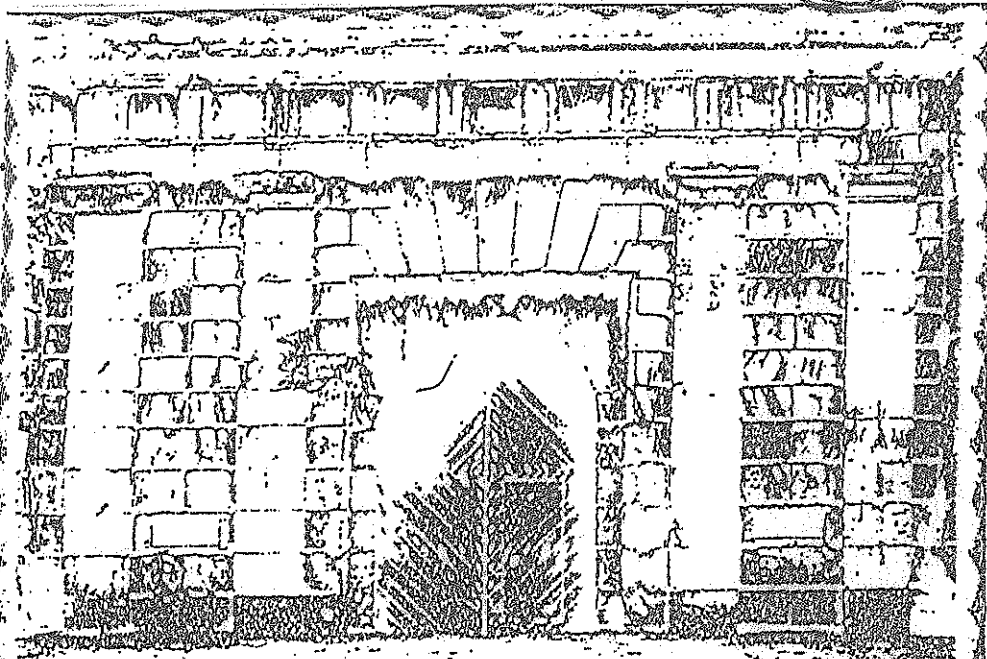


1
005220



MOLT ILLUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES

GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
1990
TEXT REFOS

DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 30 GEN. 1991

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

LA SECRETÀRIA

Normes Urbanístiques

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

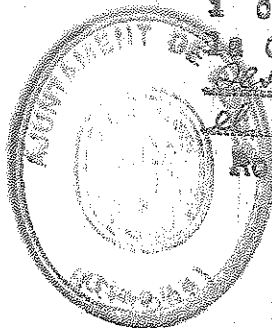
Text Roses 1990 de la
Ordinació del PGOU de Roses

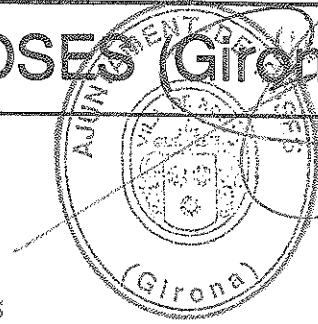
1 coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal en

sent plenària extraordinària
el dia 16-11-1990

Roses - 1 DIC. 1990

El Secretari.





0305221

Diligencia.- Per la qual es fa constar que el Text Refòs del Pla General d'ordenació de Roses, NORMES URBANISTIQUES consta de 247 pàgines, les quals estan numerades, segellades i signades pel Secretari de la Corporació, stant només esmentats per l'envers.

INDEX

Doss. 1 de desembre 1990
El Secretari.

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

- 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 Obligtorietat del Pla General
- Art. 6 Documentació del Pla General
- Art. 7 Interpretació dels documents del pla General

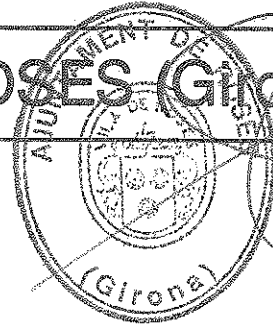
TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC DEL SOL

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 vies públiques

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 en parcs i jardins

Secció 4ª. Sistema d'equipaments

Art. 27 Definició

Art. 28 Usos

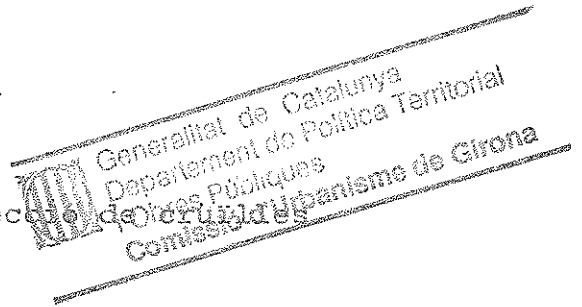
Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació

Art. 30 Serveis tècnics

Art. 31 Cementiris

Secció 5ª. sistema de platges i espais arràn de mar.

Art. 32 Definició i objecte





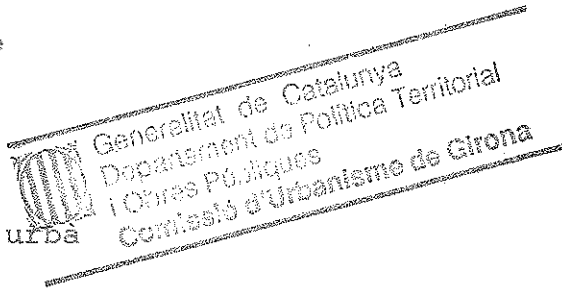
0005223

Art. 33 Ordenació

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

Art. 34 Definició i objecte

Art. 35 Usos



Capítol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1^a. Disposicions generals

Art. 36 Definició

Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà

Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà

Art. 40 Àmbits en sòl urbà

Art. 41 Zones

Art. 42 Aplicació de les normes

Secció 2^a. 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

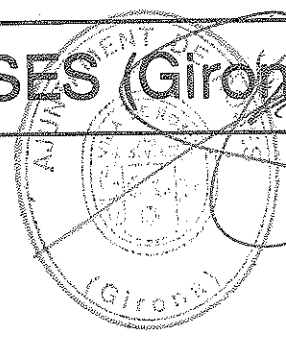
Art. 44 Alineació de la edificació o línia de façana

Art. 45 Ample de carrer

Art. 46 Alçada reguladora

Art. 47 Façana principal

Art. 48 Façana posterior



0305224

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

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

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

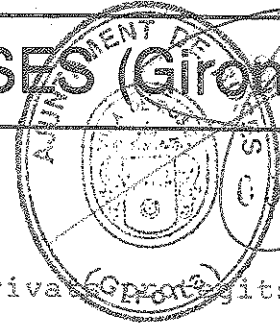
Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

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 (Girona) gits

Art. 72 Definició i objecte

Art. 73 Obres en les edificacions existents

Art. 74 Usos admesos

Art. 75 Manteniment de les edificacions

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic

Art. 76 Definició i objecte

Art. 77 Subzones especials

Art. 78 Aplicació a 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

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





0005226

- Art. 93 Ocupació
- Art. 94 Alçades d'edificació
- Art. 95 Cossos sortints
- Art. 96 Usos

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

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígons d'habitatges

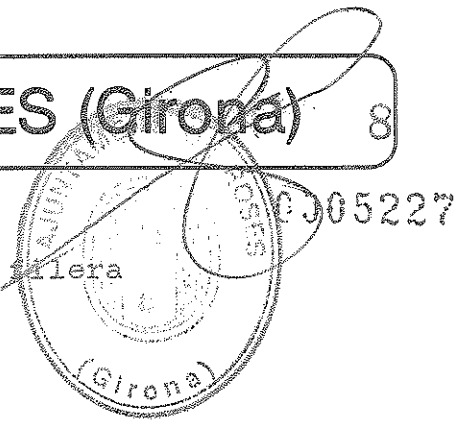
- Art. 97 Definició i objecte
- Art. 98 Edificabilitat
- Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

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

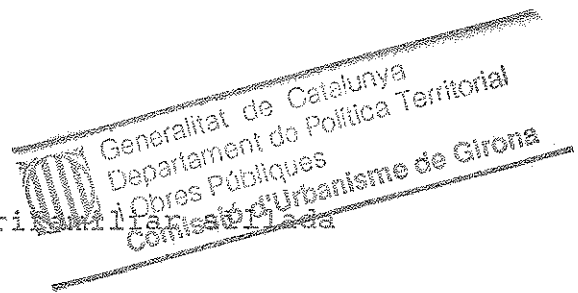
Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

- 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 2^a. 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 3^a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar

- 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 hoteler

Subsecció 4^a. 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 (9i)

Art. 134 Conjunt d'ordenació específica clau 9 (t) bis

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

Art. 135 Definició i objecte

Art. 136 Documentació

Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors especials 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

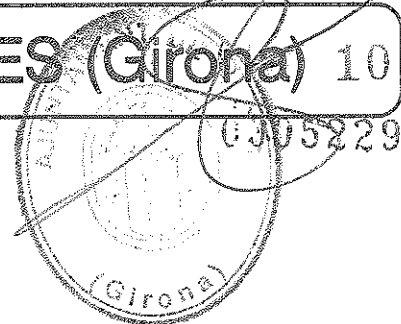
Art. 145 Definició

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 147 Aprofitament mitjà

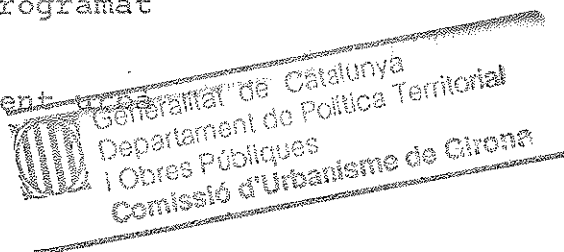


AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 10



- 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

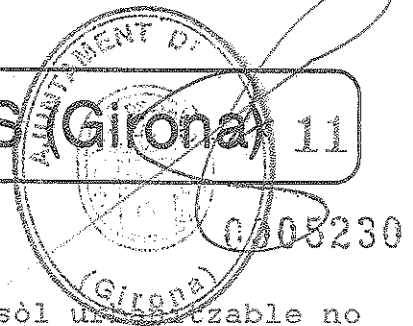


- Art. 151 Definició
Art. 152 Subzones
Art. 153 Subzona a: Edificabilitat
Art. 154 Subzona a: Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta
Art. 155 Subzona a: Densitat d'habitatges
Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions
Art. 157 Subzona b: Edificabilitat
Art. 158 Subzona 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
Art. 160 Subzona c i d
bis

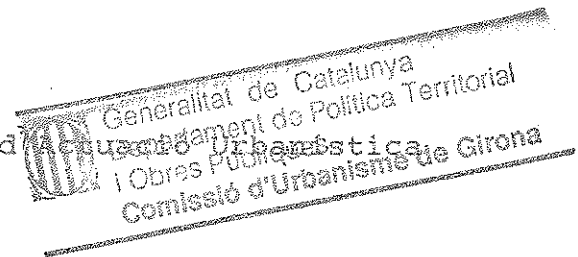
Subsecció 2ª. zona 11. Desenvolupament terciari.

