

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

MODIFICACIÓ VIALITAT I EQUIPAMENTS ÀMBIT NUCLI ANTIC

(TEXT REFÓS APROVACIÓ PROVISIONAL)

ROSES



Ajuntament de Roses

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per
-73- folis i plànols numerats del -240- al -3/3-
 amb els inclosos, pertany a la MODIFICACIÓ VIALITAT I EQUIPAMENTS ÀMBIT ANTIC
 que aprovà provisionalment el/la PLE
 a la sessió ordinària de data 27/03/2000

Roses, 17/04/2000AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIAFrancisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general

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 ENDATA. - 7 JUNY 2000
LA SECRETARIA

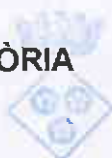
AJUNTAMENT
SECRETARIA000241
DE ROSES

ÍNDEX

CAPÍTOL I : MEMÒRIA	2
CAPÍTOL II : NORMES URBANÍSTIQUES	12
CAPÍTOL III : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	16
CAPÍTOL IV : ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER	19
ANNEX 1: LLISTAT DE PLÀNOLS	21
ANNEX 2: PLÀNOLS HISTÒRICS	22
ANNEX 3: SUGERIMENTS	29
ANNEX 4: ALLEGACIONS	33

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

CAPÍTOL I.: MEMÒRIA


 AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000242

ÍNDEX

1.1. INTRODUCCIÓ	3
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT	4
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	4
1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL	4
1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	9
1.6.1. Marc Territorial	9
1.6.2. Usos del Territori	9
1.7. OBJECTIUS I CRITERIS	10
1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	11
1.8.1. Descripció General. Xarxa Viària i Sistemes	11
1.8.2. Sistema d'Actuació	11
CAPÍTOLII. : NORMES URBANÍSTIQUES	12
2.1. DISPOSICIONS GENERALS	13
2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA	13
Article 1. Naturalesa	13
Article 2. Àmbit territorial	13
Article 3. Vigència	13
Article 4. Obligacions	13
Article 5. Interpretació del Pla	13
Article 6. Determinacions del Pla	13
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	13
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA	13
Article 7. Qualificació	13
Article 8. Estudis de detall	13
Article 9. Parcel·lacions	14
Article 10. Projectes d'urbanització	14
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA	14
Article 11. Sistema d'actuació	14
Article 12. Urbanització	14
2.2.3. DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ	14
Article 13. Determinacions gràfiques	14
Article 14. Regulació detallada de sistemes	14
Article 15. Regulació detallada de zones	14
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació	14
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús	15
2.3. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	15
Article 18.	15
Article 19.	15
CAPÍTOLIII. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	16
CAPÍTOLIV. : ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER	19
ANNEX 1: LLISTAT DE PLÀNOLS	21
ANNEX 2: PLÀNOLS HISTÒRICS	22
ANNEX 3: SUGERIMENTS	29
ANNEX 4: AL·LEGACIONS	33

AJUNTAMENT
SECRETARIA

000243

1.1. INTRODUCCIÓ.

El municipi de Roses es troba situat en l'extrem nord-est de la badia del mateix nom, on la costa deixa pas al litoral abrupte, i hi forma un excel·lent port natural aprofitat desde la més remota antiguitat.

Primerament amb asentaments en l'actual ciutadella:

- a) Barri hel·lenístic (en ple funcionament durant la segona meitat del segle IV a.C.)
- b) Zona visigoda (segles V a VII d.C.)
- c) Vila Medieval
- d) Fortificació ciutadella moderna (iniciada a mitjans del segle XVI)

I posteriorment, quan el recinte enmurallat queda ocupat, s'inicia el creixement fora muralla formant l'anomenat nucli antic objecte de l'actual modificació puntual de pla general, que va tenir el seu creixement més fort als segles XVIII i XIX, passant de 377 h. el 1.718 a 1.952 h. el 1.787 i a 1.831 h. el 1860; tenint després un descens a causa del desastre de la filoxera.

Després dels anys de la postguerra, amb el millorament de la tècnica de la pesca i el turisme, hi ha un creixement espectacular de població: (3.575 h. al 1960, 6.186 h. el 1979, 11.000 h. el 1988), formant-se uns eixamples a l'entorn del nucli antic així com urbanitzacions fonamentalment de segona residència més allunyades (Sta. Margarida, Mas Fumats, Mas Oliva, Mas Matas, Puig Rom, Els Grecs, Mas Buscà).

Aquest brusc creixement ha provocat el deteriorament del nucli antic, amb les següents característiques:

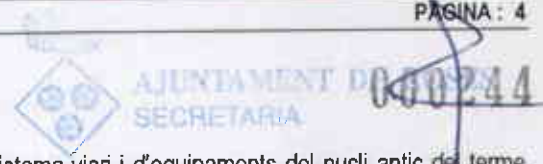
- a) Augment de les alçades de les edificacions.
- b) Desplaçament de les capes socials més benestants als barris perifèrics.
- c) Intensificació dels usos comercials i hostalers sense respectar les característiques arquitectòniques del nucli.
- d) Desplaçament de la major activitat al front marítim, mentre en els vials interiors es construeixen habitatges amb mínimes condicions d'habitabilitat o bé els ja existents es deixen envellir.

És doncs, amb l'ànim d'ordenar correctament el desenvolupament urbanístic d'aquesta zona, que es redacta la present modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Roses, del sector que anomenem nucli antic, on ja el pla general preveu la redacció d'un pla especial de reforma interior.

Ja s'han exposat al públic els criteris de la present modificació puntual de pla general. Durant el termini d'exposició al públic es van presentar cinc suggerències.

- Una que fa referència a l'afectació d'una finca colindant a l'actual hotel Rom, en la que s'exposa que s'ha redactat un projecte d'ampliació de la zona del menjador, i que aquesta afectació hipoteca el futur de l'hotel.
- La resta que fa referència a l'afectació de l'edifici situat al cr. Girona nº 10, on expresen el desacord amb l'afectació de la finca per els problemes personals que els poden causar, i per creure que son prioritàries altres actuacions.
- Existeix també un altre suggeriment presentat en una altre modificació puntual tramitada simultàniament, que fa referència a un porxo projectat entre la plaça de l'església i la riera Ginjolars, que es recull, en part, en aquest document.
- També s'han observat altres suggeriments no presentats formalment, però que també es considera interessant incorporar, que fan referència a:
 - a) La perllongació del cr. St. Isidre des del cr. Nou al carrer Colom.
 - b) La perllongació del cr. Palmerola fins al cr. St. Isidre.
 - c) L'obertura d'una petita plaça i carrer entre el cr. Portijos i el cr. Palmerola.
 - d) La no senyalització com a sistema d'una petita finca situada en el costat de migdia del cr. Nou.





1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació de Pla general d'ordenació té per objectiu l'ampliació del sistema viari i d'equipaments del nucli antic del terme municipal de Roses, i en concret:

- a) L'ampliació de les actuals dependències municipals.
- b) La nova qualificació com equipaments, de l'antic edifici de la S.U.F. (Societat Unió Fraternal) situada a la cantonada formada entre el carrer Trinitat i la Riera Ginjolars, així com un petit edifici al Cr. Nou i l'edifici de la Cooperativa Pau-Roses i el safareig municipal adjacent.
- c) La concreció de l'apertura de nova vialitat, en part ja prevista en l'article 76 del pla general com un dels objectius del Peri Nucli Antic.
- d) La modificació de l'antic ajuntament, així com el sistema educatiu de la part de llevant del Barri de Roses.
- e) Ampliació de l'àmbit del nucli antic en les finques 47925/06 i 07.

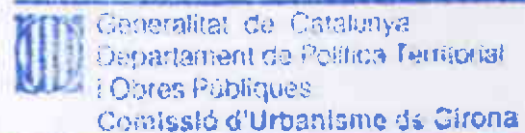
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència de la present modificació de Pla general d'ordenació ve donada per la voluntat de potenciar el creixement residencial dintre el nucli antic de Roses, així com regular la resta d'activitats, aturant d'aquesta forma el seu deteriorament.

L'oportunitat ve donada per l'actual situació de bonança econòmica així com les obres d'infraestructura generals que es preveuen o ja s'estan portant a terme al seu entorn, com són:

- a) L'ordenació de la platja.
- b) La creació d'un port esportiu
- c) La cobrícia de la riera Ginjolars
- d) La construcció d'un teatre en l'àmbit de l'antic camp de futbol.

Que converteix el nucli antic en un dels llocs més ben equipats del municipi.



1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació de Pla general d'ordenació és promoguda per l'Ajuntament de Roses. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 55 i concordants del decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de Pla general d'ordenació és el següent.

- 1) Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- 2) Exposició pública d'un mes mitjançant
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
- 3) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptius, entre ells:
 - Comissió del patrimoni cultural de Girona.
- 4) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 5) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 6) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini d'un mes.
- 7) Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
- 8) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc legal ens ve donat en primer lloc pel **Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya** en matèria urbanística i els seus reglaments d'aplicació.

El **Pla General d'Ordenació Urbana de Roses**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, a l'ampara de la legislació urbanística vigent en el moment, constitueix el marc urbanístic de referència, i reconeix per a l'àmbit objecte de modificació diferents règims de sòl i qualificacions urbanístiques:

El pla general preveu la següent Regulació detallada dels sistemes:

Art. 13

1. L'assignació de sol per a sistemes determina l'Estructura General i Orgànica del Territori i permet assolir els objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extén a tot el sol ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuraven orgànicament un sector determinat.

La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

Classificació

Art. 14 El Pla General determina als següents sistemes:

Sistema	Clau
A. Sistema viari.....	A
B. Sistema d'aparcaments.....	B
C. Sistema de parcs i jardins.	
Parc urbà.....	C1
Jardí urbà.....	C2
Parc arqueològic.....	C3
Altres espais lliures.....	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent.....	D1
Social i cultural.....	D2
Administratiu.....	D3
Sanitari.....	D4
Assistencial.....	D5
Esportiu.....	D6
Abasts.....	D7
Serveis Tècnics.....	D8
Cementiri.....	D9
E. Sistema de platges i espais arran de mar.....	E
F. Sistema de canalitzacions i cursos d'aigua.....	F
G. Sistema portuari.....	G

Secció I^a. Sistema viari.

Definició

Art. 15 El sistema viari inclou:

- Les carreteres i camins definits en els planols d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
- Els carrers i els passatges peatonals definits en els planols d'ordenació dels nuclis urbans.
- A la vila, els «cadenys».

Art. 27 Constitueixen el sistema general d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de tota la població.

Tenen consideració de sistemes locals tots aquells sòls destinats a dotacions d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

El sol destinat a sistemes sera d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.

Usos.

Art. 28 Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, sociocultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.

Condicions d'ordenació i edificació

Art. 29

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- En sol urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
- En sol urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
- edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m²/m²
- alçada reguladora, 9,15 mts. corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m²/m² i una alçada reguladora màxima de 13 m. més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

Serveis Tècnics.

Art. 30

1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.

El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinaria adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti.

3. En el cas de que es fes necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis pel que no s'hagués previst una reserva de sol, aquest es podrà situar en sol no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.



I de les zones:

Zona 2:

Subsecció 2ª. Zona 2: Nucli Antic

Definició i objecte PERI nucli antic

Art. 76 1. El nucli antic compren aquells espais de la vila de major antiguitat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i per una altra a la potenciació de la qualitat urbana i de la imatge representativa dels espais públics.

2.1. Es redactarà un Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic, quins objectius seran la rehabilitació, recuperació i regeneració del Centre Històric de la Vila i l'establiment de la necessària coherència de la seva xarxa viària, mitjançant l'estudi de les següents operacions puntuals:

- Obertura d'un tram de vial i rectificació d'alineacions per a donar continuïtat, fins a la Riera de Ginjolers, del carrer que travessa la Plaça de l'Església.
- Rectificació d'alineacions a regularitzar a la secció del c/ Perelada.
- Rectificació d'alineació per a donar continuïtat al c/ Nou en la seva cruïlla amb el c/ Perelada.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificacions per a obtenir la connexió del c/ Nou amb el c/ Sant Sebastia mitjançant el perllongament del c/ Sant Isidre.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral·lela al c/ Sant Sebastia des de la raonada existent al c/ Cap Norfeu.

2.2. Als efectes de no obstaculitzar aquest estudi de reforma de la xarxa viària queden suspenses de llicències d'edificació en els sòlars que puguin esdevenir afectats pel Pla Especial, si bé el Pla podrà modificar aquestes afectacions o proposar-ne d'altres.

2.3. L'àmbit del Pla Especial queda delimitat al plànol d'Ordenació i Gestió de la Vila (Planol IX 4.1).

2.4. Durant el període compres entre gener de 1986 i juny de 1990 s'ha procedit a aprovar i exposar al públic, l'avanç de planejament d'aquest PERI, d'acord al procediment establert a l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

Subzones especials

Art. 77 Dins de la zona de nucli antic s'estableixen les següents subzones especials.

- Riera de Ginjolers
- Front de mar

A aquestes subzones els hi seran d'aplicació els paràmetres generals de la zona en tot allò que no sigui expressament modificat pels respectius Pla Especial i Ordenança Especial.

Aplicació de la norma

Art. 78 1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.

2. Les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, que tinguin com a objectiu rehabilitar o adaptar les edificacions velles a les necessitats actuals, així com les obres d'ampliació d'edificis ja existents, es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici, especialment pel que fa als materials de construcció, obertura de portes i finestres a façana, colors, cossos sortints i rètols.

Ocupació

Art. 79 1. En aquesta zona no es fixa parcel·la mínima.

2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.

3. El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb l'article 67 d'aquestes Normes. En tot cas, quedarà un espai mínim de 3 metres entre qualsevol punt de la façana posterior a l'edifici i el límit de la parcel·la quan aquest no coincideixi amb alineació de vial. El percentatge d'ocupació de la parcel·la així obtingut serà sempre inferior al 80% en les plantes pis. A les illes en les que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diàmetre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable mínima de 6 metres. En altres supòsits la parcel·la serà edificable en la seva totalitat inclús en plantes pis; sempre complint les condicions de l'article 67.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m i a parcel·la de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments soterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació

Art. 80 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dona front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim plantes
Carrers de menys de 7 m.	9,50 m.	PB+2P
Carrers de 7 m. a 8 m.	12,40 m.	PB + 2P + àtic retirat 3 m. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 m.	12,40 m.	PB+3P
Front de Mar	15,45 m.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

Cossos sortints

Art. 81 1. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints amb excepció dels balcons o cossos sortints oberts que poden avançar un màxim de 0,30 metres de la línia de façana, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 metres en carrers de 6 metres o més.

