



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per -20- folis i plànols numerats del -1- al -20- ambdós inclosos, pertany al projecte de modificació puntual núm. 35 del PGOU que aprovà provisionalment el - Plé a la sessió extraordinària de data 12 de setembre de 2001.

Roses, 3 d'octubre de 2001

Francisco Luis Muñoz Cameo
Secretari general

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per el Ple
d'Urbanisme de Girona en la sessió
de data 31 OCT. 2001
La secretaria

Glòria Pons Sáez





ÍNDEX:

DOCUMENT 1:

- MEMÒRIA

DOCUMENT 2:

- MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA (ACTUAL I VIGENT)

DOCUMENT 3:

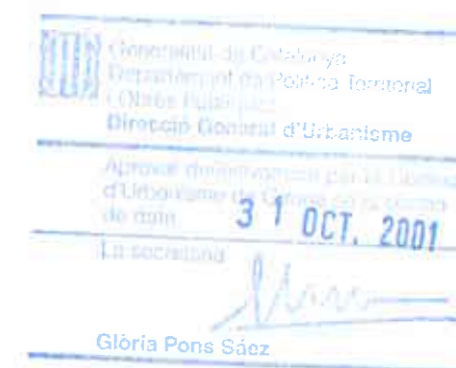
- ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA B-2 DEL PLA PARCIAL MAS MATES (1982)

DOCUMENT 4:

- L·LICÈNCIES CONCEDIDES ABANS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA REVISIÓ DEL P·GOU DE G·NER DE 1986.

DOCUMENT 5:

- PLÀNOLS
 - 1- SITUACIÓ
 - 2- EMPLAÇAMENT
 - 3- PLANEJAMENT VIGENT
 - 4- PLANEJAMENT MODIFICAT
 - 5- REPORTATGE FOTOGRÀFIC





Generalitat de Catalunya
Departament de Justícia
Vicepresidència
Govern de Catalunya

DOCUMENT 1:
MEMÒRIA

MEMÒRIA

OBJECTIU

Aquest projecte té com a objecte servir de document per procedir a la modificació puntual núm. 35 del PGOU de Roses.

La finalitat és, d'una banda, la modificació de l'article 115.3 del PGOU, que regula la zona 7: Vivenda unifamiliar en filera, que afecta a tot el terme municipal de Roses.

I d'altra banda, modificar la zonificació de l'illa d'habitatges situada a la urbanització Mas Mates, compresa entre els carrers Cadí, Rocacorba, Sant Llorenç i LLaberia, de 6a (Habitatge unifamiliar aïllat) a 7 (Habitatge unifamiliar en filera)

ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL

Segons els articles del 114 al 119 de les normes urbanístiques, a la zona 7, vivenda unifamiliar en filera, es preveu una separació al carrer de 3 m, a fons de parcel·la 5 m. i una fondària edificable de 12 m, sense establir si aquesta fondària és màxima o obligatòria. El mateix succeeix amb les separacions a fons i front de parcel·la on les mides establertes responen a un gràfic que no concreta la obligatorietat d'aquestes.

D'altra banda, l'illa de carrer del Mas Mates, compresa entre els carrers Cadí, Rocacorba, Sant Llorenç i LLaberia, es troba edificada per un conjunt d'habitatges unifamiliars en filera, els quals disposen de llicència d'obres dels anys 1982 i 1983, segons es pot comprovar a les fotocòpies que s'adjunten a la present memòria, és a dir, molt anteriors al Pla General actual que va ser aprovat definitivament el 7 de juliol de 1993.

NORMATIVA URBANÍSTICA SEGONS PGOU

Actualment el Pla general atorga a l'illa més amunt esmentada la zonificació 6 a: Vivenda unifamiliar.

En la data en què les edificacions compreses a l'illa en qüestió van obtenir llicència d'obres, s'ajustaven a l'estudi de detall "Manzana B-2 del Pla parcial Mas Matas", aprovat definitivament pel ple de la corporació a la sessió de data 12 de novembre de 1982 i que disposava de l'assabentat de la Comissió

Provincial d'Urbanisme de Girona emès en sessió de data 15 de febrer de 1983.

JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Pel que fa a la zona 7, es tractaria de modificar l'article 115.3 del PGOU, per aconseguir una major superfície edificable, sense augmentar la densitat, cosa que permetrà ampliacions d'aquells habitatges que, per les seves característiques, s'han convertit en habitatges de primera residència d'escasa superfície i sense possibilitat d'ampliació i on la profunditat edificable establerta en l'actual PGOU no ho permet.

Per la qual cosa, on diu:

"Art. 115. 3. La profunditat edificable, mesurada des de l'alineació de l'edificació, serà de 12 metres".

Es proposa que digui:

"Art. 115.3.1. La profunditat edificable màxima serà de 16 metres.

2. La separació mínima a l'alineació de vial serà de 3 metres.
3. La separació mínima de la façana posterior al límit de parcel·la serà de 5 metres".

D'altra banda, com ja s'ha comentat anteriorment, l'altra modificació consisteix bàsicament en la modificació de la zonificació de l'illa de cases del Mas Mates de 6a (Vivenda unifamiliar) a 7 (vivenda unifamiliar en filera), que és la seva actual configuració. En el moment de concedir les llicències d'obres, anys 1982 i 1983, la tipologia de la zona era la 7, ja que es tractava de projectes d'obres unitaris que afectaven a un conjunt d'edificacions. L'error prové de l'actual Pla General, aprovat definitivament el 7 de juliol de 1993, ja que el planificador no va tenir en compte la realitat pre-existent, i va modificar el planejament sense adequar-lo als fets. En cas contrari, ens trobaríem en una situació de volumetria disconforme que afectaria a tota una illa edificatòria amb habitatges de construcció recent.

A fi d'evitar aquesta situació de volumetria disconforme, es proposa modificar la zonificació prevista a l'illa de cases del Mas Mates que afecta al sector més amunt esmentat, a fi d'adequar-la a la realitat existent.

MARC LEGAL

Si bé, d'acord amb l'article 72 del DL 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós en matèria urbanística a Catalunya, la vigència dels plans és indefinida, ja sigui pel principi de seguretat jurídica i inclús per tal que la/es figura/es de planejament assoleixin els fins pretesos, d'altra banda, les figures urbanístiques no tenen una immutabilitat perpètua i poden ser alterats en major o menor intensitat a partir de diversos instruments de planejament com són:

La revisió: articles 73 del DL 1/90

La modificació: article 75 del DL 1/90 i ss.

La suspensió: article 77 i ss del DL 1/90

Ens trobem davant d'una modificació quan el que es pretén és una alteració de les determinacions del pla que no es troba compresa en els supòsits de revisió.

Normativa d'aplicació: articles del 115 al 135 del RPU

Articles 55 i 59 del DL 1/90, entre d'altres.

D'acord amb l'article 75 del DL 1/90 les modificacions de qualsevol element del Pla se subjecten a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació. Així doncs, la tramitació és la mateixa que per aprovar-los.

Quant a l'aprovació inicial

Acabada la fase d'elaboració correspon a l'Administració l'aprovació inicial, d'acord amb l'article 126 del RPU de la modificació formulada.

D'acord amb l'article 22 de la Llei 11/99, de 21 d'abril, de modificació de la Llei, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, així com l'article 50 c) de la Llei 8/87, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, correspon al Ple de la corporació l'aprovació inicial del planejament general. D'acord amb l'article 75.1 de la Refosa, que ens remet al procediment establert per a la formació de pla en els supòsits de modificació, serà el Ple de la corporació qui haurà d'aprovar inicialment, si així ho considera, la modificació que es pretengui.

D'acord amb el que disposa l'article 112.3 de la Llei 8/87, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya i l'article 47.3 i) de la Llei 11/99, de 21 d'abril, de modificació de la Llei de Bases, per a l'aprovació inicial serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal dels membres de la corporació en aquells acords que correspongui adoptar la corporació en la tramitació dels instruments de planejament general previstos a la legislació

urbanística.