- 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'Urbanisme
- 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

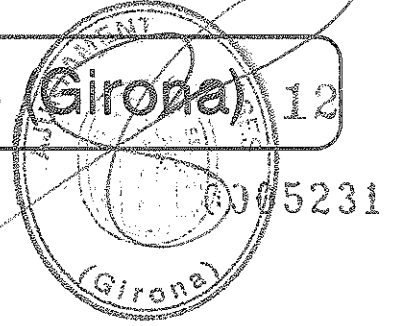
Secció 2ª. Zona 13: Agrícola

- 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: Nàutica

TITOL TERCER. REGIM D'USOS

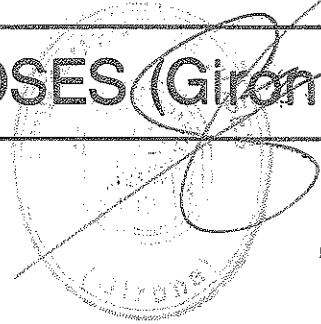
Capítol Primer. Disposicions generals

Art. 199 Condicions d'ús

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 13



0005232

- Art. 200 Usos provisionals
- Art. 201 Classificació dels usos
- Art. 202 Us residencial
- Art. 203 Us comercial
- Art. 204 Us de magatzem
- 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



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

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

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



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.

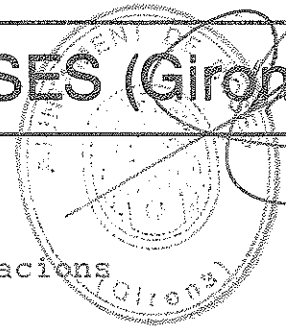
- Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segon. Execució del Planejament

- Art. 235 Execució del Pla General
- Art. 236 Execució de sistemes generals
- Art. 237 Execució de sistemes locals



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 15



0005234

- 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
- 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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 18



0005235

- 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"

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

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Segona

Tercera

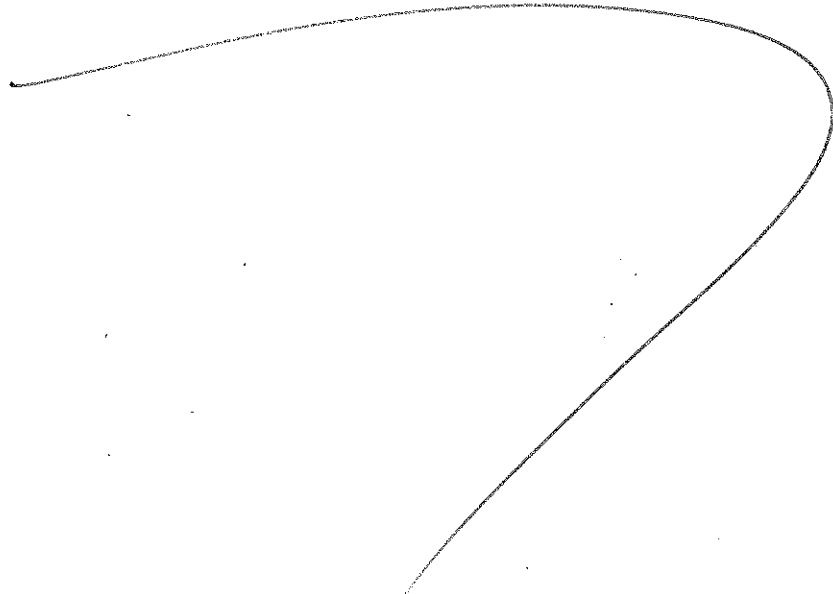
DISPOSICIONS TRANSITORIES

Primera

Segons

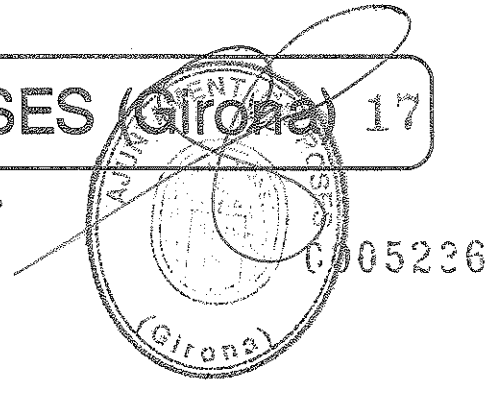
Tercera

Quarta





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
TÍTOL 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'acord 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'esmentat 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 prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent i demés 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.

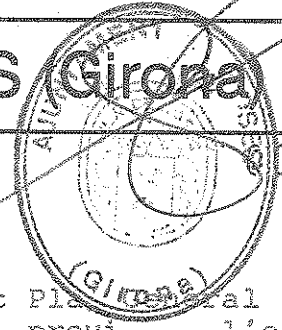
Revisió del Pla General Art.2

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, mentres no sigui precisa la seva revisió.

2. S'estableix com a terme per a la seva revisió els dotze anys sense perjudici de la revisió anticipada a que pot donar lloc alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent o d'acord amb allò que disposa l'article 47,2 de la Llei del Sòl.



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



005237

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

La revisió del present Pla General serà procedent quan, previ l'estudi corresponent, es doni algun 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 quatriennis. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30 % de la prevista en el Pla.

c) L'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.

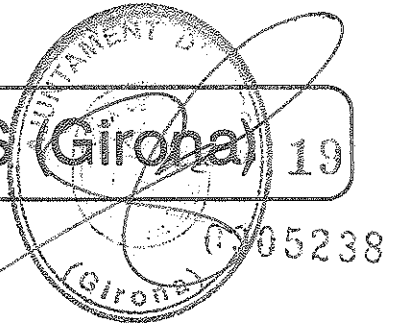
e) Sempre que, a criteri de l'Ajuntament, s'estimi convenient per raons socials o econòmiques justificades.

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.



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

Les propostes de modificació s'hauran 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 espai lliure previst pel Pla General, es sotmetrà al tràmit previst per l'article 50 de la Llei del Sòl.

Obligatorietat Art.5
del Pla General

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.

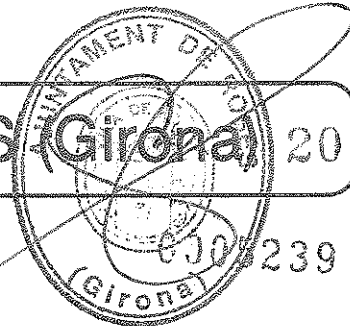
2. L'autorització excepcional d'usos u obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, a que es refereix l'article 58,2 de la Llei del Sòl, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.

3. Perquè puguin autoritzar-se les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauràn de concórrer 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 desenvolupament d'aquell.

c) l'autorització s'otorgarà a precari. Els usos i les obres hauràn de cesar o d'enderrocar-se dret a indemnització, quan l'Administració otorgant 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.



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

L'Ajuntament, previ informe 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 caràcter transitori.

Documentació del Pla General

Art.6

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

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

2.1. Informació i Avanç de Pla.

a) Memòria de l'informació Urbanística.

b) Plànols d'informació:

I.1.1. L'Empordà. Topografia i curses d'aigua.
E.1:100.000

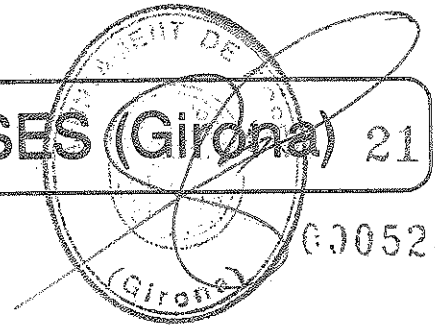
I.1.2. L'Empordà. Xarxa de comunicacions.
E.1:100.000

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



0005240

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

- II.1.1. Topografia i rieres. E.1:10.000
- II.1.2. Pendents: E.1:10.000
- II.1.3. El paissatge 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
- 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 dels sòl. E.1:10.000
- II.3.3. Partició i ús del territori.
E.1:10.000
- II.4. El front del 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.1:2.000
- 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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

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



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.
Llicències d'edificació (la vila).
E.1:2.000

V.2.2. L'ocupació recenta del sòl.
Llicències d'edificació (Sta.
Maragarida)
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 del Plans Parcials:
la vila. E.1:2.000

