D'US PÚBLIC  
 escala : 1/1.000

Dibuixat	Comprovat	P-14
Smn		
5/2/97		

- Classificació segons Pla General :
- A- SISTEMA VIARI
  - C2- JARDI URBÀ
  - D1- EQUIPAMENTS DOCENTS
  - D2- " SOCIALS I CULTURALS
  - D5- " ASSISTENCIALS
  - D6- " ESPORTIUS
  - 6a- VIVENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA

Substitueix per  
 Substitueix al

AJUNTAMENT DE ROSES

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.  
 Plaça Sant Pere ,7 17480 ROSES  
 Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

Arquitecte