Un cop acordada l'aprovació inicial se sol·licitarà informe als organismes que estableix l'article 57 del DL 1/90 no essent aquest un numerus clausus.

Amb l'aprovació inicial, s'acordarà la suspensió de l'atorgament de llicències, de conformitat amb els articles 41 i 42 del DL 1/90.

Informació pública

D'acord amb l'article 59 del DL 1/90 i l'article 128 del RPU, un cop aprovat inicialment el pla (en aquest cas modificació puntual) se sotmetrà a informació pública durant un mes per tal que es puguin presentar les alegacions que es considerin.

Aprovació provisional

L'article 59.2 i 55 a) del DL 1/90 estableixen que, després del resultat d'informació pública, correspondrà a aquesta Corporació l'aprovació provisional de la present modificació. L'òrgan que ha d'acordar l'aprovació provisional serà el ple amb el mateix quorum que per a l'aprovació inicial de majoria absoluta del número legal dels membres de la Corporació, articles 22c) i 47.3 i) de la Llei 11/99, de 21 d'abril, de modificació de la Llei 7/85 de 2 d'abril, respectivament.

L'article 130 del RPU estableix que, pel cas que després del període d'informació pública es produeixi un canvi substancial quant als criteris i solucions del pla inicialment aprovat, s'obrirà abans de l'aprovació inicial un nou període d'informació pública.

Aprovació definitiva

Un cop aprovat provisionalment amb les modificacions que procedeixin després de la informació pública, se sotmetrà a la CPU per a la seva aprovació definitiva per tal que examini tots els seus aspectes i decideixi.

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva és la CPU d'acord amb l'article 135 del RPU.

D'acord amb l'article 59.3 del DL 1/90 i, pel cas que l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva detecti deficiències d'ordre tècnic i proposi modificacions que s'hagin d'introduir, així com els supòsits establerts a l'article 132 del RPU, les traslladarà a la corporació per a la seva subsanació i es tornarà a trametre l'expedient a la CPU per a la seva aprovació definitiva, a excepció que les mateixes siguin d'escassa importància.

Un cop aprovat definitivament i, d'acord amb l'article 134 b) del RPU, el text íntegre de l'acord d'aprovació definitiva serà publicat al DOGC.


Efectes de la modificació dels plans

Capítol III, Secció 1 del DL 1/90.

Un cop publicada la seva aprovació definitivament són immediatament executius, article 89 del DL 1/90.

I, per tant, obliga tant als particulars com a les administracions públiques, article 90 del DL 1/90.