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

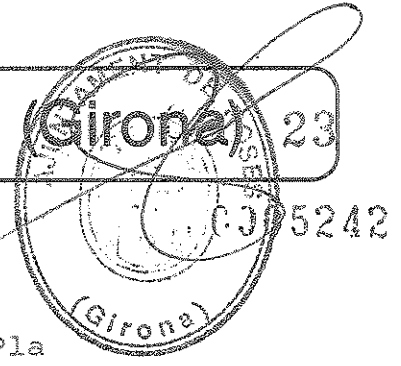
VI.2.3. Les propostes dels Plans parcials:
Puig Rom. E.1:2.000

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

c) Diagnòstic i Objectius de Planejament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
Plànols de l'Avanç del 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

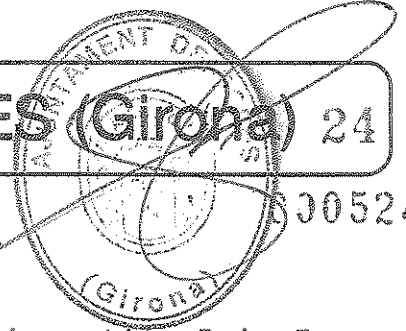
IX.3.3. Zonificació. Puig Rom.
E.1:2.000

IX.4.1. Ordenació i gestió. La vila.
E.1:2.000

IX.4.2. Ordenació i gestió.
Sta. Margarita. E.1:2.000



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



005243

- IX.5. 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. Clavegueram.
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 finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els

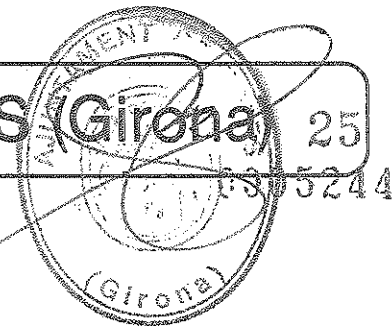
altres documents del pla. En cas de conflicte d'interpretació entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta.

2. 1. La delimitació gràfica dels 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 àrea delimitada en els plànols en més o menys d'un cinc per cent.
- no s'alterarà substancialment la forma de les àrees.



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



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 del mar | E |
| Sistema de canalitzacions i curses d'aigua | F |

Zones

Sòl urbà

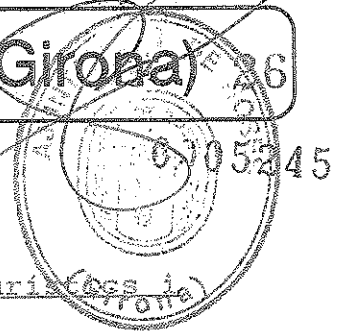
I. La vila

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

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



Els desenvolupaments turístics (cas 1) residencials.

| | |
|------------------------------------|---|
| Vivienda unifamiliar aïllada | 6 |
| Vivienda unifamiliar en filera | 7 |
| Vivienda 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 |
| Protecció paisatjística i ecològica | 15 |
| Protecció d'infraestructures | 16 |
| Protecció de les reserves | 17 |
| Edificacions i indrets d' especial interès | 18 |



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

TÍTOL SEGON

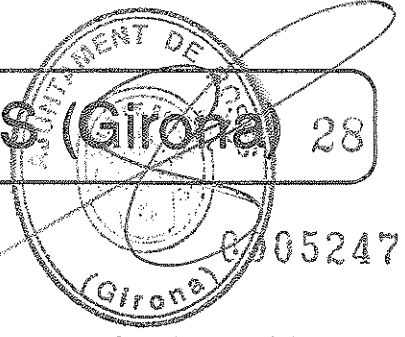
(Girona)

0305246

REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capítol Primer. Disposicions generals.

- | | | |
|--------------------------|-------|---|
| Classificació del sòl | Art.8 | <ol style="list-style-type: none">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 través 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. |
|--------------------------|-------|---|



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

Sistemes i zones

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'interès general, que permetran assolir els objectius del planejament en materia de viabilitat, 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 d'edificació, i desglosades les superfícies resultants de l'aplicació dels standards urbanístics fixats, podran 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 l'edificació.

3.3. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General, delimitada per sòls de qualificació urbanística diferent.

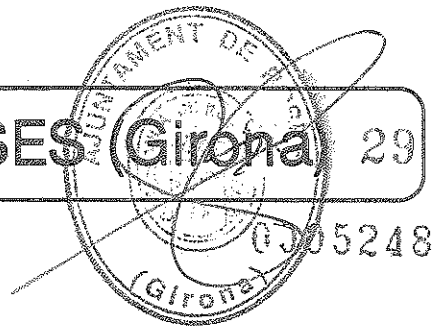
Estructura general i orgànica del territori

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 espais de protecció i servei.



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

sistema general de platjes i espais
arràn 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.

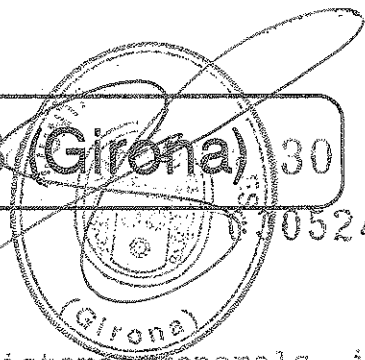
Art.11 1. El Pla General determina en la seva
totalitat els sistemes generals referits
en el paràgraf segon de l'article
anterior, i, per al sòl urbà, també els
sistemes locals relacionats en el paràgraf
tercer de l'article anterior. També,
excepcionalment, s'indiquen els sistemes
locals en sòl urbanitzable. Els sistemes
generals es grafien en els plànols
d'"Estructura penals i orgànica del
territori" (e. 1:5000).

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

3. N'obstant això, 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 estàndards que siguin
d'aplicació a la zona o sector.



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



05249

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, llevat de l'equipament sanitari previst a la U.A. 15, com segons diu la Memòria d'aquest Pla i la Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de data 6 de març de 1.989 i amb els requisits i limitacions imposades en aquesta última, que son recollides a la fitxa de la U.A. 15 que figura en l'annexe d'aquest Text Refòs.
 2. Això no obstant, aquells equipaments o serveis existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podrà 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 qualsevol dels medis legals.
 3. Els sistemes generals o locals que, en el moment de l'aprovació definitiva 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 usos opcionals; per els situats en sòl urbanitzable, la assignació d'ús es farà a través del corresponent Pla Parcial, quan el Pla General no l'hagi ja determinat.



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

Capítol Segon. Recurs de Recurs de Recurs 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 estructurèn orgànicament un sector determinat.

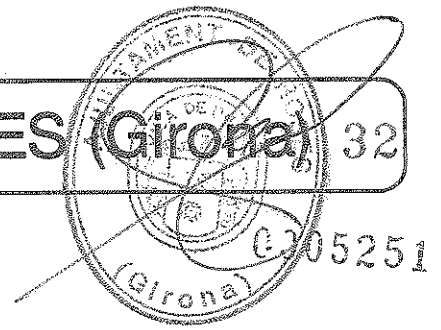
La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

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 | C1 |
| Jardí urbà | C2 |
| Parc arqueològic | C3 |
| Altres espais lliures | C4 |



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



D. Sistema d'equipaments i dotacions

Docent D1

Social i cultural D2

Administratiu D3

Sanitari D4

Assistencial D5

Esportiu D6

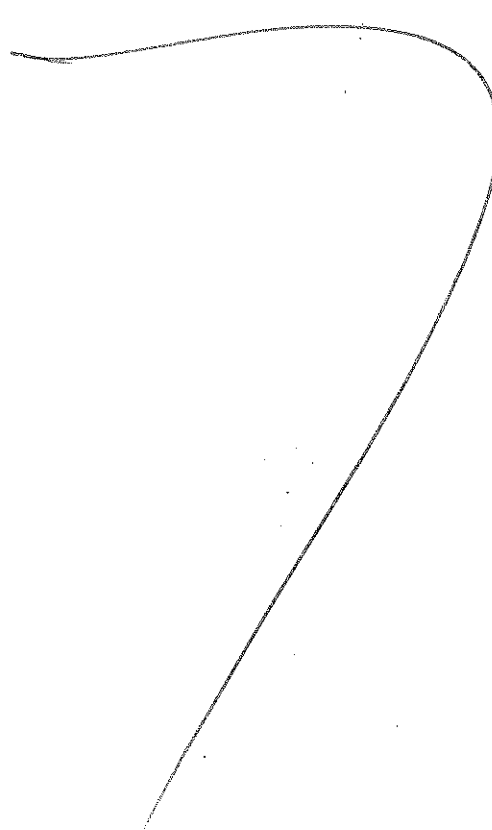
Abasts D7

Serveis Tècnics D8

Cementiri D9

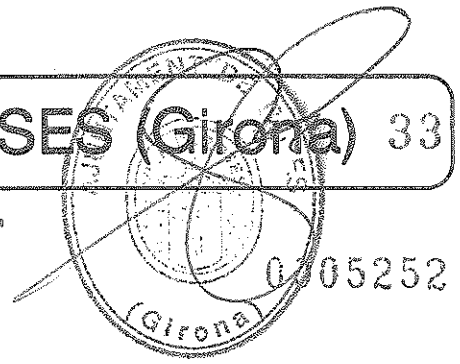
E. Sistema de platjes i espais
arràn de mar E

F. Sistema de canalitzacions i
curses d'aigua F





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

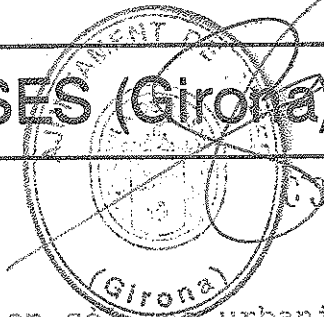


Secció 1a. Sistema viari

- Definició Art.15 El sistema viari inclou:
- les carreteres i camins definits en els plànols d'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. Tindran 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 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demás normativa aplicable supletoria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, financiació, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.
 2. Tindran 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 dels plans parcials, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".