2. Els elements sortints compliran les condicions generals de l'article 52.

Composició

Art. 82 1. Les parets mitgeres, o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de l'edificació al solar veí.

2. La coberta de l'edifici serà normalment de teula àrab; altrament caldrà justificar el material projectat.

3. La façana es projectarà seguint les pautes de l'edificació tradicional del carrer o plaça a la que pertany, pel que fa a la proporció i pauta de les obertures, materials, acabaments i colors.

4. Els balcons seran projectats amb els laterals ortogonals a la línia de façana i amb barana de barretes de ferro.

5. Els elements sortints s'integraran a l'edificació pel que fa a materials, forma i posició i estaran subjectes a previa llicència municipal.

6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta de teula àrab, amb un vol de 0,45 metres de la de la línia de façana.

7. Els següents elements i materials queden subjectes a expressa autorització municipal:

- sostres i aplacats de fibrociment i pissarra
- murs cortina i façanes de vidre
- façanes amb aplacats de plafons plàstics
- fusteria metàl·lica o de PVC
- rètols lluminosos de plàstic
- gelosies en façana
- façanes acabades amb materials de colors de la gamma freda o poc comuns.

Usos

Art. 83 Els usos admesos són el residencial unifamiliar i plurifamiliar, magatzem, oficines, serveis i equipaments. L'ús comercial s'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta

baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 800 m². L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 400 m², amb previ informe municipal relatiu a aïllament de sorolls i seguretat. No s'admet en planta soterrani. L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en planta baixa exempta o d'edifici residencial, amb un màxim de potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 db.

Enderrocs

Art. 84 1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixara un termini d'execució d'acord amb el D Leg. 1/90.

2. La declaració de ruïna a que es refereix l'article 253 del D Leg. 1/90 que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini que fixi l'Ajuntament.

Pla Especial Riera de Ginjolers

Art. 85 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst pel Pla General sobre la Riera de Ginjolers, en el tram indicat als plans, quedaran subjectes a un Pla Especial que concretarà les condicions que a continuació s'enumeren:

- a) Les llicències de nova planta queden suspeses en tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial.
- b) El Pla Especial respectarà les alineacions actuals, amb les excepcions que resultin tècnicament justificades.
- c) La concessió de noves llicències no quedarà vinculada al cobriment de la riera, d'acord amb el que estableixi el Pla Especial.
- d) El Pla Especial determinarà una zona porxada de 3 metres de profunditat i de 6 metres d'alçada.
- e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.
- f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
- g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.
- h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, però si als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.
- i) L'alçada reguladora serà de 15,15 metres, corresponents a la planta baixa amb entresòlar, més tres plantes pis (PB+ E+ 3P).
- j) Els usos de la planta baixa i l'entresòlat seran els que determinin el Pla Especial.
- k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un gràfic expressiu de la possible composició de les façanes.

Ordenança especial del Front del Mar

Art. 86 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig Marítim, compliran les següents condicions:

- a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
- b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.

- c) L'alçada reguladora serà de 15,45 metres, corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).

Zona 3:

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urba

Definició i objecte

Art. 87 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del nucli antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També se sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials «Polígon I» i «Mas de les Figueres».

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3ª) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresòls i com a màxim 10 m. d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de Correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3ª s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+ 3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

Ocupació

Art. 88 1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un

cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

- a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.
- b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.
- c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admetran quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació

Art. 89 1. Les alçades reguladores màximes i al nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+ 2P + àtic retirat 3 mts. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB+3P
Front de Mar	15,45 mts.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

3. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

Cossos sortints

Art. 90 1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,50 metres en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 metres en els

carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 metres en carrers de més de 16 metres d'ample.

2. Els cossos sortints se separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres. La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

3. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

Usos

Art. 91 S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel·ler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 db.

Zona 5:

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígon d'habitatges.

Definició i objecte

Art. 97 Correspon a sectors construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats i, en el seu cas, dels edificis destinats a equipament col·lectiu. En aquesta zona el Pla General manté les característiques de l'ordenació anterior, pel que fa a ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombres d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de la urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Edificabilitat

Art. 98 L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que resulti del projecte d'ordenació anterior o en tot cas la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Modificacions a l'ordenació

Art. 99 1. Quan resulti aconsellable la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació dels tipus edificatoris, l'augment de les dotacions o el canvi d'ús, caldra aprovar un Pla Especial de Reforma Interior, d'acord amb l'art. 83 R.P., o si és el cas, un Estudi de Detall, d'acord amb l'art. 65 R.P.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior que modifiquin l'anterior ordenació de volums no sobrepassaran l'índex d'edificabilitat brut zonal d'1 m²st/m²s, ni el net d'1,75 m²st/m²s. Les alçades reguladores de l'edificació seran les que corresponen a l'amplada del carrer, segons la normativa aplicable a les zones contigües al polígon.

1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

1.6.1. Marc Territorial.

Els límits del marc territorial de la present modificació de Pla general d'ordenació estan constituïts per:

- Per la banda de llevant, per l'Avinguda Tarragona, el carrer Gravina i el carrer Dr. Barraquer.
- Per la banda de ponent, per l'Avinguda Rhodes.
- Per la banda de migdia, pel carrer Francesc Macià i el carrer de La Llotja.
- Per la banda nord, pel carrer Lluís Companys.

El terreny té una suau pendent en direcció al mar, i es troba atravesat en la seva part central per la riera Ginjolars.

1.6.2. Usos del Territori.

En l'actualitat el casc antic es troba dividit en dues parts per la riera Ginjolars: el conegut com a Barri de Roses en la part Nord i el de la Punta al Sud.

Aquestes dues parts es diferencien per la tipologia edificatòria, els usos majoritaris i la infraestructura.

Històricament, tal com es pot observar en els plànols històrics annexos, en el 1707 només existia una masia entre la ciutadella i el Castell de la Trinitat.

El 1720 apareix una línia d'edificació, coincidint aproximadament amb l'actual carrer Pí i Sunyer, que abarca desde el cr. Companys fins la riera Ginjolars.

El 1741 s'acaba de consolidar el tram anteriorment descrit i es comença a construir el barri de la Punta.

El 1772 ja es comença a formar el cr. Trinitat i el cr. Joan Badosa.

El 1836 ja es comença a formar el cr. Badosa, així com el d'En Mairó, cr. Traginers, cr. St. Isidre, cr. St. Pere Baix i cr. St. Pere Alt.

A mitjans del segle passat es construeix l'església i es va consolidant el barri de la Punta amb el carrer del Puig Rom, cr. Cosconilles, cr. Nou, cr. Perelada, cr. Gravina, cr. Colom i cr. Francesc Macià; completant pràcticament el perímetre objecte de la present modificació puntual, a excepció del voltant de la riera Ginjolars, especialment del carrer Barcelona cap a munt.

Actualment existeix una primera línia de mar altament edificada, amb usos d'hostels i comercials en planta baixa i residencials en planta pis.

La resta de l'àmbit es pot dividir en tres parts:

- a) Una situada entre la riera Ginjolars, el cr. Trinitat i el cr. Tarragona, on es troben barrejats molt diferents usos i l'estat edificatori és en general bastant dolent.
- b) Una altre situada entre la riera Ginjolars, el cr. Joan Badosa, el cr. Gavina i el cr. Francesc Macià, on l'ús residencial és més consolidat i on s'han anat realitzant obres de manteniment i millores dels habitatges. L'ús comercial s'ha concentrat especialment en el carrer d'en Mairo, cr. St. Sebastià i cr. Badosa.
- c) El tercer àmbit és el comprès per la pròpia riera Ginjolars, tractat històricament com un darrer, i que en l'actualitat amb les obres de cobrició de la riera i la seva posterior pavimentació, pot passar a ser una de les zones més representatives del nucli.

1.7. OBJECTIUS I CRITERIS.

La present modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Roses es proposa donar compliment als següents objectius:

- a) El millorament de la xarxa viària del nucli antic.
- b) L'ampliació d'equipaments existents, així com la creació de nous equipaments.
- c) L'ampliació de l'àmbit del nucli antic en les finques 47925/06 i 07.

D'entre els criteris adoptats per l'ordenació de la present actuació, podem comentar els següents:

- 1) Eixamplament del carrer Figueres.
- 2) L'eixamplament del cr. Lluís Companys (afectant la finca 44940/21).
- 3) Perllongació cr. Figueres entre el cr. Trinitat i l'Avinguda Tarragona (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 4ª i 4b) Eixamplament carrer Escorxadors (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 5 i 6) La perllongació del carrer Barcelona fins la Plaça de l'Església, a través d'uns porxos.
- 7) L'obertura d'un nou vial al voltant de l'església de Sta. Maria.
- 8) L'eixamplament del cr. Perelada en el tram comprès entre el carrer nou i el carrer Cosconilles.
- 9) L'eixamplament del cr. Nou en el tram comprès entre el cr. Perelada i el cr. Nou, més alt.
- 10) La conversió en vial i sistema de parcs i jardins C4 de l'actual edifici de telefònica, situat en la riera Ginjolars, entre el carrer Tarragona i el carrer Doctor Barraquer.
- 11, 12) La perllongació del cr. St. Isidre fins el cr. Nou (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 13) L'eixamplament del carrer Tarragona.
- 14) La conversió en zona de l'antic edifici d'oficines municipals.
- 15) L'ampliació del sistema general destinat a oficines municipals per la banda de llevant.
- 16) Les modificacions del sistema escolar de la part de llevant de l'àmbit per sistema socio-cultural.
- 17) La creació d'un nou equipament on actualment existeix l'edifici de la Societat d'Unió Fraternal.
- 18) La modificació del sistema situat en la riera Ginjolars, entre el cr. Girona i el cr. Tarragona.
- 19) La perllongació del cr. St. Isidre des del cr. Nou al cr. Colom.
- 20) La perllongació del cr. Palmerola fins al cr. St. Isidre.
- 21) Obertura de plaça i carrer entre el cr. Portijos i el cr. Palmerola.

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000251

1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

1.8.1. Descripció General. Xarxa Viària i Sistemes.

La proposta de la present modificació pretén rehabilitar el nucli antic amb propostes d'esponjament i obertura de nova vialitat en la segona línia de mar; així com la concreció de sistemes generals d'equipaments que es concreten en les següents propostes:

Barri de Roses:

- 1) La regulació de l'amplada del cr. Figueres.
- 2) La regulació de l'amplada del cr. Lluís Companys.
- 3) La perllongació del cr. Figueres en el tram comprés entre el carrer Tarragona i el cr. Trinitat, amb una amplada aproximada de 10,00 mts (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 4a i 4b) L'aixamplament del cr. Escorxador, amb una amplada aproximada de 13,00 mts (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 13) L'axamplament del carrer Tarragona.
- 15) L'ampliació del sistema general, actualment destinat a oficines municipals.
- 16) La modificació del sistema escolar de la part de llevant del nucli per sistema socio-cultural.
- 17) La senyalització com a sistema de l'antic edifici de la Societat Unió Fraternal.
- 14) La conversió en zona de l'antic edifici d'oficines municipals.

(L'actuació núm. 16 és objecte d'una altra modificació puntual del pla amb els mateixos objectius que el present document i que es troba pendent de la seva aprovació definitiva.)

Barri de la Punta:

- 7) L'obertura d'un nou vial al voltant de l'església.
- 8) La regularització de l'amplada del cr. Perelada.
- 9) L'aixamplament del cr. Nou en el tram comprés entre el cr. Perelada i el cr. Nou, més alt.
- 11 i 12) La perllongació del cr. St. Isidre, amb una amplada d'aproximadament 10,00 mts., en el tram comprés entre el cr. Puig-Rom i el cr. Nou (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
- 19) La perllongació del cr. St. Isidre des del cr. Nou al cr. Colom.
- 20) La perllongació del cr. Palmerola fins al cr. St. Isidre.
- 21) Obertura de plaça i carrer entre el cr. Portijos i el cr. Palmerola.

Àmbit riera Ginjolars:

- 5 i 6) Obertura d'un porxo entre el cr. Barcelona i la riera, i entre la Plaça de l'Església i la riera.
- 10) La conversió en vial i sistema de parcs i jardins C4 de l'actual edifici de telefònica situat dintre la riera Ginjolars.
- 18) Reducció de d'edificabilitat del sistema situat en la riera Ginjolars, entre el cr. Girona i el cr. Tarragona i creació d'un sistema de vialitat i parcs i jardins C4.

1.8.2. Sistema d'Actuació.

El sistema d'actuació previst per l'adquisició de terrenys és el d'expropiació en totes les actuacions.

En les actuacions nº 3, 4, 5, 6, 7 i 11, 19, 20 i 21, si s'estima convenient, es podrà delimitar una unitat d'actuació sense necessitat de modificar el present document.

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

AJUNTAMENT
SECRETARIA

800252

CAPÍTOL II.: NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	13
2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	13
Article 1. Naturalesa.....	13
Article 2. Àmbit territorial.....	13
Article 3. Vigència.....	13
Article 4. Obligacions.....	13
Article 5. Interpretació del Pla.....	13
Article 6. Determinacions del Pla.....	13
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	13
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	13
Article 7. Qualificació.....	13
Article 8. Estudis de detall.....	13
Article 9. Parcel·lacions.....	14
Article 10. Projectes d'urbanització.....	14
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	14
Article 11. Sistema d'actuació.....	14
Article 12. Urbanització.....	14
2.2.3. DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.....	14
Article 13. Determinacions gràfiques.....	14
Article 14. Regulació detallada de sistemes.....	14
Article 15. Regulació detallada de zones.....	14
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	14
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.....	15
2.3. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	15
Article 18.....	15
Article 19.....	15

AJUNTAMENT
SECRETARIA

1000253

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquest Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7, nº 8)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Vialitat i Equipaments del Nucli Antic", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8. Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

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

AJUNTAMENT
SECRETARIA

000254

Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 10. Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització 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, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.**Article 11. Sistema d'actuació.**

El sistema d'actuació en totes aquelles actuacions que no es realitzin sobre finques municipals serà el d'expropiació. No obstant, en les actuacions nº 3, 4, 5, 6, 7 i 11 es podran executar pel sistema cooperació mitjançant la delimitació d'una unitat d'actuació.

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projectes d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document.

2.2.3. DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.**Article 13. Determinacions gràfiques.**

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Nova Vialitat i Equipaments del Nucli Antic", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses; excepte el sistema general A/D8/D2/C4 existent dintre la riera Ginjolers, que es regula per els següents paràmetres específics:

- Ocupació màxima 220 m2
- Alçada màxima 3,50 mts.
- L'espai no edificat haurà de ser d'accés lliure com correspon al sistema viari i sistema de parcs i jardins.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies de les zones que el pla general d'ordenació urbana de Roses, excepte el PERI nucli antic especificat en l'article 76-1 on s'anula l'objectiu de l'establiment de la necessària coherència de la xarxa viària, mantenint-se però l'objectiu de rehabilitació, recuperació i regeneració del nucli històric de la vila.

Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

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

Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'usos del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

2.3. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.**Article 18.**

En les finques cadastrals que no es prevegui expropiar en un plaç inferior als 15 anys, es podran realitzar obres parcials i circumstancials de consolidació, a més de les reparacions que exigeix la higiene, ornament i conservació de l'immoble, d'acord amb l'article 93 del decret legislatiu 1/90.

Article 19.

En el plaç comprès entre l'aprovació inicial de la present modificació de pla i la publicació de la seva aprovació definitiva es podran concedir llicències d'obres en totes les figures incloses en l'àmbit de la present modificació, a excepció de les que expressament s'han assenyalat en el plànol de suspensió de llicències, sempre que es respectin les determinacions del planejament vigent i el nou.



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

CAPÍTOL III.: PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

En la present modificació puntual de pla general s'inclou el cost d'adquisició del terreny i el de les obres d'urbanització del nucli antic, no previstos en el pla general vigent.

Es preveu la seva realització durant el primer quadrienni de la present modificació (1998/2001) (segon quadrienni del pla general vigent (1998/2001)) i el segon quadrienni (2002-2005); a excepció de les actuacions nº 1, nº 2, nº 13 i nº 22, que es preveu que es realitzin en un plaç superior a 15 anys desde l'aprovació de la present modificació.

Les actuacions del primer quadrienni (1998-2001) seran:**3) Perllongació cr. Figueres.****- Expropiacions:**

Finca: 44.947/01
Finca: 45.932/11

Propietari: Inglés Beltran, Joaquim
Propietari: Rom Borràs, José

- Urbanització vial**4a) 1ª Fase aixamplament cr. Escorxador.****- Expropiacions:**

Finca: 45.938/04a
Finca: 45.938/04b

Propietari: Mares Ribas, Narcisa
Propietari: Casanovas Boix, Teresa

- Urbanització vial**5 i 6) Porxos riera Ginjolers.****- Expropiacions:**

Finca: 47.911/05/06
Finca: 46.916/04/03

Propietari: Brunet Molinas, Clara
Ferrer Turó S.L.
Propietari: Parés Nou, Dolors

- Urbanització vial**11) Urbanització perllongació cr. St. Isidre.****18) Modificació sistema illa cooperativa.****- Expropiacions:**

Finca: 47.927/02
Finca: 47.927/01

Propietari: Ajuntament
Propietari: Cooperativa agrícola

- Urbanització vial

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



000257
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

15) Adquisició sistema oficines municipals.

- Expropiacions:

Finca	45.928/11	Propietari	Ferrer Costa, Ana
Finca	45.928/10	Propietari	Vigo Guardiola, Teresa
Finca	45.928/09	Propietari	Godó Marcó, Maria
Finca	45.928/08	Propietari	Soler Costa, Agustín

19) Perllongació cr. St. Isidre des del cr. Nou al cr. Colom.

- Expropiacions:

Finca	49.911/06	Propietari	González Cacheiro, Margarita
Finca	49.911/31	Propietari	Bayarri Liu, Rosa
Finca	49.911/30	Propietari	Berta Malloí, Magdalena

- Urbanització vial.

20) Perllongació cr. Palmerola fins al cr. St. Isidre.

- Expropiacions:

Finca	48.900/05	Propietari	Jofre Bonsoms, Dolores
Finca	48.900/24	Propietari	Bonsoms Font, Carmen

- Urbanització vial.

21) Formació plaça i carrer entre el cr. Portijos i el carrer Palmerola.

- Expropiacions:

Finca	48.900/28	Propietari	Pons Garriga, Rosa
Finca	48.900/39	Propietari	Vingut Torrent, Miguel

- Urbanització vial.

Les actuacions del segon quadrienni (2002-2005) seran:

4b) 2ª Fase eixamplament carrer Escorxador.

- Expropiacions:

Finca	45937/01	Propietari	Fornés Mach, Joaquim
Finca	45.938/02a	Propietari	Jacomel Perpinyà, Marcelino
Finca	45.938/02b	Propietari	Jacomel Perpinyà, Salvi
Finca	45.938/02c	Propietari	Jacomel Perpinyà, Trinitat
Finca	45.938/02d	Propietari	Jacomel Perpinyà, Tomàs

- Urbanització vial



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

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000258

17) Creació sistema SUF.

- Expropiacions:

Finca: 46.911/04
Finca: 46.911/03Propietari: Lloberas Sabaté, Antonia
Propietari: S.U.F. de Roses

10) Adquisició sistema general viari riera Ginjolers.

- Expropiació:

Finca: 48.922/01

Propietari: Telefónica de España, S.A.

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

CAPÍTOL IV. : ESTUDI ECONÒMIC-FINANCIER.

Cost adquisició de finques.

Per al càlcul del valor de les finques s'ha utilitzat el valor base de repercusió en parcel·la, recollit en les ponències de valors cadastrals actualitzats i incrementat en un 5% en concepte de premi d'afecció. En el supòsit de que, en el moment de l'inici de l'expedient expropiatòri aquests valors haguessin perdut la seva vigència, s'aplicaran els valors de repercusió obtinguts per el mètode residual.

Cost estimat de les expropiacions i obres de pavimentació previstes en el primer quadrienni :

3) Perllongació c/ Figueres.	Expropiació	Finca :	44.947/01 Propietari : Inglès Beltran, Joaquim	Valor	3.605.430 Pts
		Finca :	45.932/11 Propietari : Rom Borràs, José	Valor	5.260.886 Pts
				Total	8.866.316 Pts
	Urbanització	200,00 m2	12.000 pts/m2	Valor	2.400.000 Pts
4a) 1ª Fase aixamplament c/ Escorxador.	Expropiació	Finca :	45.938/04a Propietari : Mares Ribas, Narcisa	Valor	1.840.649 Pts
		Finca :	45.938/04b Propietari : Casanovas Boix, Teresa	Valor	1.609.408 Pts
				Total	3.450.057 Pts
	Urbanització	468,00 m2	12.000 pts/m2	Valor	5.616.000 Pts
5 i 6) Porxos riera Ginjolers.	Expropiació	Finca :	47.911/05/06 Propietari : Brunet Molinas, Clara	Valor	4.145.177 Pts
			Ferrer Turro S.L.	Valor	888.000 Pts
		Finca :	46.916/04/03 Propietari : Parés Nou, Dolors	Valor	1.150.131 Pts
				Total	6.183.308 Pts
	Urbanització	205,00 m2	12.000 pts/m2	Valor	2.460.000 Pts
11) Urbanització perllongació c/ St. Isidre.	Urbanització	120,00 m2	12.000 pts/m2	Valor	1.440.000 Pts
18) Modificació sistema illa cooperativa.	Expropiació	Finca :	47.927/02 Propietari : Ajuntament	Valor	0 Pts
		Finca :	47.927/01 Propietari : Cooperativa agrícola	Valor	35.815.773 Pts
				Total	35.815.773 Pts
15) Adquisició sistema oficines municipals.	Expropiació	Finca :	45.928/11 Propietari : Ferrer Costa, Ana	Valor	8.419.423 Pts
		Finca :	45.928/10 Propietari : Vigo Guardiola, Teresa	Valor	9.182.444 Pts
		Finca :	45.928/09 Propietari : Godó Marcó, Maria	Valor	6.728.673 Pts
		Finca :	45.928/08 Propietari : Soler Costa, Agustín	Valor	9.242.461 Pts
				Total	33.573.001 Pts
19) Perllongació cr. St. Isidre desde el cr. Nou fins al cr. Colom.	Expropiació	Finca :	49.911/06 Propietari : González Cacheiro, Margarita	Valor	1.909.554 Pts
		Finca :	49.911/31 Propietari : Bayarri Liu, Rosa	Valor	2.757.576 Pts
		Finca :	49.911/30 Propietari : Berta Mallol, Magdalena	Valor	1.403.863 Pts
				Total	6.070.993 Pts
	Urbanització	221 m2	12.000 pts/m2	Valor	2.652.000 Pts
20) Perllongació del cr. Palmerola fins el cr. St. Isidre.	Expropiació	Finca :	48.900/05 Propietari : Jofre Bonsoms, Dolors	Valor	1.932.417 Pts
		Finca :	48.900/24 Propietari : Bonsoms Font, Carmen	Valor	2.770.509 Pts
				Total	4.702.926 Pts
	Urbanització	70 m2	12.000 pts/m2	Valor	840.000 Pts
21) Formació plaça i carrer entre el carrer Portijos i el carrer Palmerola	Expropiació	Finca :	48.900/28 Propietari : Pons Garriga, Rosa	Valor	5.391.421 Pts
		Finca :	48.900/39 Propietari : Vingut Torrent, Miguel	Valor	1.301.398 Pts
				Total	6.692.819 Pts
	Urbanització	171 m2	12.000 pts/m2	Valor	2.052.000 Pts
COST PREVIST 1er. QUATRIENI				Total	122.815.193 Pts



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

Cost estimat de les expropiacions i obres de pavimentació previstes en el segon quatrieni :

4b) 2ª Fase eixamplament c / Escorxador	Expropiació	Finca :	45937/01 Propietari :	Fornés Mach, Joaquim	Valor	5.316.659 Pts
		Finca :	45.938/02a Propietari :	Jacomet Perpinyà, Marcelino	Valor	3.447.225 Pts
		Finca :	45.938/02b Propietari :	Jacomet Perpinyà, Salvi	Valor	3.135.816 Pts
		Finca :	45.938/02c Propietari :	Jacomet Perpinyà, Trinitat	Valor	3.135.816 Pts
		Finca :	45.938/02d Propietari :	Jacomet Perpinyà, Tomàs	Valor	3.135.816 Pts
	Total					18.191.332 Pts
	Urbanització	432,00 m2	12 000 pts/m2		Valor	5.184.000 Pts
17) Creació sistema SUF	Expropiació	Finca :	46.911/04 Propietari :	Lloberas Sabaté, Antonia	Valor	4.977.614 Pts
		Finca :	46.911/03 Propietari :	S.U.F. de Roses	Valor	23.555.089 Pts
	Total					28.532.703 Pts
10) Adquisició sistema general viari riera Ginjolers	Expropiació	Finca :	48.922/01 Propietari :	Telefónica de España, S.A.	Valor	44.521.325 Pts
		Total				
COST PREVIST 2on. QUATRIENI						Total 96.429.360 Pts

De la resta d'actuacions no es calcula el seu cost perquè, o bé són de propietat municipal, o bé es preveu la seva expropiació en un plaç superior a 15 anys.

Aquests últims són:

- | | | | |
|-----|----------------------------------|----------|---------------------------------|
| 1) | Eixamplament cr. Figueres. | Finques: | 44.939/07, 44.939/06, 44.939/08 |
| 2) | Eixamplament cr. Lluís Companys. | Finca : | 44.940/21 |
| 13) | Eixamplament cr. Tarragona. | Finca : | 45.936/04 |

La venda de les antigues oficines municipals es podria fer en el moment que cregués oportú l'ajuntament.

14) Valor venda oficines municipals

Finca 45.928/40 Propietari Ajuntament Valor 31.904.059 pts.

El cost total del primer quatrieni (1998-2001) és de	122.815.193 pts.
El cost total del segon quatrieni (2002-2005) és de	96.429.360 pts.

Aquests costos es podran sufragar pels següents sistemes:

- A través del pressupost de recursos ordinaris de l'ajuntament.
- A través de préstecs.
- Pel que fa a les obres d'urbanització es podran repercutir fins un 90% del seu cost mitjançant contribucions especials.
- Pel que fa a les expropiacions i obres d'urbanització de les actuacions nº 3, 4, 5, 6, 7 i 11, 19, 20 i 21 es poden sufragar en la seva totalitat mitjançant quotes, prèvia delimitació d'unitats d'actuació, tot i que el sistema que directament preveu el pla és el d'expropiació.
- Mitjançant la venda de les antigues oficines municipals (actuació nº 14)
- Mitjançant subvencions d'altres administracions.

En el supòsit de que les obres es sufraguin en la seva totalitat a través de recursos ordinaris, i els costos es reparteixin uniformement a través de quatre anys del quatrieni; aquests representarien aproximadament el 1,25% dels recursos ordinaris anuals del municipi (capítols 1, 2, 3, 4 i 5 excepte contribucions especials i quotes d'urbanització), quantitat totalment asumible per el consistori.

Roses, Febrer de 2000



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

ANNEX 1: LLISTAT DE PLÀNOLS.