Roses, maig de 2001


 Fco. Luis Muñoz Cameo
 Secretari general


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


 Anna Barceló Puig
 Arquitecta-gerent



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell de Cooperació de Girona

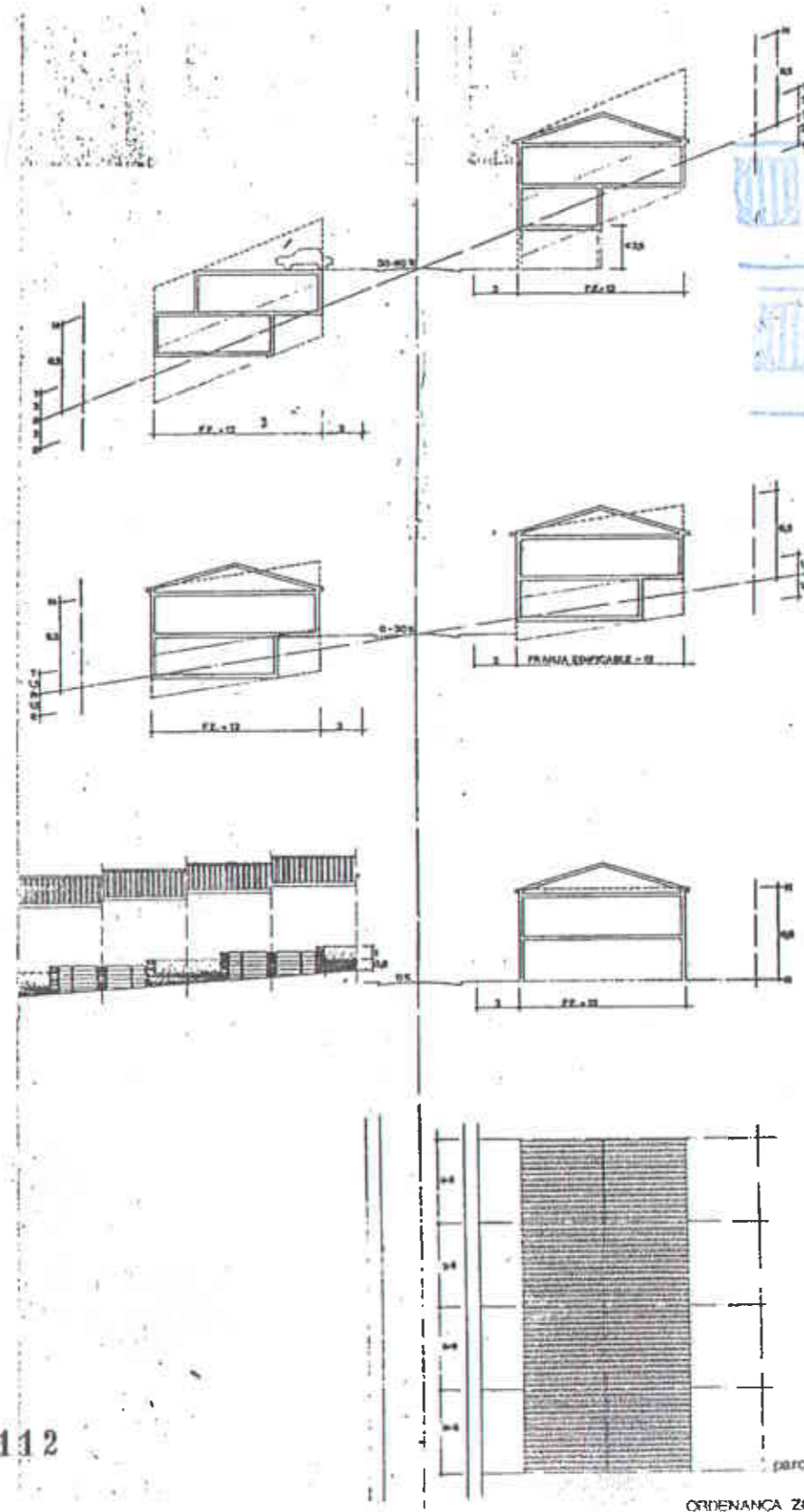
**DOCUMENT 2:
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA (ACTUAL I VIGENT)**

NORMATIVA ZONA 7 VIGENT

Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Definició i objecte	Art.114	Correspón als conjunts de vivienes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretèn mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.
Ocupació	Art.115	<p>1. La parcel.la mínima es fixa en 120 m2.</p> <p>2. El front mínim de parcel.la o façana mínima serà de 6 metres.</p> <p>3. La profunditat edificable, mesura des de l'alineació de l'edificació, serà de 12 metres.</p> <p>4. Les plantes soterrani s'admeten quan estàn destinades a garatge o edificació auxiliar.</p>
Alçades d'edificació	Art.116	L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)
Cossos sortints	Art.117	<p>No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.</p> <p>Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana.</p>
Modalitats	Art.118	Quan es tracti de conjunts de vivenda unifamiliar en filera que es trobin en alguna de les modalitats senyalades a l'article 106, s'ajustaran als paràmetres i gàlibs que s'estableixen en els gràfics adjunts.
Usos	Art.119	<p>S'admet l'us residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments.</p> <p>No s'admet l'ús industrial.</p>

112



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

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

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (M)
FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
RASANT NATURAL (A)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)