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



05253

3. La xarxa de camins en sòl urbanitzable es registrarà per el que 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 el 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 estableix 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 voreres 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.

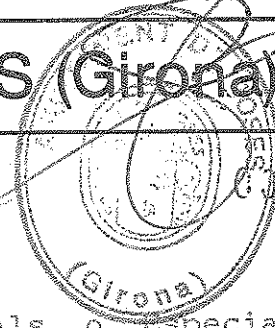
Àrees
suplementàries
de protecció
de cruïlles.

- 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 de 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.



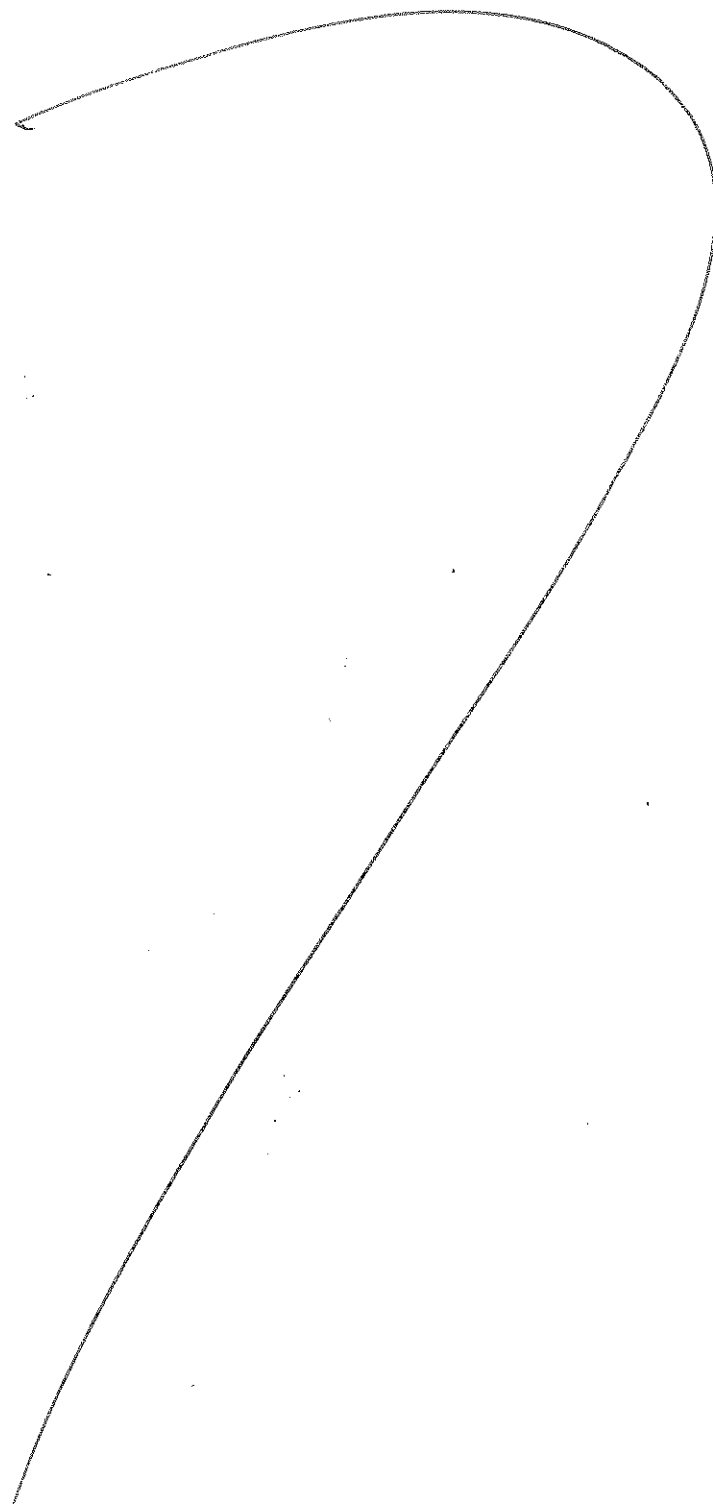
AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA) 35

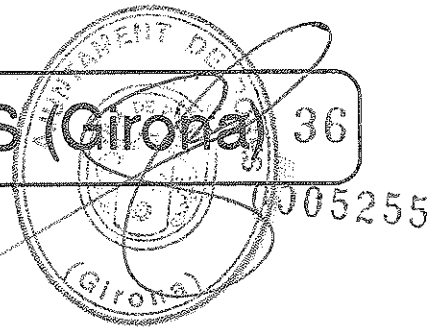
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



05254

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.





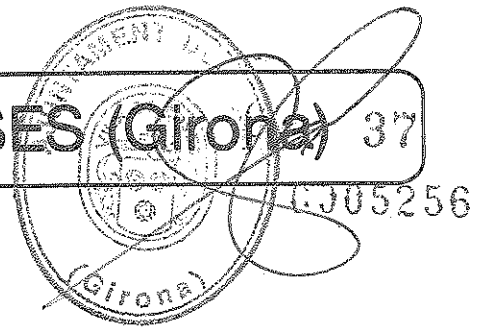
Secció 2a. ~~Sistema d'aparcaments.~~

- Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Relacions Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
- Definició i objecte Art.19 Correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària 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 platges del terme municipal i al casc urbà de la vila.
- Modalitats Art.20 El sistema d'aparcaments comprén:
- a) els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.
 - b) les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.
 - c) els patis d'illa igualment reservats a aquest fi.
 - d) els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
 - e) l'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals.
- Projectes Art.21 1. 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.
- 2. Els projectes d'espai d'aparcament en les modalitats a, b i c inclouran 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 37

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



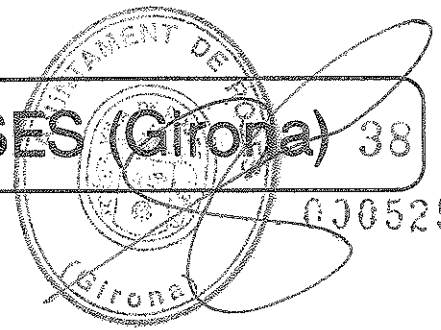
Incompatibilitats

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 públics, 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 resevat 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.



0005257

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

Secció 3a

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 caracter 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 completar 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 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 ús per el descans i l'esbargiment.

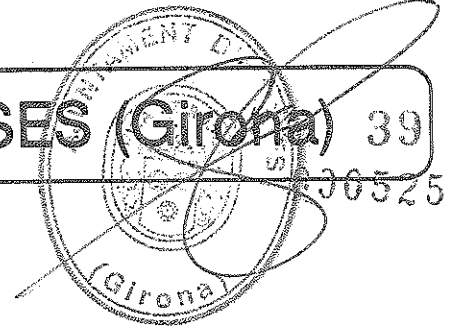
Usos permesos en parcs i jardins. Art.26 1. S'admetràn les edificacions destinades a ús cultural i les instal.lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc. L'alçada màxima de les edificacions serà de 6 mts.

2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc i per instal.lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc però en cap cas s'admetràn aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accés directe a finques privades a través dels parcs.

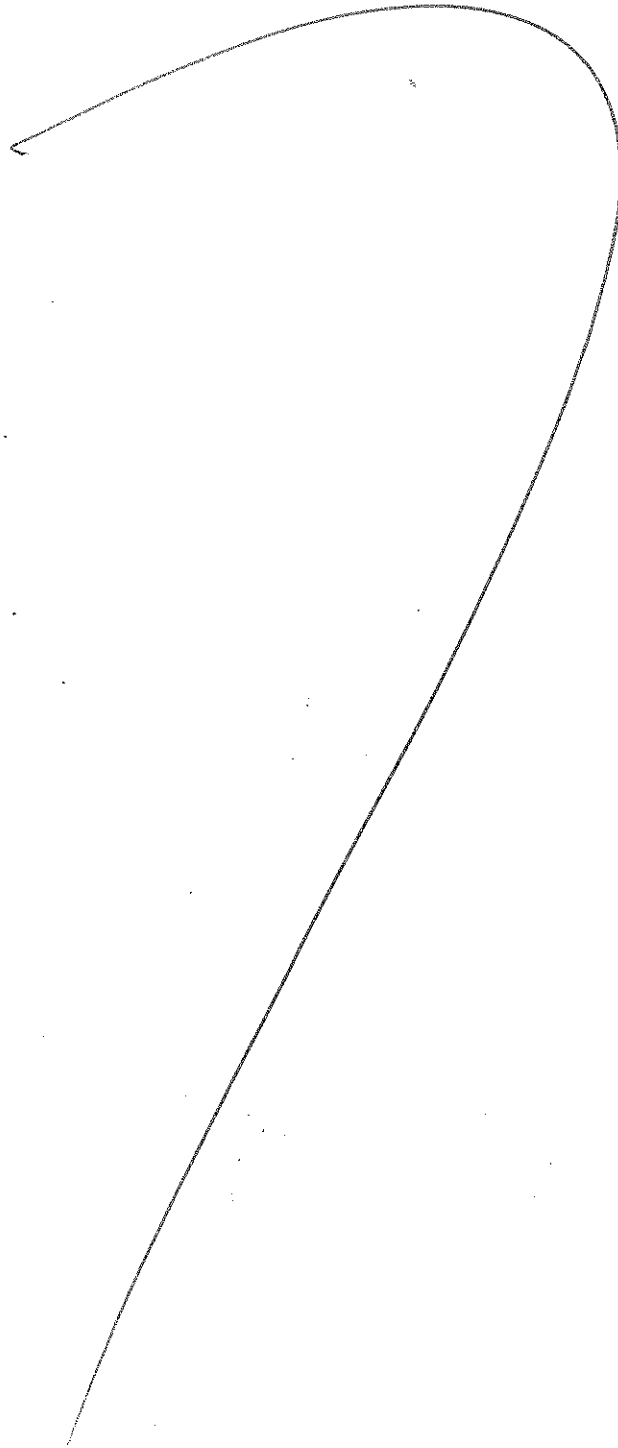


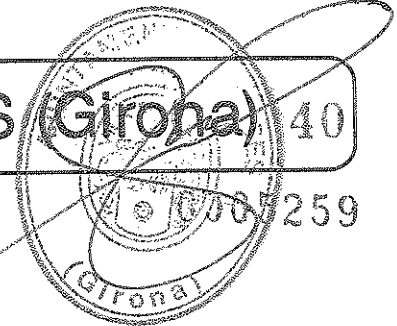
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 39

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



3. En certs casos especialment previstos pel Pla. s'admetrà l'utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.





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

Secció 4a.