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA 000261

ESCALA ORIGINAL DIN-A1	ESCALA REDUÏDA DIN-A3
1/5.000	1/10.000
1/2.000	1/4.000
1/2.000	1/4.000
1/1.000	1/2.000
1/1.000	1/2.000
1/1.000	1/2.000
1/2.000	1/4.000
1/2.000	1/4.000

Nº	PLÀNOL
1.	EMMARCAMENT TERRITORIAL. SITUACIÓ SOBRE FULLS DEL FMTN
2.	PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ I GESTIÓ DE LA VILA
3.	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ DE LA VILA
4.	TOPOGRÀFIC. CARTOGRAFIA RESTITUIDA DEL SECTOR
5.	PLÀNOL CADASTRAL CARTOGRAFIA RESTITUIDA DEL SECTOR
6.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR
7.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. PLÀNOL REFÒS. ORDENACIÓ I GESTIÓ DE LA VILA
8.	MODIFICACIÓ PUNTUAL. PLÀNOL REFÒS. ZONIFICACIÓ DE LA VILA



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



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000262

ANNEX 2: PLÀNOLS HISTÒRICS



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

AJUNTAMENT
SECRETARIA

000283

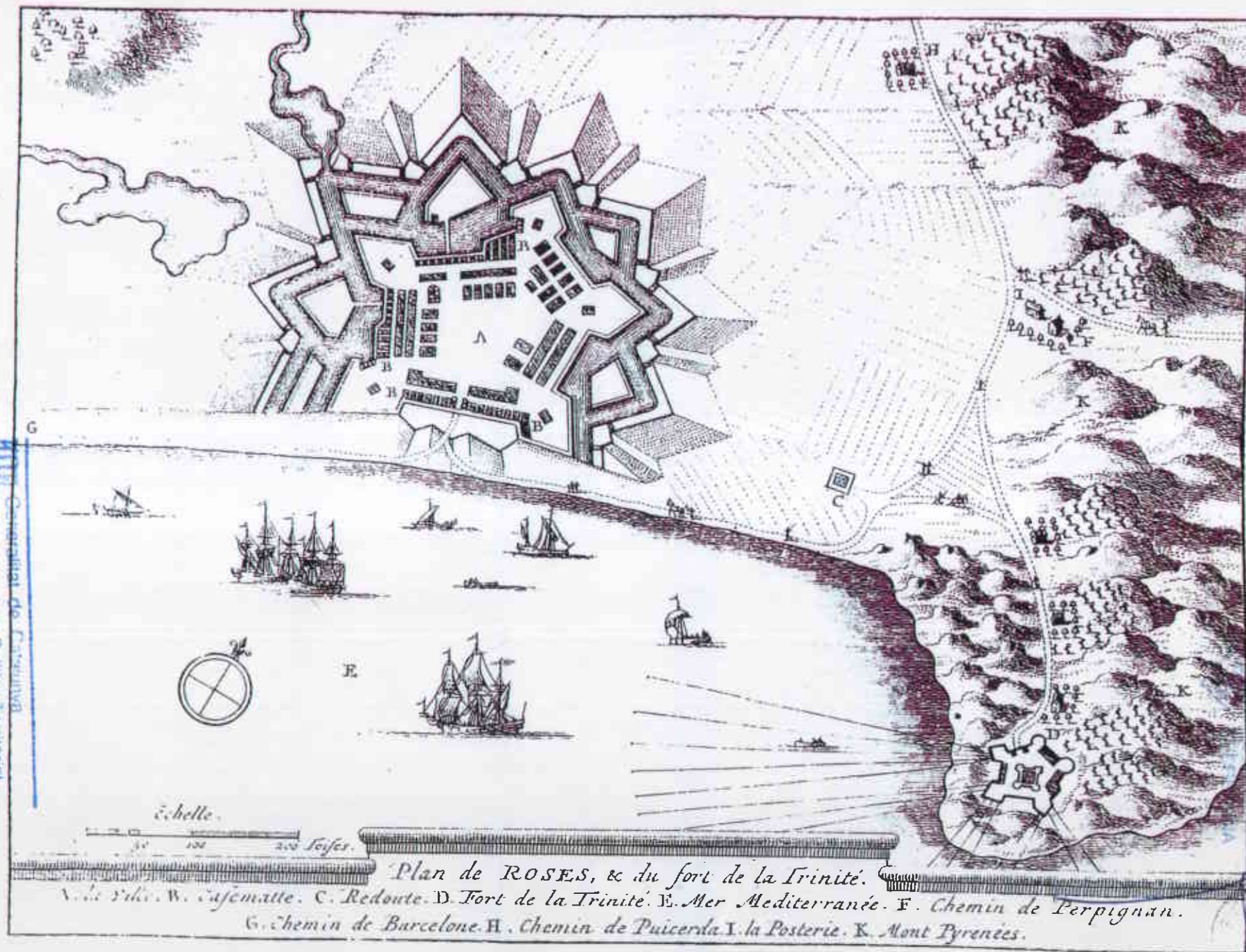
PLÀNOL 1

Data: 1701

Autor: Aa, Pieter van der (1659 – 1733)

Mitjans de representació: Gravat

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



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000205

PLÀNOL 2

Data: 1720 aprox.

Autor: No hi consta.

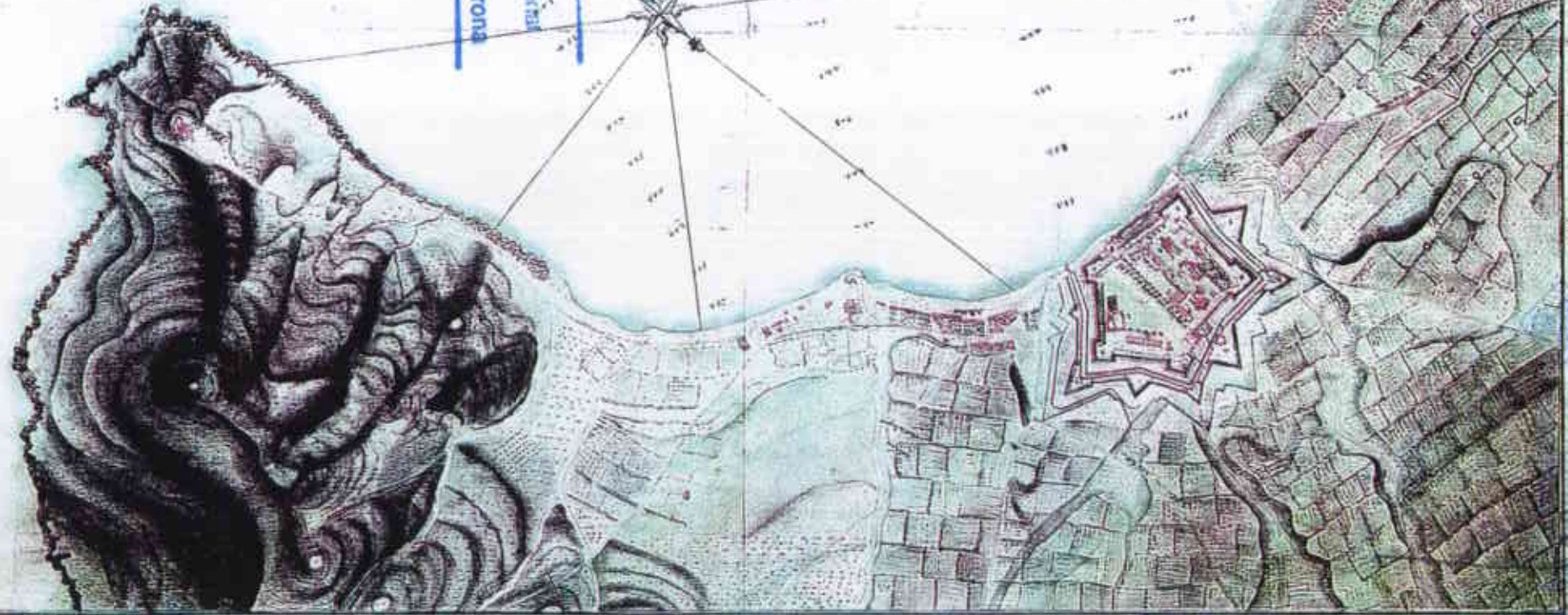
Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color
sobre paper. Aquarel·lat.Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

PLANO DE LAPLASADROS YDE S'AS CONTORNOS CON LAS MEDIDAS DE LOS FONDOS DE S'ABADIA

EXPLICACION

A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.
---	---	---

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



**PLÀNOL 3**

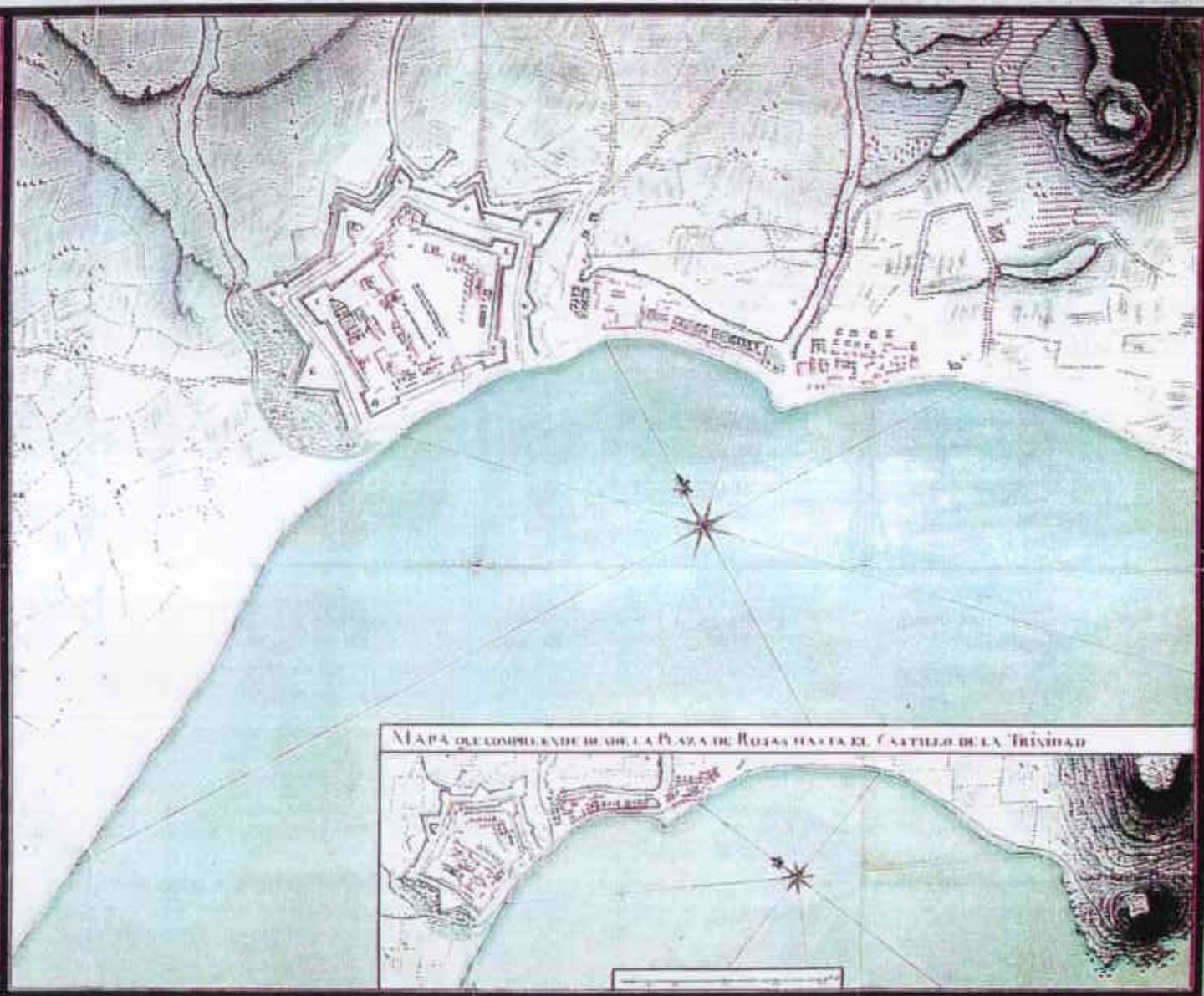
Data: 15 de juny de 1741

Autor: Marin, Miguel

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color
sobre paper. Aquarel·lat.



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

[illegible]

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000269

PLÀNOL 4

Data: 1772

Autor: Zemeño. Enginyer militar.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color
sobre paper. Aquarel·lat.Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

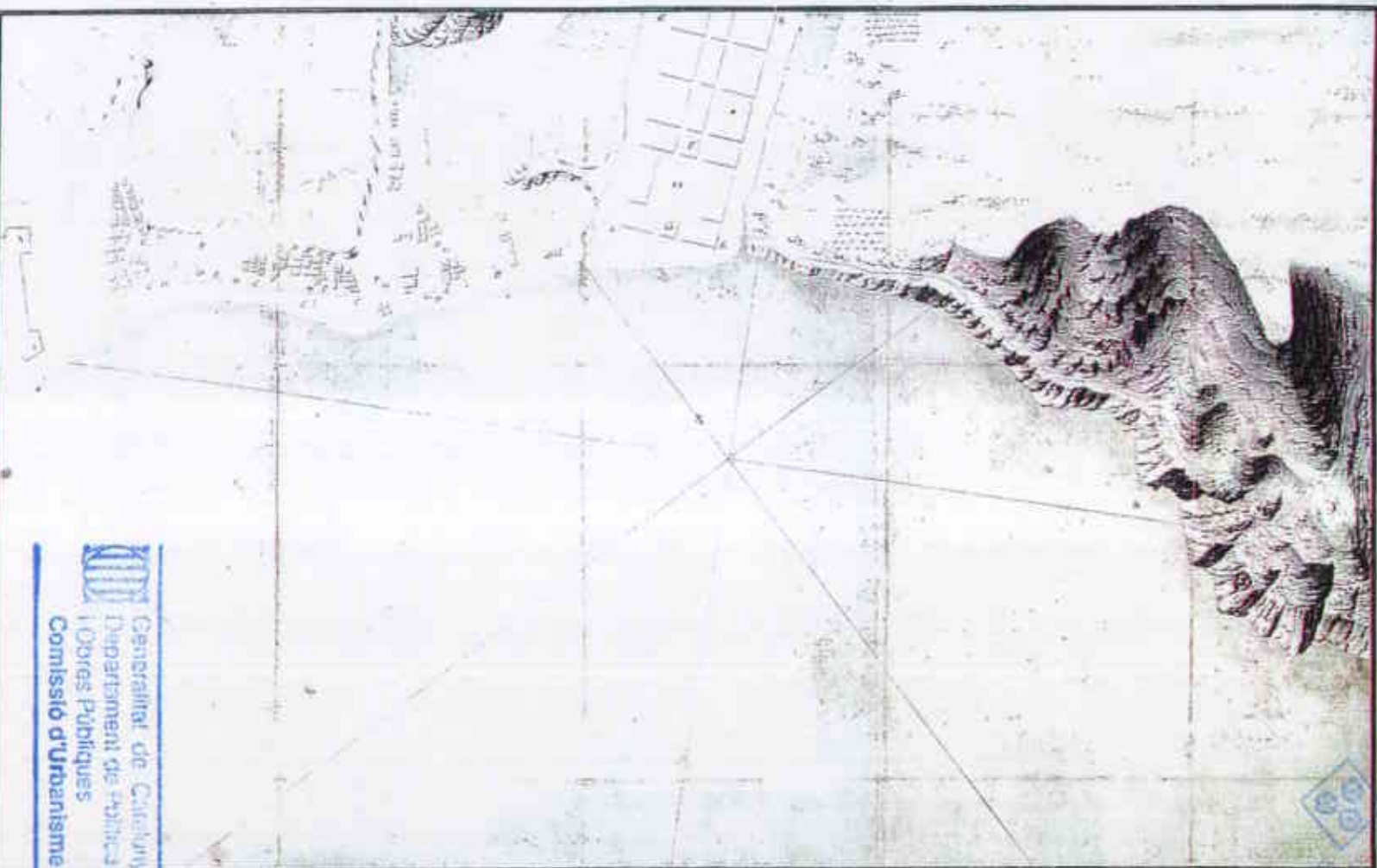
Mano de una porcion de
la Plaza de Rosas y su et-
rribal; en que se manifesta
el Proyecto aprobado por S.M.
para establecer la Poblacion
a distancia que no perjudice
que las Fortificaciones en
caso de ser atacada.