112

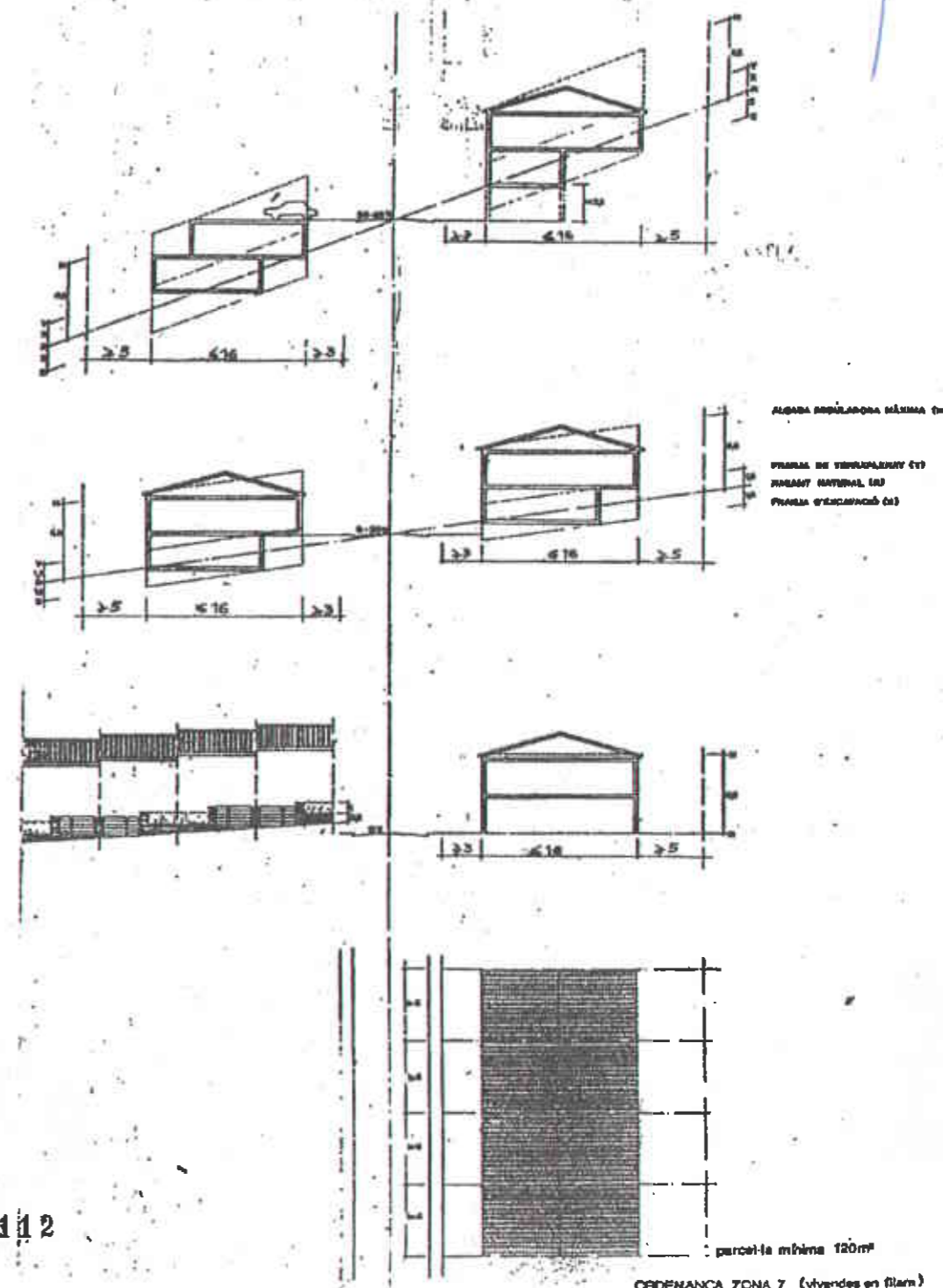
parcel.la mínima 120m²

NORMATIVA ZONA 7 PROPOSADA

Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Definició i objecte	Art.114	Correspon als conjunts de vivendes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretèn mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.
Ocupació	Art.115	1. La parcel·la mínima es fixa en 120 m2. 2. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 6 metres. 3.1. La profunditat edificable màxima serà de 16 metres. 3.2. La separació mínima a l'alineació de vial serà de 3 metres. 3.3. La separació mínima de la façana posterior al límit de parcel·la serà de 5 metres 4. Les plantes soterrani s'admeten quan estan destinades a garatge o edificació auxiliar.
Alçades d'edificació	Art.116	L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)
Cossos sortints	Art.117	No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana.
Modalitats	Art.118	Quan es tracti de conjunts de vivenda unifamiliar en filera que es trobin en alguna de les modalitats senyalades a l'article 106, s'ajustaran als paràmetres i gèl·lips que s'estableixen en els gràfics adjunts.
Usos	Art.119	S'admet l'us residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments. No s'admet l'ús industrial.

