



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. 08 MARÇ 1995
LA SECRETÀRIA



INSTITUT CATALÀ DEL SÒL

PLA PARCIAL "ELS GRECS II"

TEXT REFÓS

INCLOU:-Determinacions de la C.P.U. corresponents a l'aprovació definitiva de data 22-5-1.991
-Subsanació d'errades materials aprovades per l'Ajuntament de data 28-2-1.994
-Modificació puntual de l'ordenança reguladora a l'àmbit de la zona Unifamiliar tipus II
-Normativa complementària per a les zones Plurifamiliar tipus III i Unifamiliar tipus I

ROSES

MARÇ 1994

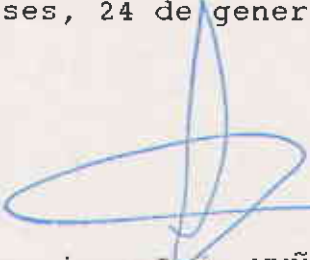


AJUNTAMENT DE ROSES

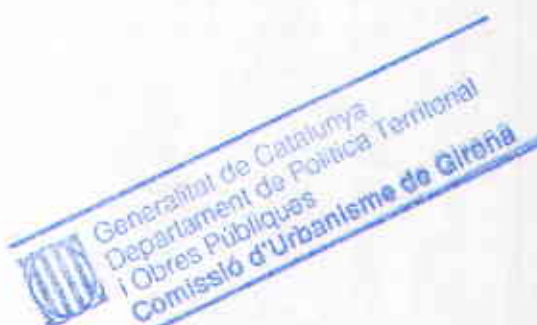
GENCIA/ms

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec format per 49 folis, numerats del 144 al 192, ambdós inclosos, és còpia fidel de la part escrita del TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II, que promou l'INCASOL, que fou aprovat inicialment pel Ple a la sessió ordinària de data 27 de juny de 1994, i provisionalment pel Ple a la sessió extraordinària de data 12 de desembre de 1994.

Roses, 24 de gener de 1995


Francisco Luis MUÑOZ
SECRETARI ACCIDENTAL





PLA PARCIAL "ELS GRECS II"
TEXT REFÓS

INCLOU

- Determinacions de la C.P.U. corresponents a l'aprovació definitiva de data 22-05-1991
- Subsanació d'errades materials aprovades per l'Ajuntament de data 28-02-1994
- Modificació puntual de l'ordenança reguladora a l'àmbit de la zona Unifamiliar tipus II
- Normativa complementària per a les zones Plurifamiliar tipus III i Unifamiliar tipus I

ROSES

MARÇ 1994

CONTINGUT

Els documents que integren el present Pla Parcial "els Grecs II", Text Refós, març 1994, a Roses, tenen el següent contingut:

0. ANTECEDENTS (Justificació de la presentació del present Text Refós)

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Topografia, estat actual i usos
- 1.3 Situació respecte al planejament general
- 1.4 Situació respecte a les infraestructures i serveis
- 1.5 Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla
- 2.2 Objectius i criteris
- 2.3 Descripció de l'ordenació

- 2.3.1 Estructura general de l'actuació
- 2.3.2 Sistema viari
- 2.3.3 Sistema d'equipaments
- 2.3.4 Sistema d'espais lliures
- 2.3.5 Aparcaments
- 2.3.6 Sòl d'ús privat i edificació
- 2.3.7 Xarxa de serveis

- 2.4 Divisió poligonal
- 2.5 Sistema d'actuació

3. QUADRES DE DADES

- 3.1 Quadre de característiques fixat pel Pla General
- 3.2 Quadre de característiques del Pla parcial
- 3.3 Quadre de característiques del sòl privat

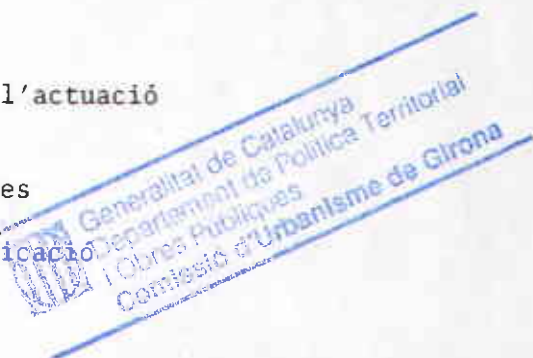
4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim urbanístic del sòl
- 4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes

5. PLA D'ETAPES

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 6.1 Cost de les obres d'urbanització
- 6.2 Repercussió dels costos d'urbanització
- 6.3 Fons disponibles



7. PLÀNOLS

- Plànols d'informació:

1. Emplaçament
2. Relació amb el Pla General
3. Topografia. Estat actual

- Plànols de projecte:

4. Vialitat
5. Zonificació
6. Parcel·lació. Ordenació de l'edificació
7. Xarxes de servei

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

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

0. ANTECEDENTS

0. ANTECEDENTS

En data 22 de maig de 1991 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla Parcial "els Grecs II", redactat i promogut per l'Institut Català del Sòl.

L'expedient anava en forma de text refós i incorporava una sèrie de modificacions respecte del document objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament de Roses.

En el document aprovat es varen modificar els plànols més significatius però varen quedar uns altres sense modificar. El mateix va passar amb la memòria, en la qual algun dels seus paràgrafs es refereix encara al text anterior.

L'actualització dels quadres de característiques i de la façana mínima de les parcel·les de la zona unifamiliar aïllada-aparellada ha estat objecte de la tramitació d'un expedient de subsanació d'errades materials, el qual ha estat aprovat per l'Ajuntament de Roses en data 28 de febrer d'enguany, i es recull al present document.

La resta de temes que no varen ser modificats en el seu moment, s'actualitzen mitjançant el present document. Els principals s'enumeren a continuació:

S'actualitza el plànol de relació amb el Pla General en el sentit que l'ordenació ha de ser la corresponent a la Modificació Puntual del Pla General aprovada definitivament en data 30 de gener de 1991, que desdoblava l'eix transversal central i traslladava la zona d'equipaments.

S'actualitza el plànol de parcel·lació que recull el document de reparcel·lació voluntària signat per tots els propietaris en data 23 de desembre de 1991 i inscrit al Registre de la Propietat de Roses en data 30 de març de 1992.

Es corregeix el plànol de xarxes de serveis, doncs estava fet en base a l'ordenació anterior a les modificacions introduïdes per la C.P.U.

Es modifica l'estudi econòmic-financer, tant pel que fa a la utilització de les superfícies reals, contingudes als quadres de característiques, com a l'actualització dels mòduls aplicats pel càlcul del cost de les obres d'urbanització. S'afegeixen els paràgrafs relatius a la repercussió dels costos d'urbanització i fons disponibles, que no figuraven al document anterior.

Al marge dels temes enumerats, s'inclou en la present refosa una modificació puntual referent a la tipologia unifamiliar arreglerada, arran del problema detectat consistent en la impossibilitat de poder accedir als garatges soterranis mitjançant rampes individuals.

La solució consisteix en la modificació de l'alineació de la façana principal de les edificacions de la unitat de zona 1, al cantó sud-oest de la plaça central, que passa de 3,00 a 4,00 metres de l'alineació de vial, i permetre aixecar el nivell de la planta baixa fins a 1,80 metres per damunt de la rasant del carrer en el punt més desfavorable del tram. Això, unit a la possibilitat de crear porxos en planta baixa, permet connectar el garatge amb el nivell del carrer mitjançant una rampa de pendent admissible.