Explicacion

- A Frente de la Plaza que mira al Centro.
- B Ciudad o Villa de Rosas.
- C Puente de Rosas que se quiere regular en
fin de que con el tiempo se convierta en
un ponton a la defensa de la Plaza.
- D Puente de Casas que pueden atacarse
por el agua.
- E Delineacion del nuevo Puente que se
deformara con regularidad en su
trabaja el terreno y en su estado el
trabajo en Rosas se convierta en un puente
de las Casas que se convierta en un puente.
- F Situacion en que debe estar el Puente
nuevo.
- G Montaña de que debe estar el Puente
nuevo de la Plaza de Rosas.
- H Puente de la nueva fortificacion.
- I Castillo de la fortificacion.

Barcelona 15 de Mayo de 1794

Generalitat de Catalunya
Departament de Publica Instruction
Obres Publicques
Comissio d'Urbanisme de Girona



JUNTAMUNICIPAL
SECRETARIA
270
DE ROSAS

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000271

PLÀNOL 5

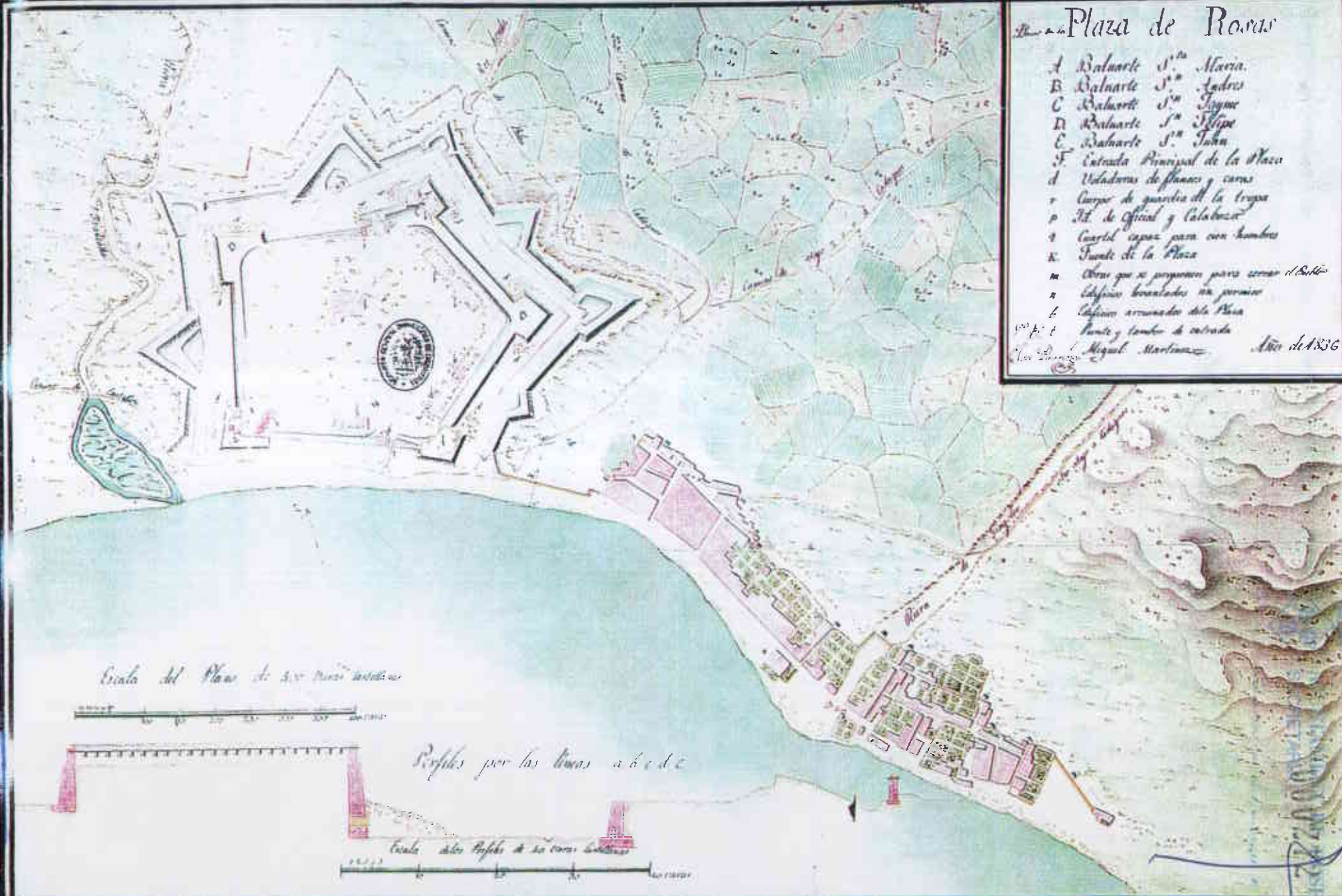
Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel. Vº Bº José Parreño.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color
sobre paper tela. Aquarel·lat.Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Plan de Plaza de Rosas

- A Baluarte S.^{ta} Maria.
 - B Baluarte S.^{ta} Pedro.
 - C Baluarte S.^{ta} Joaquin.
 - D Baluarte S.^{ta} Felipe.
 - E Baluarte S.^{ta} Juan.
 - F Entrada Principal de la Plaza.
 - d Veladores de flanco y carnos.
 - r Cuerpo de guardia de la tropa.
 - p Al. de Oficial y Calabozos.
 - s Cuartel capaz para cien hombres.
 - k Fuente de la Plaza.
 - m Obra que se propone para cerrar el Balle.
 - n Edificio levantado en terreno.
 - l Calles arrastradas de la Plaza.
 - o Puente y lancha de entrada.
- El D.^{no} Jefe Miguel. Martinez. Año de 1836



Escala del Plano de 400 Pies de longitud



Perfiles por las lineas a b c d e



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

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000273

PLÀNOL 6**(A)**

Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel.

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.

(B)

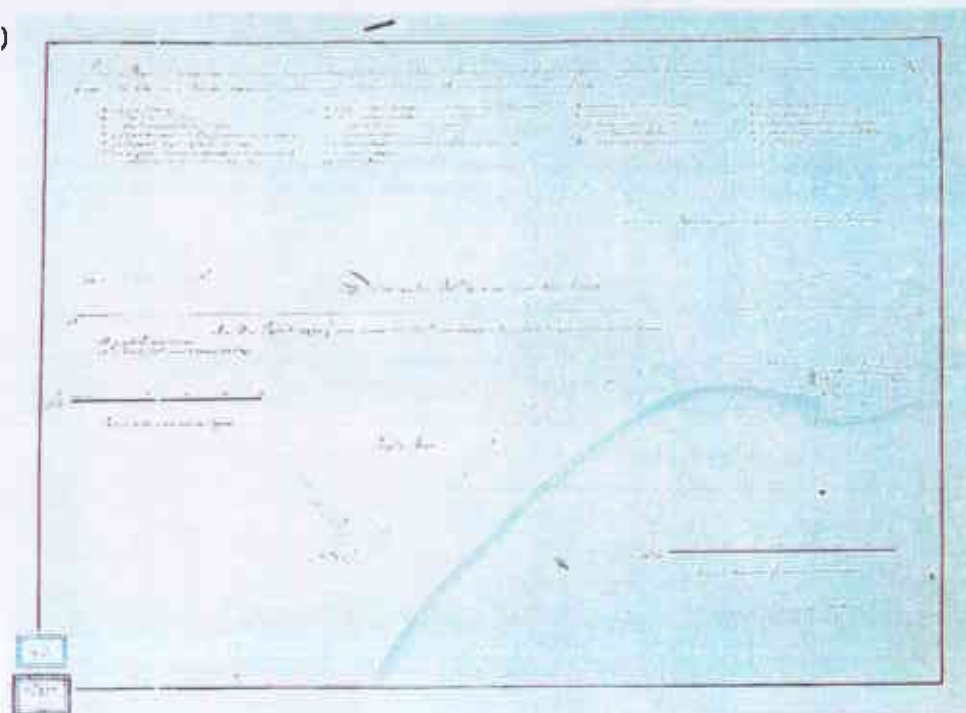
Data: 1908

Autor: Sanz Soler, Josep.

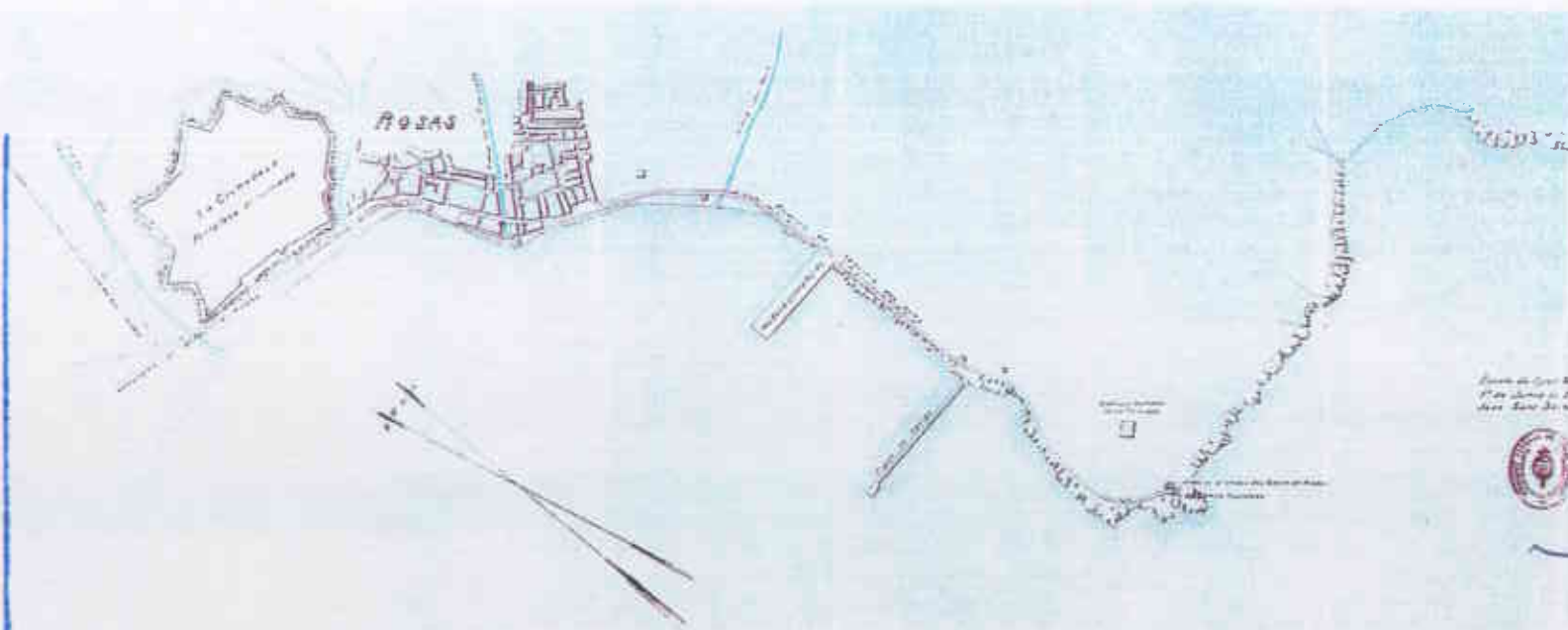
Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.

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

(A)



(B)





000275
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

ANNEX 3.: SUGERIMENTS



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



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Il. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



1. DADES PERSONALS

NOM: M^{re} JOSE	COGNOMS: ROM ROMERO SANCHEZ	
D. N. I. 40422418X	TELÈFON 972150272	FAX: 972150272
REPRESENTANT: COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS S.A.		
D. N. I. A-17230541	TELÈFON 972256181	
DOMICILI NOTIFICACIÓ: C / FIGUERES / 15.		
POBLACIÓ: ROSES	C. P.: 17480	

2. EXPOSICIÓ DE FETS

AL RESPECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POU DE ROSES. Àmbit

C/SC Antic, sistema viari i equipaments concretament i com afectats per proposta d'expropiació finca C/Trinitat 31, 35. (Finca Ref. 45932/11)

- 1) **EXISTIX un projecte objecte de sol·licitud de llicència 13-Mayo 1997 R-E n: 4955 (veure copia) on s'contempla la voluntat d'els promotors**
- 2) **La finca s'proprietat de companyia Hostalera Rom i Fills S.A i la voluntat del projecte abans d'amentar era crear una zona d'aparcament i ampliació del actual menjador (veure plans).**
- 3) **La proposta de MODIFICACIÓ POU DE ROSES suposa un gran perjudici a la companyia Hostalera Rom i Fills S.A i els seus conseqüents danys econòmics**
- 4) **No s'el mateix expropien a una empresa (sector turístic) amb una voluntat de millorar al servei al client amb els seus instal·lacions, que a un propietari privat de una finca urbana.**
- 5) **La proposta modificació P. P. O. U. en el concepte "Perllongació C/ Figueres..." contemplem una ampliació de 40 metres i Sino s'garantien afectades la nostra finca zona fronts, mesura que no és suficient.**

3. DOCUMENTS APORTATS

- 1) **Copia sol·licitud llicència d'obres 13-5-97 / RE 4955**
- 2) **Copia plans projecte "AMPLIACIÓ ZONA MENJADOR EDIFICI HOTELER EXISTENT" objecte de llicència visat C/SC Antic de data 12-5-97 n: 4740186.**
- 3) **Copia memòria al projecte.**
- 4) **Copia Escritura de companyia Rom i Fills S.A d'aparcament.**

4. PETICIÓ

PER TOT LO EXPOSAT ANTERIORMENT ES DEMANA QUE PER PART DEL TÈCNIC REDUCTOR DEL PROJECTE ES RECONSIDERI LA PROPOSTA DE MANERA QUE NO AFECTI A LA FINCA ESTIMADA C/ TRINITAT, 31-35.

LLOC i DATA:

ROSES 28 DESEMBRE, 1998

SIGNATURA

EXP. NÚM.:

SÈRIE:

NEGOCIAT:

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.

Mod. 07 - 01/96-I

Fulla blanca per l'Ajuntament / Fulls rosa per l'interessat.