112



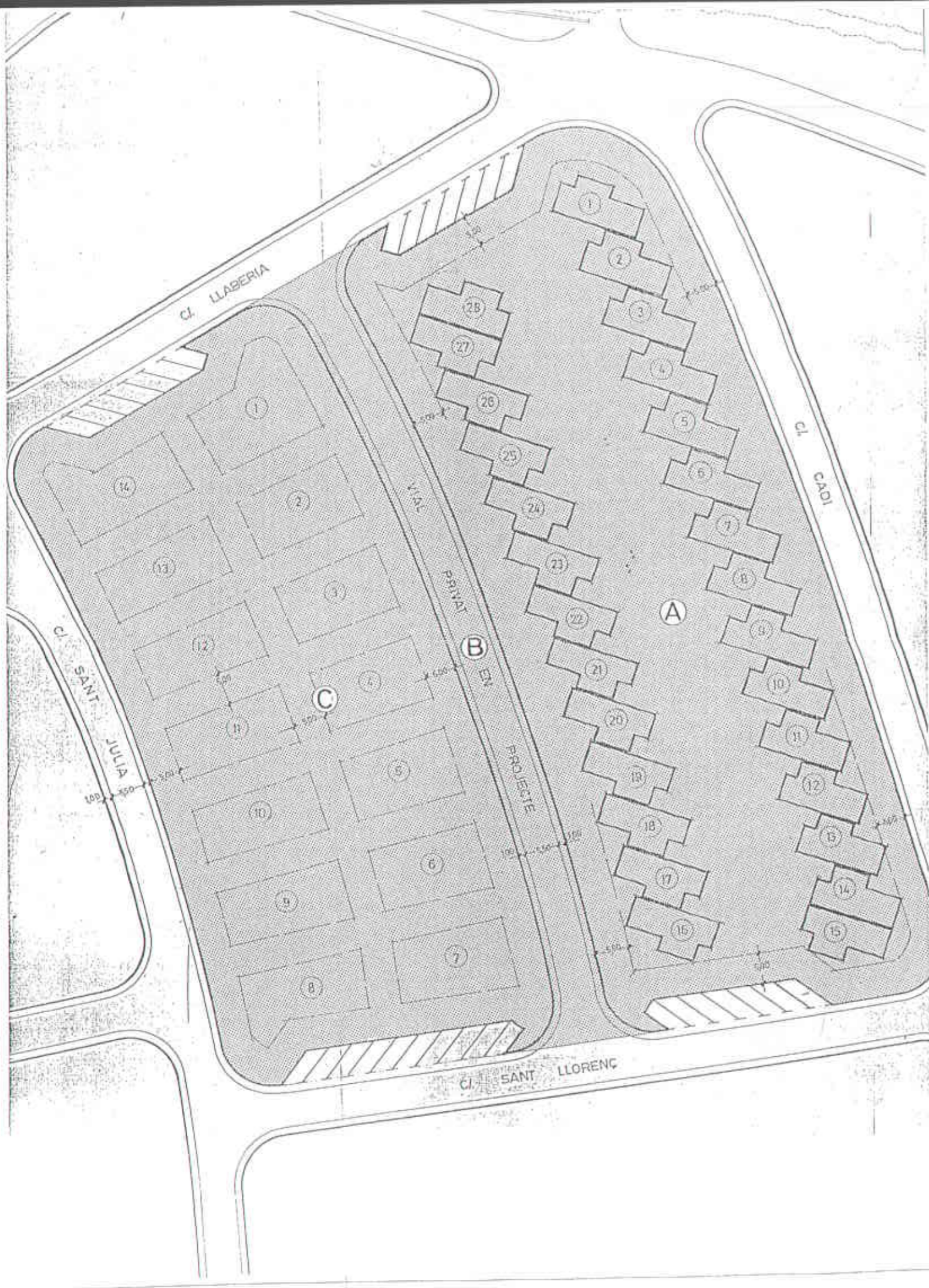
112



Departament d'Urbanisme
C/ de l'Industria, 10 - 17001 Roses (Girona)
Tel. 972 21 00 00 - Fax 972 21 00 01
E-mail: urbanisme@roses.cat

DOCUMENT 3:

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA B-2 DEL PLA PARCIAL MAS MATES (1982)



DILIGÈNCIA

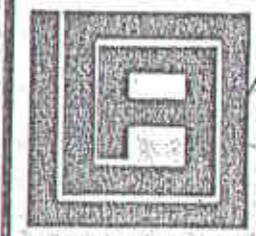
— fa constar que aquest document forma part de l'expedient ESTUDI DE DETALL ILLA B-2 VIAL **(B)** URB. MAS MATES i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal en sessió de 12. NOVENBRE 1982.

598337 m² AJUNTAMENT
 APARCAMENT 300,00 m²
 5.638,27 m²
 13,02 m²
 SUPERFICIE D'ACTUACIÓ
 SUPERFICIE TOTAL ILLA B-2 87 m²

Roses 30 DIC 1982
 El Secretari



Visado C.O.A.C



JOAQUIM DE VILARI VERGES
 ARQUITECTO
Joaquim de Vilari Verges

El Propietario: EN RAMON MOTJE VARELA
 en representació de CONFER S.A.


Proyecto
 ESTUDI DE DETALL DE LA ILLA B-2 SITUADA A L'URBANITZACIÓ:
 "MAS MATAS" - ROSES
 GIRONA

Escala. 1:500
 Referencia. 1.981/12
 Dibujado. JUAN

04

Contiene:
 DISPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

 AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

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

DOCUMENT 4:
LLICÈNCIES CONCEDIDES ABANS DE L'APROVACIÓ
DEFINITIVA DE LA REVISIÓ DEL PGOU DE
(GENER DE 1986)