També s'estudia més a fons el tema del graonat de l'edificació en funció del pendent del carrer, i es fixa el nombre de trams en què s'ha de subdividir cada rengle d'edificacions.

Aquestes modificacions només s'introdueixen per a la unitat de zona 1, atès que aquesta és íntegrament propietat de l'Institut Català del Sòl, i s'entén que en cap moment es pot modificar la normativa de les parcel·les que ja han estat adjudicades; però sí es permet la possibilitat de que aquestes parcel·les es puguin acollir a aquesta nova normativa mitjançant la presentació d'un estudi de detall, la qual cosa evita, d'una banda, el greuge comparatiu entre ambdues unitats de zona i, d'una altra, la possibilitat de noves modificacions del planejament.

Per últim, s'inclou una normativa complementària que fa referència a les tipologies unifamiliar aïllada-aparellada i plurifamiliar.

Quant a la tipologia plurifamiliar, aquesta normativa determina el lloc on s'ha de mesurar l'alçada reguladora màxima, atès que no estava especificat a l'anterior normativa. Estableix que el ràfec de les edificacions ha de ser continu i, en funció d'aquests paràmetres i del pendent dels carrers, així com de la situació de la planta baixa, estableix l'ordenança reguladora dels possibles entressolats que puguin aparèixer.

Pel que fa a la tipologia unifamiliar aïllada, únicament s'aclareix el tema de la situació de la planta baixa, en funció del nivell definitiu de les terres a l'interior de les parcel·les.

Aquesta normativa complementària en cap moment modifica la normativa vigent per a aquestes dues tipologies edificatòries.



1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ



- 00151

1.1 Situació i àmbit

El sector objecte de planejament correspon al sòl urbanitzable programat (UPI) definit pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, situat al nord-oest del sector de sòl urbà anomenat "els Grecs".

Limita al nord-oest amb la riera de Ginjolers, al sud-est amb la urbanització "els Grecs", al nord-est amb una torrentera i al sud-oest amb la unitat d'actuació 4 prevista pel P.G.

L'àmbit del sector queda precisat a tots els plànols del present Pla Parcial i abasta una superfície total de 62.259 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos

L'àrea objecte de planejament, de forma trapezoidal, presenta un pendent en sentit sud-est/nord-oest (de la urbanització "els Grecs" a la riera Ginjolers) de les següents característiques:

- . en límit nord-oest, del 5%
- . en la zona central, del 5,5%
- . en el límit sud-est, del 9%

El sector és travessat en el sentit NNE-SSO per un camí, límit de les dues terrasses principals i una menor que condueixen les aigües pluvials a la riera Ginjolers.

Quant a la vegetació, els terrenys objecte d'aquest Pla Parcial es troben ocupats per vinyes a excepció d'una petita superfície situada a l'extrem nord-est ocupada per oliveres.

1.3 Situació respecte al planejament general

El present Pla Parcial desenvolupa les determinacions fixades pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roses per aquest sector de sòl urbanitzable programat.

Si bé el P.G. dóna com a superfície del sector la de 56.120 m², l'amidament real de l'àmbit dóna 58.733 m².

El present projecte proposa l'ampliació d'aquest àmbit en el seu límit amb la urbanització "els Grecs", en 3.526 m², restant per tant una superfície total del sector de 62.259 m². Les raons que justifiquen aquesta ampliació són:

- Es tracta d'una superfície que forma part, en petita proporció, de les finques afectades pel planejament que es desenvolupa.

- Per les seves característiques físiques i poca entitat, cal evitar que es converteixin en un espai residual.
- La seva incorporació al sector garanteix el tractament d'aquest espai i la connexió entre els dos sectors, un en sòl urbà i l'altre en sòl urbanitzable en aquesta zona dels "Greus".

1.4 Situació respecte a les infraestructures i serveis

El sector que es desenvolupa no té cap servei excepte una línia d'alta tensió que el travessa des de la riera Ginjolers fins a un transformador situat en el límit de la urbanització, en sòl urbà, "els Greus".

1.5 Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial "els Grecs II" tenen els següents propietaris:

Finca 1:

Propietari: Institut Català del Sòl
Superfície: 4.990,00 m²

Finca 2:

Propietari: Ajuntament de Roses
Superfície: 1.170,00 m²

Finca 3:

Propietari: Immobiliària Costals, SA
Superfície: 5.945,00 m²

Finca 4:

Propietari: Germans Costa i Fonolleras
Superfície: 4.850,00 m²

Finca 5:

Propietari: Josep Maria Torrà i Puig
Superfície: 8.045,00 m²

Finca 6:

Propietari: Antònia Turró i Isabel Plana
Superfície: 9.880,00 m²

Finca 7:

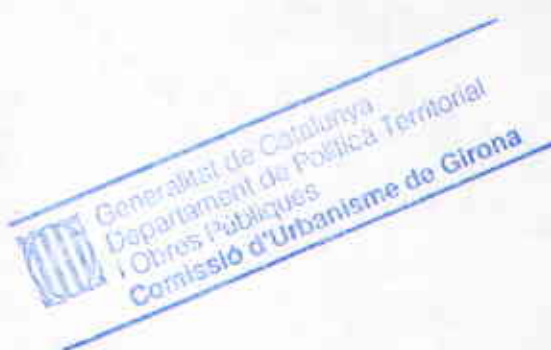
Propietari: Joan Roig i Torres
Superfície: 10.850,00 m²

Finca 8:

Propietari: Institut Català del Sòl
Superfície: 14.215,00 m²

Camins públics

Superfície: 2,314,00 m²



2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat del present Pla Parcial es justifica per la necessitat d'una oferta de solars per a l'edificació d'habitatges amb jardí, aïllats, aparellats o arreglerats, per la població de Roses.

L'adquisició dels terrenys objecte d'aquest Pla Parcial per l'Institut Català del Sòl i la consegüent promoció pública garanteix la qualitat de la urbanització i a la vegada actua com a mecanisme regulador de l'oferta de sòl urbanitzat, evitant els efectes especulatius amb una oferta de solars a preu de cost.

Per altra banda, la urbanització d'aquest sector permet relligar el teixit urbà d'aquesta zona, millorar la xarxa viària, dotar d'equipaments públics i d'una petita estructura comercial al sector, i per últim, avançar en la consolidació del S.G. plantejat sobre l'eix de la riera Ginjolers.

2.2 Objectius i criteris de l'actuació

Els objectius i criteris de l'actuació es concreten en:

- a) Desenvolupar amb un caire públic un sector de planejament necessari per la població de Roses.
- b) Donar una oferta de parcel·les urbanitzades amb tots els serveis per a l'edificació d'habitatges amb jardí.
- c) Dur a terme, d'una manera ordenada, el creixement urbà de Roses relligant dos teixits clarament diferenciats.
- d) Donar continuïtat a la xarxa viària i accelerar la construcció dels S.G. inclosos en el sector.
- e) Establir una ordenació que permeti l'aprofitament dels espais lliures amb clara relació amb les zones d'aprofitament privat.
- f) Concentrar les superfícies de cessió per equipaments en una única peça, per tal d'augmentar el seu aprofitament públic.
- g) Disposar els usos comercials en el centre del sector al voltant d'un espai lliure que propiciï la relació i actuï com a suport d'activitats veïnals.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació:

L'ordenació proposada es basa en les determinacions que fixa el P.G.O.U. de Roses. Es mantenen els eixos viaris que travessen el sector en sentit transversal i es replanteja el disseny de l'eix que, en sentit octogonal als anteriors, travessa el sector en la seva zona central.