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 regiran per l'article 12.2.

Usos

Art.28 Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, 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 standards 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 regiran 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

41

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

(Girona)

005260

Serveis
Tècnics

1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí. El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució, d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

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

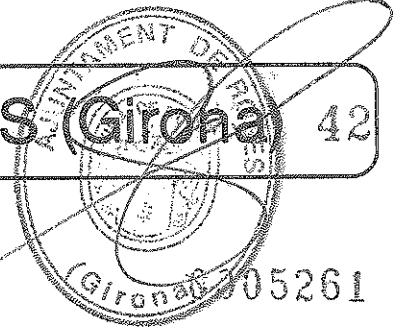
3. En el cas de que es fes necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis per el que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 44-2 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sòl.

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 del perímetre real de la zona d'enterraments.



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

Secció 5a. sistema de platges i espais arràn de mar.

Definició i
objecte

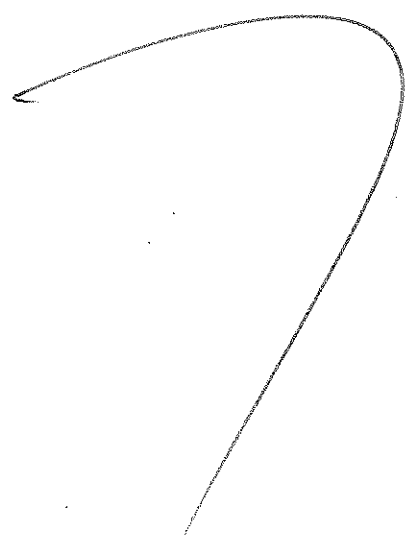
Art. 32

El sistema de platges i espais arràn de mar comprén la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols d'estructura i ordenació del pla General, que estan 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. 33

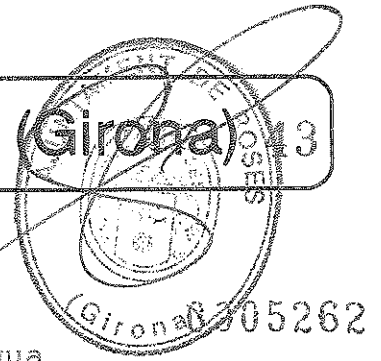
1. En tant no s'aprovin Plans Especials d'Ordenació per a cada una de les platges o trams costaners subjectes a aquest règim no podran portar-se a terme obres d'Urbanització ni edificació, ni siquiera de caràcter provisional, en els terrenys afectats. Tampoc podran efectuar-se desmunts ni terraplens, ni alterar les característiques naturals dels sòls.
2. Els Plans Especials d'ordenació de les Platges determinaran 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 seran ubicats en construccions d'una sola planta, amb accés des del passeig sempre que sigui possible.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 13

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

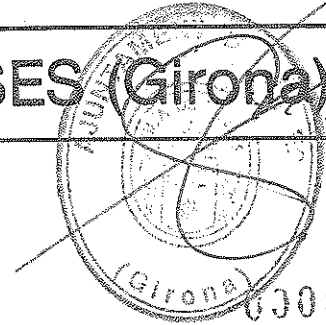


Secció 6°. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua.

- Definició i objecte Art.34 El sistema de canalitzacions i curses d'aigua està format per:
- els rius, rieres i avingüdes, de caràcter permanent o temporal, que apareixen al plànol II.1.6. "Hidro lògic", amb l'alçanç mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Confederació Hidrogràfica.
 - els entorns de protecció dels rius, rieres i avingüdes, 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 22/88 de juliol de Costes, són de domini públic.
- Usos Art.35 Els terrenys a que a 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'efectuaran d'acord amb els plans i projectes aprovats. En cap cas podran construir-se edificacions, ni siquiera amb caràcter provisional.



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



Capítol Tercer. Règim de sòl urbà.

0005263

Secció 1ª. Disposicions generals.

Definició.

Art.36

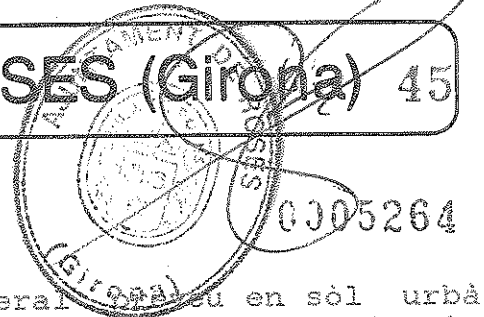
El Pla General classifica com a sòl urbà les àrees consolidades per l'edificació o que compten amb els serveis urbanístics bàsics, d'acord amb l'article 78 de la Llei del Sòl.

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. Això no obstant, el Pla General preveu en sòl urbà sectors en els que és preceptiva la redacció d'un Pla Especial, a través 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'interès públic i social, sense que per això donin lloc a augment d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar previa o simultàneament el Pla General.



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



4.1. El Pla General s'elabora 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 estàndards 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 és 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.

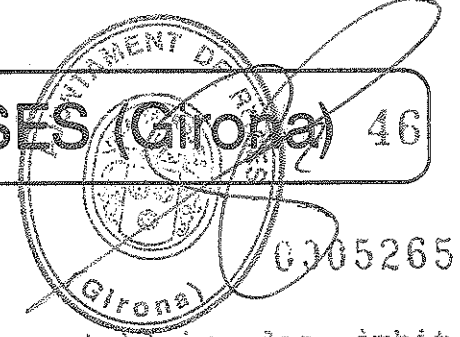
La cessió de sòl per a carrers i vies, aparcaments, jardins, places i centres docents i assistencials en el marc de les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General serà gratuïta i obligatòria, i s'efectuarà prèviament a l'edificació.

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 46

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



Ambits en
sòl urbà

Art.40 Aquest Pla General estableix dos àmbit
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 del
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. Vivienda unifamiliar aïllada

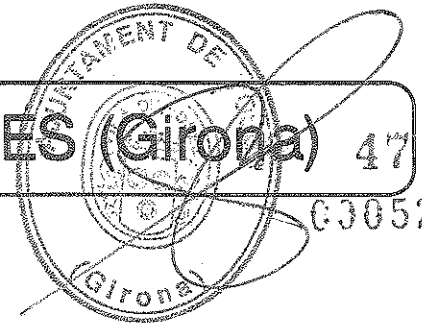
ZONA 7. Vivienda unifamiliar en filera.

ZONA 8. Vivienda plurifamiliar aïllada

ZONA 9. Conjunts d'ordenació específica



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



6305266

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, d'acord amb l'article 12,2.1f de la Llei del Sòl.

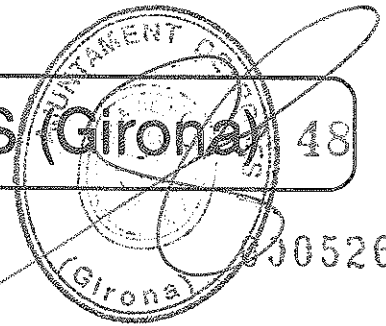
2. Les normes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent derivada dels corresponents dels Plans Parcial.

3. Les Normes d'aquest capítol s'aplicaran al sòl urbà en concordància amb les determinacions gràfiques dels plànols "Zonificació", "Ordenació i gestió", "Programa d'Actuació", atenent a les regles d'interpretació establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.

4. En tot àmbit municipal serà obligatori el compliment de la Norma Bàsica contra Incendis NBE-CPI-82, aprovada per R. Decret 25/06/82) del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme (BOE 21/7/1982).



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



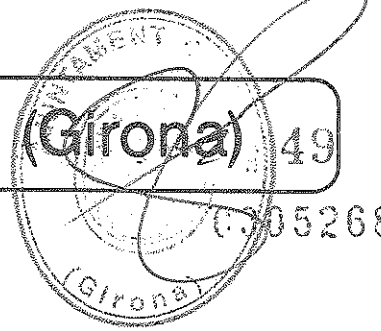
Secció 2ª. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

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 separació 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 coincidint 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 s'especifica numèricament en els plànols d'ordenació. |
| Alçada reguladora | Art.46 | 1. Es la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, midada 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). 2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetrà: a) la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seràn habitables excepte especificació contrària expressa en les Normes Urbanístiques aplicables. |



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

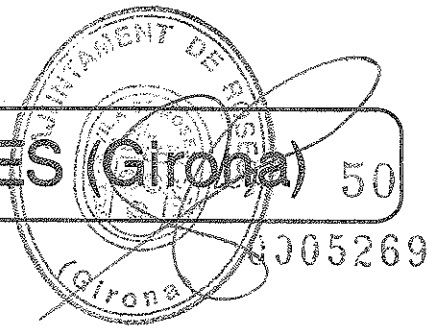


- b) les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cmts.
 - c) les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,50 mts.
 - d) les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc; que hauran de quedar per sota dels diedres formats per el pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en línees 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. |



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



Mitgera

Art. 50. Es la pared lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des de els fonaments 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 tancament indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladius amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.