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

DOCUMENT 5:
PLÀNOLS



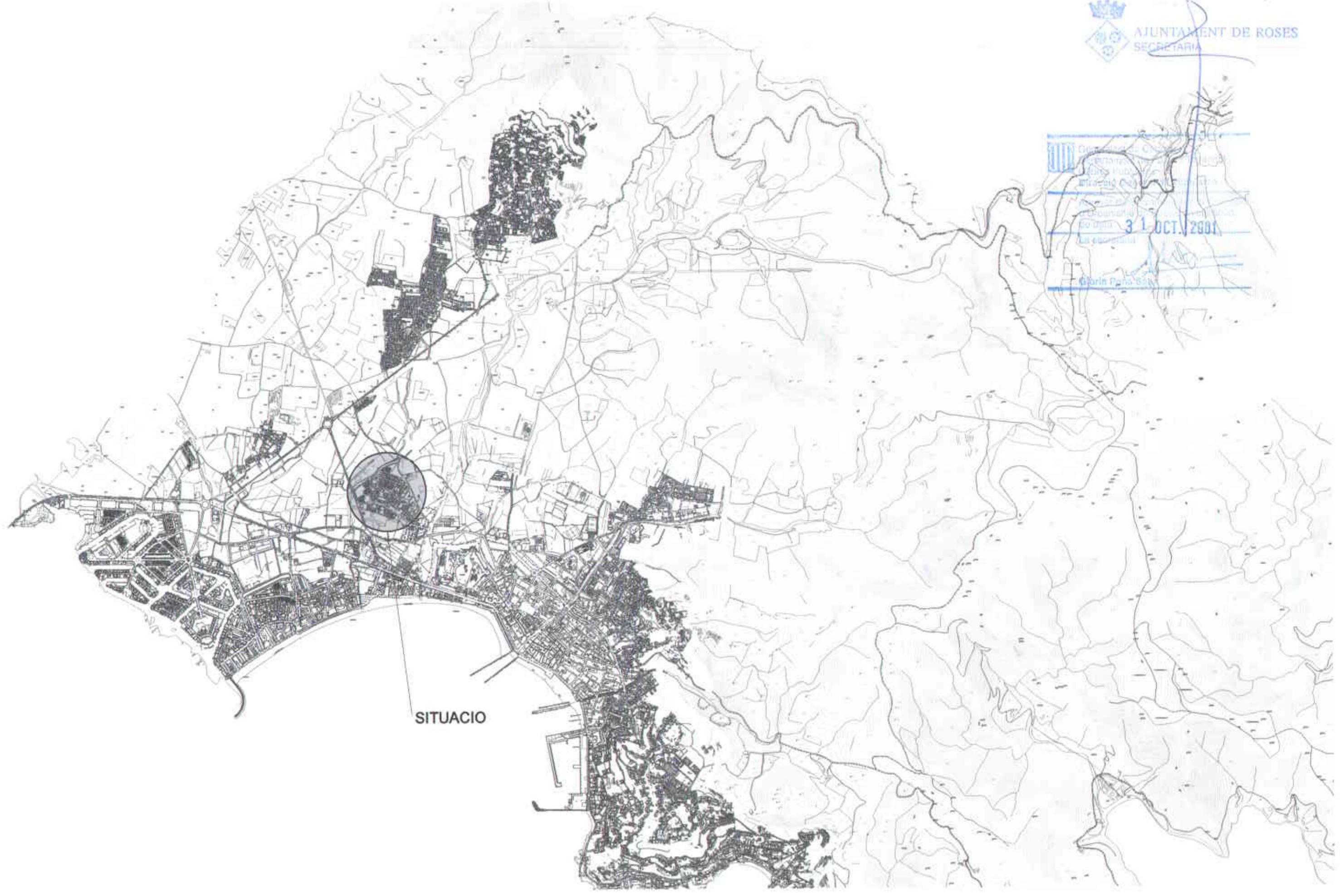
Departament de Medi Ambient i Territori
 Departament de Política Territorial i Grans Obres
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió
 31 OCT 2001



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

Departament d'Urbanisme
 Plaça de l'Urbanisme, 1
 17100 Roses (Girona)
 Tel. 972 21 10 00
 Fax 972 21 10 01
 E-mail: urbanisme@roses.cat
 Web: www.roses.cat

31 OCT 2001
 Girona Rosa Bay



SITUACIO

AJUNTAMENT DE ROSES GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME	REDACTOR FCO. LUIS MUÑOZ CAMBO ANNA BARCELÓ PUG	SECRETARI GENERAL ARQUITECTA D'URBANISME	ESCALES A1: 1/12.500 A3: 1/25.000 ESCALA GRÀFICA 	APROVACIÓ INICIAL APROVACIÓ DEFINITIVA	ÒRGAN DATA NUM. PLÀNOLS SIGNATURA SECRETARI	PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 35 DEL PGOU DE ROSES. MAS MATES	NOM DEL PLÀNOL SITUACIÓ	DATA MAIG DE 2001 REFERÈNCIA PL010130T	PLÀNOL N° 1 PÀG. 1 DE 8



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



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