Aquesta modificació es deu a que aquest eix transversal no té continuïtat en el sector de sòl urbà "els Grecs", i per tant s'ha optat per un desdoblament d'aquest vial que permeti la definició d'un espai central on es concentra l'activitat veïnal no residencial, mantenint no obstant l'eix original central que connecta la riera de Ginjolars amb la zona d'equipaments prevista pel Pla General.

A cada costat d'aquest centre zonal queden definides, per tant, dues grans illes residencials, separades per un carrer de trànsit restringit per a veïns.

La tipologia plurifamiliar es concentra al voltant de la plaça central. La tipologia unifamiliar arreglerada se situa al llarg de la riera Ginjolars. La resta són habitatges aïllats o aparellats.

En la zona situada entre aquestes illes i la urbanització "els Grecs" se situa la zona destinada a equipaments comunitaris separant els diferents teixits urbans que en un futur es consolidaran en aquest sector del municipi de Roses.

2.3.2 Sistema viari:

El sistema viari està conformat per tres tipus de carrers:

- Sistema general format pel desdoblament viari sobre l'eix que defineix la riera Ginjolars.
- Sistema local format per dos carrers paral·lels a la riera que són perllongació de la xarxa viària existent fora de l'àmbit del sector, dos carrers perpendiculars a aquest situats en els límits del sector que donen continuïtat a la xarxa viària existent o prevista fora del sector, i per últim, dos carrers paral·lels a aquests que envolten la zona central del sector.
- Vials d'accés a les parcel·les que presenten un disseny diferenciats dels anteriors i que són compatibles en la seva totalitat amb el trànsit peatonal.

Les dimensions i característiques dels vials que formen la xarxa d'aquest sector es grafien al plànol de vialitat.

La part de vials que queden fora de l'àmbit d'actuació, però que resulten necessaris pel bon funcionament de la trama viària del polígon seran executats per l'Institut Català del Sòl en la seva totalitat, segons les especificacions que quedaran reflectides al corresponent projecte d'urbanització, i l'Ajuntament de Roses n'assumirà el finançament.

2.3.3 Sistema d'equipaments:

Tota la superfície que el present Pla Parcial destina a equipaments es concentra en una sola peça situada al sud-est del sector, entre la zona residencial i la urbanització "els Grecs", i es preveu que el seu ús sigui exclusivament escolar.

2.3.4 Sistema d'espais lliures:

El Pla Parcial preveu tres tractaments diferenciats per als espais lliures:

- Zona situada entre la urbanització en sòl urbà "els Grecs" i el vial que travessa el sector en sentit longitudinal (SSO-NNE).

Aquesta zona prevista pel P.G. com a zona verda compleix les funcions d'encontre entre l'ordenació que proposa el present Pla Parcial i l'ordenació existent en sòl urbà i compleix les funcions de connexió peatonal entre ambdues ordenacions.

- Zona situada entre els dos carrers longitudinals i entre l'equipament i l'illa residencial.

Aquest espai de 20,00 m d'amplada, pretén cobrir les necessitats d'espais lliures dels habitatges situats a la seva proximitat. Es tractarà com a espai enjardinat.

- Zona situada en el centre del sector al voltant de la qual se situen els comerços i els habitatges plurifamiliars.

Aquesta zona es planteja com un espai de relació veïnal.

2.3.5 Aparcaments:

El Pla Parcial preveu, a més de l'obligatorietat que cada habitatge disposi de garatge, de zones obertes destinades a aquest ús.

Així es disposen franges d'aparcament en totes les façanes laterals de les illes destinades a habitatges unifamiliars i de zones destinades a aparcaments en bateria sobre els espais lliures i la zona d'equipaments.

2.3.6 Sòl d'ús privat i edificació:

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

00158

Es preveuen tres tipus de sòl d'ús privat:

Tipus I:

Habitatges unifamiliars amb jardí, amb l'edificació aïllada o aparellada, de planta baixa més una planta pis, amb parcel·la mínima de 300,00 m² i separades un mínim de 3,00 m de les partions.

Tipus II:

Habitatges unifamiliars amb jardí, amb l'edificació arregladora, de planta baixa i un pis, reculada 3,00 o 4,00 m de l'alineació del carrer formant conjunts unitaris de set i nou habitatges.

Les parcel·les tenen una crugia mínima de 6,00 m i una fondària que oscil·la entre 20 i 26 m.

Les edificacions es plantegen amb una fondària de 12,00 m.

Tipus III:

Habitatges plurifamiliars en planta baixa destinada a usos comercials i dues plantes pis destinades a usos residencials.

Els edificis tindran una fondària de 14,00 m.

Els habitatges del Tipus I (unifamiliars aparellats) se situen tant al perímetre de l'actuació com a l'interior de les macro-il·les, tot preveient-se que la localització ideal dels aparellats és la que s'indica en el plànol d'Ordenació de l'edificació.

Els habitatges del Tipus II (unifamiliars arreglats) se situen al llarg del carrer longitudinal que segueix la traça de la riera Ginjolers.

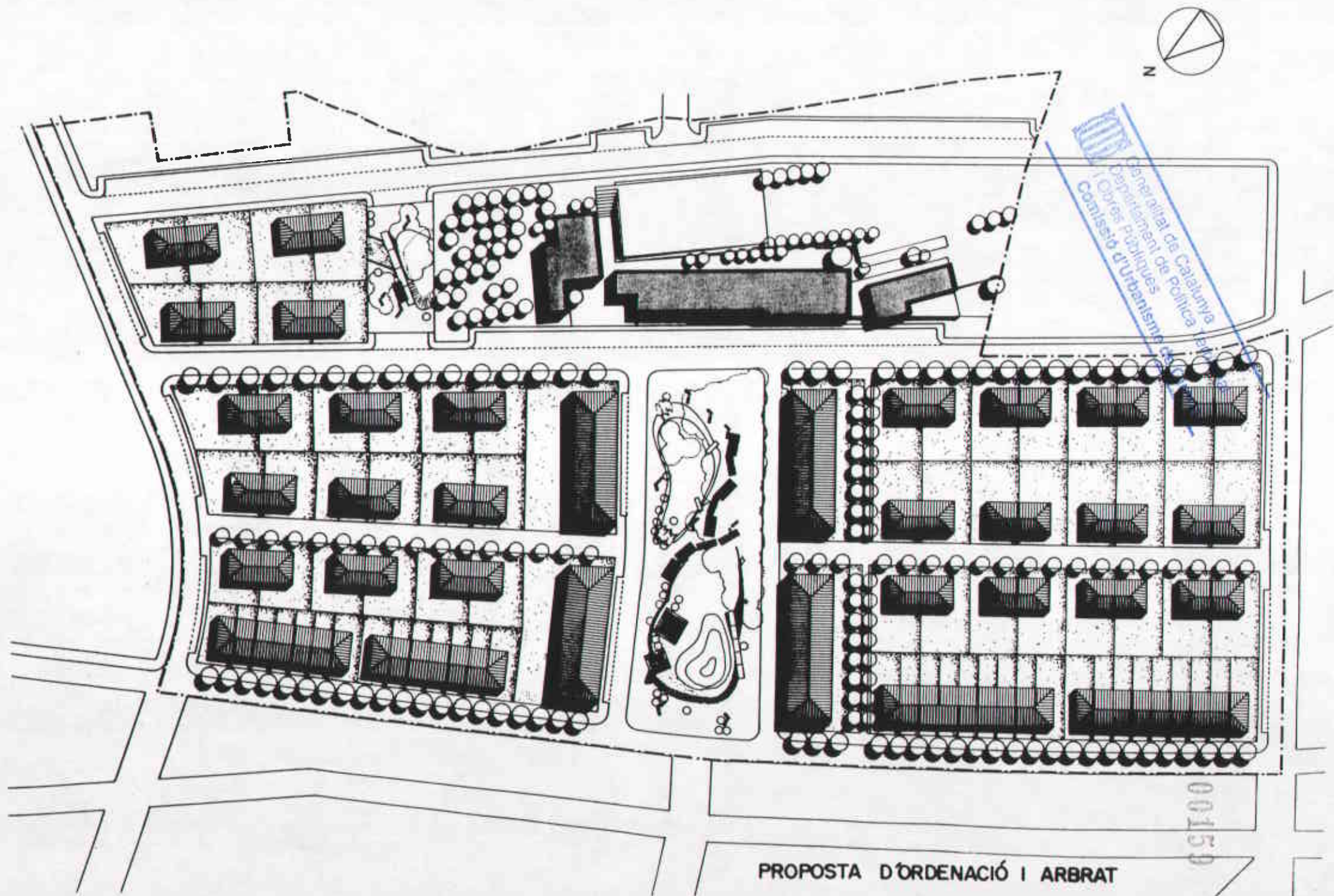
Els habitatges del Tipus III (planta baixa comercial i dues plantes residencials) se situen en el centre del sector i amb façanes al carrer i a la plaça central.