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



AJUNTAMENT DE ROSES



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

25



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

CERT ACTE PRESUMPTA/ms

COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA,
Rep per la sra. Maria José Rom Sánchez
C/ Figueres, núm. 15
17480 - ROSES

El sr. Francisco Luís Muñoz Cameo, secretari de l'Ajuntament de Roses (Girona),

CERTIFICA:

Que atesa la petició formulada per la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, representada per la sra. Maria José Rom Sánchez, amb data 5 de novembre de 1999, RE 12057/09.11.99, de conformitat amb allò que estableix l'article 44.5 de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, segons la nova redacció donada per la Llei 4/1999 del 13 de gener, s'emet d'acord amb l'ordre i el vistiplau de l'alcalde president, la següent certificació d'acte presumpte, relativa al procediment de sol·licitud de llicència d'obres per a l'ampliació de la zona de menjador de l'Hostal Rom, situat al carrer Trinitat, núm. 35 d'aquest terme municipal, instat per la sra. Maria José Rom Sánchez, actuant en nom i representació de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, i amb el següent contingut:

1r. Que amb data 13 de maig de 1997, la sra. Maria José Rom Sánchez, actuant en nom i representació de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, va sol·licitar llicència d'obres per ampliar la zona del menjador de l'Hostal Rom, situat al carrer Trinitat, núm. 35, segons el projecte redactat per l'arquitecta Pepita Blanca Rom, i amb número de visat 97401486, amb data 12 de maig de 1997, i que es tramita a l'Ajuntament de Roses amb el número d'expedient 2251/97, al qual s'apliquen les normes procedimentals establertes al Reglament d'activitats, obres i de serveis dels ens locals, aprovat per Decret 179/1995 del 13 de juny, i especialment l'article 77.4 del decret esmentat (en endavant ROAS), on s'estableix el procediment d'atorgar llicències d'edificació per a usos i activitats determinades.

2n. Que la data d'inici del procediment coincideix amb la presentació de la instància, és a dir, el dia 13 de maig de 1997.

3r. Que la Comissió Municipal de Govern, a la sessió de data 9 de febrer de 1998, va acordar suspendre l'atorgament de la llicència d'obres fins l'obtenció de la llicència de l'activitat, ja que d'acord amb l'article 77.4 del Decret



AJUNTAMENT DE ROSES



000378
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

(26)

179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el ROAS, s'estableix que en cap cas no s'ha d'atorgar la llicència d'obres sense la concessió prèvia o simultània referent a l'activitat.

4rt. Que en no haver-se atorgat la llicència d'activitats classificades que se segueix en aquest Ajuntament mitjançant l'expedient 218/98, que en l'actualitat es troba en la fase d'informe favorable emès per la Comissió Municipal de Govern a la sessió de data 2 de novembre de 1999, i tramesa de l'expedient al Consell Comarcal per a l'emissió de l'informe preceptiu i vinculant, en cas de ser desfavorable, segons els articles 31 al 33 del RAM, ni tant sols s'ha iniciat el termini per resoldre la llicència d'obres (termini de 2 mesos segons l'article 81 del ROAS).

Per tot això exposat, procedeix DESESTIMAR la sol·licitud de certificat d'acte presumpte, als efectes de l'article 77.4 del ROAS i de l'antiga Llei 30/1992 del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, ja que no ha transcorregut el termini de 2 mesos per a la resolució de la llicència d'obres, de conformitat amb l'article 84 del ROAS, ja que aquesta es trobava suspesa segons acord de la Comissió Municipal de Govern de data 13 d'octubre de 1997, fins l'obtenció de la llicència d'activitats actualment en tràmit.

I perquè així consti a instància de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, representada per la sra. Maria José Rom Sánchez, lliuro la present certificació amb el vistiplau de l'alcalde president, sr. Carles Pàramo i Ponsetí, a la vila de Roses, 25 de novembre de 1999.

Contra aquest acord que és immediatament executiu i posa fi a la via administrativa, es podran interposar els recursos següents:

- d) El de reposició amb caràcter potestatiu davant l'òrgan que hagi dictat l'acord recorregut en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació. Transcorregut el termini d'un mes, comptat des del dia següent al de la seva interposició, sense notificar-ne la seva resolució, el recurs de reposició potestatiu s'entendrà desestimat per silenci administratiu negatiu, acabada la via administrativa i expedida la via contenciosa administrativa.

Si s'ha formulat el recurs de reposició potestatiu, el recurs contenciós administratiu s'haurà d'interposar en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació de la desestimació, quan aquesta sigui formulada de forma expressa, o en el termini de sis mesos a comptar de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'hagi d'entendre desestimat de forma presumpta.



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



AJUNTAMENT DE ROSES



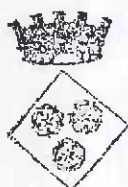
000239
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

27

- e) Directament el recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.
- f) No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient

Vist i plau
L'alcalde president

Carles Pàramo i Ponseti



AJUNTAMENT
de ROSES



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



RESPOSTA

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment al suggeriment a la modificació puntual nº 28 del PGOU "Àmbit nucli antic, sistema viari i equipament" presentat per la Sra. M^a José Rom Sánchez en representació del la companyia hotelera ROM I FILLS S.A.; on es demana que no s'afecti la seva finca ja que es crea un gran perjudici a la seva companyia hotelera.

INFORMA:

- Que la creació del nou vial comportarà el millorament d'una zona actualment molt degradada.
- Que la millora de l'entorn de l'hotel és un gran benefici per la companyia hotelera.
- Que l'afectació d'una franja d'aproximadament 2,00 mts. d'amplada per l'ampliació del vial no impossibilita l'ampliació del menjador de l'hotel.

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

RECOMANA:

Reduïr l'afectació de la finca a una franja d'aproximadament 2,00 mts. d'amplada, de forma que la façana del cr. Tarragona tingui una amplada de 8,00 mts. i la del cr. Trinitat de 9,50 metres.

Roses, a 19 de maig de 1.999.



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Il. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



1. DADES PERSONALS

NOM: MARCELINO	COGNOMS: JACOMET PERPINYA	
D. N. I. 40.412.884 K	TELÈFON 25 60 12	FAX:
REPRESENTANT:		
D. N. I.	TELÈFON	
DOMICILI NOTIFICACIÓ: C/ ESPRONCEDA Nº 35		
POBLACIÓ: ROSES	C. P.: 17480	

2. EXPOSICIÓ DE FETS

NOTIFICAR MI TOTAL DESACUERDO DE LA EXPROPIACION DEL INMUEBLE SITUADO EN C/ GIRONA Nº 10 POR LA EJECUCION DE UNA PLAZA POR SER INNECESARIO I INADECUADO; QUEDE CONSTANCIA DE MI PROTESTA I TOTAL DESACUERDO.



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

3. DOCUMENTS APORTATS

4. PETICIÓ

EXP. NÚM.:

SÈRIE:

NEGOCIAT:

LLOC I DATA:

26.11.98 ROSES

SIGNATURA

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Il. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



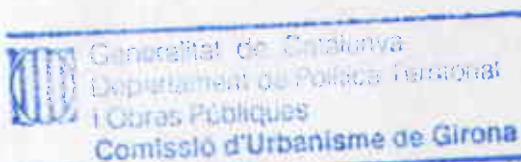
1. DADES PERSONALS

NOM:	SALVI	COGNOMS:	JACOMET PERPIÑA		
D. N. I.	40.420.692-D	TELÈFON	50.91.71	FAX:	
REPRESENTANT:					
D. N. I.		TELÈFON			
DOMICILI NOTIFICACIÓ: AFORES S/N "MAS SALVI"					
POBLACIÓ: CABANES			C. P.: 17761		

2. EXPOSICIÓ DE FETS La present és per comunicar el nostre desacord amb l'expropiació de l'immoble del C/Girona nº10, perquè es vol construir una Plaça:
1. Ja que ho considerarem innecessari e il·lògic perquè si la finalitat del projecte és crear un passeig desde la platja fins a la nova plaça de l'antic camp de futbol, igualment quedarà tallat per altres immobles existents.
 2. Considerem que hi han altres obres per fer al municipi molt més importants com per exemple arreclar la carretera d'entrada a Roses per darrera les muralles.
 3. Perque per projectes propis consta com a 1ª vivenda de la meva filla i la seva parella, i si aquesta es expropiada ens ocasionarà problemes, ja que per raons econòmiques no podem adquirir una nova vivenda.

3. DOCUMENTS APORTATS

4. PETICIÓ



LLOC i DATA:

CABANES ; 26.11.98

SIGNATURA

EXP. NÚM.:
SÈRIE:
NEGOCIAT:

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Il. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



1. DADES PERSONALS

NOM: TRINITAT	COGNOMS: PERPIÑA	
D. N. I.	TELÈFON	FAX:
REPRESENTANT: SERRA FABREGA, ANDREU		
D. N. I. 40429470-R	TELÈFON 972500345	
DOMICILI NOTIFICACIÓ: c/. VILANFANT, 9, 2on-B		
POBLACIÓ: FIGUERES	C. P.: 17600	

2. EXPOSICIÓ DE FETS En nom i interès de la Sra. TRINITAT PERPIÑA, i mitjançant aquest escrit, us comunico tot punt coneguda i notícia, el nostre desacord amb la pretesa expropiació de l'immoble del carrer Girona, nº 10, de Roses on, segons es diu, es vol construir una plaça.

Si és així, ho considerem totalment innecessari i il·lògic donat que si la finalitat última és crear un passeig desde la zona de la platja fins a la nova plaça de l'antic camp de futbol, igualment quedarà tallat i interromput físicament per altres immobles existents.

Es bo que hi hagin places però, ara per ara, a Roses hi han prioritats molt més importants. A més a més, fins i tot, a Roses hi han sectors molt més necessitats en quan a places i espais de no és el cas del c/. Girona.

Per tot això, no veiem en lloc la necessitat ni capacitat pública amb la pretesa expropiació amb la que no estic d'acord.

3. DOCUMENTS APORTATS

En el moment oportú, si escau.

4. PETICIÓ



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

LLOC I DATA:

Roses, 1 de desembre de 1998

SIGNATURA

EXP. NÚM.:

SÈRIE:

NEGOCIAT:

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Im. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



1. DADES PERSONALS

NOM: TOMAS	COGNOMS: JACOMET PERPIÑA	
D. N. I. 40.418.749	TELÉFON 972509172	FAX:
REPRESENTANT:		
D. N. I.	TELÉFON	
DOMICILI NOTIFICACIÓ: AFORES S/N "MAS JACOMET"		
POBLACIÓ: CABANES	C. P.: 17761	

2. EXPOSICIÓ DE FETS

Com a propietari de la vivenda situada al carrer Girona, nº 10, de Roses, us comunico mitjançant la present la nostra total i més absoluta disconformitat amb l'expropiació de l'immoble referenciat. L'objecte consistent en construir-hi una plaça no està justificat.

A més a més, considerem aquesta obra totalment innecessària i il·lògica donat que si la finalitat del projecte és crear un passeig desde la platja fins a la nova plaça on abans hi havia el camp de futbol, igualment quedarà tallat i interromput per altres immobles existents.

Creiem que hi han altres espais més adients i necessaris on construir places.

3. DOCUMENTS APORTATS

EXP. NÚM.:

SÈRIE:

NEGOCIAT:

4. PETICIÓ



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

LLOC i DATA:

Roses, 1 de desembre de 1998

SIGNATURA

Tomas Jacomet

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.



RESPOSTA

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment al suggeriment a la modificació puntual nº 28 del PGOU "Àmbit nucli antic, sistema viari i equipament" presentat per els Srs.

Marcelino Jacomet Perpinyà	RE 12325/27.11.1998
Salvi Jacomet Perpinyà	RE 12344/27.11.1998
Trinitat Perpinyà	RE 12403/01.12.1998
Tomàs Jacomet Perpinyà	RE 12404/01.12.1998

que manifesten el seu total desacord amb la senyalització de la finca del cr. Girona nº 10 com a sistema viari.

INFORMA:

- Que aquesta part del nucli antic és de les que es troben més envellides.
- Que la creació d'aquest nou sistema pot permetre regenerar aquesta part del nucli antic i millorar l'asolellament de les finques veïnes i la connexió entre el cr. Tarragona i el cr. de la Trinitat.



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

RECOMANA:

Mantenir el sistema previst en la modificació puntual del PGOUR "Sistema viari i equipament, àmbit del nucli antic"

Roses, a 19 de maig de 1.999.



IL.LM. SR.

CLARA BRUNET MOLINAS, major d'edat, vídua, provista de D.N.I. nº 40.410.789 L, domiciliada a Roses (Girona), Plaça de l'Església nº 15, comparec i, en la forma més procedent en dret, EXPOSO:

Que sóc propietària de la finca sita al carrer d'en Mairó nº 33 d'aquest municipi.

Que en data 9 d'Octubre de 1998 es va aprovar inicialment per part d'aquest Consistori la modificació puntual del Pla General Municipal de Roses, estant el mateix exposat a informació pública durant el termini d'un mes des del dia 24 de novembre de 1998 al B.O.P. de Girona nº 149.

Que estant afectada per algunes de les determinacions establertes en l'esmentat document i dintre del termini legalment establert, presento les següents

A L . L E G A C I O N S

Primera.- La Modificació puntual del Pla General Municipal estableix una sèrie de transformacions dintre del nucli antic del municipi de Roses (Zona 2) mitjançant la previsió de redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior de la subzona de la Riera de Ginjolers.

L'esmentat PERI recolliria, segons s'estableix en la Memòria d'aquesta Modificació del PGM, una sèrie d'operacions puntuals, tals com:

a) L'obertura d'un tram de via i rectificació de les alineacions per donar continuïtat a la Riera de Ginjolers del carrer que travessa la Plaça de l'Església.

b) L'establiment, en conseqüència, d'una zona porxada de 3 metres de profunditat i 6 metres d'alçada a l'illa 47911.



Tercera.- D'altra banda, i des d'un punt de vista estrictament econòmic, afegir la meva sorpresa al comprovar, dintre de l'Estudi econòmic-financer, l'establiment d'un valor únic d'expropiació per la execució del porxo de la Riera Ginjolers entre aquesta i la Plaça de l'Església, quant l'indicat porxo afecta de forma individualitzada i particular a la meua propietat i a la del veí del costat de forma parcial.

Amb això només vull indicar la necessarietat de individualitzar, en el seu cas, el cost d'expropiació respecte a cada finca, registral i físicament independents.

Quarta.- En definitiva, entén absolutament innecesària i insuficientment justificada la reforma urbanística prevista davant el cost material i les escases avantatges que de la mateixa es podrien treure, establir-se per aquesta via una expropiació total de la meua finca.

Per tot això,



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

AL IL.LM. SR. DEMANO: que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i en la seva virtut reculli les anteriors al·legacions suprimint del text de Modificació Puntual del Pla General de Roses la previsió d'obertura del tram de vial en l'illa 47911 i la colocació d'un porxo.

Roses, a 18 de desembre de 1998

CLARA BRUNET MOLINAS

AL IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA)



RESPOSTA

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment al suggeriment a la modificació puntual nº 21 del PGOU "PERI Riera Ginjolars" presentat per la Sra. Clara Brunet Molinas (RE 1466 de 01.03.99)

INFORMA:

Que en el suggeriment es demana:

- a) Que es supprimeixi l'accés desde la riera Ginjolars a la plaça de l'Església.
- b) Que no s'expropiï la totalitat de la seva finca.