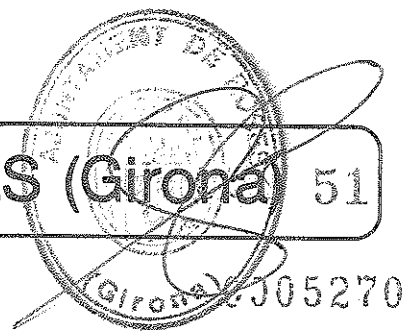
2. Els cossos sortints es computaràn a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

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 baixa.



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



Elements
sortints

Art. 52 Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcals, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter 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 voravia, amb un màxim de 0,40 m. Els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia 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 0,65 m. en carrers de 12 metres o més.

Tanques

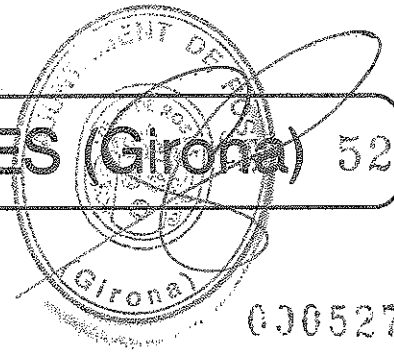
Art. 53

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 l'alçada de 2 metres.

En les zones urbanes on no hi ha voreres, o en les zones de pas de vianants, degudament protegida del tràfic rodat, les tanques de les parcel·les es construiran reculades 1 metre de l'al·lineació a vial.



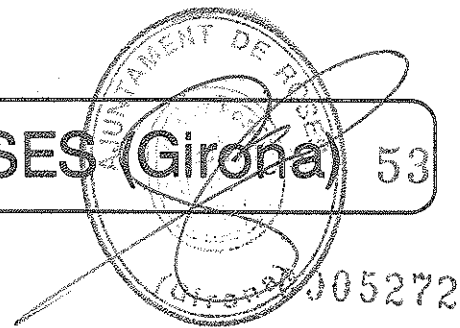
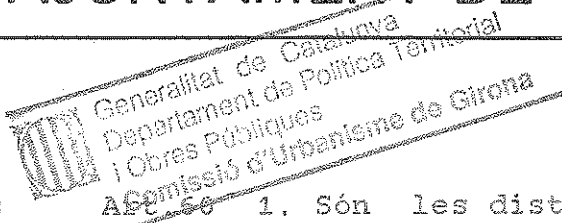


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

0305271

B. Paràmetres relacionats 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, dimensions 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 corresponguin 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'edificació, entre la façana principal i la façana posterior 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 principals i les auxiliars. |



Separacions
mínimes de
l'edificació

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 perímetre de la parcel·la que limita amb vial.

Coefficients
d'edificabilitat

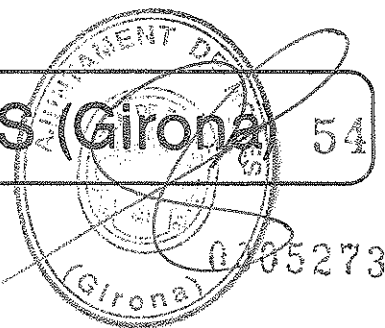
Art.61

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 pendrà 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comarques de Girona

C. Paràmetres relatius a 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 del 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.

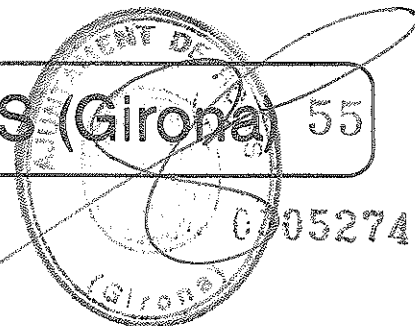
3. En el cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

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, i podrà no ser uniforme.

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. No comptaran com a sostre edificable.



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



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 es permet 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

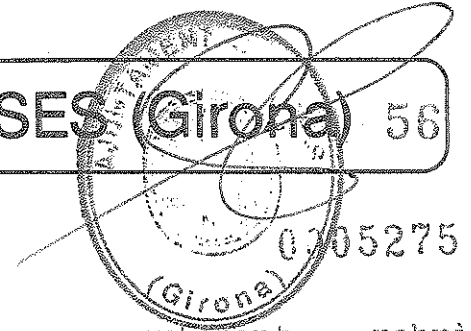
Art.66

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 es 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 simultàniament 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 56

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



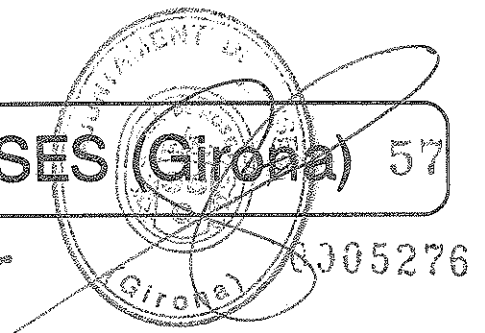
Celoberts i
patis de
ventilació

Tota vivienda 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.



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

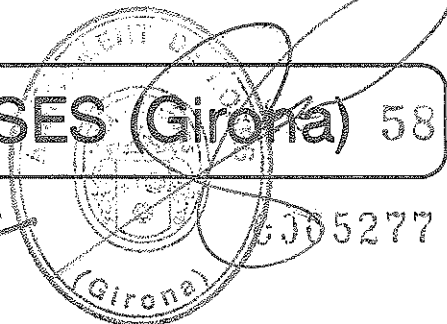


Secció 3a. Disposicions relatives a la vila.

- Definició** **Art.68** Les presents disposicions es referixen a l'àmbit de limit 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 caracter 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 gàlils que estableixen relacions de proporcionalitats amb el 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 dels 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.



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



-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 a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12 % de la superfície de la parcel·la.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 059

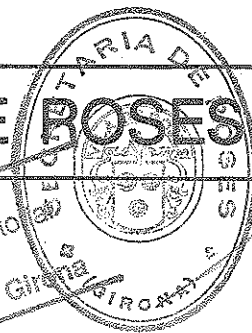
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



05278

Paràmetres
comuns

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 de 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 aquest 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.
8. En el tram del vial Gran Via, compresa entre la Riera de la Cuana i la carretera del Mas Oliva, a ambdòs costats de l'aliniació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m., serà inidificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus seto de "pitasporum pubescens". Es mantindrà a la mateixa cota del via. l'espai restant entre la vorera i el pla de façana.



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

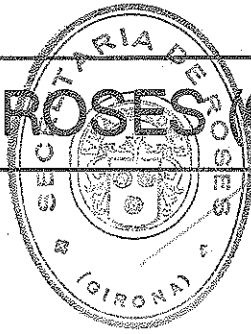
0005279

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 existent | Art.73 | <ol style="list-style-type: none">1. És 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'alcanç 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 prèvia 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. |



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 061



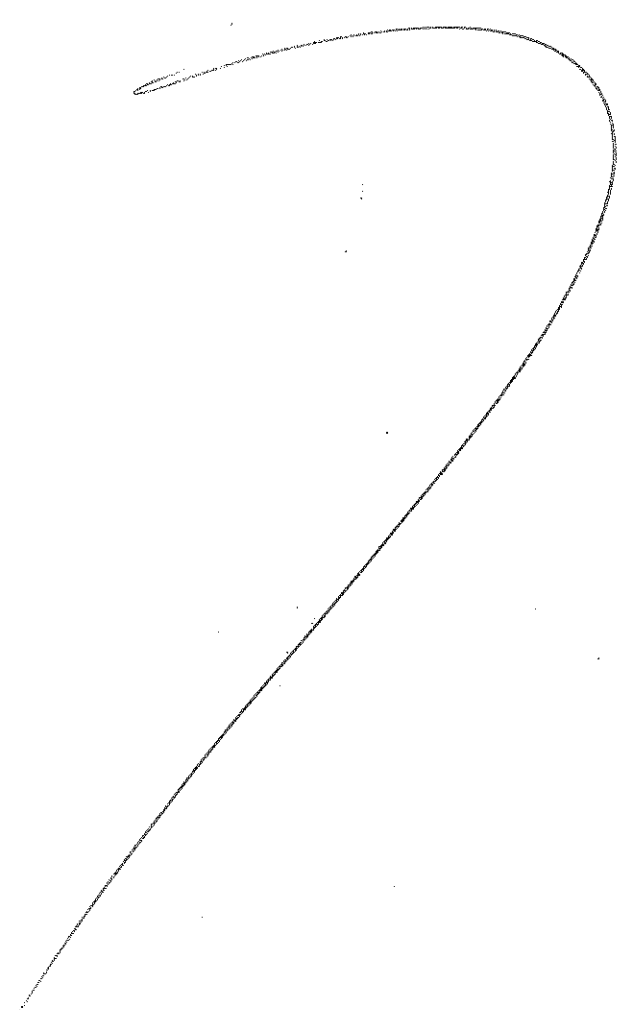
0005280

Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Roses
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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 las 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.





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



0005281

Subsecció 2ª. Zona 2ª. Casc antic.

Definició
i objecte

Art.76

El cas antic comprén aquells espais de la vila de major antigüetat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per un costat a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora 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 següents subzones especials.

-Riera de Ginjolers

-Front de mar

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

Aplicació de
la norma

Art.78

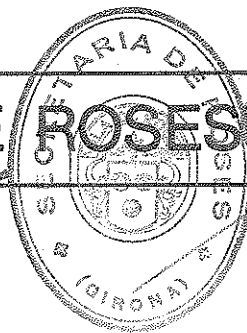
1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 0063

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



0005282

Ocupació

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

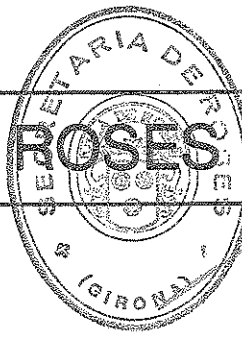
2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.