2.3.7 Xarxa de serveis:

a) Clavegueram:

La xarxa es preveu pseudo-separativa.

Transcorrerà sota els vials, pel centre de la calçada i es preveu la seva connexió amb la xarxa municipal pel vial paral·lel a la riera de Ginjolers.



PROPOSTA D'ORDENACIÓ I ARBRAT

A tots els extrems, cruïlles i canvis de direcció, es construïran pous de registre, així com cada 25,00 m en els trams rectes.

Les aigües pluvials que actualment arriben a la riera per mitjà de dues torrenteres es canalitzaran i transcorreran pels espais lliures o bé sota els vials.

Depenent de la solució que el projecte d'urbanització adopti, es podria optar per un canal obert (que abaratiria considerablement els costos d'urbanització) o per una canalització entubada.

Aquesta canalització es preveurà per una pluviometria de 120 l/Ha i amb una escorrentia (per l'avinguda dels 500 anys) equivalent a 0,6.

La secció de desguàs es preveurà per una velocitat de 6 m/s.

b) Xarxa elèctrica:

En el perímetre del sector existeixen tres estacions transformadores. La línia d'Alta Tensió existent que travessa el sector se soterrarà d'acord amb el traçat proposat al plànol de Xarxa de Serveis.

El subministrament de Baixa Tensió a les parcel·les es farà a partir de les estacions transformadores abans esmentades, amb els circuits esquematitzats al plànol corresponent que en tot cas seran soterranis.

c) Xarxa d'abastament d'aigua potable:

La xarxa es connectarà a la canonada existent situada fora de l'àmbit del sector a l'oest del mateix.

El subministrament a les parcel·les es farà d'acord amb els circuits esquematitzats previstos al plànol corresponent.

Tanmateix, al projecte d'urbanització es preveuran les necessàries boques de reg i d'incendis que determina la legislació vigent.

d) Enllumenat públic:

Es farà mitjançant columnes de 4,00 m amb globus esfèrics a tots els carrers d'acord amb l'esquema de situació que s'assenyala al plànol corresponent.

Es preveuran dobles circuits de manera que el 50% de les lluminàries estiguin enceses mitja nit, restant l'altre 50% enceses tota la nit.

e) Xarxa telefònica:



00161

La xarxa telefònica ~~serà soterrada~~ i es distribuirà d'acord amb les indicacions C.T.N.E.

- f) Totes les connexions de les xarxes es realitzaran amb les recomanacions de les companyies i serveis municipals corresponents. La definició exacta i detallada de les xarxes es realitzarà al corresponent projecte d'urbanització.

2.4 Divisió poligonal:

Aquest Pla Parcial es desenvoluparà en un únic polígon.

2.5 Sistema d'actuació:

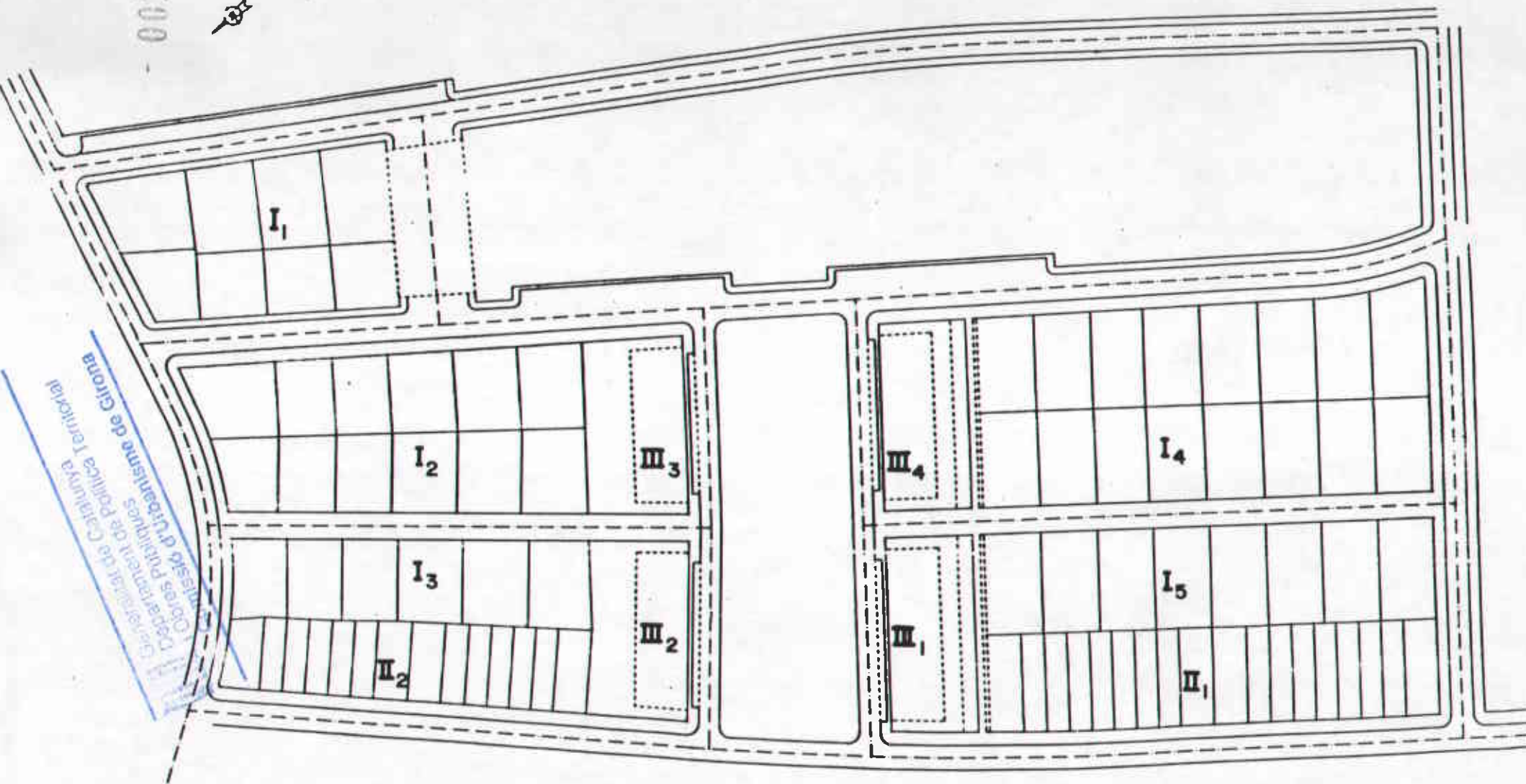
El sistema d'actuació és el de cooperació, on l'entitat urbanística actuant és l'Institut Català del Sòl i, com a tal, receptora del 10% de l'aprofitament mig del sector.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Roses lliures de càrregues, gravamens i degudament urbanitzades.

