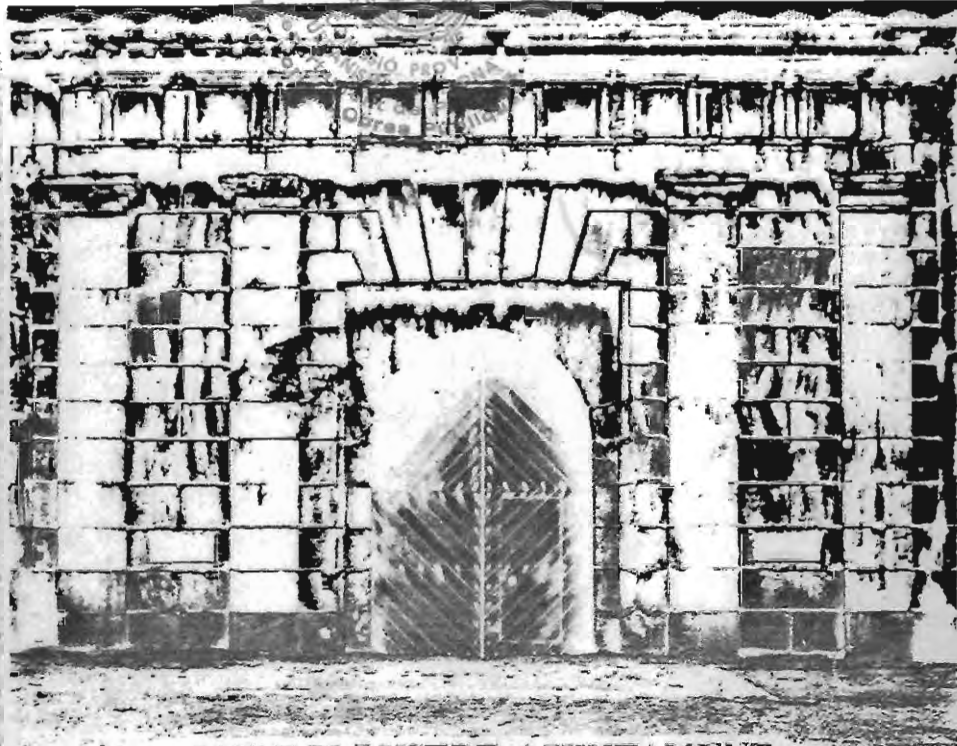




**MOLT ILLUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES**

**REVISIO DEL PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA
-1985-**

TEXT REFÓS

**incorpora les esmenes derivades dels acords municipals
d'aprovació inicial (26-I-85) i provisional (12-XII-85)
i aprovació definitiva C.P.U.(19-XII-85)**

Normes Urbanístiques

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ
DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PRO-
VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA
DE DATA 19-12-85
EL SECRETARI,



0004083

DILIGENCIA :

Es fa constar que aquest document, integrat per cent cinc (105) folis numerats i rubricats forma part de l'expedient de Revisió del Pla General de Roses, com a Text Refós confeccionat per l'Equip Redactor en compliment de l'acord Plenari del dia 14 de gener de 1.986.

ROSES, 22 de gener de 1.986



EL SECRETARI,



2000, 1996, 1995)

GENERALITAT DE CATALUNYA

[illegible]

JAMES DE GIRONA

РАЙОН: _____



000001

004084

NORMES URBANISTIQUES

INDEX

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla General
- Art. 2 Revisió del Pla General.
- Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General
- Art. 4 Modificació del Pla General
- Art. 5 Obligatorietat del Pla General
- Art. 6 Documentació del Pla General
- Art. 7 Interpretació dels documents del Pla General

TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capítol Primer. Disposicions generals.

- Art. 8 Classificació del sòl
- Art. 9 Sistemes i Zones
- Art. 10 Estructura general i orgànica del territori
- Art. 11 Determinació dels sistemes generals i locals
- Art. 12 Titularitat dels sistemes

Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes

- Art. 13 Definició
- Art. 14 Classificació

Secció 1ª. Sistema viari

- Art. 15 Definició
- Art. 16 Sistema viari general i local
- Art. 17 Projectació de les vies
- Art. 18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles



Secció 2ª. Sistema d'aparcaments

- Art. 19 Definició i objecte
- Art. 20 Modalitats
- Art. 21 Projectes
- Art. 22 Incompatibilitats
- Art. 23 Terminal bus

Secció 3ª. Sistema de parcs i jardins.

- Art. 24 Definició
- Art. 25 Ordenació i projecte
- Art. 26 Usos permesos

Secció 4ª. Sistema d'equipaments

- Art. 27 Definició
- Art. 28 Usos
- Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació
- Art. 30 Serveis tècnics
- Art. 31 Cementiris

Secció 5ª. Sistema de platjes i espais arràn de mar.

- Art. 31 Definició i objecte
- Art. 32 Ordenació

Secció 6ª. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua

- Art. 34 Definició i objecte
- Art. 35 Usos

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1ª. Disposicions generals

- Art. 36 Definició
- Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà



0000002

0004085

- Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà
- Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà
- Art. 40. Ambits en sòl urbà
- Art. 41 Zones
- Art. 42 Aplicació de les normes

Secció 2ª. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

- Art. 43 Alineació de vial
- Art. 44 Alineació de la edificació ó línia de façana
- Art. 45 Ample de carrer
- Art. 46 Alçada reguladora
- Art. 47 Façana principal
- Art. 48 Façana posterior
- Art. 49 Façanes laterals
- Art. 50 Mitgera
- Art. 51 Cossos sortints
- Art. 52 Elements sortints
- Art. 53 Tanques

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

- Art. 54 Parcel·la
- Art. 55 Solar
- Art. 56 Illa
- Art. 57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa
- Art. 58 Profunditat edificable
- Art. 59 Percentatge d'ocupació
- Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació
- Art. 61 Coeficients d'edificabilitat



C. Paràmetres relatius a l'edificació

- Art. 62 Nombre de plantes
- Art. 63 Planta baixa
- Art. 64 Planta soterrani
- Art. 65 Planta pis
- Art. 66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa
- Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

Secció 3ª. Disposicions relatives a la vila

- Art. 68 Definició
- Art. 69 Objectius
- Art. 70 Disposicions generals
- Art. 71 Paràmetres comuns

Subsecció 1ª. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits

- Art. 72 Definició i objecte
- Art. 73 Obres en les edificacions existents
- Art. 74 Usos admesos
- Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic

- Art. 76 Definició i objecte
- Art. 77 Subzones especials
- Art. 78 Aplicació de la norma
- Art. 79 Ocupació
- Art. 80 Alçades d'edificació
- Art. 81 Cossos sortints
- Art. 82 Composició
- Art. 83 Usos
- Art. 84 Enderrocs
- Art. 85 Pla Especial Riera de Ginjolers.
- Art. 86 Ordenança especial del Front de Mar



000003
0004086

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urbà.

- Art. 87 Definició i objecte
- Art. 88 Ocupació
- Art. 89 Alçades d'edificació
- Art. 90 Cossos sortints
- Art. 91 Usos

Subsecció 4ª. Zona 4: Eixample Suburbà

- Art. 92 Definició i objecte
- Art. 93 Ocupació
- Art. 94 Alçades d'edificació
- Art. 95 Cossos sortints
- Art. 96 Usos

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígon d'habitatges

- Art. 97 Definició i objecte
- Art. 98 Edificabilitat
- Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

- Art. 100 Definició
- Art. 101 Objectius
- Art. 102 Disposicions generals
- Art. 103 Paràmetres comuns

Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

- Art. 104 Definició i objecte
- Art. 105 Subzones
- Art. 106 Modalitats
- Art. 107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones
- Art. 108 Subzona a
- Art. 109 Subzona b
- Art. 110 Subzona c



Art. 111 Subzona d

Art. 112 Subzona e

Art. 113 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Subsecció 2ª. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera.

Art. 114 Definició i objecte

Art. 115 Ocupació

Art. 116 Alçades d'edificació

Art. 117 Cossos sortints

Art. 118 Modalitats

Art. 119 Usos

Subsecció 3ª. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada

Art. 120 Definició i objecte

Art. 121 Subzones

Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art. 123 Subzona a

Art. 124 Subzona b

Art. 125 Subzona c

Art. 126 Modalitats

Art. 127 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art. 128 Ordenança especial per a l'edificació i ús del sòl en el sector especial de blocs isolats del Pla Parcial Santa Rosa del Puig Rom (Subzona 8d).

Art. 129 Us hotelers

Subsecció 4ª. Zona 9: Conjunts d'ordenació específica.

Art. 130 Definició i objecte

Art. 131 Ordenació

Art. 132 Edificabilitat

Art. 133 Condicions d'edificació

Art. 134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau 9(i)

Secció 5ª. Disposicions relatives als sectors de planejament especial.

Art. 135 Definició i objecte

Art. 136 Documentació



GOVERN DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA
URBANÍSTICA I OBRES PÚBLIQUES



000004

0004087

Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial
definits pel Pla General.

Art. 138 Estàndards urbanístics

Secció 6ª. Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació

Art. 139 Definició i objecte

Art. 140 Règim de cessions

Art. 141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació

Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 142 Definició

Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

Art. 144 Densitat d'habitatges

Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

Art. 145 Definició

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 147 Aprofitament mitjà

Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 149 Règim de cessions

Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat

Subsecció 1ª. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 151 Definició

Art. 152 Subzones

Art. 153 Subzona a: Edificabilitat

Art. 154 Subzona a: Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Art. 155 Subzona a: Densitat d'habitatges

Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 157 Subzona b: Edificabilitat

Art. 158 Subzona b: Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Art. 159 Subzona b: Densitat d'habitatges



Art. 160 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Subsecció 2ª. Zona 11. Desenvolupament terciari.

Art. 161 Definició

Art. 162 Edificabilitat

Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 165 Usos

Secció 3ª. Sòl urbanitzable no programat.

Art. 166 Definició

Art. 167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat

Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 169 Règim de cessions

Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art. 171 Zones

Capítol Cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 172 Definició

Art. 173 Disposicions generals

Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable



000005

04088

Secció 2ª. Zona 13: Agrícola

Art. 175 Definició

Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

Secció 3ª. Zona 14: Rural

Art. 177 Definició

Art. 178 Usos admesos

Art. 179 Usos prohibits

Art. 180 Subzones

Art. 181 Subzona a: Us agropecuari

Art. 182 Subzona b: Usos optatius

Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

Secció 4ª. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Art. 184 Definició

Art. 185 Mesures de protecció

Secció 5ª. Zona 16: Protecció d'infraestructures:

Art. 186 Definició

Art. 187 Mesures de protecció

Secció 6ª. Zona 17: Reserves naturals

Art. 188 Definició

Art. 189 Mesures de protecció

Art. 190 Pla Especial del Massís de Cap de Creus

Art. 191 Titularitat

Art. 192 Repoblació forestal

Art. 193 Explotació forestal

Secció 7ª. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès

Art. 194 Definició

Art. 195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic

Art. 196 Subzona b: D'interès arqueològic

Art. 197 Subzona c: Militar

Art. 198 Subzona d: Naútica



TITOL TERCER. REGIM D'USOS

Capítol Primer. Disposicions generals.

Art. 199 Condicions d'ús

Art. 200 Usos provisionals

Art. 201 Classificació dels usos

Art. 202 Us residencial

Art. 203 Us comercial

Art. 204 Us de magatzems

Art. 205 Us d'oficines

Art. 206 Us industrial

Art. 207 Us de tallers

Art. 208 Us de garatge

Art. 209 Us docent

Art. 210 Us sanitari

Art. 211 Us assistencial

Art. 212 Us socio-cultural

Art. 213 Us administratiu

Art. 214 Us esportiu

Art. 215 Us recreatiu

Art. 216 Us d'abasts

- 
- Art. 217 Us agrícola
Art. 218 Us forestal
Art. 219 Us d'activitats extractives
Art. 220 Us de campings i caravanings

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

- Art. 221 Classificació
Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

TÍTOL QUART. GESTIO I EXECUCIO DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General.

Secció 1ª. Disposicions generals.

- Art. 223 Competència
Art. 224 Desenvolupament de planejament general
Art. 225 Plans Parciais d'Ordenació
Art. 226 Plans Parciais de promoció privada
Art. 227 Plans Especials
Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior
Art. 229 Estudis de Detall

Secció 2ª. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl.

- Art. 230 Desenvolupament del Pla General
Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat
Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat
Art. 233 Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable



Secció 3ª. Desenvolupament dels Sistemes Generals

Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segon. Execució del Planejament.

- Art. 235 Execució del Pla General
- Art. 236 Execució de sistemes generals
- Art. 237 Execució de sistemes locals
- Art. 238 Sistemes d'actuació
- Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions
- Art. 240 Polígons d'actuació
- Art. 241 Unitats d'Actuació
- Art. 242 Projectes de reparcel.lació

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General.

- Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General
- Art. 244 Defensa del Pla General
- Art. 245 Cèdules urbanístiques
- Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

- Art. 247 Actes subjectes a llicència
- Art. 248 Silenci administratiu
- Art. 249 Contingut de les llicències
- Art. 250 Condicions de l'otorgament de llicència
- Art. 251 Documentació de la sol.licitud de llicència
- Art. 252 Obres majors i menors
- Art. 253 Edificacions de caràcter històric-artístic



000007

004090

- Art. 254 Procediment
- Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable
- Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable
- Art. 257 Costos d'urbanització
- Art. 258 Caducitat de les llicències
- Art. 259 Plaç i pròrroga de llicències
- Art. 260 Llicència per a moviment de terres
- Art. 261 Llicència de parcel·lació
- Art. 262 Llicència de primer ús
- Art. 263 Llicència de modificació d'ús
- Art. 264 Llicència per a enderrocs
- Art. 265 Llicència de tancament de parcel·les
- Art. 266 Llicència de tala d'arbres
- Art. 267 Llicència d'activitats extractives
- Art. 268 Llicència per a "campings" i "caravanings"

r.P.G.O.U. 1984

Roses

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Segona

Tercera

DISPOSICIONS TRANSITORIES

Primera

Segona

Tercera

Quarta





TITOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Objecte i àmbit territorial del Pla General

Art. 1

1. L'objecte del present Pla General és l'ordenació urbanística del territori municipal de Roses. D'a cord amb el que disposa l'article 10 de la Llei del Sòl, aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori que abarca l'es mentat municipi.
2. Aquest Pla General és el resultat de la revisió del Pla General aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona el 29 de juny de 1961 i de l'adaptació del mateix a Llei del Sòl, segons el que preveu la seva Disposició Transitoria primera.
3. El Pla General s'ha formulat d'acord amb les pres cripcions de l'ordenament urbanístic vigent i de més normes aplicables i, específicament, amb la llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya. Les referències a la "Llei del Sòl", fetes en aquest article i en els successius ho són a la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, Text Refòs aprovat pel Reial Decret 1346/1976 del 9 d'abril.

Revisió del Pla General

Art. 2

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la Província" i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentre no si gui precisa la seva revisió.
2. S'estableix com a terme per a la seva revisió el dotze



anys sense perjudici de la revisió anticipada a que pot donar lloc alguna de les circumstàncies que se estableixen a l'article següent o d'acord amb allò que disposa l'article 47,2 de la Llei del Sòl.

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

- Art. 3
1. La revisió del present Pla General serà procedent quan, previ l'estudi corresponent, es doni alguna de les següents circumstàncies:
 - a) Les majors exigències d'equipaments comunitaris i espais lliures a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o de disposicions de superior rang.
 - b) L'alteració o variació substancial de les previsions de població resident durant algun dels quatris. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30% de la prevista en el Pla.
 - c) La ocupació anticipada i de les quatre quintes parts del sòl urbà i urbanitzable previst pel Pla.
 - d) La concurrència dels supostos que per disposició legal o reglamentària donin lloc a la mateixa.
 - e) Sempre que, a criteri de l'Ajuntament, s'estimi convenient per raons socials o econòmiques justificades.
 2. El Programa d'Actuació del Pla General serà objecte de revisió cada quatre anys, d'acord amb l'article 48 de la Llei del Sòl.

Modificació del Pla General

- Art. 4
1. Només podrà modificarse el Pla quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 49 de la Llei



del Sòl i al que es disposa en aquest article.

2. Les propostes de modificació s'hauràn de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en la ordenació vigent i, específicament, del manteniment dels estandards del Pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.
3. Si la modificació afecta a alguna zona verda o es pai lliure previst pel Pla General, es sotmetrà al tràmit previst per l'article 50 de la Llei del Sòl.

Obligatorietat
del Pla General

Art. 5

1. Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. L'autorització excepcional d'usos u obres de caràc-ter provisional, previ informe favorable de la Co-missió Provincial d'Urbanisme, a que es refereix l'article 58,2 de la Llei del Sòl, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.
3. Perque puguin autoritzar-se les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauràn de con-correr els següents requisits:
 - a) tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents
 - b) no entorpir l'execució del Pla General o dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupa-ment d'aquell



c) l'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauràn de cessar o hauràn d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada per el propietari haurà d'inscriure's, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

4. Així mateix l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys, per a usos i obres provisionals, no previstos en el Pla, sempre que no dificulti la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caracter transitori.

Documentació del Art. 6
Pla General

1. La documentació de que consta aquest Pla General s'ajusta a allò que disposa l'article 12 de la Llei del Sòl i altres disposicions reglamentaries.

2. La documentació de que consta aquest Pla General es la següent:

2.1. Informació i Avang de Pla

- a) Memòria de l'Informació Urbanística
- b) Plànols d'Informació:

- I.1.1. L'Empordà. Topografia i curses de aigua. E.1:100.000
- I.1.2. L'Empordà. Xarxa de comunicacions. E.1:100.000
- I.1.3. L'Empordà. Distribució dels municipis. E.1:100.000
- I.1.4. L'Empordà. Els usos del territori. E.1:100.000
- I.2.1. Roses: enmarcament territorial. E.1:50.000
- I.2.2. Roses: el massís de Cap de Creus. E.1:25.000



- II.1.1. Topografia i rieres. E.1:10.000
- II.1.2. Pendents. E.1:10.000
- II.1.3. El paisatge vegetal. E.1:10.000
- II.1.4. Litològic. E.1:10.000
- II.1.5. Geotècnic. E.1:10.000
- II.1.6. Hidrològic. E.1:10.000
- II.1.7. Hidrogeològic. E.1:10.000
- II.1.8. Geomorfològic. E.1:10.000
- II.2.1. Camins i vies. E.1:10.000
- II.2.2. Vies, geografia i paisatge. E.1:10.000
E.1:10.000
- II.2.3. Accessibilitat territorial.
E.1:10.000
- II.3.1. Les divisions del sòl. E.1:10.000
- II.3.2. Els usos del sòl. E.1:10.000
- II.3.3. Participió i ús del territori.
E.1:10.000
- II.4. El front de mar. E.1:10.000
- IV.1.1. Us del sòl: la vila. E.1: 2.000
- IV.1.2. Us del sòl: Sta. Margarida.
E.1:20.000
- IV.1.3. Us del sòl: Puig Rom. E.1:2.000
- IV.2.1. Alçades edificació: la vila.
E.1:2.000
- IV.2.2. Alçades edificació: Sta. Margarida
E. 1:2.000
- IV.2.3. Alçades edificació: Puig Rom.
E.1:2.000
- IV.3.1. La densitat residencial. E.1:5.000
- IV.3.2. Els equipaments i espais públics.
E.1:5.000
- IV.3.3. L'estat de l'urbanització. E.1:5.000
- IV.4.1. Les trames urbanes: tipologia
- IV.4.2. Les trames urbanes: densitat
- IV.4.3. Les trames urbanes: estructura i
posició. E.1:5.000
- V.1. L'evolució històrica de la vila.
E.1:10.000
- V.2.1. L'ocupació recenta del sòl. Llicèn
cies d'edificació (la vila).
E.1:2.000
- V.2.2. L'ocupació recenta del sòl. Llicèn
cies d'edificació (Sta. Margarida)
E.1:2.000



V.2.3. L'ocupació recenta del sòl. Llicències d'edificació (Puig Rom).
E.1:2.000

VI.1. El Pla General de 1961 i els Plans Parcials. E.1:10.000

VI.2.1. Les propostes dels Plans Parcials: la vila. E.1:2.000

VI.2.2. Les propostes dels Plans Parcials: Sta. Margarida. E.1:2.000

VI.2.3. Les propostes dels Plans Parcials: Puig Rom. E.1:2.000

VI.3. Sòl urbanitzat i sòl expectant.
E.1:5.000

c) Diagnòstic i Objectius de Planejament.

d) Plànols de l'Avanç de Pla

VIII.1. Avanç: directrius per l'esquema general viari

VIII.2. Directrius per l'esquema de classificació del sòl i usos del territori.

VIII.3. Aproximació a la forma del territori.

e) Documents de procediment:

- Informe i fonamentació de la proposta de suspensió preventiva de llicències.

- Iniciatives en curs

- Participació pública.

2.2. Pla

a) Memòria justificativa de l'ordenació

b) Normes Urbanístiques

c) Programa d'Actuació

d) Estudi econòmic i financer

e) Plànols d'ordenació

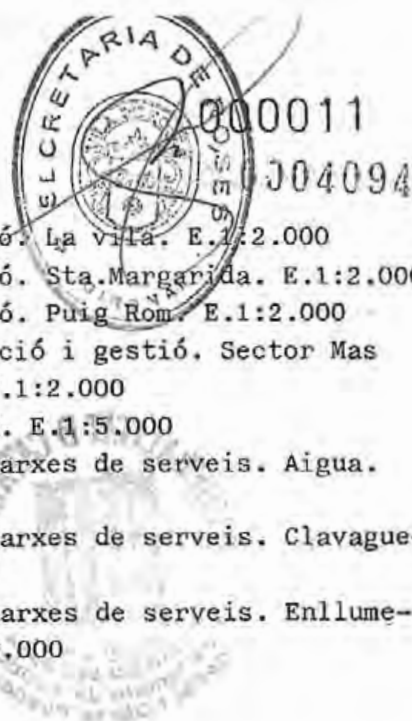
IX.1. Ordenació territorial. E.1:10.000

IX.2. Estructura general i orgànica del territori (2 fulles). E.1:5.000

IX.3.1. Zonificació. La vila. E.1:2.000

IX.3.2. Zonificació. Sta. Margarida.
E.1:2.000

IX.3.3. Zonificació. Puig Rom. E.1:2.000



- IX.4.1. Ordenació i gestió. La vila. E.1:2.000
- IX.4.2. Ordenació i gestió. Sta. Margarida. E.1:2.000
- IX.4.3. Ordenació i gestió. Puig Rom. E.1:2.000
- IX.5. Zonificació, ordenació i gestió. Sector Mas Buscà/Mas Fumats. E.1:2.000
- IX.6. Programa d'Actuació. E.1:5.000
- IX.7.1. Esquemes de les xarxes de serveis. Aigua. E.1:5.000
- IX.7.2. Esquemes de les xarxes de serveis. Clavaguera. E.1:5.000
- IX.7.3. Esquemes de les xarxes de serveis. Enllumenat públic. E.1:5.000

Interpretació
dels documents
del Pla General

Art. 7

1. Les Normes Urbanístiques s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del Pla.
2. 1. La delimitació gràfica de sectors, polígons, unitats d'actuació, zones i sistemes del Pla podrà ser precisada per els Plans, Parcial o Especials, que el desenvolupin, respectant les regles següents:
 - no s'alterarà la superfície de cada area delimitada en els plànols en més o menys d'un cinc per cent
 - no s'alterarà substancialment la forma de les àrees
2. 2. Quan els límits establerts en el Pla General siguin coincidents amb alineacions o límits de zones anteriorment aprovades, amb línies d'edificació consolidada, o amb límits topogràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.



3. Per als fins previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

<u>CONCEPTE</u>	<u>CLAU</u>
<u>Sistemes</u>	
Sistema viari	A
Sistema d'aparcaments	B
Sistema de parcs i jardins	C
Sistema d'equipaments i dotacions	D
Sistema de platjes i espais arràn de mar	E
Sistema de canalitzacions i curses d'aigua	F

Zones

Sòl Urbà

I. La vila

Edificis i jardins privats protegits	1
Casc antic	2
Eixample urbà	3
Eixample suburbà	4
Polígon d'habitatges	5

II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

Vivenda unifamiliar aïllada	6
Vivenda unifamiliar en filera	7
Vivenda plurifamiliar aïllada	8
Conjunts d'ordenació específica	9

Sòl Urbanitzable Programat

Desenvolupament urbà	10
Desenvolupament terciari	11

Sòl Urbanitzable no Programat

Desenvolupament opcional	12
--------------------------	----

Sòl no Urbanitzable

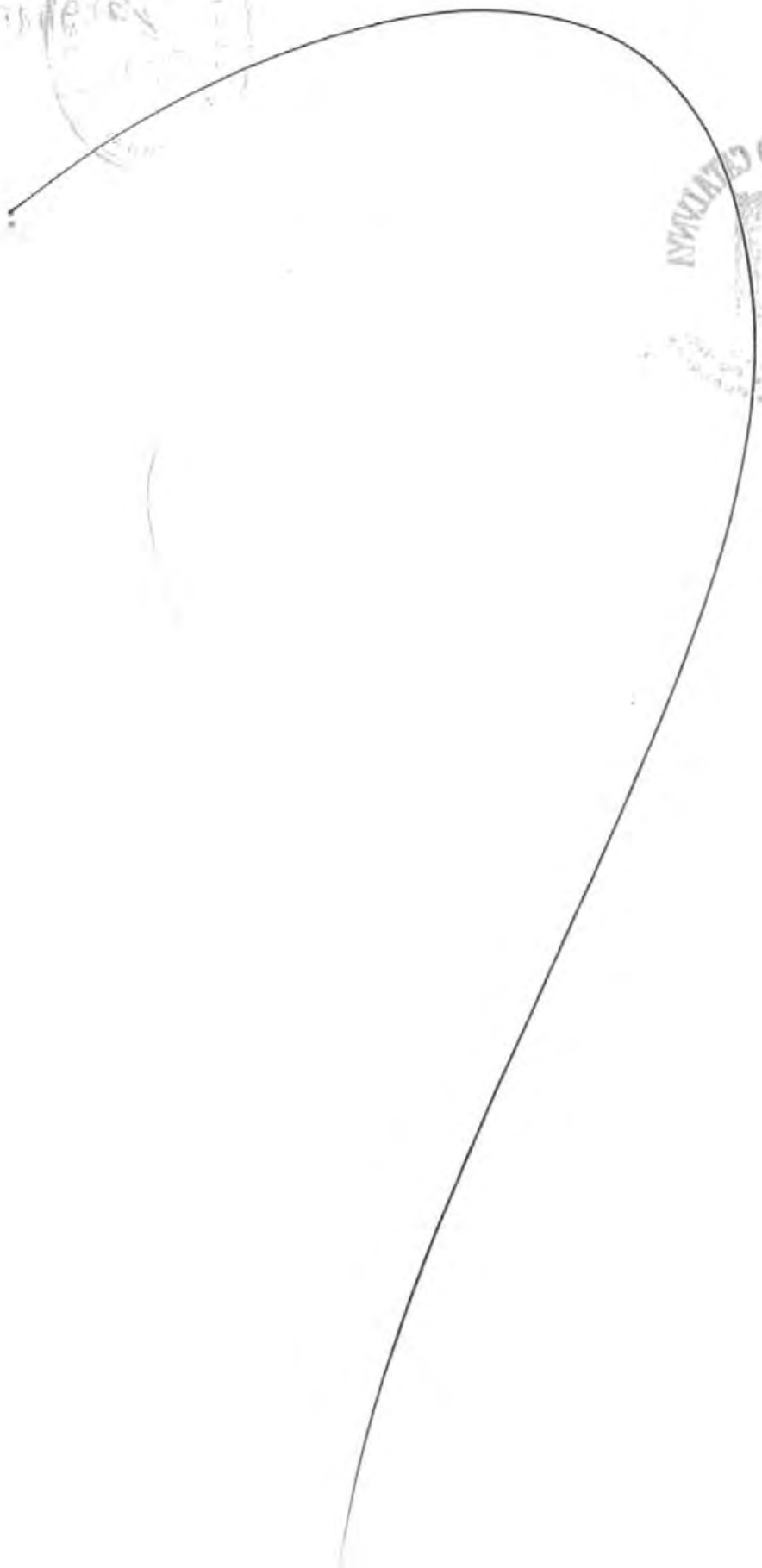
Agrícola	13
Rural	14

r.P.G.O.U. 1984

Roses



Protecció paisatjística i ecològica	15
Protecció d'infraestructures	16
Reserves Naturals	17
Edificacions i indrets d'especial interés	18





TITOL SEGON
REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capítol Primer. Disposicions generals.

Classificació
del sòl

Art. 8

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, en Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en el plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.
2. El sòl Urbanitzable pot ser programat i no programat, segons la seva inclusió o no en el Programa d'Actuació.
3. El sòl Urbanitzable passarà a Urbà mitjançant l'execució del planejament parcial, a mesura que es construeixin tots els elements de la urbanització prevista en el mateix i es compleixin les obligacions dels propietaris afectats.
4. El sòl Urbanitzable no programat passarà a programat a trevers de l'aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat Urbanística Integrada. La incorporació de sòl Urbanitzable no programat a programat també podrà fer-se a la revisió del Programa d'Actuació prevista en l'article 48 de la Llei del Sòl i d'acord amb les condicions i procediments definits a l'article 49 de la mateixa Llei. Anàlogament el sòl programat podrà desprogramar-se seguint el mateix procediment.



5. El sòl no Urbanitzable únicament podrà transformar-se en altres classes a través de la revisió del Pla General a que es refereixen els articles 2 i 3 d'aquestes Normes.