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 la parcel·la quant 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 las que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diàmetre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable igual o superior a 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 vivienda o botiga.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 064



0005283

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

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 |
|--------------------------|------------|-------|

| | | |
|--------------|------------|-------|
| Front de Mar | 15,45 mts. | PB+4P |
|--------------|------------|-------|

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

Cossos
sortints

Art. 81

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 065

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



0005284

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.

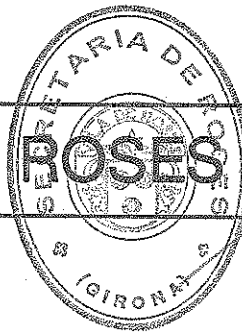
Usos

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 db.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 066



0005285

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

Enderrocs

- Art.84
1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea 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 ruina 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

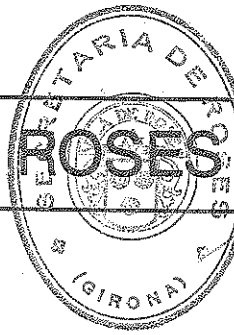
Art.85

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 de 6 mts. d'alçada.
- e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 067



0005286

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

- 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
especial del
Front de Mar

Art.86

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

- a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 mts.
- b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà de 16 mts..
- c) L'alçada reguladora serà de 15,45 mts., corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).

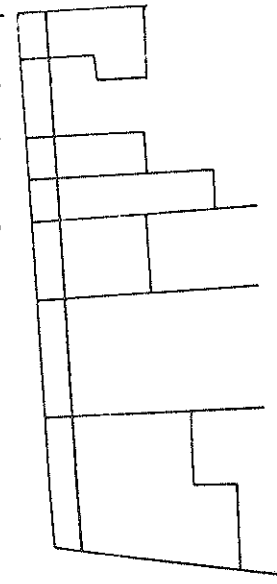
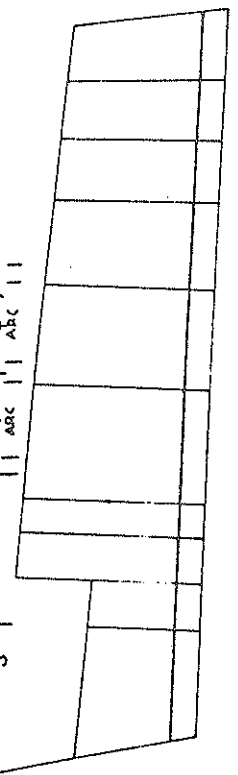
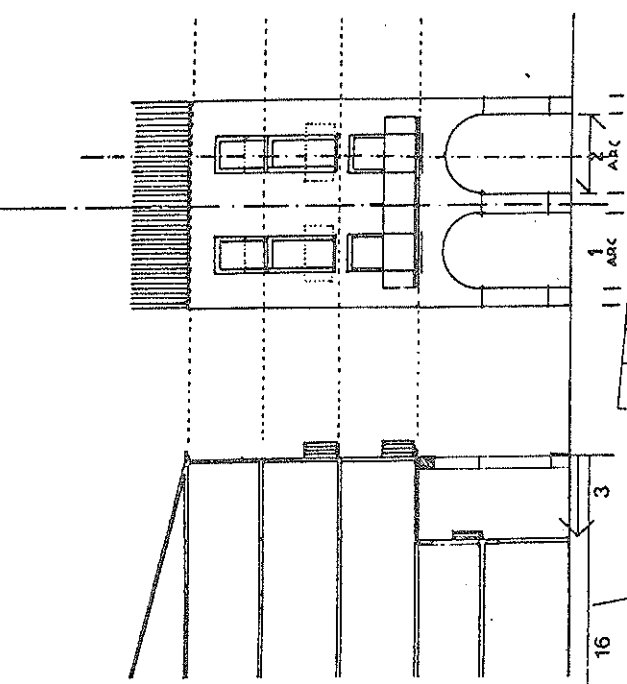
Peri Casc

Art.86 bis

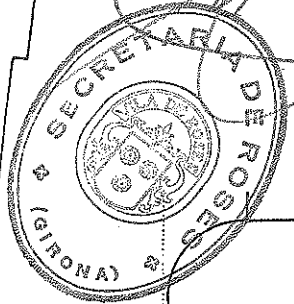
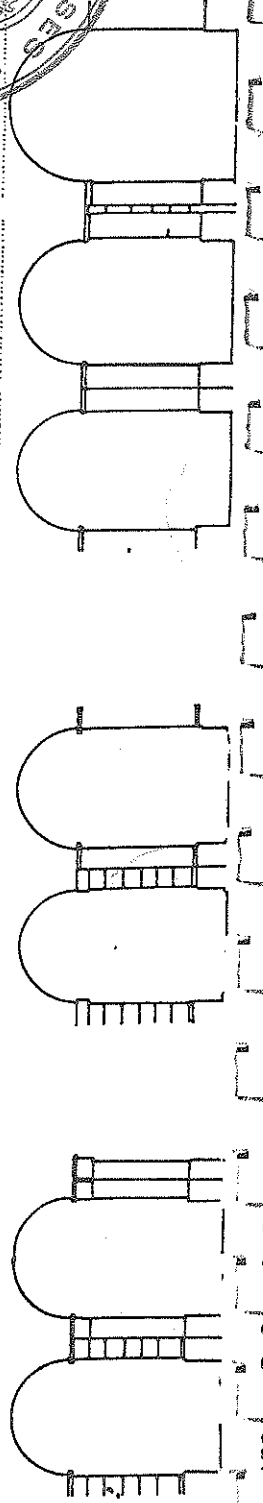
Es recullen les modificacions de l'Acord de l'Aprovació definitiva.

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

MÍNIM 2 ARCS D MÍNIMA 8 MTS FACANA
AMPLIADA ARIADA MÍNIM DUIT. 3 25 MTS.



MÍNIM PER UNITAT D'INTERVENCIÓ MÍNIMA
(CORRESPOND A PARCEL·LA O AGREGACIÓ MATEIXES)



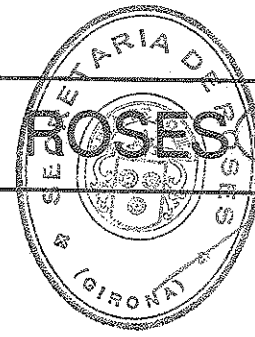


AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

0505288

069

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



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 d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del 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".

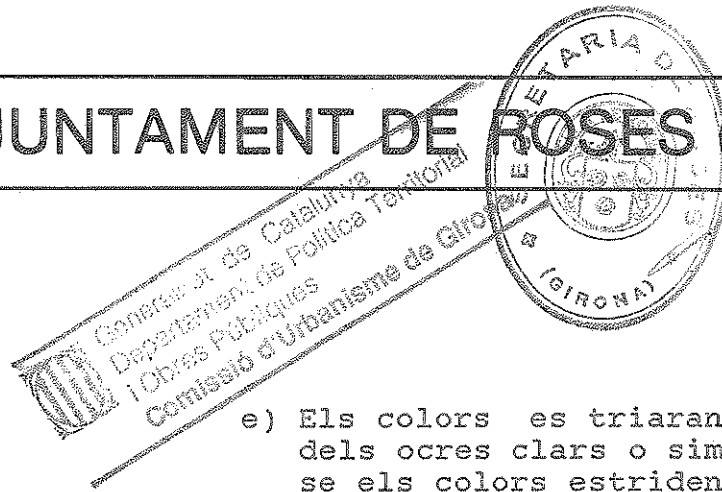
2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3°) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 070

0.106289



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

3. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3°1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'al. lineació del carrer.

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 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.
3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.
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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 071



8005290

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 m. 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 tancants o semitancats.

Usos

Art. 91

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'habitage, 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 072



0005291

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

Subsecció 4. 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 de 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.

Ocupació

- Art.93
1. El front mínim de la 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.
 4. En els carrers d'un ample inferior a 6 mts. i en parcel.les de menys de 250 m2. s'admeten els parkings soterranis sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 073



6305292

Alçades
d'edificació

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

- 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. em 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.
 3. Només 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 potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 db.
 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 contigües, amb un màxim de potència instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 db.



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

Subsecció 5a Zona 5: Polígon d'habitatges.

- | | | |
|-----------------------------|--------|---|
| Definició i objecte | Art.97 | Correspon a sectors construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats i, en el seu cas, dels edificis destinats a equipament col·lectiu. En aquesta zona el Pla General manté les característiques de l'ordenació anterior, pel que fa a ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombres d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de 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 | <ol style="list-style-type: none">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 sobrepassaran l'índex d'edificabilitat brut zonal de 1 m²st/m²s, ni el net de 1,75 m²st/m²s. Les alçades reguladores de l'edificació seràn les que corresponen a l'amplada del carrer, segons la normativa aplicable a les zones contigües al polígon. |



Consell de Govern
Regidors
Ajuntament de Roses
Política Territorial
Obres Públiques
Confessió d'Urbanisme de Girona

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 1:5000, 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 dèficit d'aparcaments públics i el funcionament deficient dels serveis urbanístics.
 - l'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 desmunts màxims necessaris per a les obres



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 076

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



0705295

d'infraestructura 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 de espais per aparcaments públics, la previsió de sòl per a places públiques i jardins; les reserves de sòl per a repoblació forestal entre les zones edificades; la reserva de sòl per a equipaments de tipus turístic, especialment de caràcter 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 disposaran 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 compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67.