00162



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona



UNITATS DE ZONA

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

3. QUADRES DE DADES

3.1 Quadre de característiques fixat pel Pla General

Pla parcial UP 1 "els Grecs II"

Desenvolupament urbà - Intensitat I

Superfície : 5,612 Ha
Ed. bruta : 0,40 m²/m² (referida a la superfície del sector)
Ed. compl. : 0,05 m²/m² (comercial inclosa en l'anterior)
Ed. neta : 1 m²/m² (referida al sòl d'aprofitament privat)
Densitat : 35 hab/Ha
Nombre màxim d'habitatges : 196

Cessions obligatòries

	%	Per habitatge
Vials		
Aparcaments	5	1 plaça
Parcs i jardins	10	18 m ²
Esportiu	4	6 m ²
Escolar	6	12 m ²
Sòcio-cultural	4	6 m ²
Tipologies edifi.		
		Unifamiliar aïllada
		Unifamiliar aparellada
		Unifamiliar en filera
		Plurifamiliar en filera
		Plurifamiliar en bloc aïllat

Alçada màxima : PB+ 3PP

Si s'ordenen illes tancades : interior = 45% d'illa i enjardinament
accés públic

3.2 Quadre de característiques del Pla Parcial "els Grecs II"

	PLA PARCIAL	PLA GENERAL
Superfície:	62.259,00 m ²	
Ed. bruta: Referida a la superfície del sector	0,396 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²
Ed. neta: Referida al sòl d'aprofitament privat	0,88 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Densitat:	20 hab/Ha	35 hab/Ha
Nombre d'habitatges:	130 hab	217 hab

Cessions obligatòries:

	SUPERFÍCIE	%
- Vials i aparcaments.....	18.952 m ²	30,44
- Equipaments.....	8.393 m ²	13,48
- Espais lliures.....	6.925 m ²	11,12
Total sòl públic.....	34.270 m ²	55,04

Sòl d'aprofitament privat:

Zona Tipus I:

- Unifamiliar aïllada-aparellada.....	18.511,00 m ²	29,73
---------------------------------------	--------------------------	-------

Zona Tipus II:

- Unifamiliar arreglerada.....	5.098,00 m ²	8,19
--------------------------------	-------------------------	------

Zona Tipus III:

- Plurifamiliar en bloc.....	4.379,00 m ²	7,03
------------------------------	-------------------------	------

Total sòl privat.....	27.988,00 m ²	44,95
-----------------------	--------------------------	-------

Sostre edificable:

Zona Tipus I.....	12.957,70 m ²	0,70 m ² /m ²
Zona Tipus II.....	4.608,00 m ²	0,90 m ² /m ²
Zona Tipus III.....	7.098,00 m ²	1,62 m ² /m ²
Residencial.....	4.732,00 m ²	
Comercial.....	2.366,00 m ²	
Total sostre residencial.....	22.297,70 m ²	
Total sostre comercial.....	2.366,00 m ²	
Total sostre privat.....	24.663,70 m ²	

Nombre d'habitatges:

Zona Tipus I	50
Zona Tipus II	32
Zona Tipus III.....	48
TOTAL.....	130

3.3 Quadre de característiques de sol privat

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

00167

Zona	Illa	m ² sol	Sostre comercial	Sostre residencial	Nombre hab.	Edif neta m ² /m ²
Tipus III	1	954,50	630	1.260	12	
	2	1.220,50	574	1.148	12	
	3	1.286,00	560	1.120	12	
	4	918,00	602	1.204	12	
TOTAL		4.379,00	2.366	4.732	48	1,62
Tipus II	1	3.095,00	---	2.592	18	
	2	2.003,00	---	2.016	14	
TOTAL		5.098,00	---	4.608	32	0,90
Tipus I	1	2.939,00	---	2.057,30	8	
	2	4.233,00	---	2.963,10	12	
	3	2.018,00	---	1.412,60	6	
	4	6.155,00	---	4.308,50	16	
	5	3.166,00	---	2.216,20	8	
TOTAL		18.511,00	---	12.957,70	50	0,70

00168

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

4. ORDENANCES REGULADORES

4. ORDENANCES REGULADORES



00169

4.1 Disposicions generals

Art 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "els Grecs II", a Roses, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

Art 2 Marc legal de referència:

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, al Pla General de Roses.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General de Roses.

Art 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General de Roses i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla General de Roses.

Art 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades en la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (LL.M.A.O.U.C.) i el Reglament de Planejament, respectivament.

Art 6 Projectes d'urbanització:

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art 7 Projectes de parcel·lació:

La parcel·lació dibuixada al plànol corresponent és indicativa per la qual cosa la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin vindrà especificada al corresponent projecte de parcel·lació que necessitarà la preceptiva llicència municipal.

Art 8 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Roses i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superior al 5%.

4.2 Règim urbanístic del sòl

Art 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses.

Art 10 Zones:

Es defineixen tres zones:

- a) Residencial Plurifamiliar Tipus III (en bloc linial amb PB comercial + 2).

- b) Residencial Unifamiliar Tipus II (unifamiliar arrencada PB+1)
- c) Residencial Unifamiliar Tipus I (unifamiliar aïllada aparellada).

Art 11 Sistemes locals:

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) El sistema d'espais lliures
- b) El sistema d'equipaments
- c) El sistema viari

4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes

Art 12 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.

3. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta, excepte quan específicament es reguli d'una altra manera. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. Rengle:

Agrupació contínua d'habitatges.

5. Tram:

Agrupació contínua d'habitatges el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

6. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues limitacions: alçada i nombre de plantes.

7. Planta baixa:

És la planta o part de planta que se situarà dins del marge que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

8. Planta soterrani:

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

9. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

10 Fondària edificable:

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. L'amidament es farà a partir de la línia de façana davantera.

11 Reculades de l'edificació:

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos de l'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

12 Cossos sortints:

Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m. comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

Es defineixen com a ~~coessos~~ sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, no vidriat, per damunt de l'ampit.

13 Pla límit de vol:

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquests, fins al qual poden arribar, però no ultrapassar, els elements sobresortints del pla de façana.

14 Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

15 Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

16 Verd privat:

Es defineix com "verd privat" el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. El seu objectiu és mantenir les qualitats de l'entorn edificat.