Sistemes i
Zones

Art. 9

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla General qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. El Pla General qualifica com a sistemes aquells sòls d'interés general, que permetran assolir els objectius del planejament en materia de vialitat, espais lliures, equipaments i serveis i que en el seu conjunt configuren l'estructura general i orgànica del territori.
3. 1. El Pla General qualifica com a zones els sòls en els que els particulars, d'acord amb les respectives especificacions per el procés d'urbanització i edificació, i desglosades les superfícies resultants de la aplicació dels standards urbanístics fixats, poden exercir les seves facultats dominicals.
3. 2. S'entén per "zona" l'extensió de sòl, continua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme. Dins d'algunes zones el Pla ha distingit "subzones" a fi d'establir una gradació en la edificabilitat u ordenació de la edificació.
3. 3. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General, delimitada per sòls de qualificació urbanística diferent.



Estructura
general i
orgànica del
territori



Art. 10

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla General distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.
2. L'estructura general i orgànica del territori és integrada pels elements següents:
 - a) sistema general de comunicacions i els seus es pais de protecció i servei.
 - b) sistema general de platjes i espais arrán de mar
 - c) sistema general d'espais lliures destinats a parcs urbans i altres espais verds
 - d) sistema general d'equipaments comunitaris
3. L'estructura orgànica del territori es complementa, a nivell local, amb els següents elements determinants del procés urbà:
 - a) sistema viari local
 - b) espais lliures i jardins públics
 - c) estacionaments
 - d) dotacions col·lectives

Determinació
dels sistemes
generals i locals

Art. 11

1. El Pla General determina en la seva totalitat els sistemes generals referits en el paràgraf segon de l'article anterior, i, per al sòl urbà, també els sistemes locals relacionats en el paràgraf tercer de l'article anterior. També, excepcionalment, s'indiquen els sistemes locals en sòl urbanitzable. Els sistemes generals es grafien en els plànols d' "Estructura general i orgànica del territori" (e.1:5.000)



2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes locals es farà, quan sigui el cas, en els Plans Parcial*s* i en els Plans Especials, atenent als estandards mínims que es fixen en aquestes Normes per a cada zona o sector.

3. No obstant aixó, quan el propi Pla General indiqui expressament la posició, el tamany o l'ús dels sistemes locals, en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquests computaran als efectes de compliment dels estandards que siguin d'aplicació a la zona o sector.

Titularitat
dels sistemes

Art. 12

1. El sòl destinat a sistemes generals i locals serà de domini públic, i l'Administració podrà exercir la gestió directa o indirecta mitjançant una concessió administrativa o establint un dret de superfície.

2. Aixó no obstant, aquells equipaments o serveis existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podran continuar llur titularitat i gestió privada, sempre que mantinguin el seu ús. Si aquest no es mantingués, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per quansevol dels medis legals.

3. Els sistemes generals o locals que, en el moment de l'aprovació del Pla estiguin adscrits a un ús concret, el mantindran. Per els de nova creació en sòl urbà, el Pla General especificarà l'ús o

r.P.G.O.U. 1984

Roses

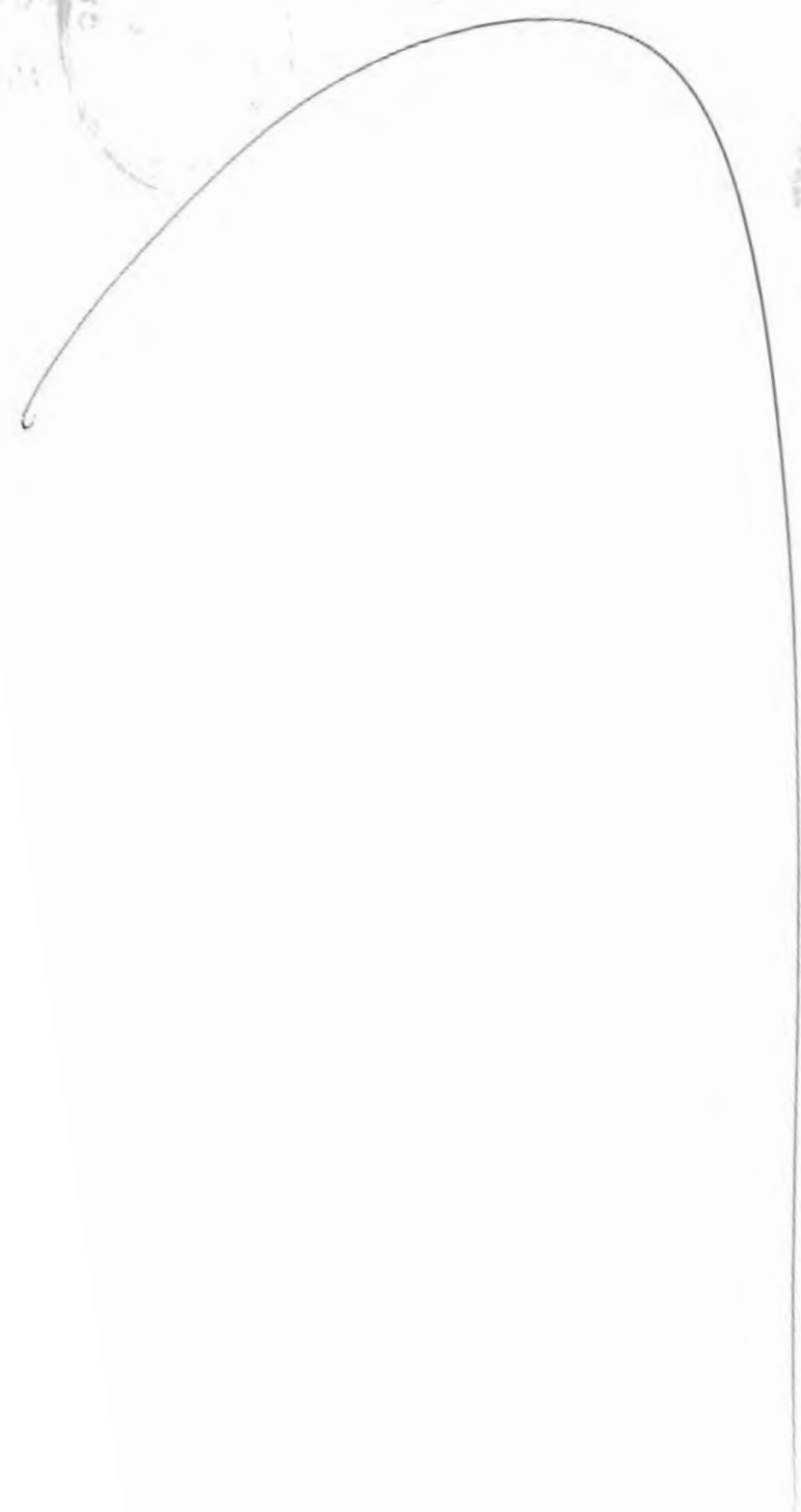


000015

004698

usos opcionals; per els situats en sòl urbanitza-
ble, la assignació d'ús es farà a través del corres-
ponent Pla Parcial, quan el Pla General no l'hagi
ja determinat.

11-000000
8770



Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes.

Definició

Art. 13



1. L'assignació de sòl 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 sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructurin 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 els següents sistemes:

<u>SISTEMA</u>	<u>CLAU</u>
A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C ₁
Jardí urbà	C ₂
Parc arqueològic	C ₃
Altres espais lliures	C ₄
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent	D ₁
Social i cultural	D ₂
Administrariu	D ₃
Sanitari	D ₄
Assistencial	D ₅
Esportiu	D ₆
Abasts	D ₇
Serveis tècnics	D ₈
Cementiri	D ₉

r.P.G.O.U. 1984

Roses



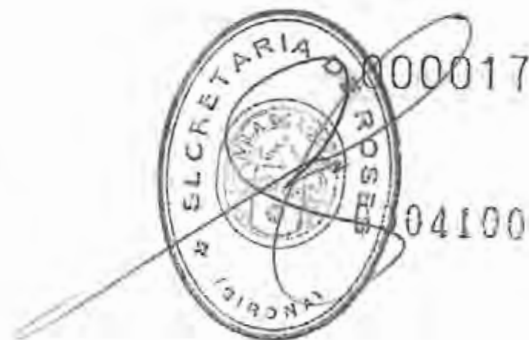
E. Sistema de platjes i espais
arràn de mar

E

F. Sistema de canalitzacions i
curses d'aigua

F





Secció 1ª. Sistema viari.

Definició

Art. 15

El sistema viari inclou:

- les carreteres i camins definits en els plànols de Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
- els carrers i els passatges peatonals definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans.
- a la vila, els "cadenys".

Sistema viari
general i local

Art. 16

1. Tindràn consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior, així com tots aquells carrers definits en els plànols d' "Ordenació Territorial" i "Estructura General i Orgànica del Territori". Les carreteres quedaran subjectes a la Llei i Reglament de Carreteres pel que fa a la seva projectació, construcció, financiació, us i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades a l'article 37 de la citada Llei.
2. Tindràn consideració de sistemes locals la resta de les vies definides per el Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament de plans parcials, les àrees suplementaries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".
3. La xarxa de camins en sòl no urbanitzable es registrarà per el que es disposa per aquesta classe de sòl en general i a les zones corresponents en particular.

Projectació
de les vies

Art. 17

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament u Organisme actuant en funció de la demanda de tràfic rodat i peatonal, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais urbans i territorials i altres dades rellevants. El Pla General indica en molts casos la distribució i amplada de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i es tableix determinades seccions-tipus en funció dels usos de cada via.
2. Els enllaços i encreuaments es dissenyaran d'acord amb les indicacions del Pla i en funció de les característiques funcionals i territorials rellevants.
3. Les aceres de més de 1,50 mts d'amplada disposaran d'una rampa de 0,80 mts d'ample per tal de permetre el pas de cadires amb rodes.



Àrees suplemen
tàries de pro-
tecció de cruï
lles

Art. 18

1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viària, l'edificació de nova planta respectarà les àrees de protecció que apareixen dibuixades als plànols d'ordenació. Quan es tracti de dues vies de la xarxa viària general, aquesta àrea serà com a mínim la definida per les alineacions de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 metres de radi. Si una de les vies és d'amplada inferior a 10 metres, el radi de la circumferència podrà ésser reduït a 6 metres.
2. En els Plans Parciais o Especials es definiran els xamfrans, que normalment es resoldran a quaranta-cinc graus (45°), respectant l'àrea suplementària de protecció.



Secció 2ª. Sistema d'aparcaments.

Definició i
objecte

Art. 19

Correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viaria general i local, destinats a la localització d'espais adequats per l'aparcament de vehicles rodats.

La localització dels espais reservats a aparcament s'ha fet tinguent en compte els períodes d'afluència turística a les platjes del terme municipal i al casc urbà de la vila.



Modalitats

Art. 20

El sistema d'aparcaments comprén:

- els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran
- les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació
- els patis d'illa igualment reservats a aquest fi
- els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
- l'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals.

Projectes

Art. 21

- Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a, tindran en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementaries d'aquests espais en períodes de poca afluència de forasters.
- Els projectes d'espais d'aparcament en les modalitats a, b i c inclouràn les determinacions relatives a la plantació d'arbres, seguint les indicacions dels plànols d'ordenació, definint les espècies més adequades.



3. Els aparcaments de la modalitat d, tindran la capacitat màxima indicada pel Pla General i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani.

Incompatibilitats Art. 22

1. Es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.
2. No podran construirse aparcaments soterranis en espais destinats a usos public's, amb les excepcions expressament assenyalades pel Pla.
3. Tampoc podran construir-se aparcaments col·lectius excepte els previstos pel Pla i els privats a que obliguen les normes zonals, amb accés directe des del Passeig en el tram de front de mar de la vila.

Terminal bus

Art. 23

1. L'espai reservat pel Pla per a la terminal bus es projectarà tenint en compte el moviment i l'intensitat de les línies regulars en els diferents períodes de l'any, i només subsidiàriament acollirà els bus discrecionals.
2. El projecte determinarà les espècies arbòrees i vegetals més adients i preveurà les edificacions auxiliars necessàries, els llocs coberts d'espera i el mobiliari urbà complementari. També inclourà un estudi dels recorreguts peatonals des de la vila i les urbanitzacions i una proposta d'acondicionament d'aquests recorreguts.
3. El Pla també reserva el sòl necessari per l'aparcament dels busos discrecionals, amb capacitat per a 50 vehicles, que caldrà projectar degudament.



000019
004102

Secció 3ª. Sistema de parcs i jardins.

Definició

Art. 24

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics.
Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.
2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs urbans. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable. Els Plans Parciais hauràn de preveure les reserves de sòl necessàries per a complertar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments de la Llei del Sòl i Reglament de Planejament, i els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Ordenació i projecte

Art. 25

Els parcs i jardins públics hauràn d'ordenarse amb arbolat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i els elements accessoris que facilitin el millor us per el descans i l'esbargiment.

Usos permesos

Art. 26

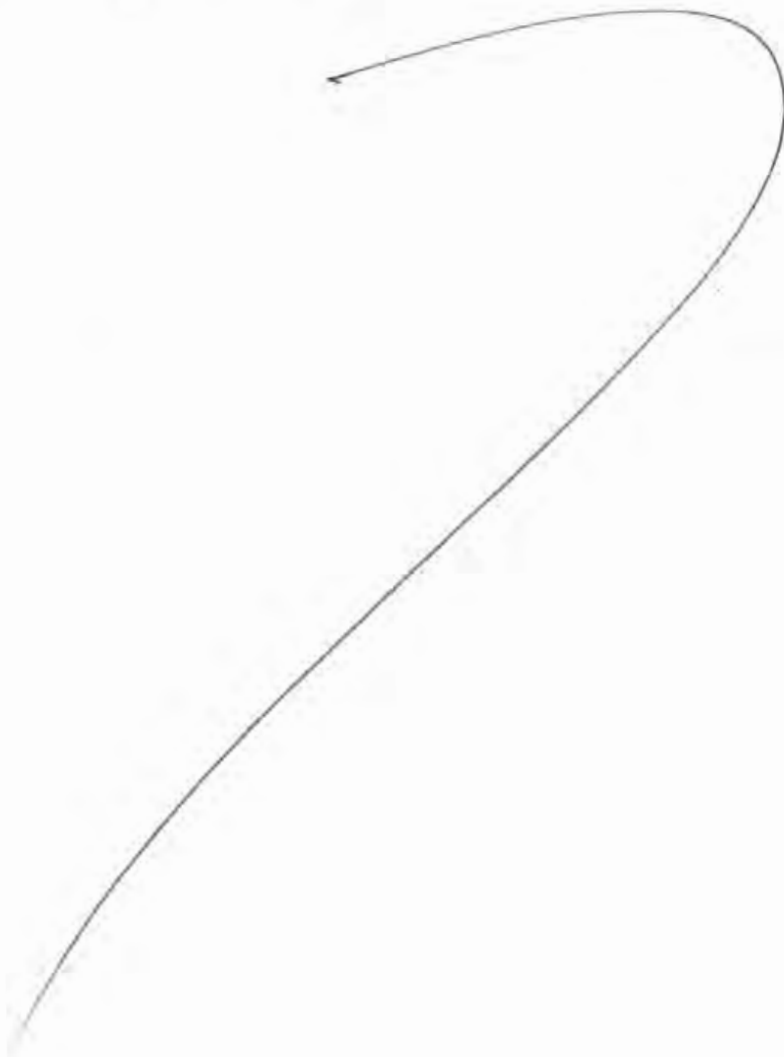
1. S'admetràn les edificacions destinades a ús cultural i les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada



no sobrepassi el 5 % de la superfície del parc.

L'alçada màxima de les edificacions serà de 6 mts.

2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no en jardins del parc però en cap cas s'admetràn aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'acés directe a finques privades a través dels parcs.
3. En certs casos especialment previstos pel Pla, s'admetrà l'utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.





Secció 4ª. Sistema d'equipaments i dotacions.

Definició

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 sòl destinat a sistemes serà 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 registran 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, socio-cultural, 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

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

- en sòl 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 sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:



- edificabilitat màxima sobre parcel·la
1 m²/m².
- alçada reguladora, 9,15 mts., corresponent a
PB+2P

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, como són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombreries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caracter 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'algún d'aquests serveis per el que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar



000021

0004104

en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 44-2 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sòl.

Cementiris

Art. 31

1. Les reserves de sòl per a cementiris municipals, amb indicació específica del seu destí, comprenen els espais necessaris per a les zones d'enterrament, jardins annexes, oficines administratives, dipòsits de material i zones de protecció.
2. En qualsevol cas, s'estableix una franja de protecció, no edificable, quina amplada serà de 50 metres a comptar des de el perímetre real de la zona d'enterraments.



Secció 5ª. Sistema de platjes i espais arràn de mar.

Definició
i objecte

Art. 31

El sistema de platjes i espais arràn de mar comprén la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols d'estructura i d'ordenació del Pla General, que estàn subjectes a especial protecció. Queda inclosa en aquesta delimitació la zona situada dins del límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítim-terrestre



Ordenació

Art. 32

1. En tant no s'aprovin Plans Especials d'Ordenació per a cada una de les platjes o trams costaners subjectes a aquest règim, no podran portar-se a terme obres d'urbanització ni edificació, ni siquiera de caracter provisional, en els terrenys afectats. Tampoc podran efectuar-se desmunts ni terraplens, ni alterar les característiques naturals dels sòls.
2. Els Plans Especials d'Ordenació de les Platjes de terminaran la posició i característiques dels passeigs marítims, quan estiguin previstos, així com la localització dels aparcaments i serveis de platja necessaris -tals com kioskos, vestuaris, oficines d'informació, casetes de salvament i d'altres-, que seràn ubicats en construccions d'una sola planta, amb accés des del passeig sempre que sigui possible.



000022

0004105

Secció 6ª. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua.

Definició i
objecte

Art. 34

El sistema de canalitzacions i curses d'aigua està
format per:



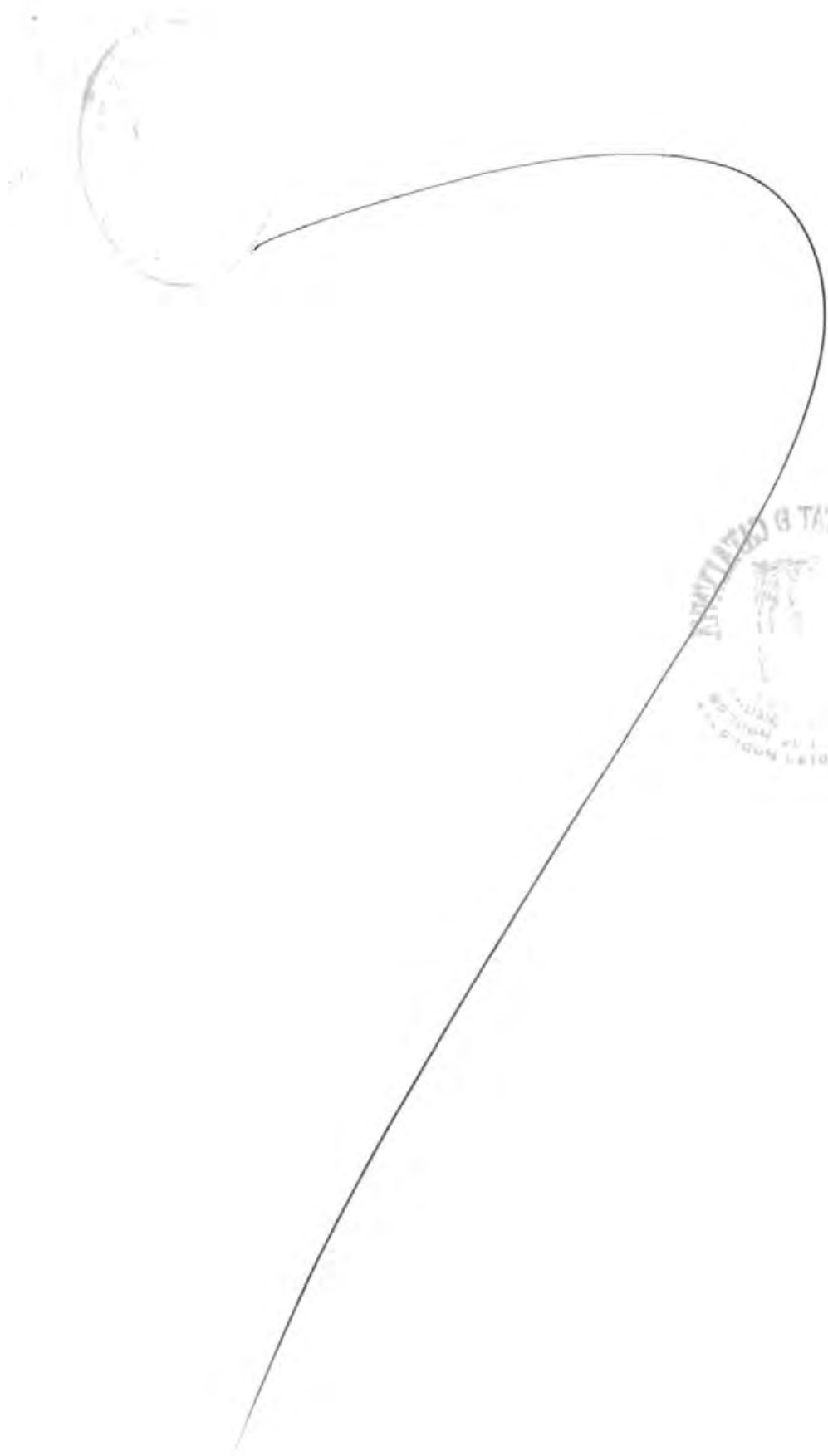
- els rius, rieres i avingudes, de caracter permanent o temporal, que apareixen al plànol II.1.6 "Hidro-lògic", amb l'alcanç mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Confederació Hidrogràfica
- els entorns de protecció dels rius, rieres i avingudes, quan apareixin expressament delimitats als plànols de zonificació i ordenació
- les vaguades i espais també delimitats als plànols de zonificació i ordenació.
- els canals, existents o previstos, navegables o no, situats a les urbanitzacions turístiques que, d'acord amb la Llei de Costes 28/1969 de 26 d'abril, són de domini públic.

Usos

Art. 35

Els terrenys a que fa referència l'article anterior estan subjectes a estricta protecció, de tal forma que no podran alterar-se les seves característiques naturals, realitzar desmunts o terraplens, efectuar vertits de cap mena, modificar o canalitzar el curs de l'aigua sense preceptiva autorització.

Quan es tracti de rieres o curses d'aigua situades en sòls urbanitzables o urbans, les obres de canalització i urbanització s'efectuaràn d'acord amb els plans i projectes aprovats. En cap cas podran construirse edificacions, ni siquiera amb caràcter provisional.





Capítol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1ª. Disposicions generals.

Definició	Art. 36	El Pla General classifica com a sòl urbà les àrees consolidades per l'edificació o que compten amb els serveis urbanístics bàsics, d'acord amb l'article 78 de la Llei del Sòl.
-----------	---------	---

Desenvolupament del sòl urbà Art. 37

1. L'ordenació prevista per el Pla General en sòl urbà serà d'aplicació directa, sense necessitat de planejament ulterior.
2. Aixó no obstant, el Pla General preveu en sòl urbà sectors en els que és preceptiva la redacció d'un Pla Especial, a traves del que caldrà assolir els objectius expressament definits respecte a l'obtenció de sòl públic, millora de l'urbanització o reconsideració dels paràmetres per a l'edificació privada.
3. 1. Quan les circumstàncies així ho aconsellin, l'Ajuntament podrà autoritzar la redacció de Plans Especials o Estudis de Detall per tal de resoldre problemes específics; en aquest cas es justificarà la necessitat o conveniència, la coherència amb el Pla General i la incidència possible de les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix l'article 23,3 de la Llei del Sòl.



3. 2. Quan els Plans Especials a que fa referència el número anterior incrementin les superfícies de sòl destinades a vies i places públiques, parcs i jardins públics, o equipaments i serveis d'interés públic i social, sense que per aixó donin lloc a augment d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar previa o simultàniament el Pla General.

4. 1. El Pla General preveu en sòl urbà Unitats d'Actuació, amb l'objectiu de coordinar la ordenació i facilitar la gestió del sòl inclòs en cada Unitat.

4. 2. La delimitació, característiques i normativa aplicable a cada Unitat d'Actuació en sòl urbà, s'explicita a la Secció 6ª d'aquest capítol.

Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 38

1. El Pla determina en sòl urbà els sistemes generals i els locals.

2. Els Plans Especials, previstos o no en el Pla General, complementaran els sistemes locals en els seus respectius àmbits de planejament assolint els standards fixats en aquestes Normes.

Règim de cessions en sòl urbà

Art. 39

El règim de cessions aplicable a les reserves de sòl per a sistemes en sòl urbà es el regulat per l'article 16 de la Llei 3/1984 de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, de la Generalitat de Catalunya.



000024

0004107

La cessió de sòl per a carrers i vies , aparcaments, jardins, places i centres docents i assistencials en el marc de les unitats d'actuació delimitades per aquest Pla General serà gratuïta i obligatòria, i se efectuarà previament a l'edificació.

A les cessions de sòl per a vials locals, aparcaments, jardins, centres docents i assistencials previstos en els sectors subjectes a planejament especial els se-
rà aplicat el mateix règim.

Ambits en
sòl urbà

Art. 40

Aquest Pla General estableix dos àmbits diferencials en el tractament funcional i normatiu de l'ordenació del sòl urbà, segons el predomini actual i previst de la residència de caràcter permanent o temporal, als que correspon una distinta gradació en les reserves de sòl per a sistemes, prioritats dels usos, característiques dels serveis, prescripcions tècniques en les edificacions i espais urbans i altres especialitats, que són:

I. La vila

II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

Zones

Art. 41

1. La regulació de les directrius per a l'ordenació urbanística i l'aplicació dels paràmetres per a l'edificació privada, es fa a través de la qualificació zonal que desenvolupa cada un dels àmbits definits a l'article anterior:



I. La vila

- ZONA 1. Edificis i jardins privats protegits
- ZONA 2. Casc antic
- ZONA 3. Eixample urbà
- ZONA 4. Eixample suburbà
- ZONA 5. Polígon d'habitatges

II. Els desenvolupaments turístics i residencials

- ZONA 6. Vivenda unifamiliar aïllada
- ZONA 7. Vivenda unifamiliar en filera
- ZONA 8. Vivenda plurifamiliar aïllada
- ZONA 9. Conjunts d'ordenació específica.

2. La delimitació gràfica de les zones es conté en els plànols de zonificació IX.2, IX.3.1, IX.3.2 i IX.3.3.

Aplicació de
les normes

Art. 42

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada de l'ús pormenoritzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de la ordenació, de la edificació i del seu entorn, de acord amb l'article 12,2.1f de la Llei del Sòl.
2. Les normes d'aquest capítol s'aplicaràn subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent derivada dels corresponents dels Plans Parciais.
3. Les normes d'aquest capítol s'aplicaràn al sòl urbà en concordància amb les determinacions gràfiques dels plànols "Zonificació", "Ordenació i gestió", "Programa d'Actuació", atenent a les regles d'in-terpretació establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.

r.P.G.O.U. 1984

Roses



000025

0004108

4. En tot l'àmbit municipal serà obligatori el compliment de la Norma Bàsica contra Incendis NBE-CPI-82, aprovada per R. Decret 25/6/82 (nº 1587/82) del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme (BOE 21/7/1982).





Secció 2ª. Disposiciones relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic.

- | | | |
|--|---------|---|
| Alineació de vial | Art. 43 | Es la línia que estableix al llarg de les vies la <u>separació</u> entre espai públic i espai privat. |
| Alineació de la edificació o línia de façana | Art. 44 | Es la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada -coindicint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella- u opcional per a cada parcel·la. |
| Ample de carrer | Art. 45 | Es la mida lineal entre dues paral·leles que constitueixen l'alineació de vial. Per a molts carrers se especifica numèricament en els plànols d'ordenació. |
| Alçada reguladora | Art. 46 | <p>1. Es la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mitg de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).</p> <p>2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:</p> <p>a) la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada <u>reguladora</u>. Les golfes resultants no seràn habitables excepte especificació contrària expressa en les Normes urbanístiques aplicables.</p> |



- b) les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cmts.
- c) les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,50 mts.
- d) les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc, que hauran de quedar per sota dels diedres formats per el pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en les línies de façana formin amb aquell un angle de 45°. L'edificació per aquests usos no sobrepassarà en planta el 15% de la superfície ocupada en la planta inferior.

3. Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal de que en cap cas es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

Façana principal	Art. 47	Tram del perímetre de l'edificació que limita directament -o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.
Façana posterior	Art. 48	Tram del perímetre de l'edificació incloent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de l'illa, o de la parcel·la.
Façanes laterals	Art. 49	Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.
Mitgera	Art. 50	1. Es la pared lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des de els fo-



naments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

2. Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius quedin mitgeres al descobert, aquestes hauràn de tractar-se amb un acabat similar al de la resta de les façanes.

Cossos
sortints

Art. 51

1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladís amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
2. Els cossos sortints es computaràn a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats -aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana- computaràn a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.



4. Es prohibeixen els cossos sortints a la planta bai
xa.

Elements
sortints

Art. 52



1. Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcals, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caracter ornamental, així com els rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravía, amb un màxim de 0,40 m. Els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravía no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravía amb un màxim de 0,80 m. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45 m. en carrers de menys de 12 metres i de 0,65 m. en carrers de 12 metres o més.

Tanques

Art. 53

Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçada de 0,80 m. i calades o vegetals fins a una alçada de dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a una alçada de 2 metres.

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl:

Parcel·la

Art. 54

S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.