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

RECOMANA:

- a) Mantenir la connexió del carrer de l'Església amb la riera Ginjolars, ja que és la forma més directa de connectar dos espais de primer ordre dins el nucli antic de Roses: la riera Ginjolars i la Plaça de l'Església.
- b) Ajustar les expropiacions a part de la planta baixa de les finques 47911-06 i 47911-05, d'acord amb els valors cadastrals vigents, en el document de modificació puntual àmbit nucli antic i entorn "Sistema viari i equipaments"

Roses, a 19 de maig de 1.999.



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA 000289

ANNEX 4.: AL.LEGACIONS



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



MARIA JOSÉ ROM SÁNCHEZ, major d'edat, veïna d'aquest municipi, carrer Figueres, núm. 15, amb DNI núm. 40.422.418.-X, actuant en representació de la "COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA".

De conformitat amb el que disposa l'art. 58.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, presento **RECURS DE REPOSICIÓ**, dins del termini legal contra l'APPROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 20 DEL PGOU DE ROSES, DE MODIFICACIÓ DE LA VIALITAT I DELS EQUIPAMENTS DE L'ÀMBIT DEL NUCLI ANTIC.

1210
09.11.99 012055

REGISTRE GENERAL
D'ENTRADA

EXPOSA.

PRIMER. Que aquesta part té drets anteriors i consolidats per haver efectuat en data 13 de maig de 1997, la sol·licitud de concessió de llicència d'obres, per la millora de l'establiment HOSTAL ROM, c/ Trinitat, núm. 31-33. Aportant projecte tècnic visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, demarcació de Girona, i pressupost estimat inicialment en 15.000.000.-PTA.

Havent abonat, la contribuent 71.716, a l'erari municipal la suma de TRES-CENTES TRENTA-SIS MIL PESSETES (336.000.-PTA), en concepte d'impost sobre construccions i instal·lacions, obres (315.000.-pta) i taxes d'expedició document llicència urbanística (21.000.-pta).

En compliment dels requisits marcats per l'Ajuntament, es varen ingressar VINT-VUIT MIL NOU-CENTES NORANTA-SIS PESSETES (28.996.-PTA) en concepte taxa de llicència urbanística i impost sobre construccions, instal·lacions, obres. En data 13 de juliol de 1998, la Comissió municipal de govern de l'Ajuntament de Roses, adoptà l'acord d'un cop vist que després de l'exposició pública del projecte presentat per M^a José Rom Sánchez en nom de COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, no s'ha presentat cap reclamació i atesos els informes municipal adjunts, DEIXAR PENDENT DE RESOLUCIÓ el present expedient.

SEGON. Tal i com es pot comprovar des del 13 de juliol de 1998, s'ha deixat pendent de resolució la sol·licitud de llicència d'activitat que directament paralitza la llicència d'obra, per tant ha transcorregut més del termini màxim que atorga la llei per determinar l'estimació o desestimació d'una llicència d'obres, havent-se realitzat per aquest particular tots els requisits, s'ha deixat pendent de resolució, perjudicant de forma ostensible els interessos d'aquest particular i l'entitat per mi representada, s'ha paralitzat la tramitació de l'expedient sense que aquesta part hagi pogut fer res per la seva continuació, havent complert tots els requisits legals, pagament de taxes, presentació projecte per arquitecte i compliment dels terminis. Aquest silenci administratiu té efectes estimadors al tractar-se d'una llicència d'obra sobre un terreny edificable i a l'adequar-se al PGOU de Roses en el moment de la seva sol·licitud.

TERCER. La suspensió acordada en el punt 7è pel termini d'UN ANY no pot afectar a sol·licituds presentades i estimades per silenci administratiu, ja que la denegació de la llicència, pel retràs en la tramitació únicament atribuïble a l'Administració Local pot inclòs dur aparellades responsabilitats dels que han obstruït o omès la tramitació dins dels terminis legals, i fins i tot dóna dret a INDEMNITZACIÓ als peticionaris de llicència que es valuen a posteriorment suspeses per l'aprovació d'una modificació del PGOU tal i com recull a diverses sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya el dret a indemnització al particular.

Per tot l'exposat,

DEMANO: Que tingueu per presentat el present recurs de reposició i les seves còpies, l'admeteu, d'acord amb el mateix decrefeu la reforma de la MODIFICACIÓ PUNTUAL del PGOU de ROSES, respectant la concessió de llicència d'obres atorgada a aquest sol·licitant per silenci administratiu positiu, i s'aprovi un nou Projecte el qual no afecti a la finca propietat de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA.

Roses a 8 de novembre de 1999.

A L'ALCALDE-PRÉSIDENT DE L'AJUNTAMENT DE ROSES



AJUNTAMENT DE ROSES



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000091

CERT ACTE PRESUMPTE/ms

COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA,
Rep per la sra. Maria José Rom Sánchez
C/ Figueres, núm. 15
17480 - ROSES

El sr. Francisco Luis Muñoz Cameo, secretari de l'Ajuntament de Roses (Girona).

CERTIFICA:



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

Que atesa la petició formulada per la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, representada per la sra. Maria José Rom Sánchez, amb data 5 de novembre de 1999, RE 12057/09.11.99, de conformitat amb allò que estableix l'article 44.5 de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, segons la nova redacció donada per la Llei 4/1999 del 13 de gener, s'emet d'acord amb l'ordre i el vistiplau de l'alcalde president, la següent certificació d'acte presumpte, relativa al procediment de sol·licitud de llicència d'obres per a l'ampliació de la zona de menjador de l'Hostal Rom, situat al carrer Trinitat, núm. 35 d'aquest terme municipal, instat per la sra. Maria José Rom Sánchez, actuant en nom i representació de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, i amb el següent contingut:

1r. Que amb data 13 de maig de 1997, la sra. Maria José Rom Sánchez, actuant en nom i representació de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, va sol·licitar llicència d'obres per ampliar la zona del menjador de l'Hostal Rom, situat al carrer Trinitat, núm. 35, segons el projecte redactat per l'arquitecta Pepita Blanca Rom, i amb número de visat 97401486, amb data 12 de maig de 1997, i que es tramita a l'Ajuntament de Roses amb el número d'expedient 2251/97, al qual s'apliquen les normes procedimentals establertes al Reglament d'activitats, obres i de serveis dels ens locals, aprovat per Decret 179/1995 del 13 de juny, i especialment l'article 77.4 del decret esmentat (en endavant ROAS), on s'estableix el procediment d'atorgar llicències d'edificació per a usos i activitats determinades.

2n. Que la data d'inici del procediment coincideix amb la presentació de la instància, és a dir, el dia 13 de maig de 1997.

3r. Que la Comissió Municipal de Govern, a la sessió de data 9 de febrer de 1998, va acordar suspendre l'atorgament de la llicència d'obres fins l'obtenció de la llicència de l'activitat, ja que d'acord amb l'article 77.4 del Decret



AJUNTAMENT DE ROSES



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



AJUNTAMENT
SECRETARIA

000392

179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el ROAS, s'estableix que en cap cas no s'ha d'atorgar la llicència d'obres sense la concessió prèvia o simultània referent a l'activitat.

4rt. Que en no haver-se atorgat la llicència d'activitats classificades que se segueix en aquest Ajuntament mitjançant l'expedient 218/98, que en l'actualitat es troba en la fase d'informe favorable emès per la Comissió Municipal de Govern a la sessió de data 2 de novembre de 1999, i tramesa de l'expedient al Consell Comarcal per a l'emissió de l'informe preceptiu i vinculant, en cas de ser desfavorable, segons els articles 31 al 33 del RAM, ni tant sols s'ha iniciat el termini per resoldre la llicència d'obres (termini de 2 mesos segons l'article 81 del ROAS).

Per tot això exposat, procedeix DESESTIMAR la sol·licitud de certificat d'acte presumpte, als efectes de l'article 77.4 del ROAS i de l'antiga Llei 30/1992 del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, ja que no ha transcorregut el termini de 2 mesos per a la resolució de la llicència d'obres, de conformitat amb l'article 84 del ROAS, ja que aquesta es trobava suspesa segons acord de la Comissió Municipal de Govern de data 13 d'octubre de 1997, fins l'obtenció de la llicència d'activitats actualment en tràmit.

I perquè així consti a Instància de la COMPANYIA HOSTALERA ROM I FILLS, SA, representada per la sra. Maria José Rom Sánchez, lliuro la present certificació amb el vistiplau de l'alcalde president, sr. Carles Pàramo i Ponseti, a la vila de Roses, 25 de novembre de 1999.

Contra aquest acord que és immediatament executiu i posa fi a la via administrativa, es podran interposar els recursos següents:

- d) El de reposició amb caràcter potestatiu davant l'òrgan que hagi dictat l'acord recorregut en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació. Transcorregut el termini d'un mes, comptat des del dia següent al de la seva interposició, sense notificar-ne la seva resolució, el recurs de reposició potestatiu s'entendrà desestimat per silenci administratiu negatiu, acabada la via administrativa i expedida la via contenciosa administrativa.

Si s'ha formulat el recurs de reposició potestatiu, el recurs contenciós administratiu s'haurà d'interposar en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació de la desestimació, quan aquesta sigui formulada de forma expressa, o en el termini de sis mesos a comptar de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'hagi d'entendre desestimat de forma presumpta.



AJUNTAMENT DE ROSES

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA 000993

- e) Directament el recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.
- f) No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient

Vist i plau

L'alcalde president

Carles Pàramo i Ponsetí

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

Al·legació nº 1.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació al recurs de reposició presentat per la Sra. M^a José Rom Sánchez com a representant de la companyia hostelera ROM I FILLS S.A. (Nº de Registre 012055 de 09-11-99), propietària de l'Hostal Rom, situat al cr. Trinitat núm. 31-33, a la modificació puntual nº 20 del PGOU de Roses, demanant:

- Que no s'afecti la seva finca.
- Que li otorgui la llicència d'obres i d'activitat que ha sol·licitat.

INFORMA

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

- Que no té sentit fer un recurs de reposició a un document que es troba en fase d'exposició al públic.
- Que en tot cas s'ha d'entendre que es fa una al·legació a l'aprovació inicial de la modificació del planejament.
- Que durant l'exposició al públic dels criteris de la present modificació puntual del pla general ja es va suggerir que no es modifiqués el vial adjacent a la seva finca, i es va acceptar en part.
- Que en la proposta de la present modificació puntual de pla general no s'impedeix l'ampliació de l'hotel.

Tampoc s'invalida en la seva totalitat el projecte presentat, sinó que simplement s'ha d'ajustar a la nova aliniació del vial.

RECOMANA

Desestimar l'alegació presentada.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.

Ref: FM/e
Exp: Urbanisme



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

En TOMÀS JACOMET PERPIÑA, major d'edat, casat, veí de Cabanès (Girona), amb domicili al Mas Jacomet, Afores, s/n., i D.N.I. núm 40.418.749-K, actuant en nom propi, i a la vegada en representació de la seva cosina germana Na TRINIDAD PERPIÑA, major d'edat, vídua, comparec i DIC:

Que en el curs del mes d'Octubre de 1999 vàrem rebre notificació, per la qual es comunicava que s'havia aprovat inicialment la "modificació puntual núm. 20 del Pla General d'ordenació urbana de Roses", i dintre del termini concedit a l'efecte, formulem reclamació i/o oposició a la referida modificació, en base a les següents

AL·LEGACIONS

1ª.- Ens referim només a la modificació en tot allò que afecta a l'immoble del c/. Girona núm. 10, de Roses.

2ª.- Genèricament, es diu que l'objectiu de la referida modificació és l'ampliació del sistema viari i d'equipaments del nucli de Roses.

Doncs bé, en la nostra condició de propietaris que som d'uns habitatges a l'immoble del carrer Girona, 10, d'aquest terme municipal, els quals es veuen plenament afectats per la dita modificació, entenem que la referida actuació urbanística ens suposa una greu i innecessària limitació del nostre dret a la propietat privada (article 33 de la Constitució Espanyola de 1978), con també als altres propietaris afectats, a més a més, no existeix una motivació o justificació suficientment clara, definida i raonada de l'afectació dels habitatges del carrer Girona, 10, de Roses, com a sistema viari.

Així doncs, es lesiona el nostre dret constitucional (i els dels altres propietaris també) a la propietat privada, puix que suposa una privació dels nostres drets i interessos legítims; i tot això, sense motivar-ho degudament.

Efectivament, tant sols es fa la referència que "aquesta part del nucli antic és de les que es troba més envellida i, a més, la creació d'aquest nou sistema pot permetre, a aquesta part de nucli antic, millorar l'assolament de les finques veïnes i la connexió entre el carrer Tarragona i el carrer Trinitat".

Però, que no existeixen altres parts del municipi de Roses tant o més envellides i poc assolamentades, i fins i tot ben degradades? I, en aquest cas, quins són els criteris que s'han seguit a l'hora d'establir prioritats? Realment hi ha punts poc clars que fan que sigui raonable pensar que enlloc d'existir uns motius o raons ben definits, d'interès social, s'ha partit d'una iniciativa arbitrària i discrecional per part de l'Ajuntament.

AJUNTAMENT DE ROSES 296
SECRETARIA

3ª.- Aquesta zona del nucli urbà (c/ Girona, nº 10) no ofereix cap problemàtica, ni necessita cap ordenació; al menys, com a mínim, no té més necessitats que no tinguin altres zones del nucli urbà, tant o més envellides i degradades. Quina necessitat social hi ha d'enderrocar en aquests moments els habitatges del c/ Girona, 10? L'Ajuntament no ho raona ni justifica degudament.

Per tant, mereix un respecte de l'Administració i de l'Ajuntament, donat que, dintre de total nucli antic, és una zona equilibrada. A més a més, no fa pas massa temps, aquesta zona ha guanyat un espai públic consistent en els terrenys del vell camp de futbol.

Dit d'una altra manera, si haguéssim d'enderrocar immobles per tal que d'altres siguin ben assolats, a Roses n'hauríem d'enderrocar molts i molts. L'assolament de les finques veïnes mai pot servir de justificació a l'actual afectació de la nostra finca, o sia no pot justificar la privació d'un dret constitucional, doncs ens resistim a creure que hi hagi propietats de primera i d'altres de segona.

Tampoc es pot tolerar que els nostres records (i dels altres propietaris i ocupants dels habitatges del c/ Girona, 10), les nostres vivències i arrels, les il·lusions, els nostres projectes, el nostre esforç, ..., siguin destruïts per una actuació urbanística innecessària, arbitrària -tal i com ja he dit abans- i totalment injusta.

Doncs no és just, ni legítim, ni equitatiu, que s'enderroquin uns habitatges només perquè d'altres puguin rebre més sol.

D'altra banda, només amb l'enderroc dels habitatges del c/ Girona, 10, tampoc és possible aconseguir la connexió del passeig marítim amb la plaça de l'antic camp de futbol, per tant, de poca cosa servirà, i tampoc justifica privar a diferents propietaris d'un dret constitucional.