Art 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes del Pla General de Roses.

2. Alçàries útils:

Les alçàries útils mínimes permeses seran les següents:

- Planta soterrani: 2,20 m
- Planta baixa: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, i de 2,50 m en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m².
- Planta pis: 2,50 m en general i 2,10 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície de qualsevol altra peça dels habitatges.

3. Planta soterrani:

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com en el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. Coberta:

La coberta dels cossos d'edificació principal serà, en tot cas, inclinada, de teula, i amb un pendent del 30%. Tammateix, es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància de 2,50 m amidada des del pla de façana. Així mateix, aquestes obertures s'hauran de distanciar com a mínim 1,00 m de les mitgeres i no interrompre el carener.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia definida per la intersecció de la façana amb la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la perllongació de les façanes.

La coberta als habitatges arreglerats serà obligatòriament a dues vessants, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc, quedant amagats a les golfes, per dessota d'ell, els de dimensió i volum més considerable com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc.

La coberta podrà volar 0,50 m més enllà del pla de façana o, si existeix, dels tancaments de cos sortint en galeria, formant ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 de gruix.

5. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,90 m de la mitgera.

El vol màxim en qualsevol cas serà de 0,90 m.

6. Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb una fondària màxima de 5,00 m comptada des del pla que resulta en aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 45,00 cm adjacents a la mitgera.

Els porxos d'entrada no es consideren reculada de l'edificació.

7. Tanques:

- Unifamiliar II:

Les tanques del carrer i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, podran ser fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima d'1,80 m, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran, sobre el nivell natural de terres per fora de la tanca, 1,80 m d'alçada màxima.

- Unifamiliar I:

Les tanques seran fetes amb material massís fins a una alçada de 0,40 m, admetent-se a la façana (o façanes) a carrer, una alçada màxima de 0,90 m. Per damunt de la part massissa fins a una alçada total màxima d'1,80 m es permetrà completar-la amb material calat, reixa, filat, etc. i vegetació d'arbust. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

8. Moviment de terres:

En el cas d'anivellar el sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,00 m per sobre ni 1,00 m per dessota de la cota natural del terreny, entenent-se per cota natural del terreny la que en resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.

9. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins l'àmbit del sòl privat.

10 Ordenances d'estètica:

1. La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt i no una juxtaposició d'obres singulars.
2. Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals.
3. El color dels materials de façana o de la pintura amb què se'ls cobreixi serà de la gamma de colors naturals, de la terra, evitant-se en tot cas les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.
4. La coberta estarà acabada amb teula de color rogenc.

Art 14 Determinacions per a la zona plurifamiliar tipus III (PB+2):

1. Parcel·lació:

Cada bloc estarà constituït per una única parcel·la.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc linial segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol d'ordenació de l'edificació.

3. Tipus edificatori:

Planta baixa destinada a local comercial, tallers o qualsevol tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial i dues plantes pis d'habitatge.

4. Línia d'edificació:

La línia d'edificació de la façana principal a la planta baixa i planta pis coincidirà amb l'alineació de vial.

La línia d'edificació de les façanes laterals estarà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 3,00 m d'aquesta. Les façanes laterals de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

5. Fondària edificable màxima:

La fondària màxima i mínima coincideixen i són de 14,00 m.

6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 10,5 m corresponents a planta baixa i dues plantes pis. S'amidarà a partir de la rasant del carrer en el punt mig de cada bloc.

7. Graonat de l'edificació:

Cada rengle d'edificació s'organitzarà en un únic tram. Per tant, el ràfec serà unitari i continu.

8. Planta baixa:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que se situï dins de la franja compresa entre 0,60 m per sobre i per dessota de la rasant de carrer a tot el llarg de la façana.

Per tant, la planta baixa s'haurà d'esgraonar i allà on l'alçada ho permeti, podran aparèixer entressolats, els quals tindran la consideració de plantes pis, pel que fa a la definició de les alçàries útils mínimes.

Aquests entressolats hauran de separar-se un mínim de 3,00 m de la línia d'edificació i no s'inclouran en el còmput del sostre edificable.

9. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2,00 m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre i quan no sobresurti del nivell de les terres un cop acabada la urbanització interior de la parcel·la.

10 Cossos sortints:

Es permetran només els cossos sortints oberts a la façana al carrer, podent ocupar la totalitat de la façana tot respectant el pla límit de vol.

11 Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

12 Garatge:

Serà obligatori destinar la planta soterrani a garatges comunitaris amb la capacitat mínima d'una plaça per habitatge.

13 Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos, però no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

14 Comptadors:

Si es col·loquen a la façana s'hauran de situar encastats als paràmetres massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de la façana. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana.

15 Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat comú per a ús de cada illa o agrupació d'habitatges, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

Els articles 25.2 i 3 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineixen les seves característiques.

16 Usos:

Es permetran els usos següents:

- A les plantes primera i segona:
 - . habitatge plurifamiliar
 - . oficina
- A la planta baixa:
 - . comercial al detall
 - . tallers artesanals
 - . qualsevol altre tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial
- A la planta soterrani:
 - . garatge

Art 15 Determinacions per a la zona anomenada unifamiliar tipus II (PB+1):

1. Determinacions comuns per a tota la zona

1.1 Parcel·lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 6,00 m

1.2 Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació arreglerada segons alineació de vial

1.3 Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis entre mitgeres (PB+1).

1.4 Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari; això vol dir que el tractament i acabats de les

façanes han de ser del mateix material i color, i que la disposició de les obertures mantindrà una relació i una proporció entre els habitatges i que tots els elements, baranes, tanques, etc han de ser del mateix tipus i color.

1.5 Fondària edificable màxima:

Serà de dotze metres (12,00 m), amidats des de la línia d'edificació.

1.6 Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis, amidats des de la cota del paviment de la planta baixa.

1.7 Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

1.8 Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

1.9 Verd privat:

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàtica les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

2. Determinacions particulars per a la unitat de zona núm 1:

2.1 Línia d'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial i situada a 4,00 m d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

2.2 Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament per sobre de la rasant del carrer, i fins a una alçada màxima d'1,80 metres per damunt d'aquella mateixa cota.

2.3 Graonat de l'edificació:

Cada rengle de 9 habitatges s'organitzarà en 3 trams de 3 habitatges cadascun.

Per a la determinació de l'alçada del ràfec de cadascun dels trams, s'haurà de distingir entre els trams de promoció unitària i els que es construïran per habitatges individualitzats.

En el primer cas, l'alçada del ràfec, que serà de 7,60 m respecte de la cota de la vorera, amidada en el punt central del tram, tindrà la consideració de màxima, mentre que en el segon cas, aquesta mateixa alçada (7,60 m) serà obligatòria, per tal que no es puguin produir esgraonaments dins del mateix tram.

L'alçada del ràfec s'amidarà en el punt d'arrencada de la coberta.

2.4 Cossos sortints:

Es permetrà el cos sortint obert a la façana davantera amb un vol màxim de 0,60 m del pla de façana.

Els cossos sortints oberts i en galeria es permeten a la façana posterior sempre que es respectin els plans límits de vol.

2.5 Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 metre, del qual com a màxim 60 cm seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m de material massís, i els 0,80 m restants de reixa metàl·lica o similar.