Solar	Art. 55	Parcel·la que per reunir les condicions de forma, <u>d</u> imensions i urbanització establertes en la Llei del Sòl i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.
Illa	Art. 56	Es la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.
Espai lliure interior d'illa o pati d'illa	Art. 57	Es l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li correspon <u>gu</u> in o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.
Profunditat edificable	Art. 58	Es la distància perpendicular a la alineació de l' <u>edi</u> ficació, entre la façana principal i la façana poste <u>ri</u> or de l'edifici.
Percentatge d'ocupació	Art. 59	El percentatge d'ocupació -d'illa o de parcel·la- és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints -excepte els que volen sobre vial- i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions prin <u>ci</u> pals i les auxiliars.
Separacions mínimes de l'edificació	Art. 60	1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel·la (front, fons i partions) 2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el pe<u>ri</u>metre de la parcel·la que limita amb vial.



000028

GJ04111

Coefficients
d'edificabilitat

Art. 61

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m^2_{st}/m^2 (metres quadrats de sostre edificable/metres quadrats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.



2. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació, o sector de planejament.

3. S'entén per intensitat d'edificació per parcel·la l'índex resultant de dividir la superfície de sostre edificable màxim permès a la parcel·la per la seva superfície.

4. En les zones en que hi hagi canals les intensitats edificatòries i els percentatges d'ocupació màxima establertes per a cada zona s'aplicaran exclusivament sobre la superfície dels solars, degudament registrats, incluint les parts invaïdes per canals o ports privats que no hagin estat qualificades com a "sistema general de canalitzacions o curses d'aigua" (clau F), segons el plànol de zonificació d'aquest Pla General. Aquesta superfície es prendrà sempre com a base de càlcul malgrat pugui quedar modificada per eventuais canvis de ports i canals. En aquestes zones s'admet l'engrandiment dels espais per aparcament de vaixells en terrenys privats.

C. Paràmetres relatius a l'edificació

Nombre de
plantes

Art. 62

Es el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora establerta, i que es

determina inequívocament per a cada zona.

Planta baixa

- Art. 63
1. La planta baixa és aquella planta situada immediatament per sobre de la planta soterrani, real o possible.
 2. A l'àmbit de la vila, la planta baixa és aquella planta situada al nivell de la rasant de carrer. En el cas de que l'edifici es situi sobre un terreny en pendent, s'entendrà com planta baixa aquella que tingui el paviment situat entre 0,60 mts. per sobre o per sota de la rasant del carrer; si existís més d'una en aquestes condicions es pendrà com a tal la de posició inferior.
 3. En el cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.
 4. Per a cada zona es definirà el límit superior per a l'alçada lliure de la planta baixa, que en cap cas serà inferior a 2,60 mts.



Planta
soterrani

- Art. 64
1. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
 2. A l'àmbit de la vila, les plantes soterrani, quan siguin admeses, són aquelles situades immediatament per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts



d'edificació.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge: només s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres.

Planta pis

Art. 65

1. Es tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. La seva alçada lliure oscil·larà entre 2,50 mts. com a mínim i 3 mts. com a màxim.
2. L'ús residencial a les golfes resultants de l'inclinació de la coberta només s'admetrà de forma expressa i excepcional a les normes urbanístiques aplicables a cada zona o unitat d'actuació, i sempre que es garantitzin les adequades condicions d'habitabilitat.

Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa

Art. 66

Són edificacions auxiliars totes aquelles que estan al servei de l'edificació principal, i que estan destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, galliners, garites de guarda, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, etc, però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació, i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona.

Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes només podran resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprés amb el propietari de la parcel·la veïna per tal de construir en el plaç que s'estableixi en el citat conveni, que es formalitzarà simultaniament a la concessió de



la llicència, la construcció auxiliar complementària, quina paret mitgera es correspondrà exactament amb la primera. En cas contrari, es separaran 1,50 mts. del límit de la parcel·la.

Celoberts i
patis de
ventilació

Art. 67

1. Tota vivenda o apartament rebrà ventilació i solejament a través de la façana principal (segons definició de l'article 47) o a través d'un pati de illa en el que sigui possible d'inscriure una circumferència de diàmetre mínim de 25 metres.
2. Les condicions d'il·luminació i ventilació dels dormitoris i estàncies dels apartaments seran les regulades pel Decret 346/1983 de 8 de juliol (D.O.G. 24/8/83).
3. Les condicions d'il·luminació i ventilació de les altres dependències i escales també seran regulades per la mateixa normativa de l'apartat anterior.
4. Si el celobert o pati de ventilació és mancomunat serà indispensable que així es faci constar mitjançant escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.
5. Cap dependència podrà ventilar a través d'una altra.



000030

004113

Secció 3ª. Disposicions relatives a la vila.

Definició

Art. 68



Les presents disposicions es refereixen a l'àmbit de limitat al plànol d' "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000, anomenat "La vila". En aquest àmbit urbà es situa majoritàriament la residència de caràcter fix, així com una part important de l'activitat comercial, cultural i terciària del municipi, i part dels serveis, oficines i residències relacionades amb l'activitat turística.

La vila constitueix un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i les característiques dels edificis es relacionen estretament amb la forma i el dimensionat dels espais públics.

En aquest àmbit, l'edificació es regularitza a través de paràmetres i gèl·lips que estableixen relacions de proporcionalitat amb els espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada per les envoltants volumètriques que resultin de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Objectius

Art. 69

A l'àmbit de la vila, les Normes Urbanístiques regulen especialment:

- l'estructura i l'intensitat del usos del sòl, especialment pel que fa als usos residencials, terciari, comercial i industrial, amb l'objectiu de determinar les prioritats i les incompatibilitats.
- la correspondència entre les intensitats residencials i terciàries amb la potencialitat de la infraestructura urbana que les soporta, tractant



d'establir un equilibri futur pel que fa a les necessitats d'accés viari, aparcament, equipament urbà, serveis urbanístics i espais lliures.

- les transformacions que poden afectar a l'edificació existent -obres de conservació, restauració, consolidació, millora o ampliació, especialment a la zona de casc antic, en la que cal protegir les qualitats urbanes ambientals i representatives.
- la substitució d'edificis, inadequats o en runes, o la construcció de noves edificacions en els solars lliures, d'acord amb els paràmetres diferencials establerts per a cada zona.

Disposicions
generals

Art. 70

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de sis o més habitatges o apartaments hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada dos habitatges o apartaments de menys de 80 m² de superfície útil i una per cada habitatge o apartament de superfície útil de 80 m² o més.
2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 75% del nombre d'habitacions previst.
3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior als fixats al Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya.
4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis de parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12% de la superfície de la parcel·la.



000031

0004114

Paràmetres
comuns

Art. 71



1. L'alineació de l'edificació coincidirà normalment amb la de vial, amb les excepcions que s'estableixen per a cada zona o unitat d'actuació en consideració a determinades singularitats en l'ordenació.
2. Les profunditats edificables es determinen per a cada zona en funció del tamany de l'illa i de la regularitat de l'edificació existent .
3. Les alçades de l'edificació es determinen per a cada zona en relació a l'amplada del carrer o espai públic al que donen front i de la regularitat de l'edificació existent.
4. En aquest àmbit no es permeten els cossos sortints a la façana posterior de l'edificació, que dona al pati d'illa. Els cossos sortints a la façana principal seràn oberts i s'ajustaràn a les condicions establertes per a cada zona.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquests únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'art.85
6. No s'admet l'addició d'àtics o sobreàtics per sobre de l'alçada reguladora.
7. Els soterranis destinats a aparcaments col·lectius només s'admeten en certes zones amb determinades condicions referides al tamany de la parcel·la i l'accés.

Subsecció 1ª. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits.

Definició i
objecte

Art. 72

Comprén aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció per el Pla.

Obres en les
edificacions
existents

Art. 73



1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bé es permet, mitjançant obres de restauració o millora, augmentar, per una sola vegada, el volum en un deu per cent respecte del total existent, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins.
2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, previa sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanc de la obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas s'admetrà la construcció de plantes soterrani.
4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions, principal o auxiliars, existents en aquesta zona. Tampoc es concedirà per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.

Usos admesos

Art. 74

La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins, està subjecte a previa llicència municipal. L'ús que s'assigni als edificis o jardins serà en tot cas acord



amb el seu caràcter històric o artístic, prohibint-se expressament els usos industrials i de garatge públic.

Manteniment de
les edificacions
i jardins

Art. 75

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de perdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perquè, d'acord amb l'article 181 de la Llei del Sòl, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el plaç que es determini. Si, esgotat el plaç, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10,3 del Reglament de Disciplina Urbanística.
2. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic.

Definició i
objecte

Art. 76

El casc antic comprén aquells espais de la vila de ma
jor antiguetat i quina especial significació urbana,
per la seva posició central, característiques formals
i activitat direccional, aconsella un tractament espe
cífic, tendent per un costat a la protecció del patri
moni arquitectònic i urbanístic, així com a la millo
ra de les condicions d'habitabilitat als habitatges,
i per un altre a la potenciació de la qualitat urbana
i de la imatge representativa dels espais públics.



Subzones
especials

Art. 77

Dins de la zona de casc antic s'estableixen les se
güents subzones especials.

- Riera de Ginjolers
- Front de mar

A aquestes subzones els hi seràn d'aplicació els parà
metres generals de la zona en tot alló que no sigui
expressament modificat per els respectius Pla Espe
cial 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 subs
titució de l'edificació existent, així com a les
de construcció d'edificacions de nova planta.
2. Les obres de consolidació, modernització, saneja
ment o reparació, que tinguin com a objectiu reha
bilitar o adaptar les edificacions velles a les ne



cessitats 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, apertura 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 de l'edifici i el límit de 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, amb una alçada constant en tots el seus punts. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable mínima de 6 mts. 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. En els carrers d'un ample inferior a 6 mts. i en parcel·les de menys de 250 m², s'admeten els parkings subterranis sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics.

S'admeten també els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb una vivenda 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 de plantes
Carrers de 8 mts. o menys.	9,50 mts.	PB + 2P
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB + 3P

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 podran avançar un màxim de 0,30 mts. de la línia de façana.



na, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 mts. en carrers de 6 mts. 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 prèvia 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 mts. des 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
- Carpinteria metàl·lica
- 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 exenta o d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

Enderrocs Art. 84 1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es pro-



dueixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un plaç d'execució d'acord amb el Reglament de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenació urbanística.

2. La declaració de runa a que es refereix l'article 183 de la Llei del Sòl que afecti a un edifici de 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 plaç que fixi l'Ajuntament.

Pla
Especial
Riera de
Ginjolers

Art. 85

Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst per el Pla General sobre la riera de Ginjolers, en el tram indicat als plànols, 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 mts de profunditat i 6 mts. d'alçada.
- e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.

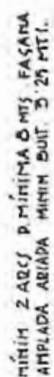


- f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 mts.
- g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà de 16 mts.
- h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, però sí als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.
- i) L'alçada reguladora serà de 15,15 mts., corresponents a la planta baixa amb entresolat, més tres plantes pis (PB+E+3P).
- j) Els usos de la planta baixa i l'entresolat seran els que determinin el Pla Especial.
- k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un gràfic expressiu de la possible composició de les façanes.

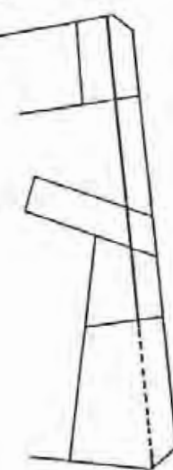
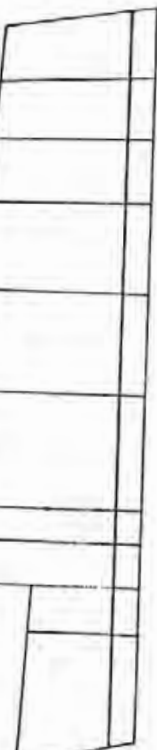
Ordenança Art. 86
especial del
Front de Mar

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 de 16 metres.
- c) L'alçada reguladora serà de 15,45 mts., corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).



MINIM ZARCS P. MINIMA 8 MTS. FAŞANA
AMPLADA ARIADA MINIM BUIT. 3'25 MTS.

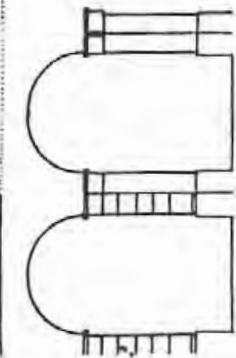
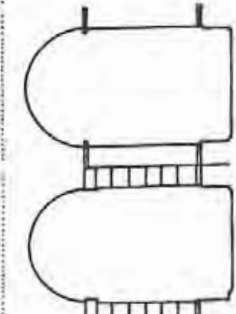
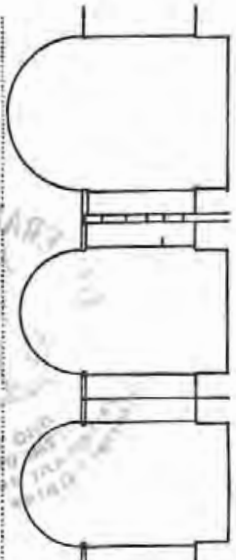


4 1 3 3 4
N° MODULI PER UNITÀ D'INTERVENTO MINIMA
(CORRISPON A PARCELLA D'ASSEGNAZIONE MATERIE)



000036

04119



Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urbà.

Definició i
objecte



Art. 87 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors de 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 casc 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 aparcaments i serveis públics. També es 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 3•) 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 cosos 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.



000037

004120

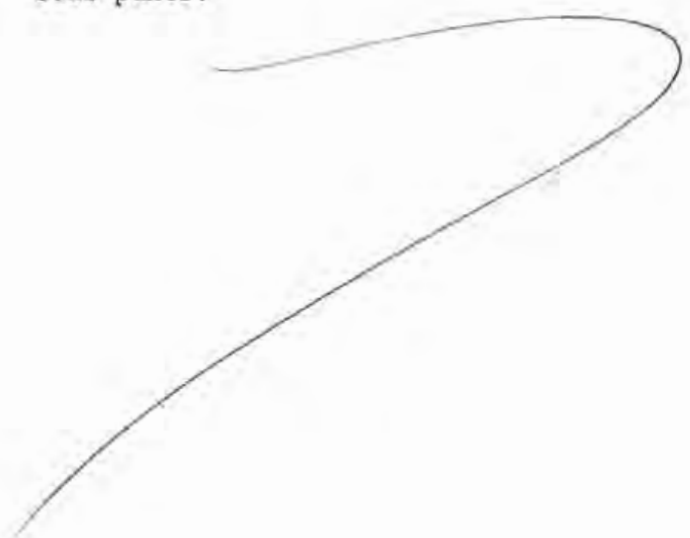
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresols i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

Ocupació

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

2. 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 a 12 metres. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metre de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat, amb una alçada màxima constant en tots els seus punts.





4. En els carrers d'un ample inferior a 6 mts. i en parcel·les de menys de 250 m², s'admeten els parkings subterranis sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics.

Alçades
d'edificació

Art. 89

1. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dona front, d'acord amb la taula de l'article 80 d'aquestes Normes.
2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 metres.
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 mts. en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 mts. en els carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 mts. en carrers de més de 16 metres d'ample.
2. Els cossos sortints es 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 semi-tancats.

Usos

Art. 91

S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel·ler i recreatiu.

L'us 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 dbs.





Subsecció 4^a. Zona 4: Eixample Suburbà.

Definició i
objecte

Art. 92

1. Correspón a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors a la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel·lari i tipus arquitectònics de façana estrets.
2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció.
3. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4●) són d'aplicació els apartats a,b,c,d i e de l'article 87.2, i també la següent norma:
 - f) L'alçada reguladora serà la mitjana de les façanes existents amb front a la Ronda de la Ciutadella entre els carrers Granada-Tarragona i Burgos, sense àtics ni entresols i com a màxim 13 m. fins a ràfec.

r.P.G.O.U. 1984

Roses



Ocupació

Art. 93

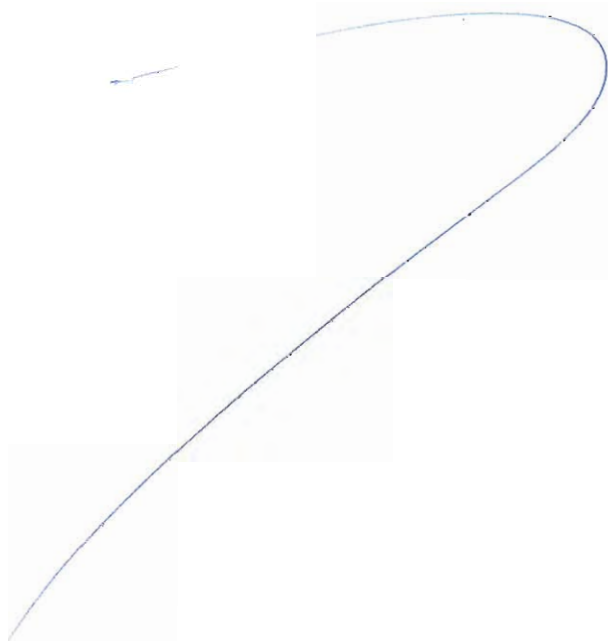
1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 6 metres.



2. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà la que s'estableix expressament als plànols d'ordenació, que en cap cas es superior als 16 metres, excepte pel que fa a les illes que són edificables en la seva totalitat.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat, amb una alçada màxima constant en tots els seus punts.

4. En els carrers d'un ample inferior a 6 mts. i en parcel·les de menys de 250 m² s'admeten els parkings subterranis sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics.



Alçades
d'edificació

Art. 94



1. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dona front, d'acord amb la taula de l'article 80 d'aquestes Normes.
2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres.
3. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65.

Cossos
sortints

Art. 95

1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,30 mts. en carrers de menys de 6 mts. d'ample, de 0,50 mts. en els carrers de 6 a menys de 10 mts. d'ample i de 0,65 mts. en els carrers de 10 metres d'ample o més.
2. Els cossos sortints es separaran 0,75 mts. respecte de l'eix de les parets mitgeres, en carrers de menys de 10 mts. d'ample, i 1 metre en carrers de 10 metres d'ample o més.

r.P.G.O.U. 1984

Roses



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

Usos

Art. 96



1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotelier i recreatiu.
- L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.
2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exenta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial contigues, amb un màxim de potencia instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs.



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

Definició i
objecte

Art. 97

Correspon a sectors construïts unitariament 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, nombre d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de l'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, caldrà 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 sobrepa-



r.P.G.O.U. 1984

Roses



000041

0004124

ssaràn l'index d'edificabilitat brut zonal de
1 m²st/m²s, ni el net de 1,75 m²st/m²s. Les alça
des reguladores de l'edificació seràn les que co
rresponen a l'amplada del carrer, segons la norma
tiva aplicable a les zones contigües al polígon.



Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

Definició

Art. 100

Les presents disposicions es refereixen als sectors de sòl urbà delimitats al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000, en els que l'edificació es situa de forma aïllada en la seva parcel·la, o s'organitza amb una volumetria definida expressament per a l'unitat de zona, amb un percentatge elevat de sòl lliure d'ús privat, atenent a determinats índexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per tal de lograr les condicions ambientals optimes, i a determinats paràmetres que regulen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats i les altres edificacions, amb la finalitat de controlar els conflictes de veïnatge i l'ús de les zones comunes.



Objectius

Art. 101

A l'àmbit dels desenvolupaments turístics i residencials, les Normes urbanístiques regulen especialment:

- les intensitats de l'ús residencial del sòl, en relació a les condicions funcionals dels sectors amb l'objectiu d'evitar la congestió dels accessos, el deficit d'aparcaments públics i el funcionament deficient dels serveis urbanístics.
- la adaptació de les edificacions a les característiques geomorfològiques del territori, amb l'objectiu de controlar l'impacte sobre les constants paisatgístiques i ambientals; de protegir els indrets representatius, les vaguades i els careners, els punts geogràfics significats i els espais arràn de mar; de preservar les visuals i panoràmiques al territori i especialment a mar des de els espais públics; de definir els desmuntats màxims necessaris per a les obres d'in-



000042

0004125

fraestructura i d'edificació a les diferents zones segons la seva posició, pendent i configuració litològica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans immediats.

- la millora i acabament de l'urbanització, de les condicions dels vials i carrers i dels espais públics; la previsió d'espais per aparcament públics; la previsió de sòl per a places públiques i jardins; les reserves de sòl per a replaació forestal entre les zones edificades; la reserva de sòl per a equipaments de tipus turístic, especialment de caracter esportiu, comercial i assistencial.
- la situació transitòria de les parcel·les i edificacions situades en llocs inapropiats o aparegudes en base a ordenances anteriors no homologables a les normes urbanístiques presents, per tal de conseguir la seva progressiva adaptació al nou règim.

Disposicions
generals

Art. 102

1. En aquest àmbit, cada parcel·la disposarà de l'espai necessari per l'aparcament dels vehicles propis -un per habitatge o apartament, com a mínim.
2. Els hotels i residències disposaràn d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual al nombre d'habitacions previst.
3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior als fixats al Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya.
4. Els edificis compliràn les condicions higièniques establertes a l'article 67.

Paràmetres
comuns

Art. 103

1. La parcel·la es defineix per la seva superfície i front mínims, i per les condicions que ha de complir la seva forma.



2. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix a través d'un índex d'intensitat net, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació màxima sobre la superfície neta de la parcel·la i unes separacions mínimes o màximes respecte dels llindars de la parcel·la.
3. Els índexos d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglosats per a cada zona.
4. Per a determinades zones s'estableixen també els coeficients d'edificabilitat bruta i neta zonals, i els coeficients d'ocupació sobre l'illa.



Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar.

Definició i
objecte

Art. 104

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



2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet l'ubicació d'edificis parejats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m², segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a llindars de parcel·la i demás paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6 (●)

Subzones

Art. 105

S'estableixen les següents subzones atenent al tany de la parcel·la i intensitat d'edificació:

	<u>Parcel·la mínima</u>
Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 "
(Subzona b: Sta.Margarida)	(500 m ²)



Subzona c	800 "
Subzona d	1.000 "
Subzona e	1.500 "

Modalitats

Art. 106

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

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

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.
3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat mar o a costat muntanya i de la seva pendent.



000044

0004127

4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents.

Paràmetres
d'aplicació ge
neral a totes
les subzones

Art. 107

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

- a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar.
- b) No s'admet l'agrupació de parcel·les per sobre del doble de la parcel·la mínima.
- c) Els cossos sortints no podran invadir les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.
- d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte pel que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera.
Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.



- e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de mamposteria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge.
Les tanques, en les parcel·les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.
 - f) Les teulades seran de teula àrab o constituïran terrasses accessibles amb barana. Es prohibeixen els teulats plans no accessibles.
 - g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m², comercial, oficines i serveis privats.
2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la:
- a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglosada per l'edificació principal i auxiliar.
 - b) El coeficient d'edificabilitat màxim per parcel·la en m² sostre edificable per m² de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.
 - c) La franja edificable en la que necessàriament es situaran totes les edificacions, mesurada des de l'alineació del carrer.
 - d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.
 - e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.
 - f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assenta-



000045

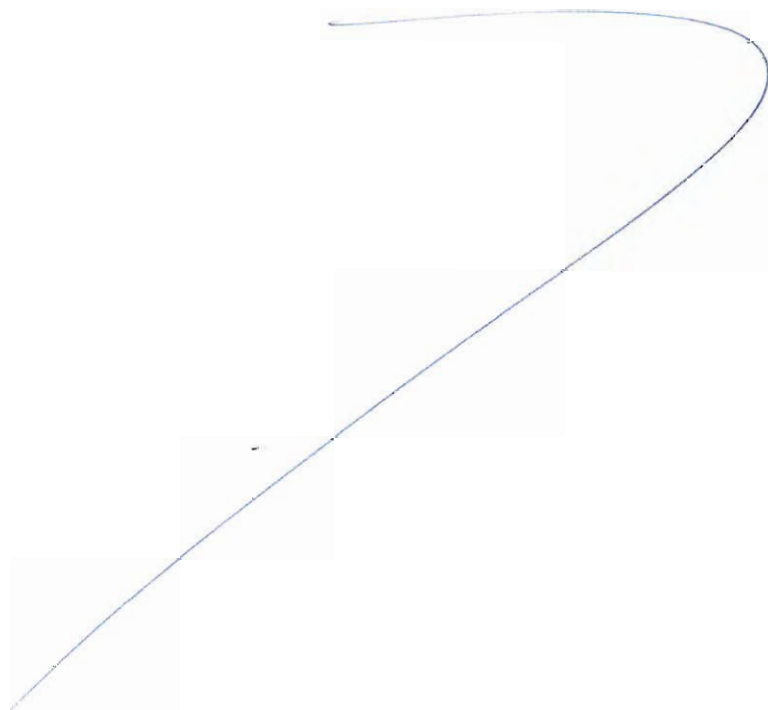
0004128



ment de l'edificació principal, mesures en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible.

g) El vol màxim dels cossos sortints.

3. A les parcel·les de les modalitats de costat de mar amb pendent superior al 30% no podran construir-se edificacions quina cota de terra estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Unicament s'admetrà la construcció del garatge, amb unes dimensions màximes de 3,5 x 7 mts. i 2,5 mts d'alçada respecte de la rasant del carrer. La separació respecte de l'alineació oficial serà de 2,5 mts. La coberta serà de teula àrab.



Subzona a Art. 108 1. La parcel·la mínima serà de 400 m², amb un front

mínim de 12 metres.