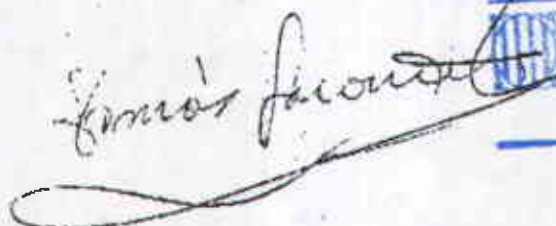
Es per tot això que respectuosament,

SOL·LICITEM: es serveixi admetre aquest escrit presentat en temps i forma a l'exposició al públic de l'aprovació inicial de la modificació puntual núm. 20 del Pla General d'ordenació urbana de Roses; ens tinguin per compareguts a la referida informació pública i fases successives; i, en mèrits a tot el que hem exposat, acordar deixar sense efecte la modificació esmentada, al menys quant a l'immoble del carrer Girona, núm. 10, per innecessària, arbitrària, injusta i no crear greuges comparatius.

Per Roses, a 12 de novembre de 1999.

Tomás Jacomet Perpità;

En nom propi i de la seva cosina germana Trinitat Perpità:



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

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE ROSES.

Al·legació nº 2.



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

000
ROSES

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al·legació presentada per el Sr. Tomàs Jacomet Perpiñà i la Sra. Trinitat Perpiñà (Nº de Registre 012306 de 17-11-99), com a propietaris de l'immoble situat al cr. Girona nº 10, a la modificació nº 20 del pla general, demanant que no s'afecti el seu habitatge.

INFORMA

Que ja es va fer una sugerència al document de criteris en el mateix sentit, i no es va estimar, ja que es va considerar que l'ampliació del vial proposat potencia la regeneració d'aquesta part del nucli antic, al millorar el assolament de les finques veïnes, la connexió del cr. Tarragona i el cr. de la Trinitat, així com l'aument d'espais d'esbarjo en el sector.

RECOMANA

Desestimar l'alegació presentada.



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

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.



AJUNTAMENT DE ROSES

El que subscriu formula instància a l'Il. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Roses, en els termes següents:



1. DADES PERSONALS

NOM: MIQUEL	COGNOMS: VINGUT TORRENT	
D. N. I. (40393674-Q	TELÈFON	FAX:
REPRESENTANT:		
D. N. I.	TELÈFON	
DOMICILI NOTIFICACIÓ: c/ Joan BADOSA 41.		
POBLACIÓ: ROSES	C. P.:	

2. EXPOSICIÓ DE FETS

En resposta a l'expedient 1943/99, on el Sr. Miquel Vingut demana aprofitament urbanístic d'una finca i se'l contesta que la seva finca està afectada per un vial i un carrer, presenta alegacions demanant que se'l deixi construir en la finca situada al carrer Porthos núm. 12 del t.m. de ROSES

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

3. DOCUMENTS APORTATS

Alegacions a la modificació puntual
núm 20 del PGOU

EXP. NÚM.:
SÈRIE:
NEGOCIAT:

4. PETICIÓ

s'acceptin les alegacions i
pugui construir en el citat
carrer Porthos.

LLOC i DATA: ROSES; 6/9/99.

SIGNATURA

Instruccions: Es pot omplir a màquina o a mà, amb lletra clara. Es presentarà al Registre General de l'Ajuntament.

Per tot això exposat us



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

00000
-187-

DEMANA:

Que es revisi l'expedient, se li anul·li l'afectació de la finca per l'obertura d'una plaça i vial i quedi la finca TOTALMENT EDIFICABLE SEGONS LES PRESCRIPCIONS DEL VIGENT PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA DE LA VILA DE ROSES.

ROSES, a 30 d'agost de 1999



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

ltre. Sr. Batlle-President de l'AJUNTAMENT DE ROSES.



Interruption de la
apartament de la
ciutat de Girona
Comissió d'Urbanisme de Girona

003



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

00302

Al·legació nº 3.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al·legació presentada per el Sr. Miquel Vingut Torrent (Nº de Registre 009676 de 06-09-99), com a propietari de la finca situada al cr. Porthós nº 12, a la modificació nº 20 del pla general, on es sol·licita que no s'afecti l'esmentada finca.

INFORMA

- Que el cr. Porthos és actualment un carrer molt estret, sense sortida i sense cap caràcter rellevant que mereixi la seva protecció.
- Que aquest enderroc forma part de les obres d'esponjament del casc per tal de augmentar els seus espais lliures i millorar les condicions d'habitabilitat de l'entorn.
- Que en l'actualitat és una finca amb runes en un deplorable estat higiènic.

RECOMANA

Desestimar l'al·legació.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.



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

IL.LM. SR.



CLARA BRUNET MOLINAS, major d'edat, vidua, provista de D.N.I. n° 40.410.789 L, domiciliada a Roses (Girona), Plaça de l'Església n° 15, comparec i, en la forma més procedent en dret, EXPOSO:

Que sóc propietària de la finca sita al carrer d'en Mairó n° 33 d'aquest municipi.

Que en data 5 d'agost de 1999 es va aprovar inicialment per part d'aquest Consistori la Modificació puntual n° 20 i n° 21 del Pla General municipal de Roses, estant el mateix exposat a informació pública durant el termini d'un mes des del dia 1 de setembre de 1999 al D.O.G.C.

Que no estant d'acord amb algunes determinacions establertes en aquest document, presento les següents

AL.LEGACIONS

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

Primera. - Amb data 21.12.1998 i número d'entrada 13023, vaig presentar davant aquest Ajuntament escrit d'al·legacions contra l'aprovació dels criteris i objectius de planejament de la modificació puntual n° 20 i 21 del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Segona. - Seguidament, i una vegada transcorregut el termini d'informació pública, es va procedir a la aprovació inicial de la Modificació puntual n° 20 i 21 del Pla General d'ordenació de Roses el dia 5 d'agost de 1999, acord que va ser publicat al D.O.G.C. el 1 de setembre de 1999, obrint-se un nou termini d'un mes per al·legacions.

Tercera. - Que amb l'aprovació inicial del esmentat document i pel que fa referència a la meua finca no s'ha produït cap canvi substancial respecte a l'aprovació dels criteris i objectius de planejament esmentats.

En aquest sentit, i ratificant-me íntegrament en el meu anterior escrit d'al·legacions, el dono per totalment reproduït, considerant:

1º.- injustificat en raons d'ordenació del territori i d'interés públic, l'establiment d'un porxo en la planta baixa de la meua finca per connectar la Rambla Ginjolars amb la Plaça de l'Església.



2º.- inviable la possibilitat d'aprofitament individual de la meva finca.

3º.- que el preu d'expropiació establert en el seu cas per tal afectació en cap cas pot fixar-se:

- segons el criteri del valor catastral de la finca.
- incluint la finca contigüa a la meva, amb diferent afectació.

4º.- que, en el seu cas, l'expropiació no s'ha de limitar només a la planta baixa sino afectar a la totalitat de la finca.

Per tot això,

AL IL.LM. SR. DEMANO: que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i en la seva virtut, reculli les anteriors al·legacions:

1) suprimir la previsió d'obertura del tram de vial en l'illa 47911 i la colocació d'un porxo.

2) en cas contrari, individualitzar el cost d'expropiació que correspongui a la meva finca amb independència de la finca contigüa.

3) establir un just preu d'expropiació per la totalitat de la meva finca on es tinguin en compte factors como el cost de reposició d'una finca de situació i característiques anàlogues, preu aquest que en cap cas es correspon amb el seu valor catastral.

Roses, a 23 de setembre de 1999

CLARA BRUNET MOLINAS



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

AL IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA)



000305

Al·legació nº 4.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al·legació presentada per la Sra. Clara Brunet Molinàs (Nº de Registre 010530 de 27-09-99), com a propietària del cr. d'en Mairó nº 33, a la modificació nº 20 del pla general

INFORMA

- Que es va presentar una suggerència al document de criteris de la modificació puntual del pla general, demanant, igual que la present al·legació, que es suprimeixi el vial proposat, i en cas contrari que s'individualitzi el cost d'expropiació de les finques contigües, i es revisi el preu d'expropiació proposat.
- Que el vial assenyalat és un vial bàsic dintre les modificacions proposades per el pla, ja que millora la connexió peatonal de les parts del nucli antic: Barri de Roses i Barri de la Punta.
- Que aquesta nova vialitat ja es trobava recollida en l'aprovació definitiva del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.
- Que la previsió de cost d'expropiació de la finca de la Sra. Clara Bunet Molinàs s'especifica independentment del valor de la finca veïna, seguint aquests valors orientatius.

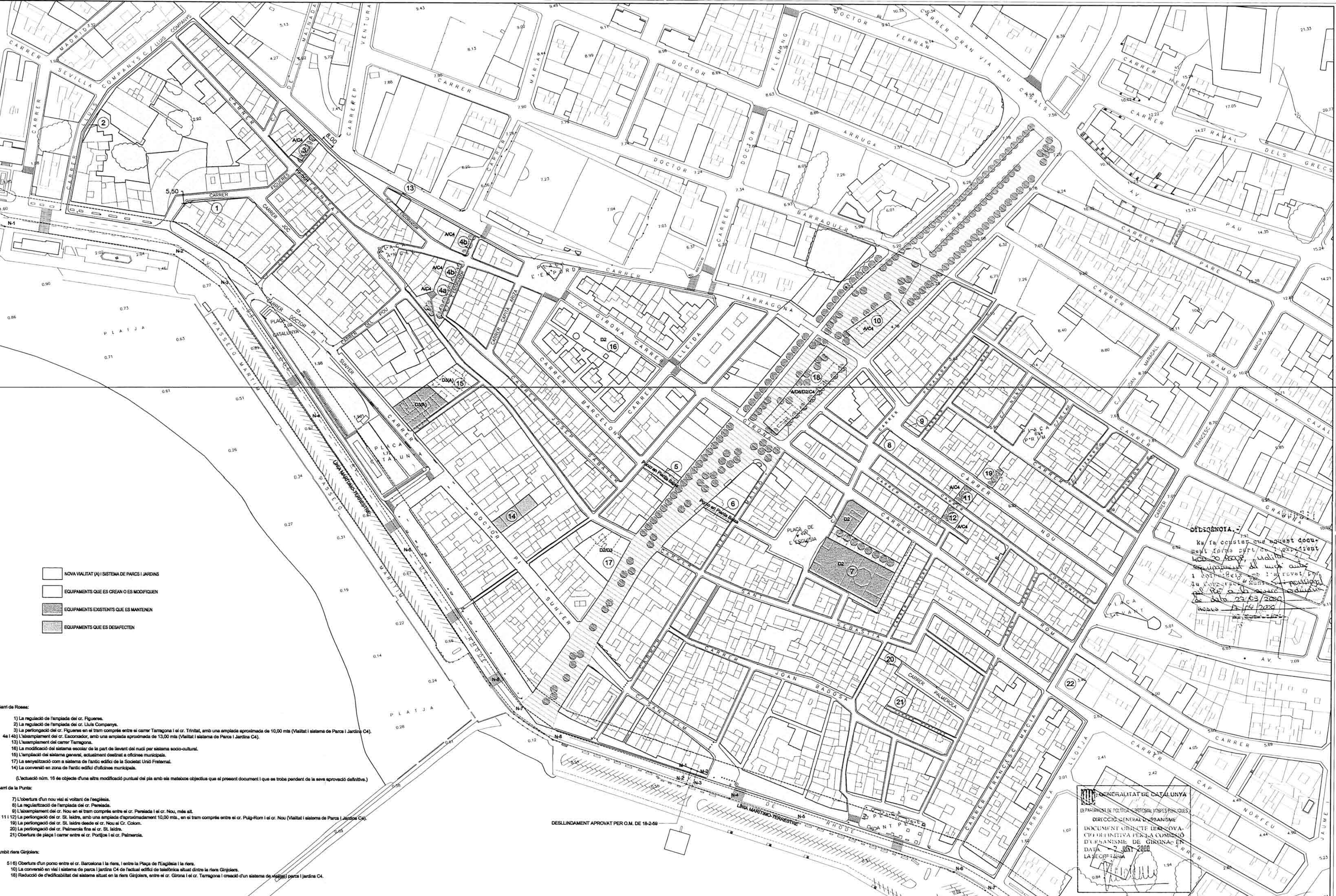
RECOMANA

Desestimar l'allegació presentada.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.



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



- Barri de Roses:**
- 1) La regulació de l'amplada del cr. Figueras.
 - 2) La regulació de l'amplada del cr. Lluís Companys.
 - 3) La perllongació del cr. Figueras en el tram comprès entre el carrer Tarragona i el cr. Trinitat, amb una amplada aproximada de 10,00 mts (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
 - 4a) 14b) L'augment del cr. Escudador, amb una amplada aproximada de 13,00 mts (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
 - 13) L'augment del carrer Tarragona.
 - 16) La modificació del sistema escolar de la part de llevant del nucli per sistema socio-cultural.
 - 16) L'emplaçament del sistema general, actualment destinat a oficines municipals.
 - 17) La sensibilització com a sistema de l'antic edifici de la Societat Unitat Fraternal.
 - 14) La conversió en zona de l'antic edifici d'oficines municipals.
- (L'actuació núm. 16 té objecte d'una altra modificació puntual del pla amb els mateixos objectius que el present document i que es troba pendent de la seva aprovació definitiva.)
- Barri de la Punta:**
- 7) L'obertura d'un nou vial al voltant de l'església.
 - 8) La regularització de l'emplaçament del cr. Penelada.
 - 11) 12) L'augment del cr. Nou en el tram comprès entre el cr. Penelada i el cr. Nou, més alt.
 - 11) 12) La perllongació del cr. St. Isidre, amb una amplada aproximada de 10,00 mts., en el tram comprès entre el cr. Puig-Rom i el cr. Nou (Vialitat i sistema de Parcs i Jardins C4).
 - 19) La perllongació del cr. St. Isidre desde el cr. Nou al cr. Colom.
 - 20) La perllongació del cr. Palmerola fins al cr. St. Isidre.
 - 21) Obertura de plaça i carrer entre el cr. Portijes i el cr. Palmerola.
- Barri de la Girona:**
- 5) 18) Obertura d'un pont entre el cr. Barcelona i la riera, i entre la Plaça de l'Església i la riera.
 - 10) La conversió en vial i sistema de parcs i jardins C4 de l'antic edifici de telefonia situat dintre la riera Girona.
 - 18) Reducció de l'edificabilitat del sistema situat en la riera Girona, entre el cr. Girona i el cr. Tarragona i creació d'un sistema de parcs i jardins C4.