2.6 Baixants vistos:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta inclinada, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera. Es podrà col·locar bé un baixant per a cada parcel·la, bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

2.7 Comptadors:

Els comptadors s'hauran de situar bé en façana al pilastró de la mitgera entre dos habitatges, bé a la part massissa de la tanca del carrer; en qualsevol cas aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir del pla construït. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana i al disseny de la tanca.

2.8 Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 1,5 m (veure esquema adjunt), i tindrà un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquesta es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en la planta soterrani. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, un màxim d'1,80 m per sobre de la rasant del carrer.

2.9 Ordenances d'estètica:

- a) Es permetrà únicament l'ús de dos materials, com a màxim, en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.
- b) El color dels materials de façana o de la pintura amb què se'ls cobreixi serà de la gamma de colors naturals, de la terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'evitaran, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.
- c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

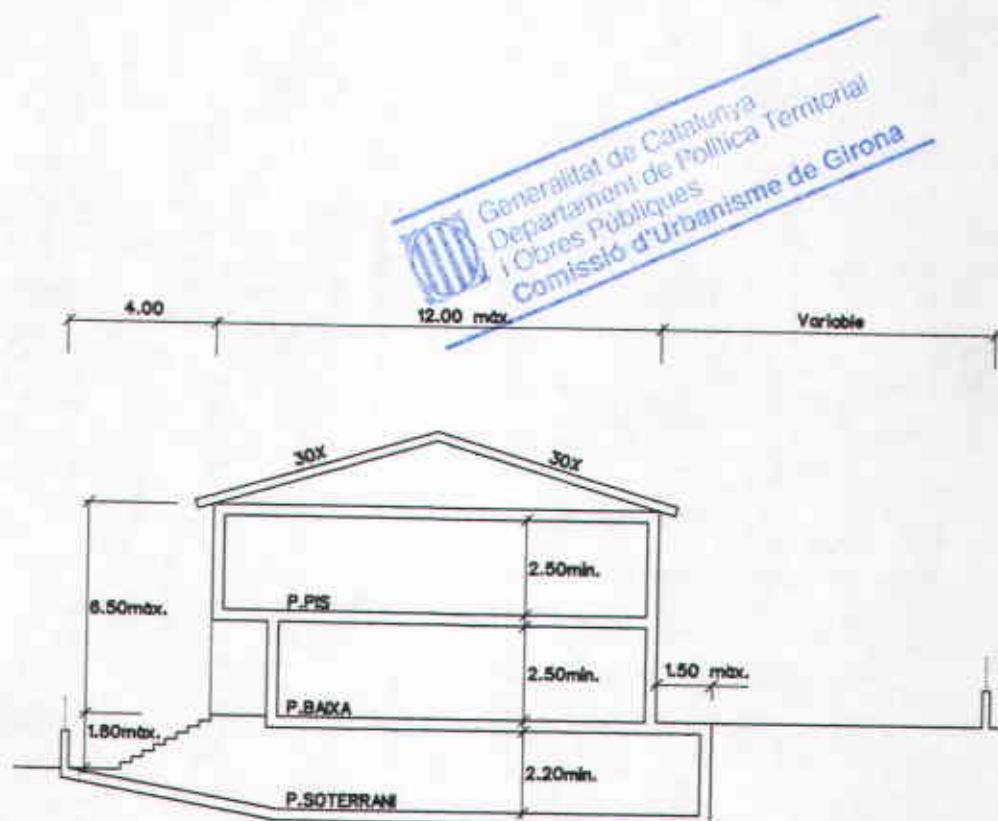
2.10 Usos:

Es permeten només els usos següents:

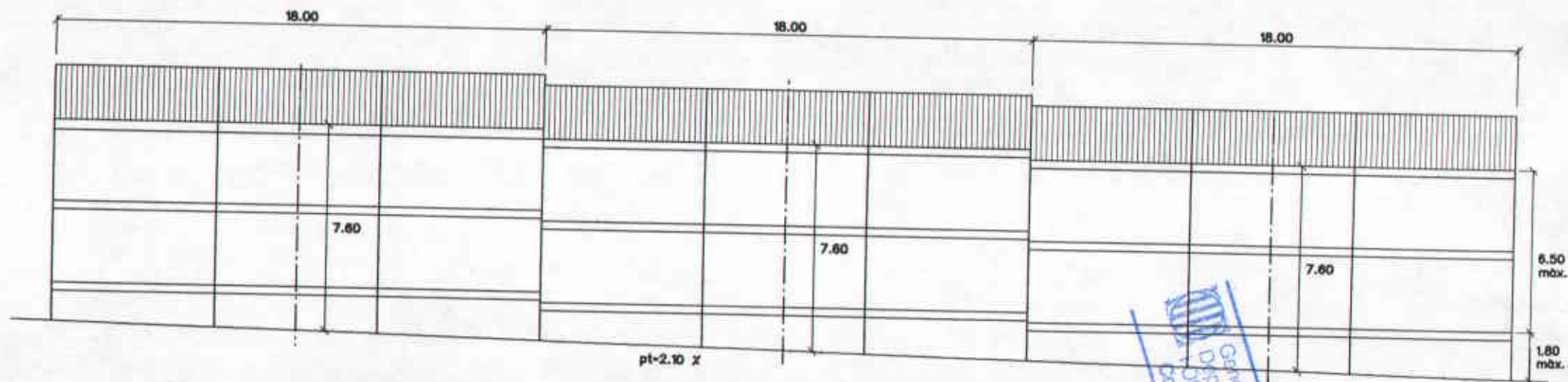
- En planta pis:
 - . habitatges
 - . oficines
 - . sòcio-cultural

ELS GRECS II - ROSES -
ESQUEMA REGULADOR UNIFAMILIAR ARRENGLERADA (II,)

00182



ELS GRECS II - ROSES -
ESQUEMA REGULADOR UNIFAMILIAR ARRENGLERADA (II,)



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

00183

- En planta baixa:

- . habitatges
- . oficines
- . tallers artesanals
- . sòcio-cultural
- . públic-administratiu

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

- En planta soterrani:

- . garatge

3. Determinacions particulars per a la unitat de zona núm 2:

3.1 Línia d'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial i situada a 3,00 m d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

3.2 Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per dessota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, de la parcel·la.

3.3 Graonat de l'edificació:

El ràfec de les edificacions i tota la coberta tindrà la mateixa cota sempre i quan, degut al pendent del carrer, al llarg de la vorera a què dona front la façana d'un rengle, no hi hagi diferències de cota superiors a 1,00 metre.

En cas contrari, serà obligatori el graonat de l'edificació en els trams que calguin perquè la diferència de les cotes, preses a la vorera, davant l'extrem de cada tram, sigui inferior a 1,00 m.

El graonat només es realitzarà quan sigui estrictament necessari i sempre amb el mínim nombre d'escales possible, de manera que, en cada tall, s'agrupin el màxim nombre d'habitatges i que cadascun dels trams en què s'ha partit la filera contingui el mateix nombre d'habitatges. Si aquesta darrera condició no fos possible, els habitatges es disposaran, en cadascun dels trams, de la manera més uniforme possible.

Aquest graonat es produirà a les mitgeres.

Tanmateix, en cap punt de la façana, l'alçada entre la rasant de la vorera i el ràfec, o la cota inferior de l'últim forjat, serà superior a 7,50 m.

3.4 Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la façana del carrer, i en planta baixa a la façana posterior.

Els cossos sortints tancats es prohibeixen a totes les plantes.