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

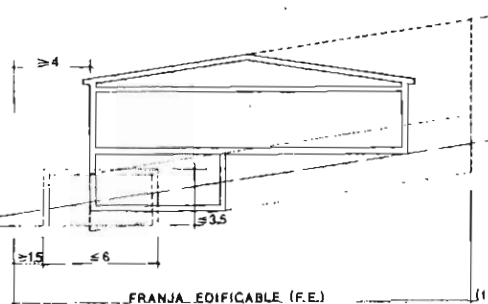
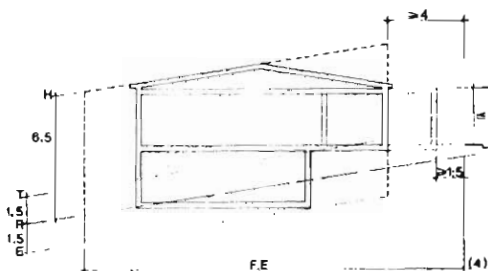
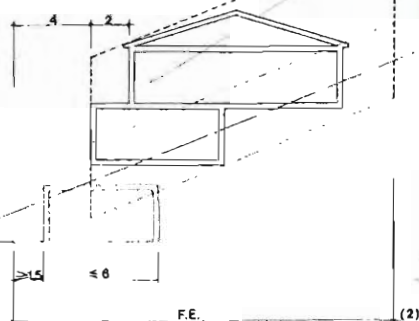
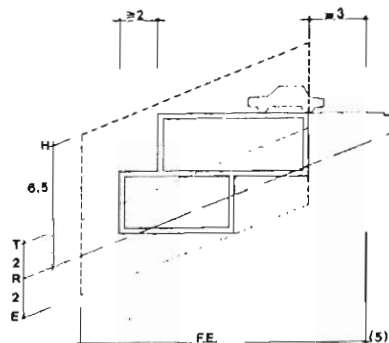


		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici principal+Edifici auxiliar)	(%)	35	30	25	30	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m ² /m ²)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació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



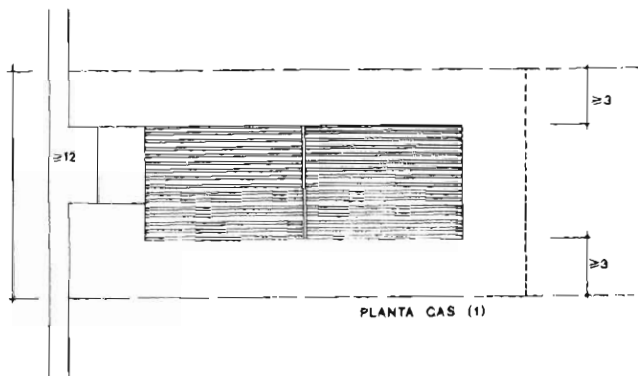
000046

0004129



ALÇADA REGULADORA MÍNIMA (H)

FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)
FRANJA DE NATURAL (R)



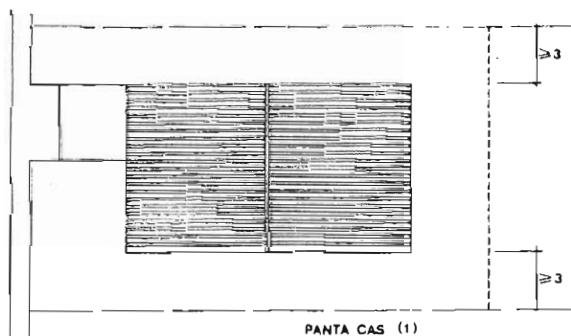
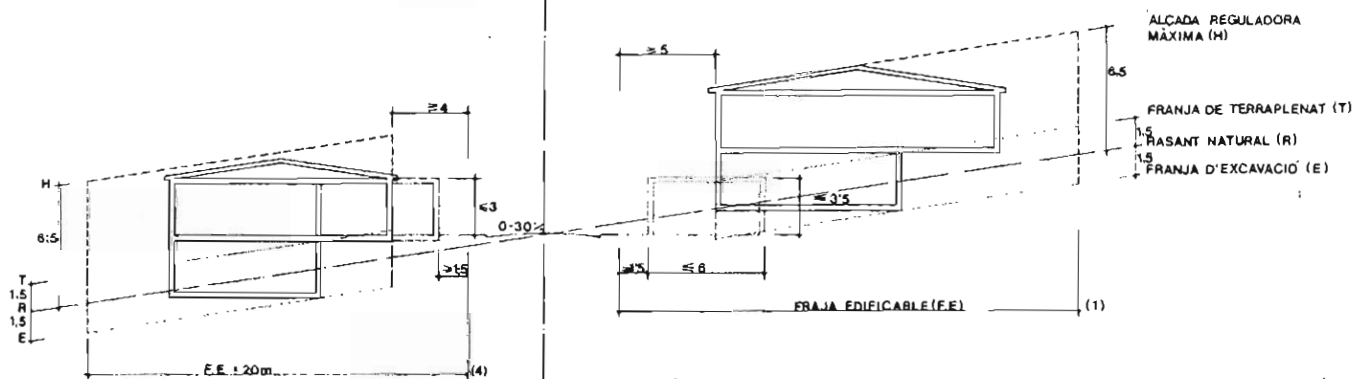
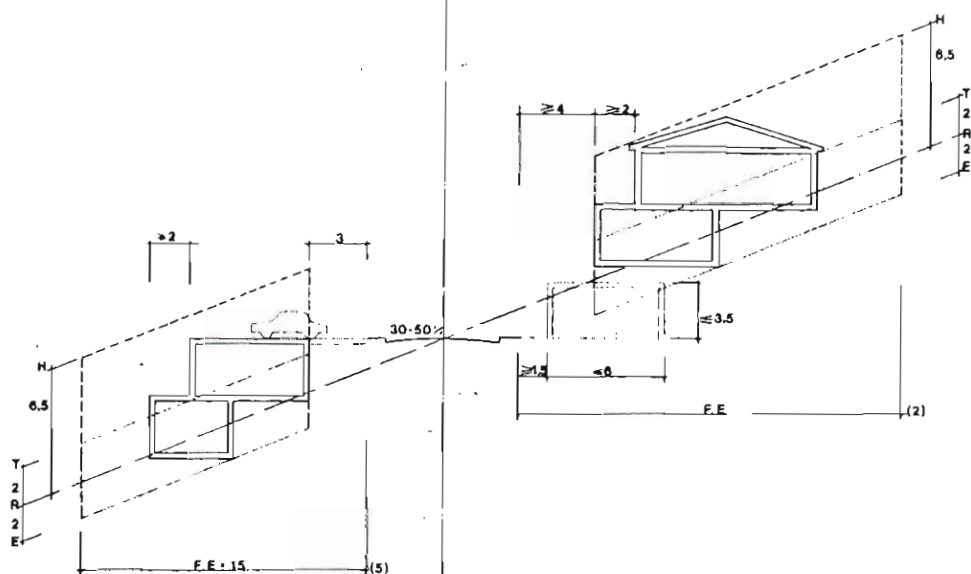
Subzona b

Art. 109



1. La parcel·la mínima serà de 600 m², amb un front mínim de 15 mts. amb l'excepció del sector de Sta. Margarita, on s'admet la parcel·la mínima de 500 m², amb el mateix front mínim.
2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici principal + Edifici auxiliar)	(%)	30	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m ² /m ²)	0,5	0,4	0,35	0,4	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació	(m)	5	4	4	4	3	3
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a particions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edific. garatge	(m)	6	6	6	6	6	6
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



Subzona c

Art. 110

1. La parcel·la mínima serà de 800 m², amb un front mínim de 15 metres.

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

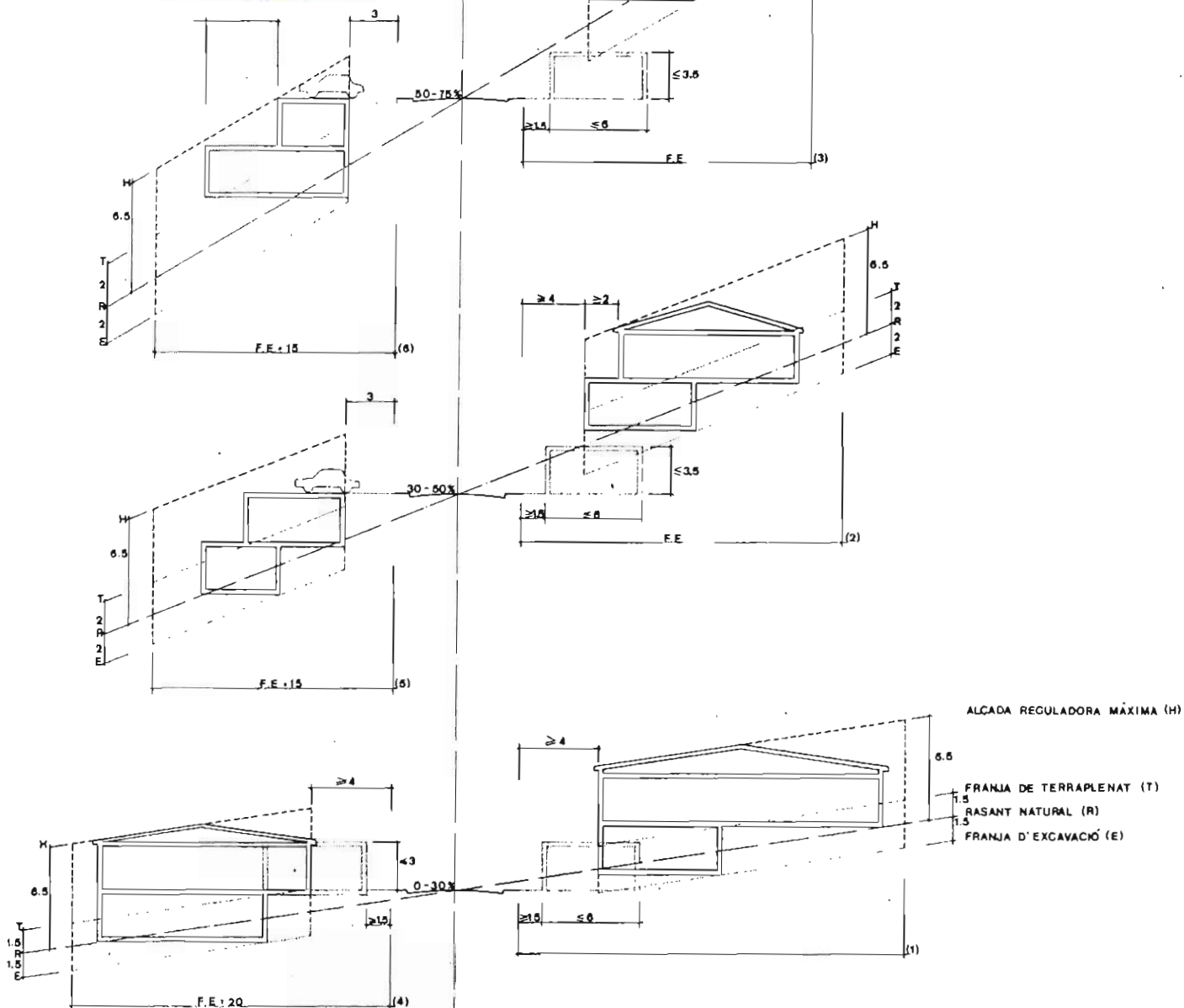


		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m ² /m ²)	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a alineació de carrer: edificació principal	(m)	5	4	4	5	3	3
Separació mínima a alineació de carrer: edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edific. garatge	(m)	6	6	6	6	6	6
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



000048

0004131

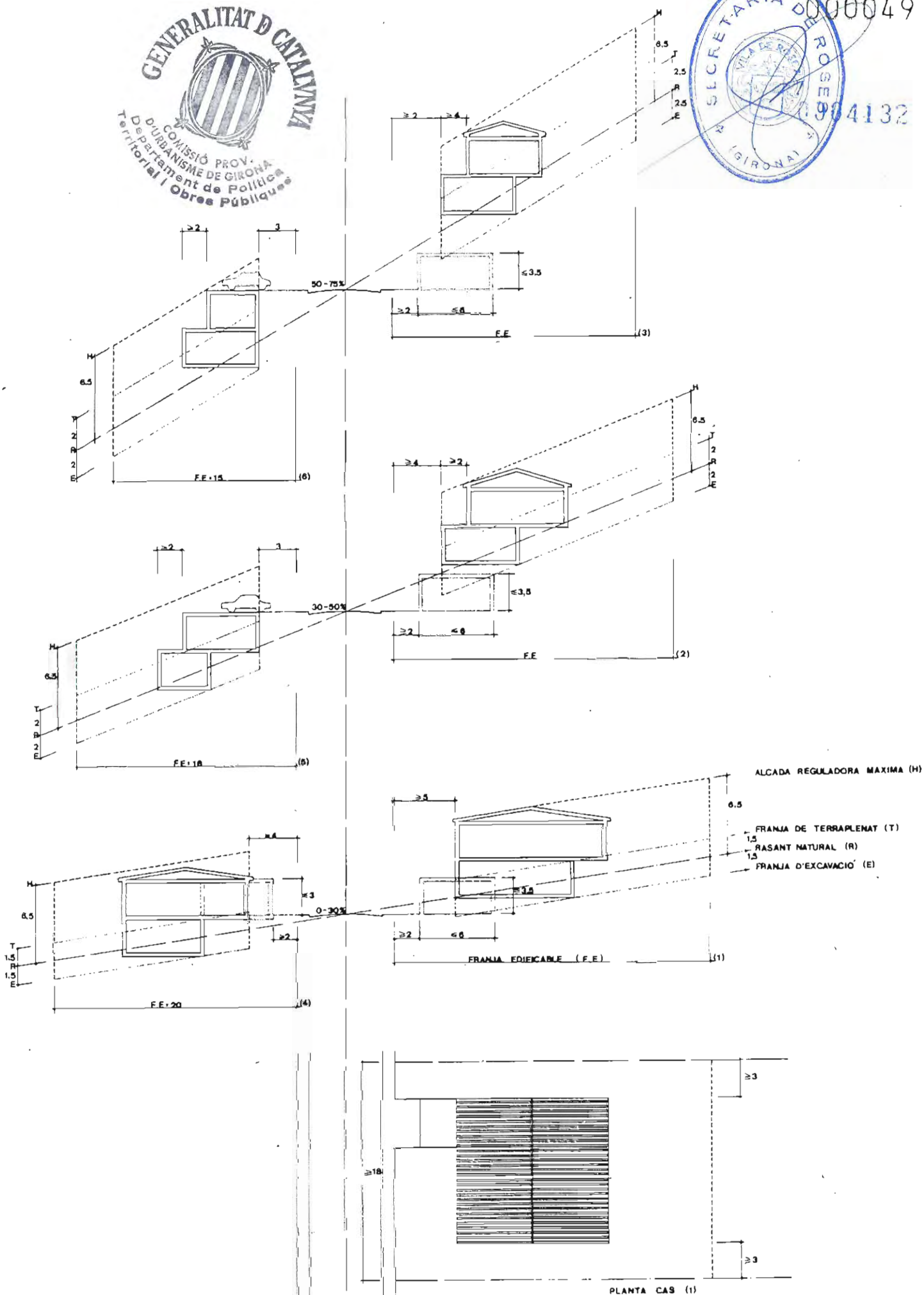


Subzona d Art. 111 1. La parcel·la mínima serà de 1.000 m², amb un front mínim de 18 metres.



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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici principal+Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m ² /m ²)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	18	15
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edific. garatge	(m)	6	6	6	6	6	6
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	—	2	2	—	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



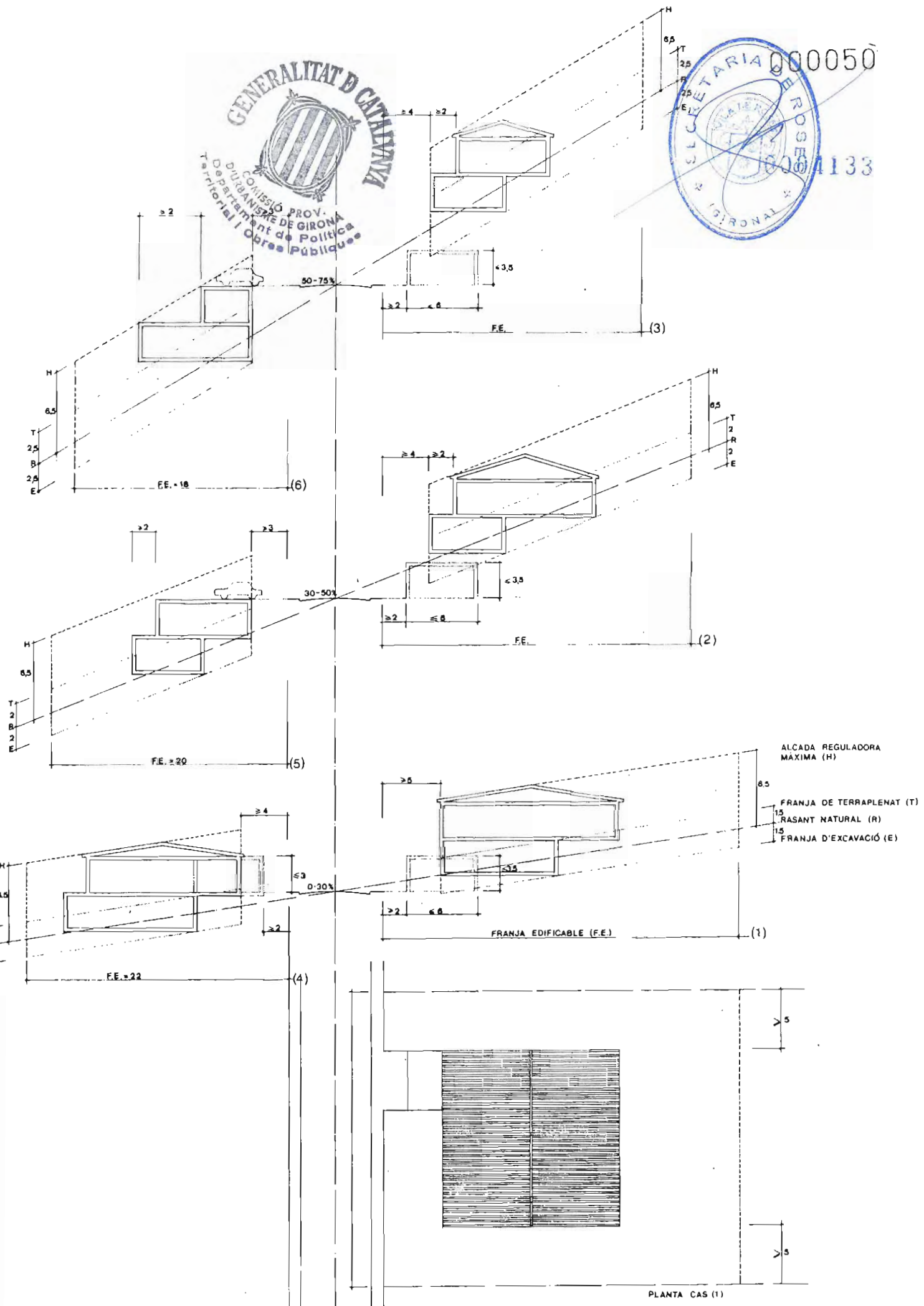
Subzona e

Art. 112 1. La parcel·la mínima serà de 1.500 m², amb un front mínim de 25 metres.

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



		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici principal+Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m ² /m ²)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	30	28	28	22	20	18
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Separació mínima a alineació de carrer: Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	5	5	5	5	5	5
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edif. garatge	(m)	6	6	6	6	6	6
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	2	2	2	2	2	2





Plans Especials Art. 113
de Reforma
Interior i
Estudis de
Detall



Els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

- a) Es referiràn a un sector homogeni, que podrà ser una illa sencera o bé una part de la mateixa de superfície superior a 10.000 m²
- b) El coeficient màxim d'edificabilitat referit a la superfície neta dels solars edificables serà el que resulti de les qualificacions subzonals segons les modalitats aplicables.
- c) El percentatge de sòl destinat a espais verds o dotacions de caracter public serà com a mínim del 10%
- d) La densitat bruta màxima de vivendes per hectàrea de sòl serà:
 - Subzona a 20 viv/Ha
 - Subzona b 15 viv/Ha
 - Subzona c 10 viv/Ha
 - Subzona d 8 viv/Ha
 - Subzona e 6 viv/Ha
- e) Podràn agrupar-se els volums resultants de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçada reguladora i el percentatge d'ocupació, quan es destini a ús hotel·ler, residències, pensions, sanatoris o similars, però no a edificis d'apartaments o residencial plurifamiliar.

Subsecció 2ª. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera.

Definició i objecte Art. 114 Correspón als conjunts de vivientes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén 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. La profunditat edificable, mesurada des de l'alineació de l'edificació, serà de 12 metres
4. Les plantes soterrànies 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 gàl·libs que s'estableixen en els gràfics adjunts.

r.P.G.O.U. 1984

Roses

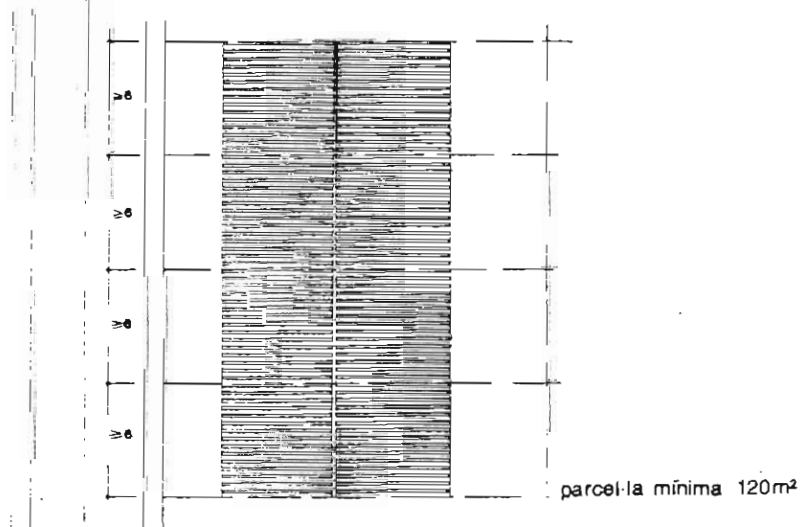
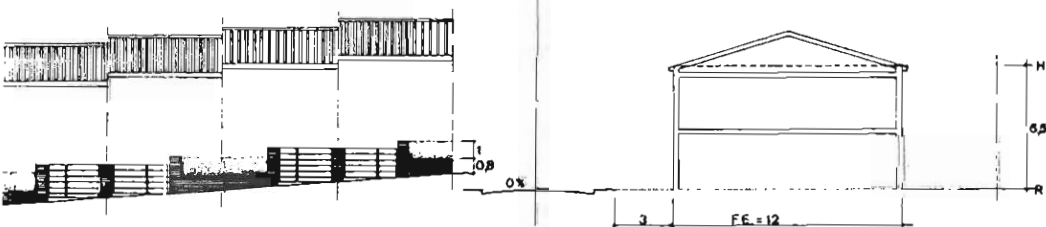
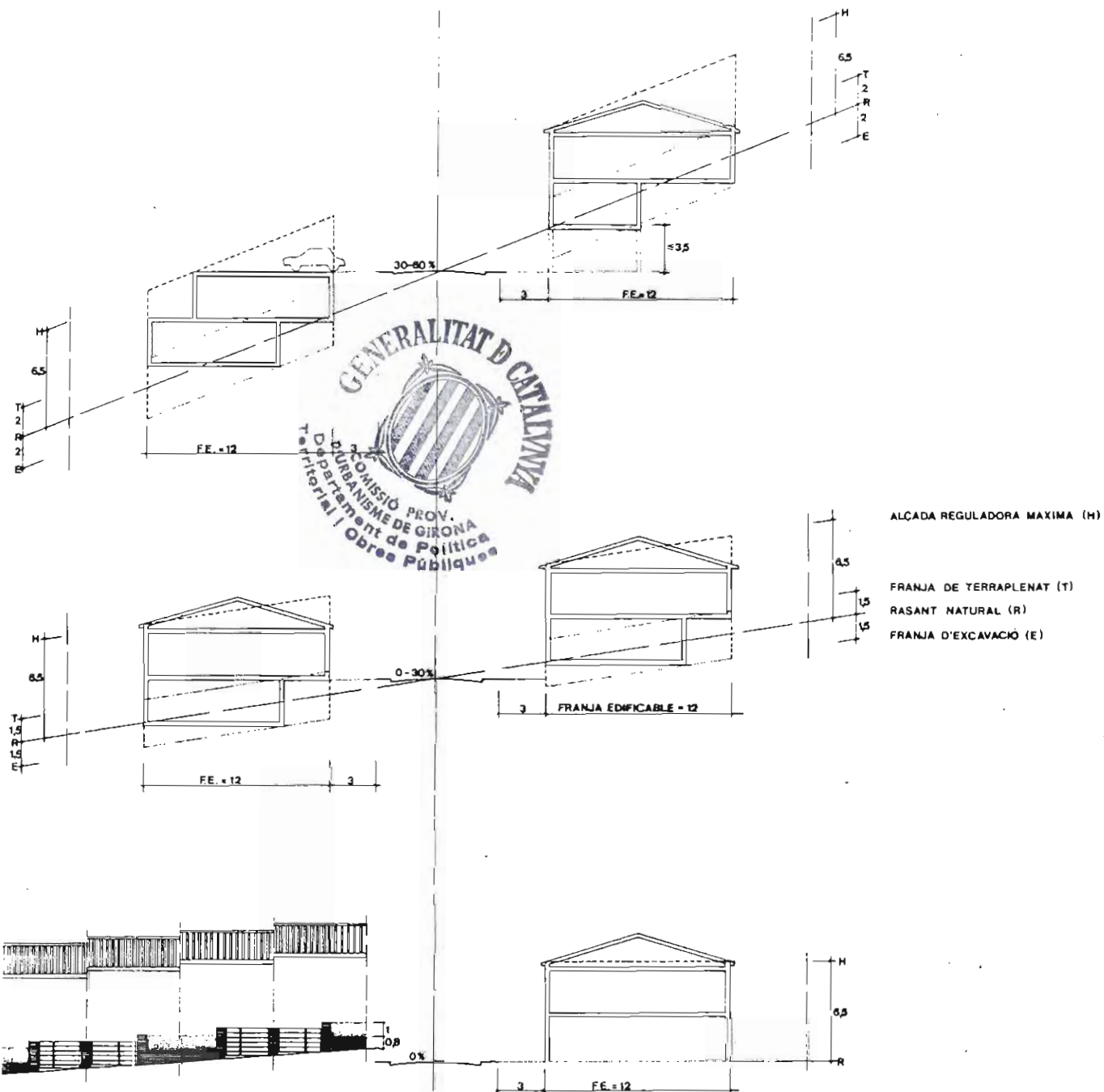


Usos

Art. 119 S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments.

No s'admet l'ús industrial.





ORDENANÇA ZONA 7 (vivendes en filera)

ARTICLE 118

0 1 2 4 6 8 10m



000053

0004136

Subsecció 3^a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada.Definició i
objecte

Art. 120

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

Subzones

Art. 121

Atenent a la gradació d'intensitats i a la diferent regulació paramètrica de l'edificació, s'estableixen les subzones següents:

Subzona a	Intensitat I
Subzona b	Intensitat II
Subzona c	Intensitat III
Subzona H	Us hotel·ler

Paràmetres
d'aplicació
general a to
tes les sub-
zones

Art. 122

Són d'aplicació general a totes les subzones les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- La parcel·la mínima serà de 600 m², excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m².
- El front mínim de parcel·la serà de 15 mts., excepte per aquelles parcel·les de superfície superior a 800 m², per a les quals el front mínim de parcel·la serà de 20 mts.
- Les partions de parcel·la seran normals a l'alineació del vial.
- El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la



serà del 40% inclosa l'edificació secundària.

- e) La volada màxima dels cossos sortints serà de 1,50 mts. a partir de l'alineació de l'edificació o línia de façana quan aquesta sigui la que de manera obligada vingui establerta pel Pla. Quan la línia de façana esdevingui reculada en relació amb la susdita alineació o amb la que correspongui a les altres partions de parcel·la, la dimensió dels cossos sortints podrà ampliar-se en la mateixa mesura, sempre i quan les distàncies a partions i a vial compleixin les ordenances de separacions.
- f) Les separacions a llindars de parcel·la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:
 - a façana, 4 mts.
 - als laterals, 3 mts.
 - al fons, 6 mts.

En cap cas la distància entre dos edificacions veïnes serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació més alta.

- g) Les separacions a llindars de parcel·la de l'edificació auxiliar seran, com a mínim, les següents:
 - a façana, 1,5 mts.
 - als laterals, 3 mts.
 - al fons, 6 mts.

amb l'excepció considerada a l'article 66 per a edificacions auxiliars parejades.

- h) La densitat màxima d'habitatges o apartaments per parcel·la serà la resultant d'assignar com a mínim un sostre edificat promig per habitatge o apartament de 40 m².
- i) Els usos admesos a les edificacions són el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotel·ler.
- j) Els usos admesos als espais lliures privats són els de jardins, piscines i esportiu.

Subzona a

Art. 123

Per a la subzona a regiran a més de les establertes a l'article 122, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) L'índex d'intensitat neta per parcel·la serà de 1,4 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,4 m²st/m²s)



000054

0004137



- b) L'alçada reguladora màxima serà de 15,45 mts. corresponents a planta baixa més quatre plantes pis (PB+4P). A l'àmbit de Sta. Margarida l'alçada màxima serà de 18,40 mts. i PB+5P.
- c) L'alçada màxima de l'edificació auxiliar serà de 3 mts., corresponents a planta baixa (PB).
- d) L'alçada mínima serà de PB+2P amb una ocupació mínima del 20% en totes les plantes.
- e) La parcel·la màxima a efectes de contabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 3.000 m².

Subzona b Art. 124

Per a la subzona b regiran, a més de les establertes a l'article 122, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) L'índex d'intensitat neta per parcel·la serà de 0,65 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,65 m²st/m²s).
- b) L'alçada reguladora màxima serà de 9,45 mts, corresponents a planta baixa més dos plantes pis (PB+2P).
- c) L'alçada reguladora màxima de l'edificació auxiliar serà de 3 mts., corresponents a planta baixa (PB).
- d) La parcel·la màxima, a efectes de contabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 2.000 m².

Subzona c Art. 125

Per a la subzona c regiran, a més de les establertes a l'article 122, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) L'índex d'intensitat neta per parcel·la serà de 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,35 m²st/m²s)
- b) L'alçada màxima reguladora serà de 6,5 mts, corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1P).



- c) L'alçada reguladora màxima de l'edificació auxiliar serà de 3 mts., corresponents a planta baixa (PB)
- d) La parcel·la màxima, a efectes de contabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 2.400 m².

Modalitats Art. 126 Quan es tracti de parcel·les que es trobin en alguna de les modalitats de les senyalades a l'article 106, es compliran les següents condicions:

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la	(%)	40	30	20	40	30	20
Ocupació edificació principal	(%)	35	25	15	35	25	15
Ocupació edificació auxiliar	(%)	5	5	5	5	5	5
Coeficient edificabilitat net	I	1,4	0,75	0,60	1,4	0,75	0,60
	(m ² /m ²) II	0,65	0,50	0,40	0,65	0,50	0,40
	III	0,35	0,25	0,20	0,35	0,25	0,20
Alçada reguladora màxima	I	15,45	8	8	15,45	8	8
	(m) II	9,45	8	8	9,45	8	8
	III	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	1,5	2



Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art. 127

Els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

- a) Es referiràn a un sector homogeni, que podrà ser una illa sencera o bé una part de la mateixa de superfície superior a 10.000 m²
- b) El coeficient màxim d'edificabilitat referit a la superfície neta dels solars edificables serà el que resulti de les qualificacions subzonals segons les modalitats aplicables.
- c) El percentatge de sòl destinat a espais verds o dotacions de caràcter públic serà com a mínim del 10%
- d) La densitat bruta màxima de vivendes per hectàrea de sòl serà:

Subzona a (I) 75 viv/Ha.

Subzona b (II) 45 viv/Ha.

Subzona c (III) 25 viv/Ha.



Ordenança especial per a l'edificació i ús del sòl en el sector especial de blocs isolats del Pla Parcial Santa Rosa del Puig Rom (Subzona 8d).

Art.128 1. Tipus d'ordenació:

Correspon a edificis isolats, que en cap punt no poden superar en un metre la cota corresponent a la rasant de la carretera de Roses a Canyelles.

2. Superfície de la parcel·la:

La superfície mínima de la parcel·la és de 3.000 m²

3. Separació de façanes:

De bloc a parts laterals: mínim 8 m: mitja 10 m.

De bloc a partió superior i inferior: 14 m. La separació de l'edificació des del front de mar, s'amidarà a partir del camí de Ronda o des de la línia de



la Zona Marítim-Terrestre. S'estarà en la situació més restrictiva.

L'edificació podrà reduir la seva separació a la carretera d'accés al sector Canyelles fins a 6 metres de l'alineació oficial de l'esmentat carrer, per adaptar-se millor a les condicions topogràfiques, i simplificar els moviments de terres, en la realització dels accessos.

4. Ocupació:

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 22% de la superfície total.

5. Alçada màxima d'edificació:

S'estableix en 15 metres, a considerar des de cada punt de la rasant final del terreny. Correspon a planta baixa i quatre pisos (PB+4P).

6. Coefficient d'edificabilitat:

Queda limitat a $2' - m^3/m^2$.

7. Cossos sortints:

Queden prohibits els cossos sortints en tots els sectors d'espai lliure determinats per les separacions de façanes a les partions.

8. Condicions de cobertes:

Les cobertes dels edificis, hauran d'acabar-se amb materials ceràmics (teules o rajoles); queden prohibides les sortides de caixes d'escala i maquinària d'ascensor, sempre que sobrepassin en més d'un me-



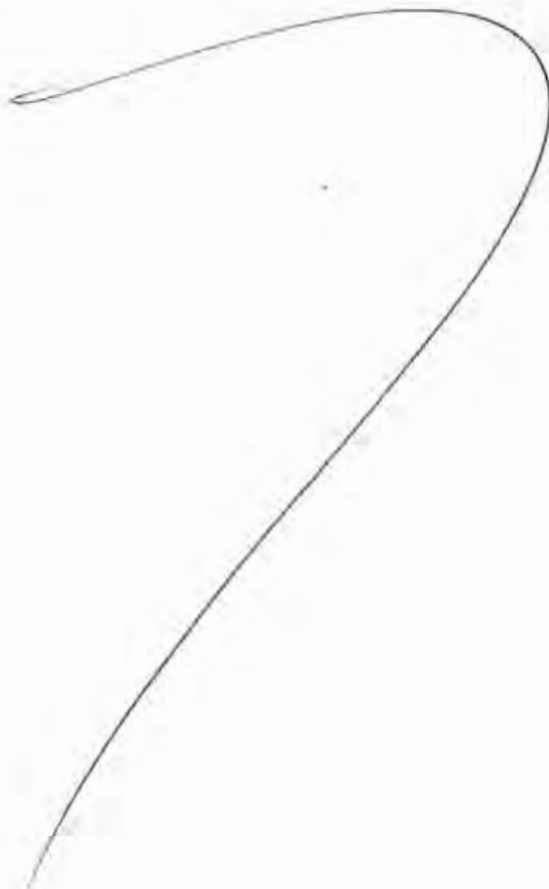
000056

004139

tre la rasant de la carretera de Roses a Canyelles.
Aquesta Ordenança Especial recull en la seva integritat l'Estudi de Detall aprovat per l'Ajuntament de Roses el 17-6-85.

Us hotelers Art. 129

S'estableix la subzona 8H, d'ús exclusivament hotelers, en la qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a, amb les excepcions de l'índex d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ($1,2 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$), i de l'alçada màxima que es fixa en 12,40 mts. corresponents a PB+3P.



Subsecció 4ª. Zona 9: Conjunts d'ordenació específica.

Definició i
objecte

Art. 130

Correspon a sectors, normalment en procés d'urbanització i/o edificació, o no edificats, per als quals el Pla General proposa, considerades les especials condicions urbanístiques que hi concurreixen, una ordenació específica dels espais urbans lliures i edificables, ja sigui directament a través de les indicacions contingudes als plànols d'ordenació, ja sigui a través de la delimitació de sectors de planejament especial, polígons o unitats d'actuació.



Ordenació

Art. 131

Per a determinar la forma precisa l'ordenació urbana d'aquest sectors, pel que fa als usos del sòl, la disposició volumètrica de les edificacions, les condicions d'urbanització i altres aspectes de l'ordenació, caldrà aprovar Estudis de Detall o, si és necessari, Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana, que desenvoluparan la proposta continguda al Pla General.

Edificabilitat

Art. 132

L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que derivi de l'ordenació específica que es conté al Pla General.

Quan l'edificabilitat no es defineixi numèricament de forma expressa, aquesta serà la que resulti de multiplicar la superfície ocupada en planta per les edificacions dibuixades per l'alçada reguladora establerta.



Condicions
d'edificació



Art. 133 Les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'actuació o sector de planejament especial.

En qualsevol cas es compliran les següents condicions:

- a) La parcel·la mínima serà de 120 m², amb un front mínim de 6 mts.
- b) L'alçada màxima s'estableix en planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).
- c) S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hotel·ler.

Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau
9 (i)

Art. 134 Les tres illes situades amb front a la carretera de Figueres, indicades amb la grafia 9(i), formen un conjunt d'ordenació específica que s'ordenarà d'acord amb les següents condicions:

- a) Els usos admesos seran els establerts a l'article 165 d'aquestes Normes, amb l'excepció dels centres culturals, casinos, hotels i serveis turístics. També s'admet l'ús industrial d'acord amb les disposicions del capítol segon del Títol III.
- b) La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m² i el front mínim de parcel·la en 20 mts.
- c) Les separacions a front i llindars de parcel·la seran de 5 mts.
- d) L'alçada màxima de l'edificació en qualsevol punt del terreny serà de 12 mts.
- e) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 70%.
- f) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1 m²/m².

Secció 5ª. Disposicions relatives als sectors de planejament especial

Definició
i objecte



Art. 135

1. El Pla General delimita diversos sectors per els que es precis redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a àrees en règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al completament i millora de la urbanització, rehabilitació de la edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arbrats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per objecte la consecució d'un o varis d'aquests objectius, segons el sector.

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

Documentació

Art. 136

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

- Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500
- Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys
- Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.



- Plànols d'ordenació
- Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics
- Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General.

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

- Art. 137
1. Els sòls inclosos en els perímetres definits per el Pla General subjectes a previa aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es troben qualificats en zones i sistemes, quines condicions normatives són les que s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes.
Als efectes de la redacció i aprovació dels Plans Especials, tindran un caracter vinculant aquestes qualificacions urbanístiques, així com els traçats viaris, localització d'espais per a parcs i jardins urbans i afectació de sòls per a equipaments i dotacions.
Els Plans Especials delimitats compliran les condicions específiques establertes en el quadre adjunt a aquesta secció.
 2. No podran concedir-se llicències de parcel·lació, urbanització o edificació sense la prèvia aprovació del Pla Especial de Reforma Interior.

Estàndards urbanístics

- Art. 138
1. Els Plans Especials de Reforma Interior continuaran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col·lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.



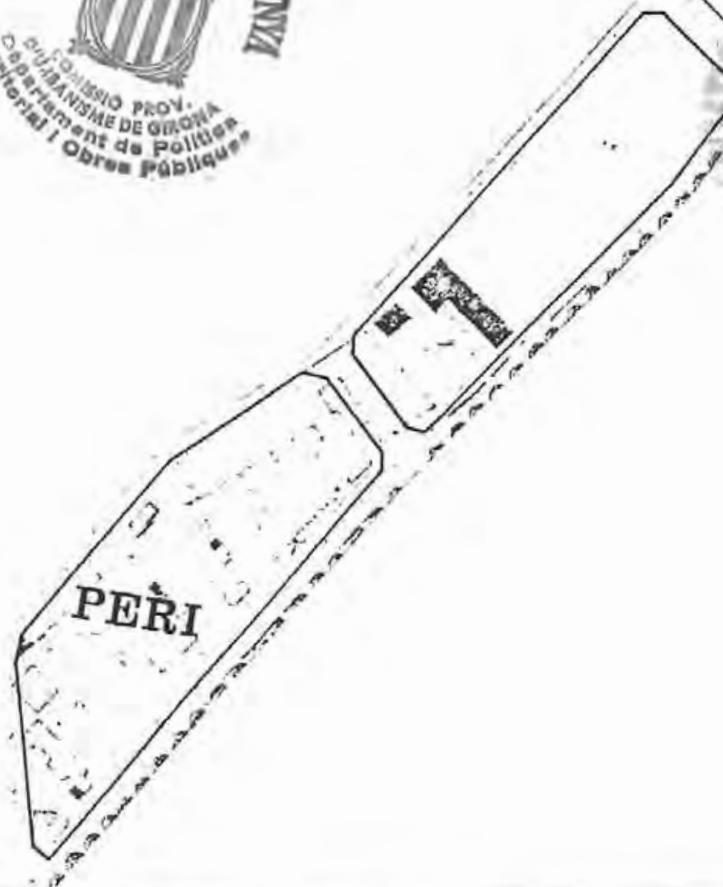
2. Com a mínim, es contindràn les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estandards:

a) Espais verds públics: 18 metres quadrats de sòl per habitatge, amb un mínim del 10% de la superfície total del sector

b) Dotacions públiques: 10 metres quadrats de sòl per habitatge.

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





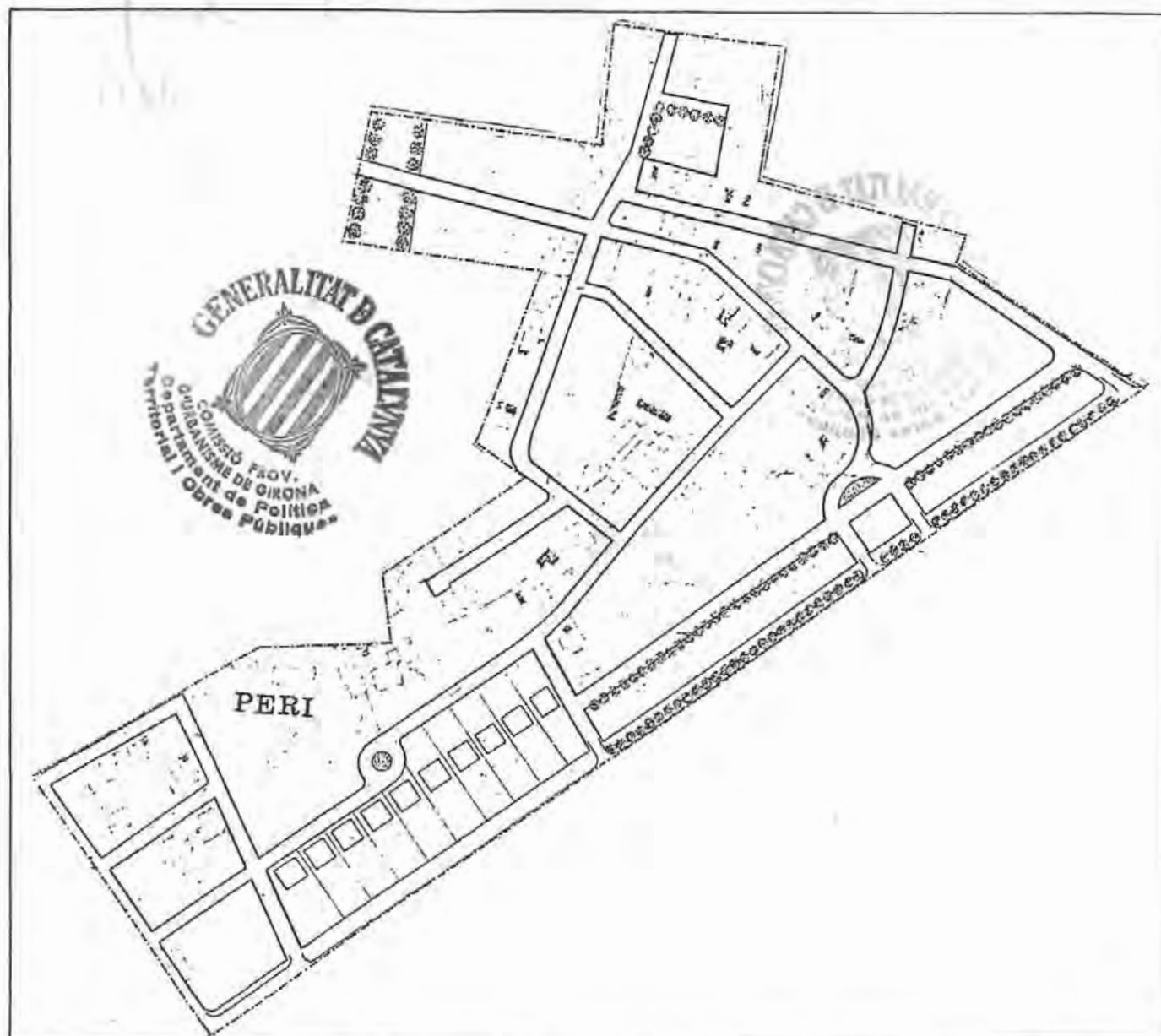
	Superfície (m ²)	%	Sostre (m ²)	Edificab. (m ² /m ²)	Habitatges max.	H/Ha
Vials	9.720	32,31				
Aparcaments						
Espais lliures						
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	9.720	32,31				
TOTAL USOS PRIVATS	20.360	67,68		0,88		
TOTAL PERI	30.080	100,00	17.972	0,59	110	36

OBSERVACIONS Qualificacions zonals: vivenda unifamiliar aïllada (zona 6b): 2.560 m²
vivenda unifamiliar en filera (zona 7): 16.800 m²
vivenda plurifamiliar aïllada (zona 8b): 1.000 m²

Correspon a un sector integrat en l'antic pla parcial del polígon I, actualment edificat en part amb edificis fora d'ordenació i amb algunes vivendes. L'objecte del P.E.R.I. és el de possibilitar l'apertura futura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari general del Pla. A la vegada, es reorganitza l'edificació, introduint la tipologia de la casa en filera en els fronts a la riera

PERI

GRANJA ST. JOSEP



	Superfície (m ²)	%	Sostre (m ²)	Edificab. (m ² /m ²)	Habitatges max.	H/Ha
Vials	27.000	22,03				
Aparcaments						
Espais lliures	12.252	10,00				
Dotacions	6.760	5,51				
TOTAL USOS PUBLICS	46.012	37,55				
TOTAL USOS PRIVATS	76.508	62,44		0,45		
TOTAL PERI	122.520	100,00	34.428	0,28	180	15

OBSERVACIONS

Qualificacions zonals: vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

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



Secció 6ª. Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació

Definició i
objecte

Art. 139

El Pla General delimita expressament diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, atés el que disposa l'article 117,3 de la Llei del Sòl i 36,3 del Reglament de Gestió Urbanística.



L'objecte de les Unitats d'Actuació és el de desenvolupar les previsions del Pla General en els terrenys que comprenen, tant pel que fa a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, com a la reparcel·lació del sòl d'acord amb els criteris fixats pel Pla i a la seva edificació segons la normativa que els hi és aplicable.

Règim de
cessions

Art. 140

Els sòls reservats en cada Unitat per a vials i aparcaments públics, jardins i places, centres docents i centres assistencials, seràn de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris dels terrenys de la Unitat, excepte en els casos especials indicats. Aquestes cessions s'efectuaràn en la forma definida a l'article 16 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Aplicació de
la normativa
a les Unitats
d'Actuació

Art. 141

1. La normativa aplicable a les Unitats d'Actuació és la que es deriva de les qualificacions urbanístiques del sòl en zones i sistemes, i les que s'estableixen de forma específica per a cada Unitat



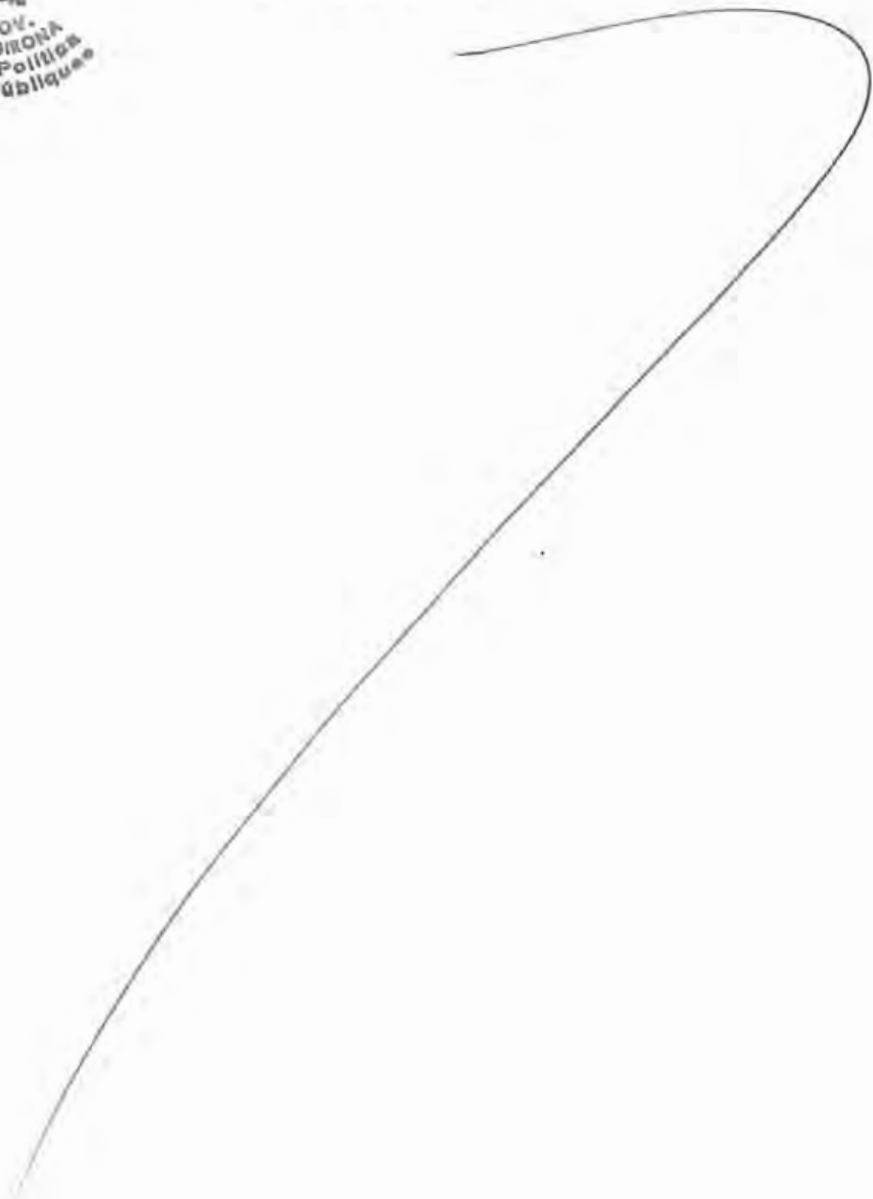
2. Als efectes de l'execució de les Unitats d'Actuació tindran caracter vinculant les qualificacions urbanístiques establertes, la divisió parcel·laria i l'ordenació de l'edificació definida als plànols d'ordenació, així com els traçats viaris i la localització dels espais lliures i dotacions. Aixó no obstant, aquesta ordenació podrà ser ajustada o redefinida mitjançant la aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que es mantinguin els paràmetres i coeficients establerts per a l'Unitat.
3. Les modificacions o excepcions que s'introdueix per a cada Unitat respecte de la normativa zonal, són conseqüència de la valoració diferencial a que les condicions de posició i ordenació singulars dels terrenys que incorporen dona lloc, i de la compensació de l'edificabilitat que, en alguns casos, s'opera a l'intern de l'Unitat, a fi de fer possible la justa repartició de les càrregues i beneficis i facilitar l'obtenció dels sistemes locals previstos.
4. A les Unitats d'Actuació no numerades, delimitades als plànols, corresponents als sectors "Mas Marés" i "Canigó" (Sta. Margarida), així com a la UA49, es mantindrà la vigència del planejament anterior definitivament aprovat.

r.P.G.O.U. 1984

Roses



5. A les Unitats d'Actuació UA35, UA39 i UA41 seran d'aplicació tots paràmetres i condicions urbanístiques derivats d'aquest Pla General, mantenint-se l'àmbit corresponent al planejament anterior únicament a efectes de complertar la reparcel·lació, les obres d'urbanització i les cessions de sòl corresponents.



r.P.G.O.U. 1984

Roses



	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
I. Reforma o recuperació de sòl en cas urbà consolidat	1	3.084	300	-	856	1.619 (4)
						309 (2)
	2	10.800	4.920	-	3.200	2.680 (3)
	3	13.120	1.750	-	2.440	8.930 (3)
	32	1.400	-	-	500	840 (9)
						60 (8b)
	38	5.680	440	-	440	4.800 (4)
TOTAL		34.084	7.410	-	7.436	19.238
II. Ordenació de sectors buits en sòl urbà	4	10.200	1.008	-	3.672	960 (4)
						4.560 (7)
	14	6.040	-	-	2.320	3.720 (8b)
	15	31.600	4.120	14.080 (D4)	3.120	5.640 (3)
						4.640 (8b)
	16	11.040	-	-	2.600	8.440 (8a)
	22	38.008	8.995	3.074 (D8)	5.756	16.148 (6c)
				210 (B)		3.825 (8b)
	23	14.480	-	4.400 (B)	4.884	4.400 (9)
						805 (8b)
	26	161.280	78.760	-	6.800	62.280 (6c)
						13.440 (6e)
	33	12.560	1.680	-	720	10.160 (6c)
	34	23.080	-	2.400 (B)	7.160	13.520 (6c)
	40	3.760	-	-	1.360	2.400 (8b)
	44	7.755	400	-	2.508	4.847 (7)
	45	7.280	-	-	2.560	4.720 (9)
	46	15.408	-	-	4.608	10.800 (9)
	47	12.560	-	-	936	11.624 (9i)
	48	7.200	-	-	420	6.780 (9i)
TOTAL		362.251	94.963	24.164	49.424	193.709

r.P.G.O.U. 1984

Roses



000062

0004145

	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
III. Gestió d'urbanitzacions amb planejament anterior	8	86.040	10.000	3.720 (D3)	4.600	67.320 (6a) 400 (6c)
	10	30.000	2.550	414 (D5)	3.280	23.756 (6a)
	12	9.200	525	-	840	4.955 (6a) 2.880 (6c)
	13	170.040	-	1.225 (D2) 9.320 (D8) 1.680 (F) 5.100 (B)	40.422	21.170 (4) 18.125 (6a) 69.073 (8b) 3.925 (8H)
	17	178.880	13.168	2.320 (D2)	51.240	45.280 (6a) 21.560 (6d) 29.000 (4) 16.312 (8b)
	21	32.560	3.256	-	9.050	20.254 (9)
	25	17.500	1.573	-	2.327	13.600 (6a)
	27	26.660	1.760	-	5.900	15.600 (6c) 3.400 (8b)
	28	659.960	206.006	-	81.902	316.472 (6a) 55.520 (6e)
	30	329.160	40.700	12.120 (D)	56.340	220.000 (6a)
	35	ANTIC PLA PARCIAL "POLIGON I"				
	39	ANTIC PLA PARCIAL "STA.MARGARIDA"				
	42	54.020	-	-	11.484	42.536 (8d)
	49	6.600	400	-	-	6.200 (9)
TOTAL		1.600.620	279.998	35.899	267.385	1.017.338
IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	5	15.680	4.070	2.650 (B)	1.960	7.000 (4)
	6	46.320	5.230	520 (B) 1.375 (D2)	19.000	20.185 (9)
	7	17.000	-	1.800 (B)	3.240	11.960 (9)
	18	46.800	12.689	2.375 (B) 800 (D3)	14.504	16.432 (9)
	20	16.200	3.600	800 (D2)	3.340	8.460 (9)
	24	24.182	3.200	1.062 (B)	-	15.800 (7) 4.120 (8a)
TOTAL		166.182	28.799	11.382	42.044	83.957



r.P.G.O.U. 1984

Roses

	<u>UNITATS</u>	<u>SUP.TOTAL</u>	<u>VERD</u>	<u>DOTACIONS</u>	<u>VIALS</u>	<u>ZONES</u>
V. Legalitza-	9	7.840	1.640	-	1.240	4.960 (6a)
ció de sec	11	30.920	-	-	2.200	28.720 (6c)
tors conso	19	10.160	1.650	-	2.760	5.750 (6a)
lidats	29	46.280	4.080	-	4.480	37.720 (6a)
	31	27.840	4.040	-	5.000	18.800 (6a)
	36	67.680	1.400	-	15.560	50.720 (6a)
	37	47.760	880	2.000(D)	5.200	39.680 (6a)
	41	ANTIC PLA PARCIAL CANYELLES PETITES-L'ALMADRAVA				
	43	14.720	-	1.300(B)	1.120	12.300 (9)
TOTAL		253.200	13.690	3.300	37.560	198.650

TOTAL GENERAL 2.416.337 424.860 74.745 403.849 1.512.892

Nota: Les superfícies corresponents a les UA 35("Polígon I"), UA 39 ("Sta. Margarida") i UA 41 ("Canyelles") no apareixen en aquest total.





Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals.

Definició



Art. 142

El Pla General classifica com a sòl urbanitzable aquelles àrees aptes, en principi, per a ésser urbanitzades.

El sòl urbanitzable comprèn dues categories: sòl programat i sòl no programat, segons que estigui o no inclòs en el Programa d'Actuació d'aquest Pla General.

Determinacions
del planejament
derivat en sòl
urbanitzable

Art. 143

Els Plans Parciais que es redactin per desenvolupar aquest Pla General, en sòl urbanitzable programat, i els Programes d'Actuació Urbanística, en sòl urbanitzable no programat, compliràn les determinacions establertes a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, les que estableix la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i les que de forma específica es fixen per a cada un d'elles en aquest Pla General.

Densitat
d'habitatges

Art. 144

Els Plans Parciais respectaràn les determinacions zonals respecte de l'ús residencial, densitat i nombre de vivendes.

El nombre màxim d'habitatges o apartaments d'un sector de planejament és considerat una determinació fonamental del Pla General i en cap cas podrà sobrepassarse.



Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

Definició Art. 145 El Pla General classifica com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys aptes per a l'urbanització que han de desenvolupar-se d'acord amb les previsions del propi Programa d'Actuació Urbanística. La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.

Desenvolupament Art. 146 1. El sòl urbanitzable programat es troba dividit en del Pla General sectors de planejament, a efectes del seu desenvolupament urbanístic mitjançant Plans Parcial d'Ordenació. Cada sector es desenvoluparà a través d'un Pla Parcial.

També podran aprovar-se Plans Parcial per a subsectors, amb les condicions exigides a l'article 12 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

2. En tant no s'aprovi el corresponent Pla Parcial no podrà portar-se a terme, en terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, cap parcel·lació ni cap tipus d'obra d'urbanització o edificació, llevat que es tracti d'executar alguns dels sistemes generals previstos pel Pla General.

3. Els Plans Parcial contindran, d'acord amb les determinacions zonals que es contenen en aquestes Normes:

a) La divisió en polígons per a la seva execució, d'acord amb l'article 117,2 de la Llei del Sòl



- b) L'ajust o la precisió de la divisió en zones i sistemes, segons la delimitació efectuada per el Pla General.
- c) La concreció dels espais destinats a sistemes locals de parcs i jardins urbans, dotacions socials i culturals, escoles i guarderies, i altres serveis públics, d'acord amb els estàndards de la Llei del Sòl i els que, específicament per a cada zona, s'estableixen en aquestes Normes.
- d) Les alineacions i rasants dels carrers, i demás determinacions de la xarxa viària local, en relació a la xarxa viària general del municipi.
- e) L'ordenació de l'edificació i la seva regulació a través d'Ordenances.

Aprofitament mitjà

Art. 147

1. L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de sòl urbanitzable programat s'estableix en el quadre adjunt en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.
2. Aquest aprofitament s'ha obtingut acumulant els aprofitaments respectius de les zones i dels sistemes inclosos pel Pla General en els sectors de planejament.

Reserves de sòl per a sistemes

Art. 148

1. Els Plans Parcials respectaràn els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable programat. Anàlogament, precisaràn i complertaràn els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla general.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament per a cada zona i es



quantifiquen per a cada sector de planejament en els quadres adjunts a aquesta secció. Aquestes reserves s'afegiràn als sistemes generals a que fa referència el número anterior, excepte quan s'indiqui expressament que poden computar-se a efectes d'obtenir la reserva mínima.

3. Els Plans Parcials distingiràn els espais lliures per a jardins urbans, places, parcs i zones forestals, i els espais lliures de titularitat privada al servei de l'edificació residencial. Aquests últims no computaràn als efectes del compliment dels standards corresponents.

Règim de
cessions

Art. 149

Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans Parcials, comprendran com a mínim:

- a) el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'aparcaments públics.
- b) el sòl destinat a parcs i jardins, i a zones esportives públiques.
- c) el sòl destinat a centres d'educació general bàsica i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic que el Pla Parcial determini segons els usos i qualificacions zonals establertes.
- d) el sòl edificable en el que tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Zones en sòl
urbanitzable
programat

Art. 150

El Pla General estableix les següents zones en sòl urbanitzable programat:

- ZONA 10. Desenvolupament urbà
- ZONA 11. Desenvolupament terciari.



Subsecció 1ª. Zona 10: Desenvolupament urbà

Definició

Art. 151 Comprén diversos sectors de planejament previstos per a regular i dirigir el creixement residencial de la vila en el període de vigència d'aquest Pla General, i a fi de normalitzar els sectors centrals fortament densificats i mancats d'accesos, espais per aparcaments públics, espais lliures enjardinats i dotacions.



Subzones

Art. 152 Atenent a la gradació d'intensitats establerta i a la diferent quantia de les reserves mínimes de sòl per a sistemes de cessió, s'estableixen les següents subzones:

Subzona a Intensitat I (UP1,UP2,UP3,UP4, i UP5)

Subzona b Intensitat II (UP6 i UP9)

Subzona a:
Edificabilitat

- Art. 153
1. L'index d'edificabilitat brut o zonal, a aplicar a la superfície del sector de planejament és de $0,40 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl.
 2. L'index d'edificabilitat complementària (inclòs en l'anterior) per a usos únicament comercials i d'oficines, però no residencials, serà com a mínim de $0,05 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl.
 3. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'index de $1 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$.



4. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

Subzona a:
Reserves mínimes
de sòl de cessió
gratuïta

Art. 154

1. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes mesurables sobre la superfície total del sector de planejament:

- a) Vials públics
- b) Aparcaments públics 5% 1 plaça per habitatge
- c) Parcs i jardins públics 10% 18 m²s per habitatge
- d) Zones esportives públiques 4% 6 m²s per habitatge
- e) Centres escolars o de caràcter docent 6% 12 m²s per habitatge
- f) Altres equipaments i serveis d'interés social i cultural 4% 6 m²s per habitatge

2. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, ja que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que estableix l'article 18 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Subzona a:
Densitat
d'habitatges

Art. 155

La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona a, Intensitat I, és de 35 habitatges per hectàrea.