3.5 Estudis de detall:

Els habitatges d'aquesta unitat de zona es podran acollir a la normativa prevista per a la unitat de zona 1 mitjançant la presentació d'un estudi de detall, sempre i quan sigui per a un rengle sencer.

Art 16 Determinacions per a la zona Unifamiliar I (aïllada aparellada):

1. Parcel·lació:

S'estableix una parcel·la mínima de 300,00 m².

La unitat mínima per a la concessió de llicències de parcel·lació serà la unitat de zona, amb la finalitat que no es pugui superar el nombre d'habitatges admès pel Pla Parcial.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació serà segons ocupació de parcel·la.

3. Tipus edificatori:

El tipus edificatori serà d'habitatge unifamiliar aparellat o aïllat.

Els habitatges podran ser aparellats quan es construeixin amb un projecte comú i unitari.

4. Ocupació:

L'ocupació màxima serà del 35%.

5. Separacions als límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a carrer o a les partions serà de 3,00 m.

6. Façana mínima:

La façana mínima s'estableix en 14,00 m.

7. Alçada reguladora màxima:

L'alçada màxima serà de 6,50 m corresponents a planta baixa i una planta pis, i s'amidarà des de la cota de paviment de la planta baixa.

8. Planta baixa:

Tindrà consideració de planta baixa tota aquella planta el paviment de la qual se situï, com a màxim, a 1,00 m per sobre de la rasant definitiva del terreny, és a dir, un cop anivellat aquest a l'interior de la parcel·la.

9. Planta soterrani:

La planta soterrani és permesa en una ocupació igual a la de la planta baixa.

10 Sostre edificable:

El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,70 m²st/m²sòl.

11 Garatges:

- Disposaran d'una ventilació natural per comunicació directa amb l'exterior.
- Superfície útil mínima: 14,00 m²
- L'amplada mínima del camí d'accés serà de 2,70 m.
- Les rampes tindran un pendent màxim del 20% que es reduirà al 4% als darrers tres metres immediats a la sortida a l'espai públic.

12 Usos:

Es permetran els usos següents:

- Planta baixa:
 - . habitatge
 - . garatge
 - . tallers artesanals o professionals sense ultrapassar en quatre el nombre de treballadors

- Planta soterrani:

. garatge



00187

Art 17 Determinacions per al sistema de parcs i jardins:

1. Edificacions:

Solament es permetran les edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd i d'esbarjo (serveis, quioscos, etc) amb una ocupació màxima del 5% i amb una alçada màxima de 6,00 m.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà i camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Art 18 Determinacions per al sistema d'equipaments i dotacions:

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es limita l'alçada reguladora màxima de les edificacions a 10,50 m, corresponent a PB+2 pp, i l'índex d'edificabilitat neta màxima a 1,00 m²st/m²sòl

2. Usos:

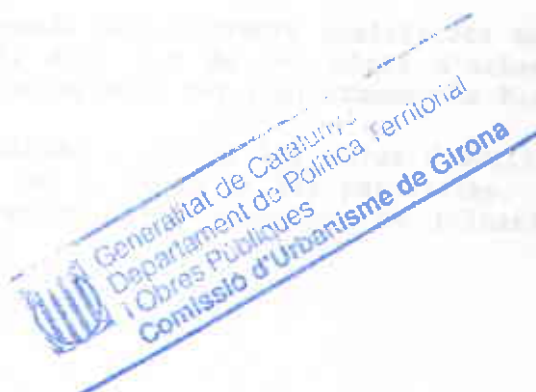
Els usos permesos seran els següents:

- . escolar
- . esportiu
- . recreatiu
- . sòcio-cultural

Art 19 Disposicions addicionals:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva dirigit als
habitatges, són d'obligar a complir les determinacions contingudes
en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i
Obres Públiques.



5. PLA D'ETAPES

6.2 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat és la següent:

$$\frac{268.706.500,-\text{PTA}}{27.988,00 \text{ m}^2} = 9.600,77,-\text{PTA/m}^2$$

Aquestes repercussions són perfectament assumibles tal com estan els preus del mercat.

6.3 Fons disponibles

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització es forniran dels pressupostos de l'Institut Català del Sòl.

Barcelona, març de 1994

EL CAP DE LA SECCIÓ
DE PLANEJAMENT

Vist-i-plau
EL CAP DEL SERVEI
DE PATRIMONI

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

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: 08 MARÇ 1995

LA SECRETARIA

0018~



5. PLA D'ETAPES

5. PLA D'ETAPES

1. Les obres d'urbanització es duran a terme en una etapa d'execució.
2. El projecte d'urbanització corresponent a la totalitat del sector estarà enllestit en un termini de tres mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del present Pla Parcial.
3. Es procedirà a la cessió dels terrenys qualificats de sistemes en el present Pla Parcial, així com de les obres d'urbanització un cop estiguin acabades i acceptades per l'Ajuntament de Roses.
4. Els terminis per iniciar i cloure les obres d'edificació seran els fixats en el moment de la venda de les parcel·les, d'acord amb les disposicions que regulen les alienacions de l'Institut Català del Sòl.

00191

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

6. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCIER

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6.1 Cost de les obres d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot preveure tot i aplicant un mòdul obtingut en base a l'experiència en obres de grandària i característiques similars, fetes per l'Institut Català del Sòl.

Aquest cost es calcula a partir de la superfície total de la vialitat prevista multiplicada pel mòdul que inclou el moviment de terres, la pavimentació, l'arbrat, les xarxes d'aigua potable, clavegueram, baixa tensió i telefonia, així com enllumenat públic.

A aquest valor s'afegirà el cost de la urbanització de les zones verdes, el de connexió amb les xarxes de serveis, i d'altres elements no repercutibles a l'esmentat mòdul.

VIALITAT

18.952 m2 X 10.000,-ptes/m2..... 189.520.000,-ptes

ELEMENTS NO REPERCUTIBLES

1. Connexió clavegueram existent.....	750.000,-ptes
2. Connexió xarxa subministrament d'aigua.....	750.000,-ptes
3. Soterrament línies de M.T.:	
700,00 ml x 8.000,-ptes/ml.....	5.600.000,-ptes
4. Mur de formigó al carrer C:	
50,00 ml x 75.000,-ptes/ml.....	3.750.000,-ptes
5. Canalització riera gran per sota el carrer A:	
182,00 ml x 100.000,-ptes/ml.....	18.200.000,-ptes
6. Canalització recs petits:	
259,48 ml x 50.000,-ptes/ml.....	12.974.000,-ptes
7. Enjardinament:	
6.925 m2 x 4.000,-ptes/m2.....	31.162.500,-ptes
8. Enllaç amb carrer existent.....	6.000.000,-ptes
TOTAL ELEMENTS NO REPERCUTIBLES.....	79.186.500,-ptes
TOTAL COST URBANITZACIÓ.....	268.706.500,-ptes

6.2 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat és la següent:

$$\frac{268.706.500, -\text{PTA}}{27.988,00 \text{ m}^2} = 9.600,77, -\text{PTA/m}^2$$

Aquestes repercussions són perfectament assumibles tal com estan els preus del mercat.

6.3 Fons disponibles

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització es forniran dels pressupostos de l'Institut Català del Sòl.

Barcelona, març de 1994

EL CAP DE LA SECCIÓ
DE PLANEJAMENT

Vist-i-plau
EL CAP DEL SERVEI
DE PATRIMONI

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

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: 08 MARÇ 1995

LA SECRETÀRIA