Subzona a:
Paràmetres i
condicions a
respectar per
les edificacions



Art. 156

1. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se a partir de les tipologies de la vivenda unifamiliar aïllada o parejada, la vivenda unifamiliar o plurifamiliar en filera, i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada, a menys que l'espai lliure interior sigui enjardinat i d'accés públic, i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.
2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre si i la relació amb l'amplada dels carrers que s'estableix per a la zona d'eixample urbà, com a mínim.
3. Es definiran els espais privats annexes o complementaris de l'edificació residencial, distingint-los clarament dels espais d'ús i titularitat pública. En cap cas quedaràn espais lliures d'ús indefinit.
4. El Pla Parcial definirà expressament les ordenances aplicables a les noves edificacions, així com les condicions estètiques i d'ajust al paisatge que hagin de complir, pel que fa a materials, tipus de coberta, colors i normes compositives.

Subzona b:
Edificabilitat

Art. 157

1. L'index d'edificabilitat brut o zonal, a aplicar a la superfície del sector de planejament, és de 0,15 m² de sostre per m² de sòl.



2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de $0,375 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$.
3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

Subzona b:
Reserves mínimes
de sòl de cessió
gratuïta

Art. 158

Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes, mesurables sobre la superfície total del sector de planejament.

- | | | |
|---|-----|---------------------------------|
| a) Vials públics | | |
| b) Aparcament públics | 4% | 1 plaça per habitatge |
| c) Parcs i jardins públics | 10% | 18 m^2 s per habitatge |
| d) Zones esportives públiques | 4% | 6 m^2 s per habitatge |
| e) Centres escolar o de caràcter docent | 5% | 12 m^2 s per habitatge |
| f) Altres equipaments i serveis d'interés social i cultural | 4% | 6 m^2 s per habitatge |



2. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors serà també de cessió, ja que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 18 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Subzona b:
Densitat
d'habitatges

- Art. 159 La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona b, Intensitat II, és de 10 habitatges per hectàrea.

Subzona b:
Paràmetres i
condicions a
respectar per
les edifica-
cions

- Art. 160
1. Les edificacions seran d'ús unifamiliar, aïllades, parejades o en filera.
 2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada màxima de planta baixa i una planta pis (PB+1P).
 3. El Pla Parcial definirà la resta de paràmetres aplicables a les edificacions i les condicions d'ús i titularitat dels espais lliures o també definirà les condicions estètiques referents a materials, cobertes, tanques, edificis auxiliars i demés extrems de l'ordenació.

Subsecció 2^a. Zona 11. Desenvolupament terciari.

Definició Art. 161 Comprén els sectors de planejament parcial (UP7 i UP8) previstos al llarg de la carretera de Castelló d'Empúries per tal d'oferir condicions de localització, infraestructura, ordenació urbana i accessibilitat òptimes a la instal·lació dels usos de caràcter comercial, turístic, recreatiu o d'equipament que requereixin gran espai d'instal·lació i previsió d'accés i aparcament propi.

S'admet també l'ús residencial en la proporció regulada pels índexs d'edificabilitat establerts.

Edificabilitat Art. 162 1. L'índex d'edificabilitat brut, a aplicar sobre superfície del sector de planejament, és de 0,25 m² de sostre per m² de sòl per als usos terciaris, més 0,15 m² de sostre per m² de sòl per als usos residencials.

2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1 m²st/m²s.

3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

4. La densitat màxima serà de 20 habitatges per hectàrea.

Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta Art. 163 1. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes, mesurables sobre la superfície total del sector





000068

0004151



de planejament:

- a) Vials públics
- b) Aparcament públics 6% 1 plaça per 100 m² sostre
- c) Parcs i jardins 10%
- d) Serveis d'interés públic i social 4%

2. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seràn també de cessió, donat que s'els atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que s'estableix l'article 18 de la Llei de mesures de adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

- Art. 164
1. La parcel·la mínima admissible serà de 1.000 m² i el front mínim de parcel·la de 20 metres.
 2. Les edificacions es separaràn un mínim de 5 metres respecte de l'alineació al carrer
 3. L'alçada màxima en qualsevol punt del terreny serà de 12 metres.
 4. El Pla Parcial definirà les altres condicions que hauràn de complir les edificacions pel que fa a ocupació, volumetria i posició a la parcel·la, així com les característiques de composició i les condicions estètiques referents a materials, tanques, accessos, ús dels espais lliures privats i d'altres.

Usos

Art. 165 En aquesta zona s'admeten els usos referits a oficines, supermercats, pabellons de venda, nauti-

ques, serveis tècnics, tallers d'inspecció o reparació de vehicles, gasolineres, discoteques, sales de festes, espectacles, jocs, esports, casinos, centres culturals, centres socials i representatius, magatzems, hotels, restaurants, serveis turístics i similars, així com el residencial, en les proporcions establertes per els respectius coeficients d'edificabilitat.



r.P.G.O.U. 1984

Roses



000069

0004152



	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
PP1	56.120	0,40	22.448	35	196	687
PP2	173.520	0,40	69.408	35	607	2.125
PP3	311.268	0,40	124.507	35	1.089	3.812
PP4	287.092	0,40	114.837	35	1.004	3.516
PP5	214.550	0,40	85.820	35	750	2.627
PP6	136.920	0,15	20.538	10	137	479
PP7	86.780	0,40	34.712	20	173	607
PP8	42.080	0,40	16.832	20	84	295
PP9	41.760	0,15	6.264	10	42	146
TOTAL	1.350.090		495.366		4.082	14.287

Sòl urbanitzable programat. Dades numèriques globals.

Secció 3ª. Sòl urbanitzable no programat.

Definició

Art. 166

El Pla General classifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys que poden ser objecte d'urbanització a través de l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i, en desenvolupament d'aquest, de Plans Parciais de Ordenació. La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000



Desenvolupament
del Pla General
en sòl urbanitzable
no programat

Art. 167

1. El sòl urbanitzable no programat es troba dividit en Unitats Urbanístiques Integrades, per a cada una de les quals es redactarà un Programa d'Actuació Urbanística.
2. El Programa d'Actuació Urbanística serà redactat per l'Ajuntament o per els particulars. En aquest segon cas, s'adjudicarà mitjançant concurs públic.
3. Aprobant el Programa d'Actuació Urbanística, es redactaran els Plans Parciais que el desenvolupin i els seus corresponents Projectes d'Urbanització
4. En tant no s'aprovi el Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions de l'article 85 de la Llei del Sòl i l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, i no s'autoritzaran altres usos que els legalment vigents en el moment de aprovar-se aquest Pla.



Reserves de
sòl per a
sistemes

Art. 168 Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Par-
cials respectaran els sistemes generals definits pel
Pla General en sòl urbanitzable no programat. Anàlo-
gament, precisaran i complertaran els sistemes locals
quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els
plànols d'ordenació del Pla General.

Règim de
cessions

Art. 169 Les cessions gratuïtes que inclourà tot Programa de
Actuació Urbanística comprendran, com a mínim:



- a) el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'apar-
caments públics
- b) el sòl destinat a parcs i jardins, serveis i dota-
cions d'interés general, amb l'alcang establert
per l'article 12-1, b i 13-2, b i c, de la Llei
del Sòl
- c) el sòl edificable en el que tingui cabuda el 10%
de l'aprofitament mitg establert que es regirà per
el que disposa l'article 146-4 de la Llei del Sòl

Característiques dels Programes
d'Actuació
Urbanística

- Art. 170
1. La redacció dels Programes d'Actuació Urbanística
es regirà per les determinacions establertes a la
Llei del Sòl i els seus Reglaments, i per les es-
pecificacions contingudes en aquestes Normes Ur-
banístiques.
 2. Els Programes d'Actuació establiran les mesures
suficients per garantir un màxim respecte en-
vers les condicions geogràfiques i naturals del
territori, i les comunitats vegetals existents.
 3. Les Bases del Concurs per a la redacció de les
iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitza-
ble no programat respectaran les determinacions



d'aquestes Normes, excepte si es tracta d'augmentar les reserves de sòl per a sistemes o de redistribuir les superfícies destinades a sistemes locals.

4. Les Bases establiran els compromisos i les garanties que assegurin el compliment de les obligacions que la Llei del Sòl -específicament en l'article 146-, i aquest Pla General, imposen als propietaris dels terrenys.
5. El desenvolupament dels Programes estarà en funció de la demanda per a cada tipus de sòl:
 - a) Les Unitats de desenvolupament urbà es programaran quan, a judici de l'Ajuntament, existeixi una demanda suficient que justifiqui l'actuació.
 - b) Les Unitats de desenvolupament turístic o terciari es desenvoluparan quan, també a judici de l'Ajuntament:
 - b.1 es justifiqui la demanda de sòl per aquest ús en el sector concret en que s'emplaci la Unitat
 - b.2 es demostrï la suficiència de la infraestructura bàsica municipal per incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa referència a la incidència sobre el consum d'aigua, capacitat de la xarxa de clavegueres i depuració d'aigües.
 - b.3 l'actuació sigui considerada convenient i beneficiosa per a la comunitat municipal, tant en termes de transformació de l'ús del territori, com d'ordre social i econòmic

Zones

Art. 171 1.El Pla General defineix una única zona en sòl urbanitzable no programat, denominada de "desenvolupaments opcionals" (zona 12).

2.Les condicions d'edificació, índexs d'intensitat i reserves de sòl, seran les següents:

a) El coeficient d'edificabilitat sectorial màxim serà de 0,40 m²st/m²s.

b) La densitat d'habitatges sectorial màxima serà de 35 habitatges per Hectàrea.

c) Reserves mínimes de sòl:

- per a vials i aparcaments, 20%
- per a espais lliures, 15%
- per a equipaments i dotacions, 15%



r.P.G.O.U. 1984

Roses



	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
UNP1	217.160	0,40	86.864	35	760	2.660
UNP2	156.080	0,40	62.432	35	546	1.911
UNP3	139.360	0,40	55.744	35	487	1.704
UNP4	50.920	0,40	20.368	35	178	623
TOTAL	563.520		225.408		1.971	6.898

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

Capítol Cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Definició

Art. 172

El Pla General classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que per llurs valors d'ordre agrícola, forestal, paisatgístic, ecològic o per llur funció territorial, han de ser objecte de protecció, per tal d'impedir la degradació o la perduda d'aquells valors. També es classifiquen com a no urbanitzables aquells terrenys no necessaris per el creixement urbà.

La delimitació del sòl no urbanitzable es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori" a escala 1:5.000.



Disposicions
generals

Art. 173

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que s'indiquen a l'article 85 i següent de la Llei del Sòl.
2. Es conservaran els actuals camins rurals, prohibint-se expressament als particulars l'apertura de nous camins, excepte els relacionats amb l'activitat agrícola o els previstos per el Pla.
3. Es prohibeixen les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que impliquin fraccionament de les finques inscrites registralment en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre que puguin representar la formació de nuclis urbans o urbanització de finques rústegues o



forestals. Als efectes de l'establert a l'article 36 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan:

- a) la parcel·lació suposi la construcció de quatre cases situades a una distància menor a 50 metres entre elles, o
- b) puguin aparèixer, enllaçades entre si per serveis urbans, un mínim de quatre cases en un cercle ideal de 400 metres de diàmetre.

- 4. No s'admetran els usos no declarats de forma expressa per a cada zona o subzona.
- 5. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses en aquestes Normes es tramitaran d'acord amb l'article 85 de la Llei del Sòl i, quan sigui el cas, a través del que disposa l'article 43-3 de la Llei del Sòl.
- 6. Qualsevol actuació que s'autoritzi en sòl no urbanitzable garantirà la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge. No es podran autoritzar usos que suposin la contaminació de les aigües o de l'atmosfera.
- 7. Seran d'aplicació, en allò que afecta al terme municipal de Roses, les competències marcades segons la Resolució de 27 de juliol de 1984 (D.O.G. nº 470 de 19/IX/84) per la qual es redueix la zona afectada per la incoació d'expe-



000073

0004156

dient de declaració de Conjunt Natural d'Interés Cultural a favor d'un sector de la Serra de Rodes i Cap de Creus.

Les obres a realitzar dins de les esmentades àrees hauran de tenir informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

8. Serà d'aplicació el Decret 1899/72 (BOE 24/X/72) de Paratges Pintorescs en els següents indrets.

- a) Promontori de Punta Ponçella i Pla de la Bateria.
- b) Cala Montjoi
- c) Cala Joncals
- d) Cap de Norfeu
- e) Mont Pani
- f) Paratge del Cau de les Guilles
- g) Paratge La perola
- h) Platja Estenedor
- i) Platja Palangres
- j) Platja Pelosa
- k) Cala Nans

Les obres que es realitzin en aquests indrets hauran de comptar amb l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.



Zones en sòl
no urbanitzable

Art. 174

El Pla General estableix les següents zones en sòl no urbanitzable:

	<u>Clau</u>
Agrícola	13
Rural	14
Protecció paisatgística i ecològica	15
Protecció d'infraestructures	16
Reserves Naturals	17
Edificacions i indrets d'especial interés	18

Secció 2ª. Zona 13: Agrícola

Definició

Art. 175

1. Comprén les terres que, pel seu destí agrícola i valor productiu han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà. Les terres incloses en aquesta zona rebràn un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions.
2. La qualificació de zona agrícola inclou les explotacions de la plana, de major valor i rendiment, en les que cal mantenir i potenciar l'activitat agrícola, juntament amb els sòls agrícoles de peu de muntanya, menys valuosos, destinats usualment a vinya o olivar, però que interessa preservar com a sòl no urbanitzable.



Condicions de parcel·lació i edificació

Art. 176

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. Aquestes circumstàncies s'hauràn de justificar expressament a la sol·licitud de la llicència. S'admet també l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuària, amb informe preceptiu de la citada Conselleria.
2. Les noves construccions es situaràn preferentment a l'entorn immediat a les masies i nuclis ja edificats, evitant l'excessiva dispersió.



0004157

En cap cas s'admetrà la possibilitat de formació de nucli de població, segons la definició de l'art. 173,3.

3. També s'admetrà la construcció d'un cos de servei a l'activitat agrícola o magatzem d'estris de treball, que no pressuposarà edificació definitiva. Aquest cos podrà tenir un volum màxim de 90 mts. cúbics i es situarà a 1 metre de la partió de parcel·la i a 3 mts. de les voreres dels camins, sense que es produeixi ombra sobre el conreu veí.

La construcció d'aquest cos estarà subjecte a prèvia llicència municipal.

4. Les superfícies mínimes de les unitats de conreu seran les establertes per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
5. En aquesta zona es mantindrà la xarxa de camins agrícoles d'acord amb l'article 173,2. Quan es faci necessari procedir a pavimentar o asfaltar un camí, l'ample màxim pavimentat o asfaltat serà de 4,50 mts., excepte per aquelles vies d'amplada superior expressament previstes pel Pla General.





6. Les construccions no entraran en conflicte amb l'ambient i el paisatge de la zona. No s'autoritzaran cobertes amb plaques de fibrociment ni parets no revocades i acabades amb una pintura de textura i color en harmonia amb el paisatge dels voltants.
7. Les masies i edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats colindants que formen el seu entorn es conservaran. Podran realitzar obres de consolidació, conservació i millorament així com d'ampliació fins a un 20 % del sostre edificat, per una sola vegada al llarg del període de vigència d'aquest Pla General. Les obres d'ampliació es subjectaran a les condicions arquitectòniques de l'edificació existent. Aquestes edificacions es situaran en un radi de 50 mts. respecte de les ja existents.
8. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra del país, i també de pals de formigó o fusta amb filat de filferro, a una alçada màxima de 1,50 mts.





Secció 3ª. Zona 14: Rural

Definició

Art. 177

1. Es qualifiquen dins de la zona rural els terrenys no urbanitzables que no gaudeixen d'especials valors agrícoles, forestals o paisatgístics subjectes a protecció, i que no són necessaris per al creixement dels nuclis urbans del municipi, ni con-
venients per als desenvolupaments turístics d'a-
cord amb els objectius i criteris del Pla General.
2. Als sòls rurals es permeten edificacions i ins-
tal.lacions de diversos tipus, segons les subzo-
nes establertes, però en cap moment podran confi-
gurar-se nuclis urbans segons la definició de l'art.
173,3 o incorporar-se al procés urbà residencial, tu-
rístic o industrial.



Usos

Art. 178

1. Els usos admesos, amb caracter general, a més dels específicament indicats per a cada subzona, són els següents:
 - edificacions i instal.lacions relacionades amb l'activitat agrícola-ramadera o forestal, en les condicions respectivament regulades a les zones agrícola (zona 13) i forestal (zo-
na 17)
 - habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a l'activitat agrícola-ramadera, d'acord amb les condicions de l'ar-
ticle 176.
 - els usos cultural, religiós, sanitari, assis-
tencial i esportiu, únicament en virtut de
l'autorització a que fa referència l'article
43-3 de la Llei del Sòl



Usos prohibits Art.179 No s'admeten, amb caràcter general, els següents usos:

- vivenda plurifamiliar
- hotelers
- industrial, excepte pel que fa a la subzona 14b.

Subzones Art.180 Atenent a les especialitats propugnades en l'admissió de determinats usos en el medi rural, s'estableixen les següents subzones:

Subzona a	Us agropecuari
Subzona b	Usos optatius
Subzona c	Estructures mòbils

Subzona a: Art.181 A la subzona 14: "Rural: ús agropecuari", s'admet l'ús
Us agropecuari agrícola o ramader i amb caràcter restrictiu, l'ús residencial familiar. L'ús residencial s'admet a les masies, caserius, i nuclis rurals existents.

L'ús residencial unifamiliar en vivenda aïllada s'admet quan la vivenda més pròxima estigui a una distància mínima de 200 metres.

S'admeten les activitats extractives quan no signifiquin la degradació del medi o desvirtuin el paisatge, en les condicions que l'Ajuntament fixarà expressament per a cada cas i que es detallaran a la llicència, d'acord amb l'article 267.

S'admeten els edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'instal·lar-se en medi rural, sempre que la propietat i la promoció siguin



0000076

0004159

públiques.

Subzona b: Art.182 1. La subzona b, en la que poden exercir-se optativament diversos usos, té accés a través de la carretera de Vila-juiga. El Pla General preveu la construcció de vies laterals de servei a l'actual carretera, per tal de compatibilitzar les funcions pròpies del trànsit comarcal amb les de l'accés específic als usos admesos. A aquest fi, la llicència per a la construcció d'edificacions destinades als usos descrits a l'apartat següent, només podrà obtenir-se quan es faci efectiva, de forma simultània:

- a) la cessió del sòl comprés en la franja de protecció, amb una amplada mínima de 18 metres des de la vora de la carretera, en la que es situarà el vial lateral de servei.
- b) la constitució de la garantia suficient per a fer front a les obres d'urbanització del citat vial lateral d'accés, d'acord amb l'art. 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

2. A la subzona 14b: "Rural: usos optatius" s'admeten tots els usos relacionats per a la subzona 14a i també els que s'estableixen a continuació.

- a) S'admet la construcció de magatzems en parcel·les de com a mínim 1,5 Hes. (essent necessari aportar un certificat d'indivisibilitat), volum edificable màxim de 900 m³ per finca registrada a l'aprovació inicial d'aquest Pla, alçada màxima de 7 mts. en qualsevol punt del terreny, distància mínima a partions de parcel·la de 6 mts. separació mínima de 21 metres a l'eix de la carretera. La distància mínima entre edificacions serà de 100 metres.



b) S'admet l'ús industrial únicament quan es tracti d'activitats estretament vinculades a la producció agrícola, forestal o avícola, i amb les mateixes condicions que s'estableixen per als magatzems, així com tallers, esportius i recreatius.

) L'instal·lació d'estacions de serveis de carretera i restaurants, s'admeten amb informe favorable, quan sigui necessari, del Ministeri de Obres Públiques i sempre que es compleixin els següents requisits:

- autorització expressa de l'Ajuntament, que la concedirà en funció de l'interés de l'iniciativa, localització i característiques del projecte.
- les estacions de servei podran anar acompanyades d'una edificació auxiliar de 800 m² de sostre com a màxim, destinada a taller, bar o serveis, i amb una alçada màxima de 4,5 mts. en qualsevol part del terreny.
- la superfície pavimentada o edificada no ocuparà més del 25% total de la parcel·la
- es mantindrà la separació mínima de 21 mts. des de l'eix de la carretera.

Subzona c:
Estructures
mòbils

Art. 183

A la subzona 14c: "Rural: estructures mòbils" s'admeten tots els usos relacionats per a la subzona 14 a i també els que s'estableixen a continuació:

a) Els campings i caravanings, amb les següents condicions:

- no pressuposaran parcel·lació de cap mena i prèviament a la sol·licitud s'inscriurà la condició d'indivisiilitat de les finques en el registre de la propietat
- les obres i serveis es tramitaran com a provisionals, d'acord amb allò que estableix l'article 58



0004160

de la Llei del Sòl.

- es prohibeix la construcció d'elements fixes en les zones destinades a ús individual, així com l'aparcament de mòduls que no estiguin muntats sobre rodes.
 - La resta de condicions edificables són les que regula la normativa de la Generalitat respecte dels campings.
 - Els espais ~~en~~ es situin les tendes seran arbrats.
- b) Els usos recreatius o esportius que es tramitin com a provisionals segons l'article 58 de la Llei del Sòl i que es desenvolupin en instal.lacions desmuntables.
- Els esmentats usos es desenvoluparan d'acord amb la legislació i normativa vigent.
- c) També s'admeten les instal.lacions esportives i recreatives tipus aquaramos, minigolf, etc. amb les condicions edificatives determinades per a les zones 14 C.

Secció 4ª. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Definició

Art. 184 1. Comprén aquells terrenys que pels seus valors paisatgístics i configuradors de la personalitat territorial del municipi o per constituir el medi en que es desenvolupen certes comunitats vegetals o animals, cal protegir de forma especial, preservant-los del procés d'urbanització. Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sens perjudici del que l'esmentat Pla determini.



2. Els terrenys inclosos en aquesta zona, són els següents:

- a) Les zones d'aiguamolls protegides per la Llei 21/1983, de 28 d'octubre, de "Declaració de paratges d'interés nacional i de reserves integrals zoològiques i botàniques dels aiguamolls de l'Empordà" (D.C.G. 11-XI-1983), promulgada per la Generalitat de Catalunya.
- b) Les zones costaneres entre la Punta de Canyetlles Grosses i el límit del terme municipal en direcció a Cadaqués, que inclouen la Punta Falconera, Cap Falcó, Cala Murtra, Cala Rustella, Punta Farrera, Cala Calitjas, Cala Pelosa, Punta de la Lluarasa, Punta Fayarca, Punta del Rech de la Font, Punta del Trayer, Punta de la Creu, Cap Gros, Cap Norferu, Platja de Canadell i Cala Juncols.
- c) La totalitat de la península de Cap Norfeu.



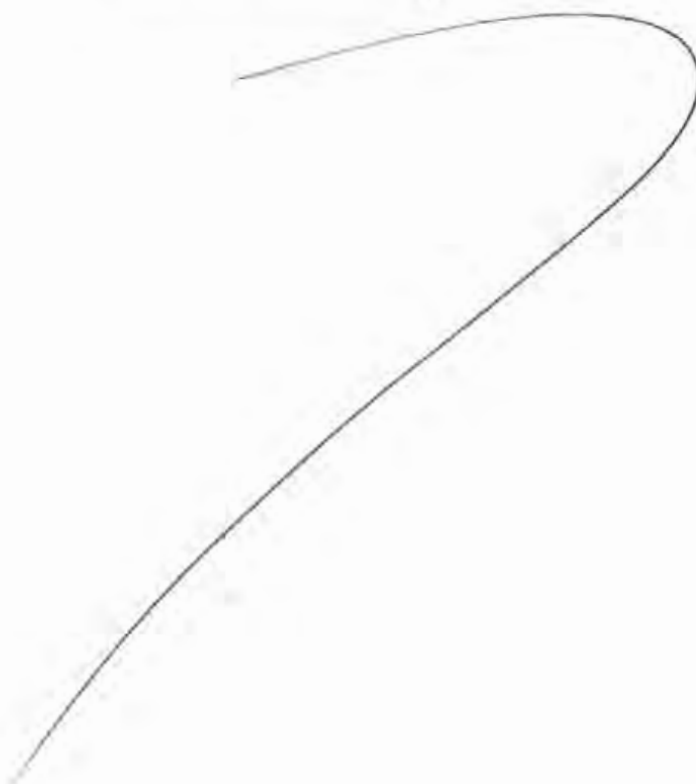
0000078

0004161

d) Els turons, careners i indrets d'especial interès paisatgístic que s'indiquen al plànol IX.2.

Mesures de protecció

- Art. 185
1. Es conservaran les àrees de vegetació existents, així com les condicions naturals que li donen suport. Es fomentaran les operacions de millora i conservació del sòl i de la vegetació i arbrat.
 2. Es prohibeixen les plantacions que estiguin en contradicció amb el que s'estableix al punt 1 de aquest article.
 3. No s'admetrà en aquesta zona cap tipus d'edificació, parcel·lació, activitat extractiva, moviment de terres ni trànsit de vehicles rodats.
 4. Es prohibeix expressament el vessament de residus, a les aigües fluvials, llacunes, canalitzacions o recs existents de la zona d'aiguamolls.





Secció 5ª. Zona 16: Protecció d'infraestructures.

Definició

- Art. 186
1. A l'objecte de protegir les vies i infraestructures bàsiques i de mantindre l'estructura de camins i accesos a les finques agrícoles, la xarxa de drenatge i de recs, el Pla estableix mesures especials que afecten als terrenys del seu entorn.
 2. Les franjes de protecció seràn de 3 metres com a mínim des de els extrems exteriors del cauce normal de les curses d'aigua a que fa referència l'article 34, i de 6 metres des de l'eix dels camins. A les carreteres, les franjes de protecció seràn les determinades per la Llei i el Reglament de Carreteres, segons la delimitació que apareix als plànols d'ordenació.

Mesures de protecció

- Art. 187
1. D'acord amb l'article 86-2 de la Llei del Sòl els terrenys compresos en aquesta zona no podràn ésser dedicats a usos que suposin la transformació, de les seves condicions actuals. Es prohibeixen expressament els moviments de terres i l'extracció de àrids.
 2. Els terrenys compresos en aquesta zona no podràn ser edificats. Les edificacions es retirarán fins a situar-se fora de la franja de protecció. Els edificis ja existents podràn ésser objecte d'obres de conservació o millora d'acord amb el seu destí.



000079

0004162

Secció 6ª. Zona 17: Reserves naturals.

Definició Art. 188 S'inclouen en aquesta zona:

- a) Els terrenys dotats de vegetació arbòria que cal mantenir i protegir.
- b) Els terrenys que antigament foren boscos o que són susceptibles de convertir-s'hi, per els que es propugna una política de repoblació forestal.
- c) Les reserves naturals d'interés local, que conformen les vessants de muntanya que donen a la plana de Roses.
- d) Les reserves naturals d'interés general, al massís de Cap de Creus.

Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sens perjudici del que l'esmen^tat Pla determini.

- Mesures de protecció Art. 189
1. Les finques seran indivisibles i sotmeses a protecció per l'organisme públic corresponent.
 2. No s'autoritzarà l'apertura d'altres vies que les previstes per el Pla General o les que siguin estrictament necessàries a l'aprofitament i manteniment dels recursos forestals. En cap cas comportaran terraplen de més de 3 mts., desforestació, modificació dels cauces d'aigua o creació d'erosions al sòl. Es prohibeix el trànsit de vehicles rodats fora de les vies i camins existents.
 3. No s'admetran usos que comportin la transformació del destí forestal dels boscos existents o que lesionin els valors de la flora, fauna i paisatge natural que justifiquen la qualificació dels terrenys com a forestals i reserves naturals.



Pla Especial
del massís de
Cap de Creus

Art. 190 1. No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús del
sòl en tant no sigui aprovat el Pla Especial del
massís de Cap de Creus.

2. Els usos i edificacions admesos seran els que re-
sultin del preceptiu planejament especial, el
qual haurà de respectar en tot cas les següents
condicions:

a) No s'admetran les activitats que directa o in-
directament puguin produir la destrucció dels
valors citats a l'apartat tercer de l'article
anterior.

b) L'autorització d'usos de caràcter cultural, so-
cial, científic o recreatiu es limitarà als in-
drets que assenyali el Pla Especial, sobre fin-
ques que tinguin una superfície superior a
50.000 m² (5 Hes.), amb una ocupació màxima
del 0,5% i un volum màxim admés de 1 m³ per ca-
da 50 m² de sòl.

c) Es mantindran els usos agrícoles, ramaders i
forestals. Els masos existents es podran re-
construir.

Titularitat

Art. 191 1. La qualificació de zona forestal i reserva natu-
ral no requereix necessàriament la titularitat pú-
blica ni legitima l'expropiació del sòl.

2. Els sòls així qualificats podran ser adquirits
per l'Administració mitjançant cessió, compra o
permuta, o per qualsevol altre títol legal,
d'acord amb les normes vigents.



000080

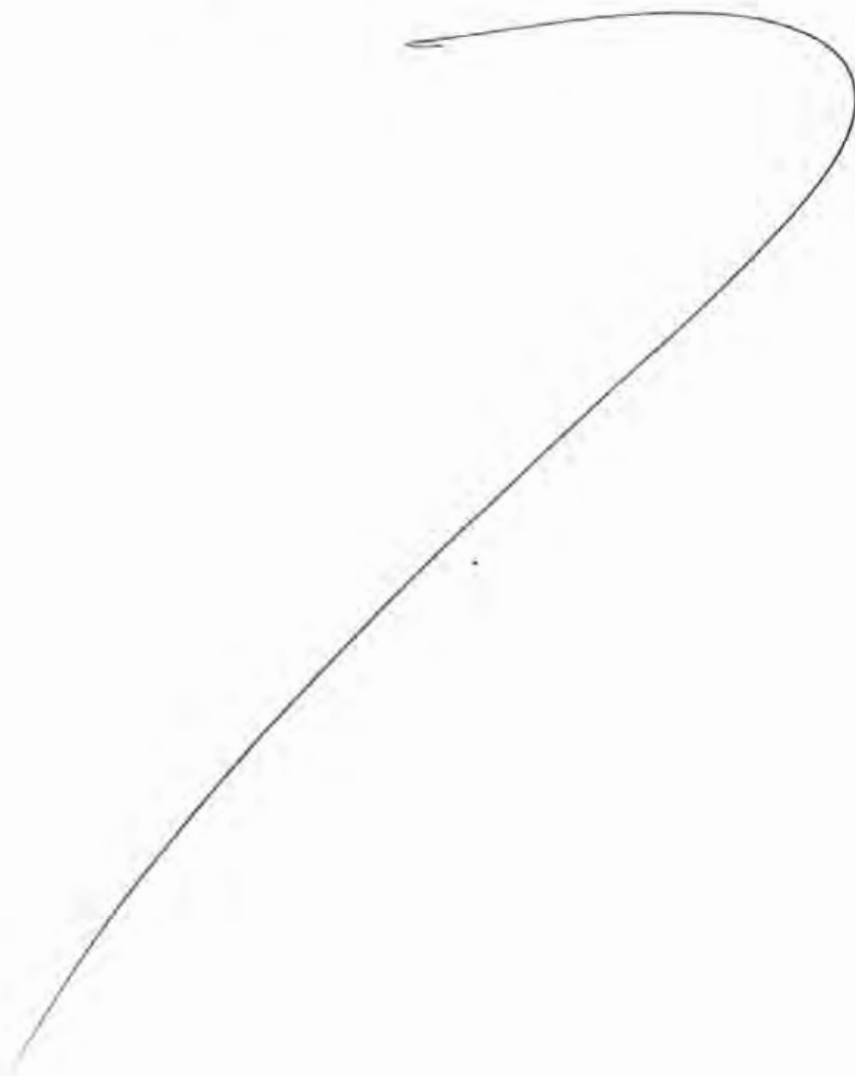
0004163

Repoblació
forestal

Art. 192 La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona i amb autorització de l'Ajuntament, prohibint-se la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Explotació
forestal

Art. 193 L'aprofitament dels productes forestals i les energies eòliques i solars es realitzarà dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.





Secció 7ª. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès.

Definició

Art. 194 Comprén les següents subzones:

Subzona 18a "D'interés històric i arquitectònic"

Subzona 18b "D'interés arqueològic"

Subzona 18c "Militar"

Subzona 18d "Naútica"

Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sens perjudici del que l'esmentat Pla determini.

L'aprofitament de les energies eòliques i solars es realitzarà d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.

Subzona a:
D'interés
històric i
arquitectònic

Art. 195 1. La subzona 18a "D'interés històric i arquitectònic" inclou aquelles construccions, ermites, masies, torres, etc. de gran valor històric i arquitectònic, i que han d'ésser objecte d'especial protecció, juntament amb el seu entorn immediat.

En aquesta subzona només es permeten obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents, però no d'ampliació. El projecte tècnic podrà no ser considerat adequat per l'Ajuntament, i la llicència serà denegada quan les obres projectades suposin pèrdua del valor arquitectònic de l'edifici.

La inclusió de l'edifici en Catàleg i, en virtut de aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixin el seu ús actual, comportarà la justa indemnització en proporció a la limitació.



2. Les obres que afectin als edificis i elements relacionats a continuació hauran de comptar amb informe favorable de l'Organisme competent del Departament de cultura. Quan es tracti de jaciments arqueològics, les obres, excavacions i/o prospeccions que els afectin hauran de comptar amb el permís del Departament de Cultura (Serveis d'Arqueologia) de la Generalitat de Catalunya.

Llistat a que es fa referència

- 0.- Casa Rozes.
- 1.- Torre de Norfeu
- 2.- Mas de la Regullosa
- 3.- Santa Maria de Roses - església del monestir
- 4.- Runes del paratge de la Casa Cremada
- 5.- La Torreta, restes de la masia
- 6.- " " , torre
- 7.- Castell de Bufalaranya
- 8.- Mas de la Perafita
- 9.- Sant Sebastià de Can Coll, capella
- 10.- Mas Romanyac
- 11.- Bordes del Mas Romanyac
- 12.- Dependències del mas de la Llobatera
- 13.- Castell visigòtic de Puig Rom
- 14.- La Ciutadella de Roses
- 15.- Murallles medievals de Roses
- 16.- Edifici dins el recinte medieval de Roses
- 17.- Casernes de la Ciutadella i altres edificis
- 18.- Claustre de Santa Maria de Roses
- 19.- Recinte mural del monestir de Santa Maria de Roses
- 20.- Santa Maria de Roses, església parroquial
- 21.- Castell de la Trinitat o de la Poncella
- 22.- Ruïnes del Puig alt
- 23.- Mas de la Jacona
- 24.- Mas d'en Just
- 25.- Can Figa
- 26.- Casa Mallol o casa CAMBÓ



- 27.- Casa del Marqués de Llinars
- 28.- Cova de les Ermites
- 29.- La Guardiola
- 30.- Ruïnes del Pla d'en Seniqueda
- 31.- Ruïnes de la Farella
- 32.- La Torre del Sastre
- 33.- Mas Marés
- 34.- Mas Montjoi de Baix
- 35.- Mas d'en Coll
- 36.- Can Bach
- 37.- Mas dels Arbres
- 38.- Pou del Mas dels Arbres
- 39.- Mas d'en Causa
- 40.- Ruïnes a prop del Mas d'en Causa
- 41.- Far de Roses
- 42.- Torres i caserna del Mas d'en Coll
- 43.- Capella-oratori i fornícula del Mas d'en Coll
- 44.- Trull del Mas d'en Coll
- 45.- Torre de Montjoi de Baix
- 46.- Torre del Mas Marés
- 47.- Font de Can Figa
- 48.- Restes d'un absis encastat a l'església Sta. Maria
- 49.- Mare de Déu romànica de Roses
- 50.- La Porta de Mar de la Ciutadella de Roses
- 51.- "El Cosí de la Reina"-La Ciutadella
- 52.- Portavia de Santa Maria de Roses-Ciutadella
- 53.- Feixa d'hort de la Perafita
- 54.- Pont des Barral
- 55.- Fonts de la Llobatera, presa, feines i rec
- 56.- Pons i horts del Mas Romanyar
- 57.- Fita de separació de finques, masies Llobatera

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES, ALT EMPORDÀ

- 1.- Cau de les Guilles
- 2.- Creu d'en Cobertella
- 3.- Tomba del General
- 4.- Puig Rodó
- 5.- Cap de l'Home
- 6.- Llit de la Generala
- 7.- Cista de la Casa Cremada
- 8.- Puig Sa Quera
- 9.- Puig Alt
- 10.- Poblat de la Creu d'en Cobertella

r.P.G.O.U. 1984

Roses



000082

0004165

- 11.- Ciutadella de Roses
- 12.- Montjoi de Baix
- 13.- Puig Rom
- 14.- Rec de la Galera (dintre mar i terra)
- 15.- Sant Tomàs de Roca Plana
- 16.- Castell d'en Bufalaranya
- 17.- Castell del Pla de la Guardiola
- 18.- Cenobi de Can Sanigueda
- 19.- Corral del C. de Can Sanigueda
- 20.- Corral del Mas d'en Figa
- 21.- Església rectangular de la Casa Cremada
- 22.- La Farella
- 23.- Tombes de la Pesta
- 24.- Mas Marés
- 25.- Castell de la Garriga
- 26.- Torre de Lofeu
- 27.- Torre del Sastre
- 28.- Castell de la Trinitat
- Coves amb possibilitats de que hi hagi jaciments arqueològics
- 29.- El Tabal
- 30.- El Guill
- 31.- Els Dormodors
- 32.- Les Ermites
- 33.- El Lliri
- 34.- El Forat
- 35.- El Tafre
- 36.- Les Mongetes
- 37.- La Lloba



Subzona b:
D'interés
arqueològic

Art. 196 La subzona 18b "D'interés arqueològic" inclou les zones d'excavació arqueològica i els seus entorns, i les zones no excavades que presumiblement contenen restes històrics d'importància. La delimitació es fa amb un criteri ampli i prenent com a referència les característiques topogràfiques, geològiques i morfològiques dels terrenys.

En aquesta subzona no es permet cap tipus d'edificació, moviment de terres o extracció d'àrids, ni cap ús que pogués comportar un deteriorament dels terrenys o un entorpiment de les condicions en que s'efectuen els treballs d'investigació arqueològica. Tampoc s'admet l'ús agrícola o ramader, ni la tala d'arbres.

No es permetrà l'apertura de nous camins ni el trànsit de vehicles rodats fora dels camins existents.

Subzona c:
Militar

Art. 197 La subzona 18c "Militar" inclou els sòls destinats a fins militars. Només s'admetran les edificacions, instal·lacions i usos relacionats amb el destí militar dels terrenys, i d'acord amb les normes específiques dictades per les autoritats militars.

Subzona d:
Naútica

Art. 198 La subzona 18d "Naútica" inclou les instal·lacions d'interés naútic i el seu entorn, que són objecte d'especial regulació segons la legislació específica de la matèria i que quedaran vinculades a les determinacions del Pla de Ports de la Generalitat de Catalunya. També inclou les instal·lacions naútiques del sector dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús.



TITOL TERCER

REGIM D'USOS

Capítol Primer. Disposicions generals.

- Condicions d'ús Art. 199
1. El Pla General i, en el seu cas, els Plans Parcials o Especials que el desenvolupen, detallaràn les condicions d'ús de cada sector del municipi.
 2. Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits, considerant-se prohibits tots aquells no compresos en la qualificació de permesos.
 3. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics quan es desenvolupen en terrenys e instal.lacions de propietat pública, privats quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular, i col.lectius quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular però són destinats al públic, i s'hi accedeix per pertanyer a una associació, agrupació, societat o club.
 4. Per la seva relació entre sí, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. El Pla limita certs usos en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.
- Usos provisionals Art. 200
- Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o



instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla.

Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb l'article 58 de la Llei del Sòl, però hauran de desaparèixer -i les obres i instal·lacions a que hagin donat lloc, demolir-se- sense dret a cap tipus d'indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de la autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada per el propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, al Registre de la Propietat. La dita autorització haurà de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació, es considerarà caducada.

Classificació
dels usos

Art. 201

Als efectes d'edificació, el Pla General defineix els següents usos:

a) De naturalesa normalment privada

- Residencial
- Comercial
- Magatzem
- Oficines
- Industrial
- Tallers
- Garatges

b) De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments

- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Socio-cultural
- Administratiu
- Esportiu
- Abast
- Serveis tècnics
- Cementiri



000084

0004167

c) De naturalesa pública o privada i desenvolupats normalment en sòl no urbanitzable

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives
- Campings i caravanings

- | | | |
|----------------|----------|---|
| Us residencial | Art. 202 | <p>1. Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a vivendes, tant unifamiliars com plurifamiliars, o a altres formes col·lectives residencials, com són els hotels, pensions, sanatoris, residències, etc.</p> <p>2. Generalment s'admet en quasi tots els tipus de sòls privats, amb algunes limitacions en certes zones o règims de sòl -especialment en el no urbanitzable-, en funció de la seva compatibilitat amb altres usos</p> <p>3. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar, de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos, i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.</p> |
| Us comercial | Art. 203 | <p>Es el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.</p> <p>S'admet generalment en sòl urbà i en certs sector de l'urbanitzable.</p> |



- Us de magatzems Art. 204 Es el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.
S'admet generalment en sòl urbà.
- Us d'oficines Art. 205 Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'asegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.
S'admet generalment en sòl urbà.
- Us industrial Art. 206 Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.
S'admet en certes zones del sòl urbà i urbanitzable.
- Us de tallers Art. 207 Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.
S'admet en certes zones del sòl urbà.
- Us de garatge Art. 208 Comprèn els aparcament privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.
Els aparcaments col·lectius i públics es limiten a certes zones del sòl urbà.



- Us docent Art. 209 Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preesco-
lar, de Educació General Bàsica, Batxillerat i Forma-
ció Professional, les seves instal·lacions esportives,
patis de joc, jardins i edificacions annexes.
- Us sanitari Art. 210 Comprèn les activitats de tractament o allotjament de
malalts i, en general, totes aquelles relacionades
amb la sanitat, higiene i assistència mèdica, que te-
nen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.
- Us assistencial Art. 211 Comprèn:
- a) les guarderies, centres maternals i jardins d'in-
fancia
 - b) les residències de vells
 - c) les activitats assistencials de caràcter públic no
incloses en altres usos
- Us
socio-cultural Art. 212 Comprèn les activitats culturals i de relació social,
les que tenen relació amb la creació personal i l'art
i les de caràcter religiós.
- S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Mu-
seus, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales
d'art, Sales d'exposicions, etc, i també les Esglè-
sies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents
i similars.
- Us administratiu Art. 213 Comprèn les activitats vinculades a l'Administració
Pública com són les Oficines Municipals, les Oficines
dels Serveis Estatals i de la Generalitat, els locals
dels cossos de Seguretat, les Oficines de Correus i
Telègrafs, etc.



Us esportiu

Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

Us recreatiu

Art. 215

Comprèn les discoteques, sales de festes, bingos, billars, sales de màquines electròniques, sales de jocs i similars.

Us d'abasts

Art. 216

Comprèn les activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimenticis. S'inclouen també els escorxadors, així com els mercats setmanals, periòdics o ambulants

Us agrícola

Art. 217

Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lalacions, pallisses, estables, sitges i demás depenències afins. En qualsevol cas aquestes activitats estan subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal·lacions industrials.

Us forestal

Art. 218

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i, quan sigui admesa, l'explotació dels boscos.

Us d'activitats
extractives

Art. 219

S'inclouen tant l'extracció de terres i àrids, com la de minerals i l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre de caràcter provisional i precisarà de llicencia municipal prèvia. Només s'admetrà en certes

r.P.G.O.U. 1984

Roses



0000086

0004169

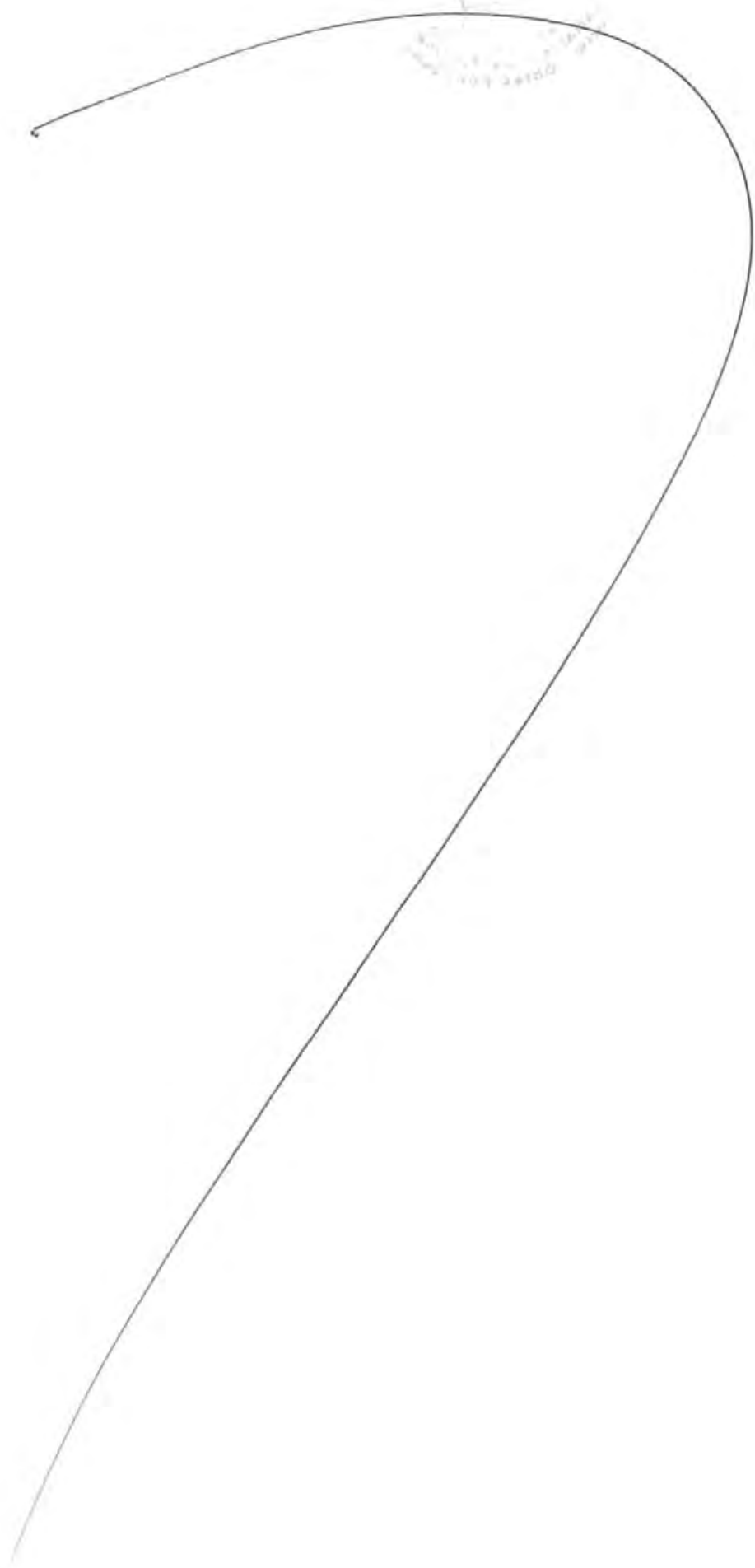
zones del sòl classificat com no urbanitzable, i a una distància mínima de 1 km del perímetre del sòl classificat com urbà.

Us de campings
i caravanings

Art. 220 Inclou els campaments en tendes desmuntables de materials tèxtils i la pernoctació en vehicles rodats. Aquest ús serà sempre de caracter provisional i està subjecte a les condicions establertes en l'article 268 d'aquestes Normes.

S'admet en sòl urbanitzable no programat i en certes zones del sòl no urbanitzable.

no 10/11
1940





Capitol Segón. Disposicions específiques sobre ús industrial

- | | | |
|--------------------------------|----------|---|
| Classificació | Art. 221 | <p>1. Per a la classificació de les activitats industrials en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" són vigents les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre i l'Annex publicat per el Col·legi Oficial de Enginyers Industrials de Catalunya, i les disposicions modificatives o que les desenvolupen.</p> <p>2. El Pla General estableix certes condicions sobre la localització d'aquests ús en diverses zones del son urbà, sens perjudici de que l'Ajuntament reguli amb major precissió els límits de l'activitat industrial en quant a intensitat d'utilització i nivells de molèstia -sorolls, vibracions, fums, olors, pols, residus i aigües residuals, radiacions, etc.- a través d'una Ordenança específica.</p> |
| Limitacions de l'ús industrial | Art. 222 | <p>1. El Pla admet la instal·lació d'activitats, industrials, en sòl urbà amb uns límits que normalment s'estableixen en 25 CV de potència i sorolls menors de 45 dbs, i excepcionalment, per a certes zones, amb un límit de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs. En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molesties a les vivendes pròximes o les que, sense ser classificables com a insalubres o perilloses, no superin els nivells màxims de sorolls indicats. Les altres industries, incompatibles amb la vivenda, només po</p> |

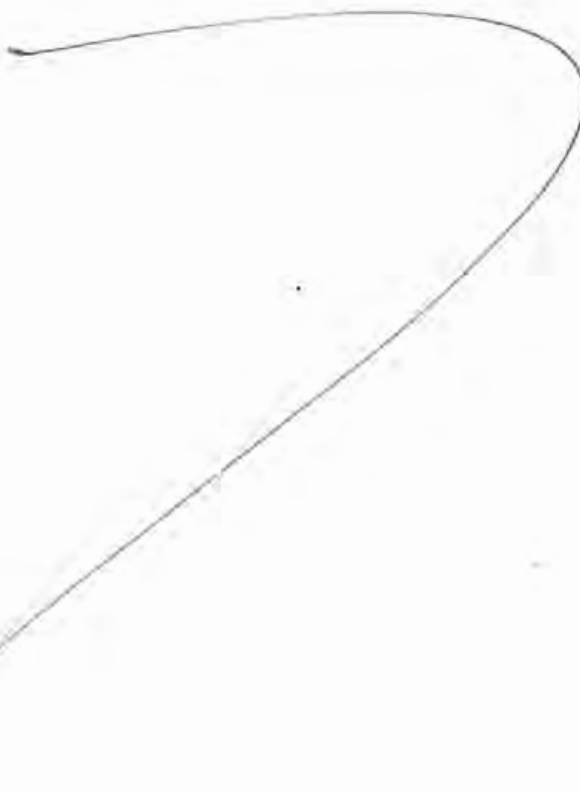


dràn instal·lar-se a les zones especialment previs
tes per aquest Pla General

2. Les indústries hauràn d'adoptar les mesures nece-
ssàries, i executar les obres corresponents, per
tal de no ser classificables com a molestes, insa-
lubres, nocives o perilloses segons el Decret al·lu-
dit a l'article

Quan aixó no sigui possible, es denegarà la lli-
cència o, en el seu cas, podrà clausurar-se la in-
dústria causant dels inconvenients.

3. Les indústries existents podran realitzar obres
d'ampliació fins els límits de potència establerts
per a cada zona aon són admeses, i d'acord amb el
número 1 d'aquest article. No es permetrà l'amplia-
ció si les indústries son prohibides a la corres-
ponent zona.



TÍTOL QUART

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General.

Secció 1ª. Disposicions generals.

- | | | |
|--|----------|--|
| Competència | Art. 223 | <p>1. El desenvolupament del Pla General correspon a l'Ajuntament de Roses en l'àmbit de les seves específiques competències, sens perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i segons aquestes Normes.</p> <p>2. A la Generalitat de Catalunya, Diputació Provincial i als diferents Departaments Ministerials, els correspon el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments segons les seves respectives atribucions.</p> |
| Desenvolupament de planejament general | Art. 224 | <p>1. A l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, es redactaran d'acord amb les determinacions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments, i segons el contingut d'aquestes Normes, els Programes d'Actuació Urbanística, Plans Parcia<i>l</i>s i Espec<i>ia</i>ls corresponents.</p> <p>2. En aquests Plans no es podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que es respecti el coeficient d'aprofitament mitjà o es mantinguin els coeficients d'ocupació i edificabilitat iguals a la mitjana del sector.</p> |





3. Quan no estigui prevista la previa aprovació d'algun dels Programes o Plans citats en el número 1 d'aquest article les determinacions del Pla General seràn d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats de actuació, segons el que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió.
4. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà no parcel·lats d'acord amb les normes aplicables a la zona, caldrà tramitar previament el projecte de parcel·lació.
5. En els terrenys inclosos en les Unitats d'Actuació previstes per aquest Pla General en sòl urbà només es podràn concedir llicències d'edificació una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i complerts els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Plans Parciais
d'Ordenació

Art. 225

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, i dels Programes d'Actuació Urbanística, en sòl urbanitzable no programat, es redactaràn Plans Parciais d'Ordenació.
2. Els Plans Parciais d'Ordenació podràn complementar, però no modificar el Pla General o els Programes d'Actuació Urbanística.
3. Els Plans Parciais contindràn les determinacions previstes a la Llei del Sòl i Reglaments, amb la



suficient precisió per a fer possible la seva exe
cució sense cap altre estudi previ.

4. Els Plans Parciais contindran la divisió poligo-
nal i la definició del sistema d'actuació corres-
ponent a cada polígon.

Plans Parciais
de promoció
privada

Art. 226 1. Els Plans Parciais d'iniciativa privada contindran,
sens perjudici del que disposen l'article 46 del
Reglament de Planejament, i altres disposicions
legals vigents, les següents condicions:

- obligació del promotor de presentar el pro-
jecte d'urbanització en un plaç no superior
als 6 mesos a partir de la data d'aprovació
definitiva del Pla
- plaços de terminació, i, en el seu cas, en-
trega, de cada uns de les obres d'urbanitza-
ció executades segons els projectes d'urbanit-
zació. El Pla d'Etapes no podrà preveure un
terme superior a quatre anys per a la realit-
zació de l'urbanització.
- forma de garantitzar la execució i conserva-
ció de les obres d'urbanització, amb precisió
de les responsabilitats d'organismes, empre-
ses i particular.
- data en la que el promotor es compromet a en-
tregar al municipi, gratuïtament i lliure de
càrregues, els terrenys destinats a sistemes
complementaris (vials, jardins, espais lliu-
res, dotacions, estacionaments, etc) i aquells
que materialitzen la cessió del 10% del coe-
ficient d'aprofitament mitjà sectorial.
- compromís del promotor, urbanitzador i propie-
tari del sòl, de fer constar en els documents
de venda de terrenys que les llicències d'edi-
ficació no es podran obtenir fins que les res-
pectives parcel·les tinguin la condició legal



de solars i s'hagin acoplerit els requisits d'urbanització i cessions corresponents.

2. Quan el Pla Parcial no inclogui aquestes condicions, es contindràn en l'acord d'aprovació inicial municipal.

Plans Especials

Art. 227

1. Els Plans Especials es subjectaran a les disposicions que la Llei del Sòl i Reglaments estableixen per a cada tipus de Pla, sense que puguin modificar les determinacions de aquest Pla General, especialment les que regulen el volum i ús del sòl.
2. Els Plans Especials es redactaran en relació a algun dels objectius previstos per els articles 17 i següents de la Llei del Sòl, i contindràn les determinacions i la documentació establerta en el Reglament de Planejament segons el tipus de Pla.
3. Aquest Pla General preveu de forma expressa la redacció d'un Pla Especial de Protecció i Conservació del Casc Urbà de la Vila, d'acord amb el que disposa l'article 18 de la Llei del Sòl, amb l'objectiu de desenvolupar i precisar la regulació establerta en aquestes Normes.

Plans Especials
de Reforma
Interior

Art. 228

1. L'Ajuntament de Roses promourà les operacions de Reforma Interior previstes en aquest Pla General, i les no previstes que autoritza l'article 23-3 de la Llei del Sòl, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.



2. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les determinacions i documents previstos en l'article 23 de la Llei del Sòl en relació amb l'article 13 de la mateixa llei.
3. Quan es tracti de Plans Especials de Reforma Interior no previstos per el Pla General, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona, excepte si estan previstes condicions específiques per a Plans Especials en la normativa zonal.

Estudis de
Detall

Art. 229

1. Quan sigui necessari completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla General, es redactaran i aprovaran Estudis de Detall.
2. Els Estudis de Detall tindran alguna de les finalitats establertes a l'article 14 de la Llei del Sòl.
3. Als efectes del que es disposa a l'article 14-3 de la Llei del Sòl i art. 65 i 66 del Reglament de Planejament s'entendrà com determinacions fonamentals del Pla General aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona. En aquells sector caracteritzats per una ordenació unitaria, l'Estudi de Detall es referirà al conjunt del sector.



4. En aquelles zones en que estiguin especialment previstos, els Estudis de Detall es redactaràn d'acord amb les condicions específiques establertes.



0004174

Secció 2ª. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl.

Desenvolupament
del Pla General
en sòl urbà

Art. 230 1. Les determinacions del Pla General en sòl urbà podran ser d'execució immediata i directa, excepte pels sectors pendents de l'aprovació de Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana, i sens perjudici de la redacció i aprovació prèvia dels projectes de reparcel·lació o compensació que es senyalen per a certs sectors, o de parcel·lació en el supòsit de l'article 222.4

2. També podran formular-se altres Plans Especials o Estudis de Detall d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, que en cap cas podran modificar les determinacions del Pla o reduir els sòls destinats a sistemes, i segons el que estableixen els articles 227, 228, i 229 d'aquestes Normes.

Desenvolupament
del Pla General
en sòl urbanitzable
programat

Art. 231 1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través de Plans Parcial.

2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sens perjudici del que estableix la secció quarta del capítol II de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, de 9-I-1984.

3. Els terrenys inclosos en cada sector no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el



Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització, ni edificarse en tant no s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuat les cessions gratuïtes que estableixen la Llei del Sòl i aquest Pla General.

Desenvolupament
del Pla General
en sòl urbanitzable no programat

Art. 232

1. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General es desenvoluparà a través de Programes d'Actuació Urbanística i, simultàniament o successiva, Plans Parcial.
2. Cada Programa d'Actuació Urbanística coincidirà necessàriament amb alguna de les Unitats Urbanístiques Integrades delimitades per aquest Pla General.
3. Els Programes d'Actuació Urbanística s'atendran a les condicions establertes a la Secció 3ª del Capítol Quart del Títol II d'aquestes Normes.

Desenvolupament
del Pla General
en sòl no
urbanitzable

Art. 233

1. Les determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable es podran aplicar de forma immediata i directa, sens perjudici del que es disposa per als sistemes generals a l'article següent.
2. Es podran formular, no obstant, Plans Especials de protecció del paisatge, cultius i boscos, de millora del medi rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

r.P.G.O.U. 1984

Roses

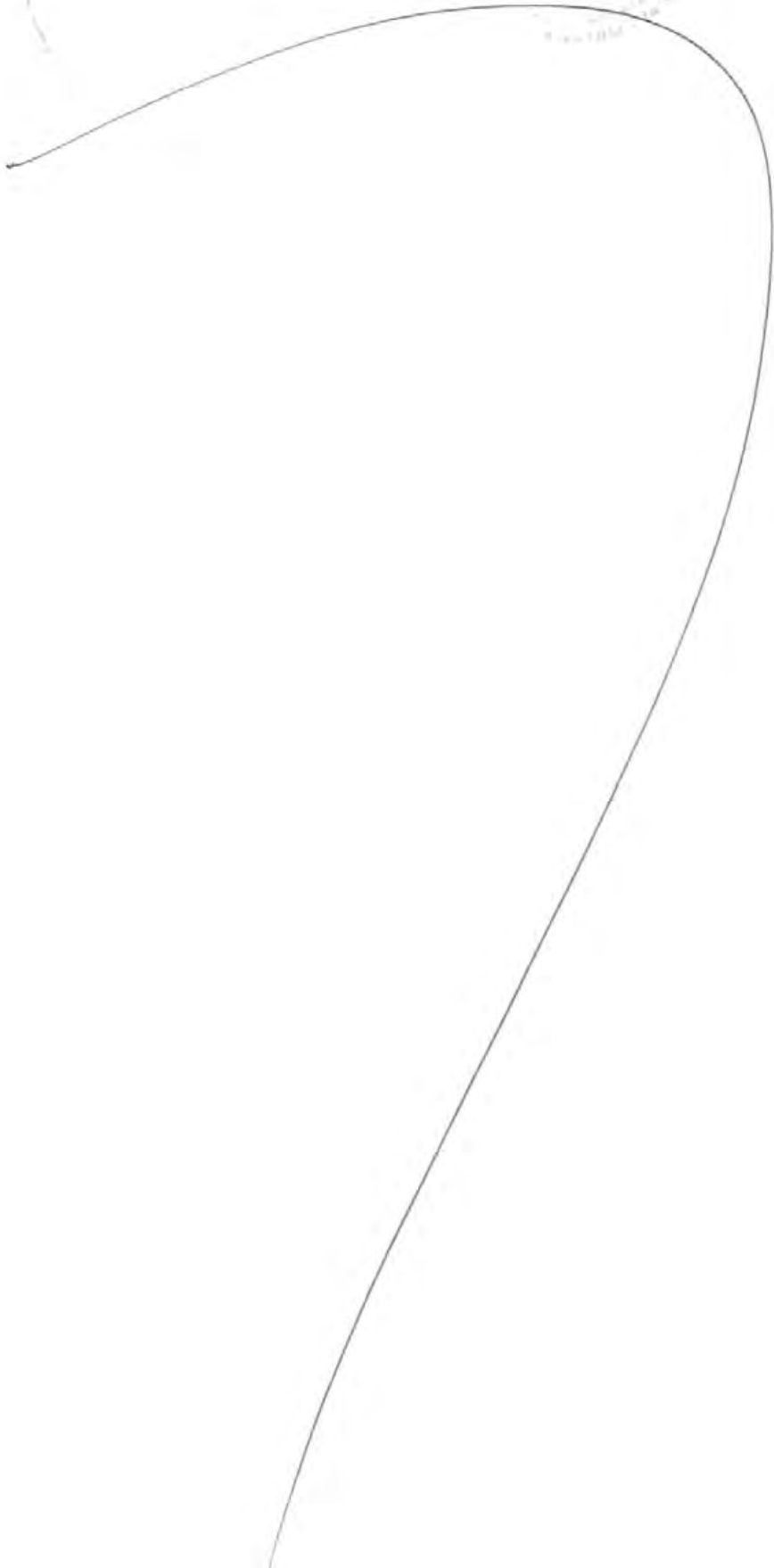


Secció 3ª. Desenvolupament dels Sistemes Generals.

Sistemes
Generals

- Art. 234
1. Les previsions del Pla General en relació als sistemes generals, es desenvoluparàn directament a través dels projectes d'urbanització o construcció, excepte quan, per les característiques del sistema o per estar previst pel Pla General, sigui necessària la previa redacció d'un Pla Especial.
 2. Els Plans Especials a que es refereix el número anterior seràn formulats per l'Ajuntament u Organisme Públic corresponent.

WILLIAM B. GILBERT
NEW YORK
JAN 10 1880





000093

0004176

Capítol Segon. Execució del Planejament.

Execució del
Pla General

Art. 235 L'execució d'aquest Pla General i dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest, correspon a l'Ajuntament, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts per la Llei del Sòl.

Execució de
sistemes
generals

- Art. 236
1. El sòl destinat per el Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:
 - Cessió, compensada per l'adjudicació del coeficient de aprofitament mitjà, quan es tracti de sòl classificat com urbanitzable i inclòs en un sector de planejament o unitat urbanística, d'acord amb el que disposa l'art. 23 de la llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
 - Per qualsevol altre títol jurídic, inclòs el d'expropiació forçosa, quan es tracti de sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial o especial.
 2. Quan de l'execució del sistemes generals es derivin especials beneficis per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, fins i tot els del'expropiació, a través de contribucions especials a càrrec de les propietats beneficiades.

Execució de
sistemes locals

- Art. 237
1. Els sòls destinats per aquest Pla General i per els Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtingran mitjançant la cessió gratuïta a l'Ajuntament per els propietaris del sector de planejament o



dels polígons o les Unitats d'Actuació, sens perjudici del règim establert a l'article 16 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

2. Aixó no obstant, si raons d'interés públic o prioritat en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal o expropiats. En aquest cas l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

Sistemes
d'actuació

Art. 238

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament del Pla General, contindran la definició del sistema o sistemes d'actuació previstos per a la seva execució. Els plans parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
2. En el sistema de compensació, les cessions gratuïtes i obligatòries de terrenys s'efectuaran immediatament que hagi sigut executat el projecte d'urbanització.
3. En el sistema de cooperació la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatòria i gratuïtament, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Concessions
per a equipaments
i dotacions

Art. 239

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que, en execució del Pla, siguin de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar



000094

0004177

concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.

2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a trenta anys, ni conferirà dret de renovació al concessionari.

Polígons
d'actuació

- Art. 240
1. Per a l'execució del Pla General en sectors de planejament parcial o especial, es delimitaran polígons d'actuació urbanística amb els requisits de l'article 117 de la Llei del Sòl.
 2. En sòl urbà es delimitaran polígons o, quan no sigui possible, unitats d'actuació que permetin la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament. Els polígons i unitats tindran en sòl urbà la extensió mínima d'una unitat de zona.
 3. Això no obstant, l'Administració actuant podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon o unitat, quan aquestes actuacions estiguin previstes en un Pla o Estudi i no es requereixi la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.

Unitats
d'Actuació

- Art. 241
1. El Pla General defineix en sòl urbà diverses Unitats d'Actuació, d'acord amb l'article 117-8 de la Llei del Sòl a l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els documents gràfics i normatius corresponents.



2. En relació a la previsió de l'article 118 de la Llei del Sòl, la delimitació d'aquestes Unitats d'Actuació es conté ja en el propi Pla.
3. El sistema d'actuació escollit per a l'execució de la majoria d'aquestes Unitats d'Actuació és el que s'indica al quadre adjunt. En cas de no indicar-se el sistema, podrà actuar-se per cooperació o per compensació.
4. El plaç fixat per procedir a la reparcel·lació i formalització de les cessions corresponents és d'un any. Una vegada esgotat aquest plaç, l'Ajuntament podrà executar-los d'ofici.

Projectes de Art. 242
reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació i compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització, les de demolició, enderrocament o destrucció d'edificis, plantacions i altres bens, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització.
2. Els projectes de reparcel·lació s'ajustaran, en el seu contingut i procediment, al que es disposa als articles 71 a 130 del Reglament de Gestió Urbanística.



000095

0004178

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General.

Seguiment i
vigilància del
Pla General

- Art. 243
1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessaris per a seguir el desenvolupament del Pla General i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
 2. La vigilància del Pla atendrà:
 - a) a la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb el que disposa el Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl, i la Llei i Reglament de Protecció de la legalitat urbanística de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.
 - b) a la adequació i direcció del planejament vers els objectius perseguits.
 3. Quan es donguin els supostos previstos en els articles 3 i 4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament promourà la revisió del Pla o la seva modificació, respectivament.

Defensa del
Pla General

- Art. 244
- L'Ajuntament vetllarà per el compliment d'aquest Pla General i del planejament d'ell derivat, adoptant com a mesures defensives les que s'estableixen en el Títol II "Protecció de la legalitat urbanística" del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl, així com les definides per la Llei de Protecció de la legalitat urbanística de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.

Cèdules
urbanístiques



- Art. 245
1. L'Ajuntament expedirà les "Cèdules urbanístiques" a que es refereix l'article 63 de la Llei del Sòl, a sol·licitar per els interessats, en un termini de dos mesos a partir del dia de la sol·licitud.
 2. A la sol·licitud de Cèdula Urbanística s'acompanya rà la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.
 3. L'Ajuntament exigirà la corresponent Cèdula Urbanística per a atorgar llicències de parcel·lació, edificació i ús dels predis, d'acord amb l'article 63-2 de la Llei del Sòl

Memòria anual
sobre gestió i
execució del Pla

- Art. 246
- Anualment l'Ajuntament redactarà una Memòria sobre la gestió i execució del Pla General, els estudis a que es refereix l'article 243 i les actuacions a que hagi donat lloc la vigilància del Pla.





Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

Actes subjectes
a llicència

Art. 247

1. Estàn subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl.
També serà precis obtenir llicència municipal per a l'extracció d'àrids; tala d'arbres; apertura de nous camins o sendes; apertura, modificació i ampliació d'establiments comercials i industrials; creació de jardins, realització de tallafocs; instal·lació de xarxes de serveis i línies elèctriques; instal·lació de parcs d'atraccions, pistes d'automòbils infantils o autos de xoc; i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.
2. La obligació d'obtenir previament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent, d'acord amb l'article 179-1 de la Llei del Sòl.
3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sens perjudici del que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl.
4. El que es disposa als apartats anterior és vàlid per a tot el territori que abarca aquest Pla Gene

ral, àdhuc les zones marítim-terrestres, militars, parcs naturals, centres turístics, etc.

Silenci
administratiu

Art. 248



1. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local.
2. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, al Pla General d'Ordenació o als Programes, Plans Projectes i Ordenances definitivament aprovats.

Contingut de
les llicències

Art. 249

1. Les llicències municipals autoritzaran a realitzar algun dels actes senyalats a l'article 247, sempre que s'ajustin al que estableix la Llei del Sòl i els seus Reglaments, el Pla General d'Ordenació i els Plans que s'aprovin com a desenvolupament de aquest.
2. L'Ajuntament podrà concedir una determinada llicència amb condicions, que formaran part del contingut de la llicència.
3. En cap cas es concediran llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin el resultat d'un procés de parcel·lació ilegal.

Condicions de
l'atorgament de
llicència

Art. 250

1. Quan l'obra o edificació requereixi la previa urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació, sens perjudici d'allò que disposa l'article 83 de la Llei del Sòl.



2. Per a autoritzar edificacions en sòl urbà, les parcel·les hauràn de reunir els requisits suficients per a ser considerats solars d'acord amb l'article 82 de la Llei del Sòl. A aquest efecte, hauràn de complir els següents requisits:

- donar façana a una via pública que garantitzi l'accés rodat
- existència de xarxa d'abastiment d'aigües
- evacuació d'aigües residuals
- subministre d'energia elèctrica de baixa tensió
- explanació i pavimentació de la calçada
- encintat de voravies
- senyalament d'alineacions i rasants.

3. Aixó no obstant, podrà atorgar-se la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan l'element que falti no sigui cap dels quatre primers de la relació del número anterior, i es garantitzi l'execució simultània de l'urbanització, que haurà d'entregar-se abans de que finalitzi l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, fons públics, aval o hipoteca, dipositats a la Corporació Local. Mentre la garantia no sigui constituïda, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

4. La concessió de llicències d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres i serveis d'urbanització, s'atendrà al que estableix l'article 6 de la Llei de Protecció de la legalitat

urbanística, de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.

Documentació de
la sol.licitud
de llicència



Art. 251 1. Les sol.licituds de llicència per a obres majors, hauràn d'incloure els següents documents:

- a) Model previst per a la concessió de llicència complimentat. En el cas de llicències d'edificació, la cèdula urbanística sol.licitada com a mínim un mes abans de la presentació del projecte.
- b) Projecte tècnic complert en triplicat exemplar, realitzat per el facultatiu competent i signat per aquest i per el sol.licitant.
Aquest contindrà:
 - b1) Plànols d'emplaçament i situació, a escales respectives de 1:500 i 1:2.000, amb detall dels serveis urbanístics existents
 - b2) Plànol parcel.lari a escala no inferior a 1:500, amb detall de les parcel.les i edificacions de la zona, i les seves característiques mètriques i volumètriques.
 - b3) Tota aquella altre documentació o informació que la indole del projecte, instal.lació u operació requereixi, segons els articles següents.

2. Quan es tracti d'obres de reforma o restauració de edificacions ja existents, es diferenciarn clarament aquells elements que es conserven, els que desapareixen i els que es construeixen de nou.

3. Les sol.licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaràn d'un plànol o croquis a escala, suscrit per el responsable tècnic.

Obres majors
i menors

Art. 252 1. A efectes del que es disposa a l'article anterior seràn obres majors:



000098

0004181

- les que es refereixin a construccions de nova planta, reforma o restauració d'edificis existents, ampliació de volum d'edificacions, modificació de la façana, obres de consolidació o reforçament de l'estructura i similars.

- els moviments de terres

- les obres de demolició d'edificacions o construccions.

i en general totes aquelles que exigeixin la direcció d'un tècnic facultatiu titolat.

2. Seràn obres menors totes aquelles no classificables com a majors segons el número anterior.

Edificacions
de caràcter
històric-artístic

Art. 253

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a edificis de caràcter històric-artístic i, en particular, a edificis qualificats per aquest Pla General a les zones 1 i 2, i construïts amb anterioritat a l'any 1961, caldrà presentar a més dels documents relacionats a l'article 251, els següents:

- memòria justificativa de l'obra a realitzar
- memòria descriptiva de l'obra, amb el màxim detall tècnic
- fotografies de l'estat actual de l'edificació i façana principal i posterior, interiors, detalls i del conjunt d'edificacions de que forma part.
- plantes de l'estat actual de l'edificació.

2. Les llicències s'atendran a les condicions específiques que senyalen aquestes Normes per a cada una de les qualificacions zonals al·ludides.



Procediment

Art. 254

1. El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència és l'establert a l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
2. Els actes d'atorgament de llicències es notificaran al sol·licitant i a les persones compareixents en el procediment. L'interesat haurà de satisfer la liquidació de la tasa en el plaç que es senyali. Transcorregut el plaç sense satisfacció de la liquidació o presentació de recurs s'entendrà que es renuncia a la llicència i es procedirà al seu arxiu.

Llicències en
sòl urbanitzable

Art. 255

- En sòl urbanitzable, programat o no programat, no podran atorgar-se llicències fins que no s'hagi realitzat l'urbanització, i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas de que el Pla Parcial s'executi pel sistema de compensació.
- Quan el sistema d'actuació sigui el de cooperació, no podran atorgar-se fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació del polígon o unitat d'actuació.

Llicències en
sòl no urbanitzable

Art. 256

1. En sòl no urbanitzable, les sol·licituds de llicències es dirigiran a l'Ajuntament, que informaran preceptivament i remetrà l'expedient a la Comissió Provincial d'Urbanisme. El sol·licitant acompanyarà un plànol a escala amb la descripció de la finca, situació territorial, extensió superficial i ús actual, amb indicació expressa dels titulars.



000099

04182

2. Abans d'iniciar l'obra s'inscriurà la llicència en anotació marginal al Registre de la Propietat.

Costos d'ur
banització

Art. 257

1. El propietari que urbanitzi un tram de via pública, a la que donin façana o accés altres propietats, per tal de complir les condicions de serveis mínims a que es refereix l'article 250, podrà sol·licitar de l'Ajuntament la repercussió de la part proporcional dels costos d'urbanització sobre les finques que hagin resultat beneficiades.
2. L'Ajuntament podrà no concedir llicències d'obres als propietaris de les finques beneficiades per obres d'urbanització d'un tercer, fins que aquests propietaris acreditin haver abonat la part proporcional dels costos.
3. L'Ajuntament determinarà el cost a repercutir sobre cada propietat basant-se en l'edificabilitat que correspon segons el Pla a cada una de les finques encara no edificades. A aquests efectes, el propietari executor de les obres d'urbanització presentarà, juntament amb el projecte, les dades corresponents a les finques que puguin resultar beneficiades, i la proposta de repartiment proporcional.

Caducitat de
les llicències

Art. 258

Les llicències caducaràn per el fet de no iniciar-se les obres en els plaços previstos en l'article 43 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Plaç i pròrroga
de llicències

Art. 259

1. La concessió de llicències inclourà el plaç d'execució de les obres, instal·lacions u operacions.

2. Si es dona el cas de que les obres, instal·lacions u operacions no es poden acabar en aquest plaç, l'interessat podrà sol·licitar una pròrroga d'acord amb l'article 43 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

3. Les pròrrogues s'hauran de sol·licitar abans de que finalitzi el plaç establert.

Llicència per a
moviment de
terres

Art. 260

1. La llicència per a moviments de terres es limitarà a les obres de nivellació, neteja, terraplenat o rebaixa de terrenys i en cap cas inclourà apertura de vials, fosses per a cimentacions o destrucció d'arbolat o jardins.

2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotècnic del terreny o solar.

3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaràn sota la direcció d'un tècnic titolat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.

4. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbolat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.





000100

0004183

Llicència de parcel·lació



Art. 261 1. La llicència de parcel·lació serà necessària per a procedir a la divisió d'una finca en altres indepen-dents, d'acord amb l'article 13 de la Llei de Pro-tecció de la legalitat urbanística, de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.

2. La documentació a presentar juntament amb la sol·li-citud de la llicència inclourà:

- memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de la operació de parcel·lació, condi-cions del planejament vigent per a procedir a la parcel·lació i descripció de les finques ini-cials i resultants del procés.
- certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació.
- plànol topogràfic i d'informació a escala 1:500, amb detall dels llindars de les finques, pre-existències i qualificacions urbanístiques vi-gents.

Llicència de primer ús

Art. 262 1. El primer ús d'un edifici o d'un terreny està sub-jecte a llicència, a efectes de comprovació del seu ajust al planejament vigent.

2. La llicència de primer ús és imprescindible per al sumistre municipal d'aigua potable o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

3. Aquesta llicència podrà denegar-se quan l'edifici no s'ajusti al que va ésser aprovat a la llicència d'obres.

Llicència de modificació d'ús

Art. 263 1. La llicència de modificació de l'ús dels edificis o terrenys no requerirà la realització d'obres



d'ampliació o reforma, que en el seu cas, serien objecte de llicència independent.

2. La documentació a presentar inclourà:

- memòria justificativa del nou ús, amb la referència a les condicions o limitacions derivades del planejament vigent.
- plànol d'emplaçament a escala 1:500, amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn, orientació, alineacions i rasants oficials, i paràmetres urbanístics que afecten a l'edifici o terrenys objecte de la llicència.
- certificació expedida per el facultatiu competent en la que s'acrediti que l'edifici o els terrenys són aptes per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix i d'acord amb les condicions d'estabilitat, resistència i aïllament precises per l'ús sol.licitat, de forma que no es puguin originar molesties o perills que afectin a les finques veïnes.

Llicència per a enderrocs

Art. 264

1. No podrà enderrocar-se un edifici o una part del mateix, edificació auxiliar, tanca, o element complementari, sense la previa concessió de la llicència d'enderroc.

2. La sol.licitud s'acompanyarà dels següents documents:

- memòria justificativa de l'enderroc, amb especial referència a les condicions derivades de la qualificació urbanística de la finca
- memòria tècnica referida al sistema a utilitzar, programa i precaucions a pendre en relació a la via pública i a les finques veïnes



000101

0304184

- plantes, alçats i seccions de l'edifici a en derrocar
- fotografies o croquis en els que es pugui apre ciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algú element d'interés especial per l'Ajuntament.
- comunicació de l'acceptació del facultatiu de signat director de les obres.

3. Les obres a que es refereix la llicència s'execu taràn sota la direcció d'un tècnic titolat que assumirà expresament la funció de cuidar el corre_c te desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direc_c ió facultativa.
4. L'Ajuntament podrà condicionar la llicència a la cessió d'aquells elements constructius antics -reixes, rajoles, vidrieria, etc- de valor histò ric o artístic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra, quan es tracti d'edificis del casc urbà de la vila.

Llicència de tancament de parcel·les

- Art. 265
1. El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.
 2. Les tanques seguiràn les alineacions establertes en el planejament vigent i s'ajustaràn a les con_c dicions específiques d'alçada , materials, etc, que s'especifiquen per a cada zona.
 3. En qualsevol cas, els materials no constituiràn un perill per als veïns, com les reixes acabades en punta, vidres en la coronació d'un mur, etc.



4. Quan es tracti de finques afectades per sistemes, generals o locals, només es podran tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renunci a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució del sistema. Aquesta renúncia haurà de constar a la llicència.

Llicència de
tala d'arbres

Art. 266

1. Quan sigui permesa pel planejament i per l'autoritat competent, la tala d'arbres, en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, quedarà subjecte a l'obtenció de prèvia llicència municipal, sens perjudici d'altres autoritzacions o permisos necessaris.
2. Juntament amb la sol·licitud de la llicència es presentará una memòria justificativa de la necessitat o motiu de la tala, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament. També es presentarà una memòria descriptiva de les espècies arbòrees, característiques botàniques, nombre d'unitats, edat i altres detalls.
3. Quan es tracti de sòl destinat per el planejament vigent a sistema, general o local, es prohibeix la tala d'arbres mentre no s'executi el sistema, sigui quina sigui la motivació del demandant.

Llicència
d'activitats
extractives

Art. 267

1. Les activitats extractives, quan siguin permeses per el planejament, constitueixen una activitat subjecte a llicència municipal.
2. Es presentarà a l'Ajuntament, juntament amb la sol·licitud, una memòria descriptiva de l'activi-



000102

0004185

tat a desenvolupar, amb detall del volum d'extracció, programa, mitjans i mesures de protecció del paisatge, arbrat i finques veïnes; certificat de domini del sòl o títol jurídic que autoritza al de mandant; plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:2.000; i pressupost de les obres.

3. La concessió de la llicència inclourà les condicions en que hauràn de quedar els terrenys una vegada finalitzada l'activitat, amb detall en plan-ta i perfil de la topografia, possible terraple-nat i arbrat, i que haurà de costejar el benefi-ciari de la llicència.

Llicència per
a "campings" i
"caravanings"

Art. 268

1. L'utilització d'un terreny per a campaments de turisme "campings" o "caravanings" a que es refereix l'Ordre Ministerial de 28 de juliol de 1966, està subjecte a la prèvia llicència municipal, d'acord amb l'article 5-e de la citada Ordre.

2. Aquest Pla General autoritza la instal·lació de "campings" i "caravanings" solament en una deter-minada zona del sòl no urbanitzable, i en el sòl urbanitzable no programat.

2. 1. Quan es tracti d'instal·lar un "camping" o "ca-ravaning" en sòl no urbanitzable, la llicència tindrà caracter provisional, d'acord amb l'ar-ticle 58.2 de la Llei del Sòl.

2. 2. Quan es tracti d'instal·lar un "camping" o "ca-ravaning" en sòl urbanitzable no programat, se



rà necessari la previa aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i del corresponent Pla Parcial, i la instal·lació tindrà caracter definitiu.

3. En qualsevol cas es compliràn les condicions establertes a la Llei del Sòl i els seus Reglaments, l'Ordre Ministerial de 28-VII-66 i altre legislació específica sobre la matèria, i aquest Pla General.
4. A efectes de l'aplicació de l'article 58 de la Llei del Sòl, es considerarà que la instal·lació d'un "camping" o "caravaning" en zones en les que el Pla General no autoritza expressament aquest ús, dificulta l'execució del Pla.



000103

DISPOSICIONS TRANSITORIES

Primera.

1. Les edificacions i usos anteriors a aquest Pla que superin les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes per a cada zona (alçada, profunditat edificable, percentatge d'ocupació de parcel·la, etc.) o que no s'ajustin al règim d'usos, podran realitzar obres de reparació, modernització, millora de llurs condicions higièniques o estètiques, i de consolidació en cas de sinistre, i podran augmentar el volum d'acord amb els paràmetres establerts per a cada zona.
2. S'exceptuen del disposat al paràgraf anterior les edificacions i usos situats en terrenys qualificats com a sistemes, generals o locals, que es sotmetran al règim general de l'article 60.2 i 3 de la Llei del Sòl.
3. Les indústries existents en sòl urbà en el moment de la aprovació inicial d'aquest Pla podran mantenir la potencia instal·lada, sens perjudici de la regulació de sorolls, fums i olors que els sigui d'aplicació.

Segona.

1. En el cas de demolició d'edificacions actualment existents, les parcel·les resultants es sotmetran en tots els aspectes a aquestes Normes.
2. No obstant, en el cas d'una parcel·la inscrita com a finca independent al Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla que,



previament o durant el desenvolupament d'aquest, quedi buida, quedarà dispensada de complir amb els requisits de parcel·la i façana mínima, encara que haurà de complir la resta de condicions i paràmetres per a l'edificació establerts per a la corresponent zona.

Tercera

1. Les llicències a que es refereix l'article 178 de la Llei del Sòl, concedides en ferm abans de la aprovació inicial d'aquest Pla General tindran la vigència establerta en l'acord de concessió i conferiran dret al seu titular a realitzar tot el que es concreti a la llicència. Podran ser prorrogades per la meitat del plaç original si en el moment en que es sol·liciti la pròrroga els edificis han cobert aïgues.
2. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, quan no es refereixin a terrenys destinats a sistemes, generals o locals, tindran efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant les determinacions del nou planejament, d'acord amb l'article 120 del Reglament de Planejament Urbanístic de la Llei del Sòl.
També podran ser prorrogades d'acord amb el que disposa l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
3. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del Pla Gene-



Quarta

ral quedaràn subjectes al que es disposa a l'article 121 del Reglament de Planejament Urbanístic de la Llei del Sòl.

1. Les urbanitzacions o Plans Parcial d'iniciativa privada, que s'indiquen a continuació, s'estimaràn compromeses en el supòsit de la Disposició Transitòria 1a., apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, 9/81, de 18 de novembre, quedant els seus sectors inclosos en Sòl Urbà en el Planejament revisat.

L'execució complementària dels serveis urbanístics així com la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes, previstes en els Plans Parcial dels que són promotors, haurà de portar-se a cap en el termini de 12 mesos i pels propis promotors, sense perjudici de les mesures d'execució forçosa subsidiària, sancionadores o suspensives dels efectes del Pla, previstes en el paragraf 4 de la pròpia Disposició Transitòria 1a. de la Llei. A aquests efectes, la delimitació del Pla Parcial mantindrà plena vigència en el planejament revisat, així com els que resulten modificats per les determinacions d'aquest Pla General i els promotors seran requerits d' immediat, una vegada resulti executiu el Planejament revisat.

Els Plans Parcial dels que s'indiquen són els següents:



<u>Pla Parcial</u>	<u>Promotor</u>	<u>Termini</u>
Sta. Rosa Puig Rom	Miguel Arpa	4 anys
Sta. Margarita/Salatà	Miguel Mateu	"
La Sureda d'en Mairó	Sr. Costes	"
Mas Matas	Concepción Falp	"
Els Grecs		"
Els Balins	Catalina Macau	"
Fumats		"
Mas Oliva		"
Mas de les Figueres	Sr. Martí	"
Lassus	Sr. Lassus	"
Oliverais-Marais	Sr. Marais	"
El Cortijo	Sr. Martínez	"
Las Heras	Ajment. de Roses	"
Mas Buscà	Radar S.A.	"
Polígon I	Ajment. de Roses	"
Montjovis	Dolors Danés/ Michel Escudier	"

2. Les mateixes prevencions s'aplicaran als sectors dotats de Pla Parcial en estat d'execució incloses així mateix en els termes de la Disposició Transitòria 1ª, apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, carents actualment de promotor, en relació als actuals parcel·listes o propietaris de parcel·les, segons el Registre de la Propietat. Els terminis d'execució es determinaran en tràmit de gestió urbanística, pel propi Ajuntament, el qual po-

Roses



000105

0304188

drà disposar la seva inclusió en Unitats d'Actualització, als efectes de la justa distribució de beneficis i càrregues, en els mateixos termes figurats en els Plans Parcialment en estat d'execució o en els que resultin modificats per les determinacions figurades en el Sòl Urbà al que s'incorporen en el Planejament revisat.

DISPOSICIONS FINALS

Primera.

En el moment en que aquest Pla General entri en vigor, quedarà sense efecte tot el planejament urbanístic anterior que afecti al seu àmbit territorial.

Segona.

En el termini d'un any, l'Ajuntament redactarà i sotmetrà a aprovació de l'òrgan competent les Ordenances Municipals que regularàn en sòl urbà els aspectes tècnics, higiènic-sanitaris, constructius, de serveis annexes a les edificacions, de desenvolupament del règim d'usos, i altres aspectes no prevists a les presents Normes.

Tercera.

En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial a la que fa referència l'article 85 d'aquestes Normes.

[Handwritten signature]

	GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES	
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ	
DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE GIRONA	
DE DATA <u>19-12-85</u>	
EL SECRETARI, <i>[Handwritten signature]</i>	