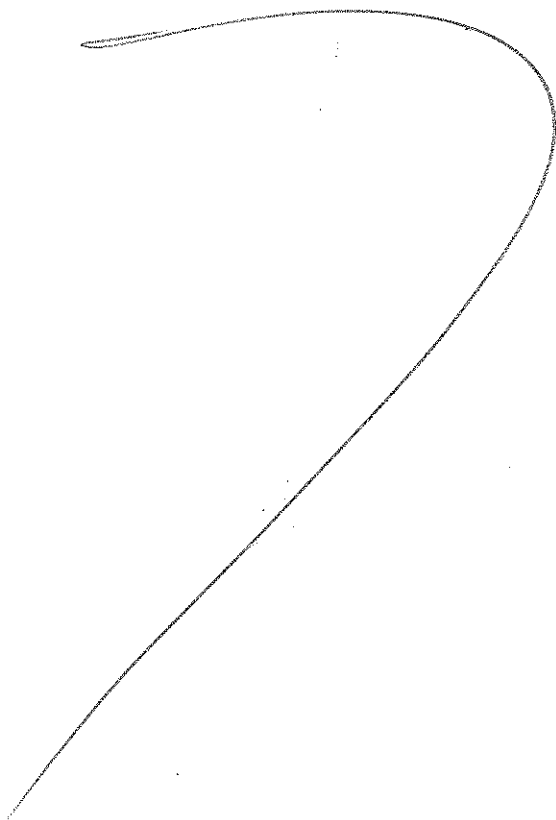
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 077



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

Parame- tres comuns Art. 103 1. La parcel.la es defineix per la seva superfície i fronts 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.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 078

0085297



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

Subsecció 14. Zona 6: Vivienda 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 gàlils 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 demés paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(°).

Subzones

Art.105

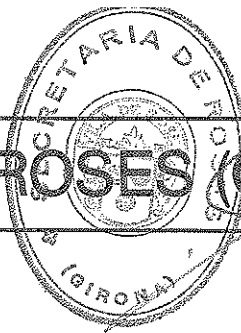
S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Parcel·la mínima

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Subzona a | 400 m ² |
| Subzona b | 600 m ² |
| (Subzona b: Sta. margarida) | (500 m ²) |
| Subzona c | 800 " |
| Subzona d | 1.000 " |
| Subzona e | 1.500 " |



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 079



6505298

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

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 als 30 % | (1) | (4) |
| 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 de mar o a costat muntanya i de la seva pendent.
4. Quan s'indiquen expresament 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 Art.107 1. Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:

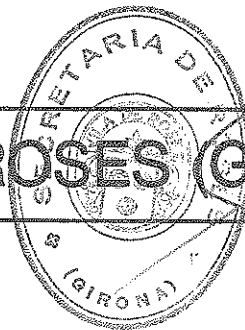
Paràmetres Art.107 1. Són d'aplicació general a totes les subzones

- a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 080

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

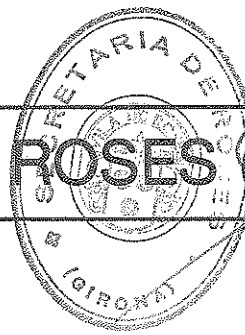


baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel.la és de dos, disivibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar.

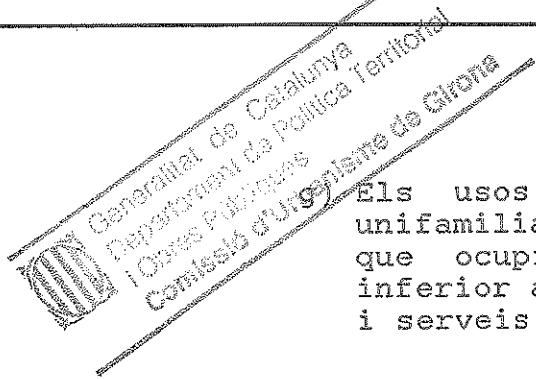
- b) No s'admet l'agrupació de parcel.les per sobre del doble de la parcel.la mínima.
- c) Els cossos sortints no podran invadir les faixes de separació establertes per a cadetes subzones entre les edificacions i els límits de parcel.la.
- d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel.la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supost 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 manposteria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel.les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.
- f) les teulades seran de teula àrab o constituïran terrasses accessibles amb barana. Es prohibeixien els teulats plans no accessibles.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 081



0205300



Els usos admesos són el residencial unifamiliar, 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 màxima 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'assentament 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.



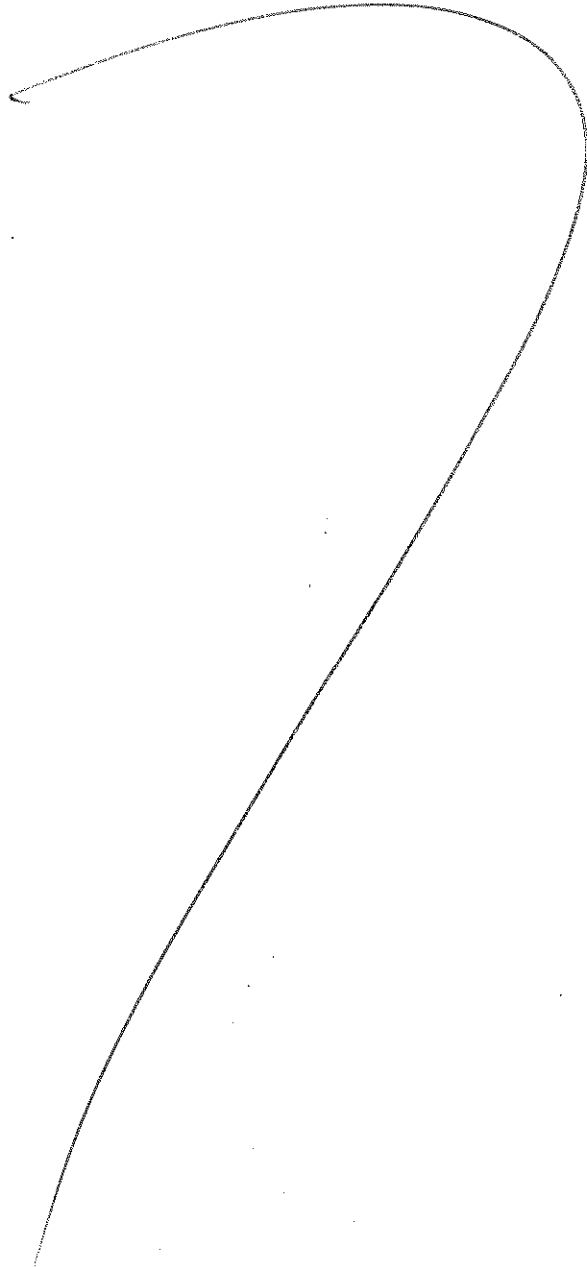
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 082



0005301

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

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 per vivienda. La separació respecte de l'alineació a avial serà de 1,5 mts. La coberta serà de teula àrab.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 083



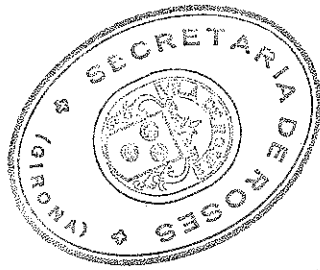
0085302

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

Subzona a Art. 108 La parcel.la mínima serà de 400 m2, amb un front mínim de 12 metres.

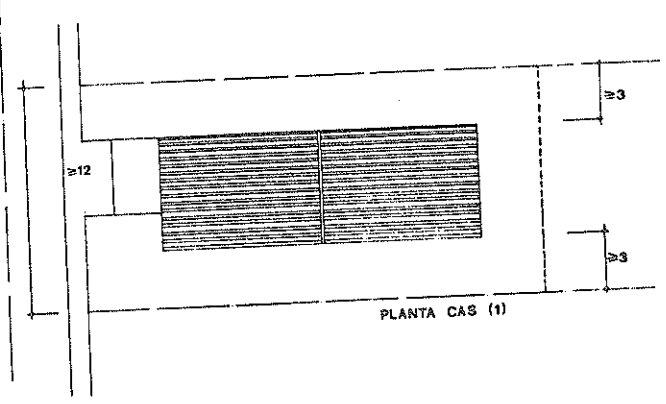
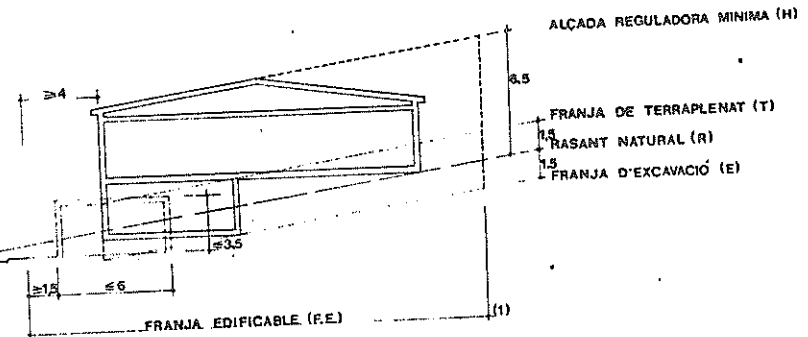
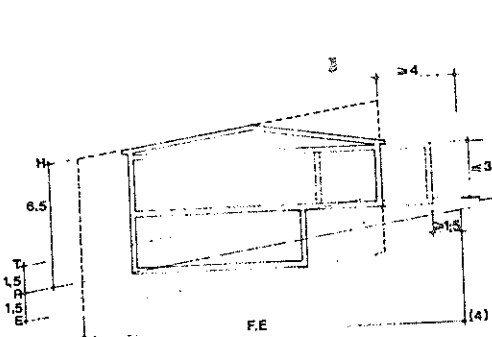
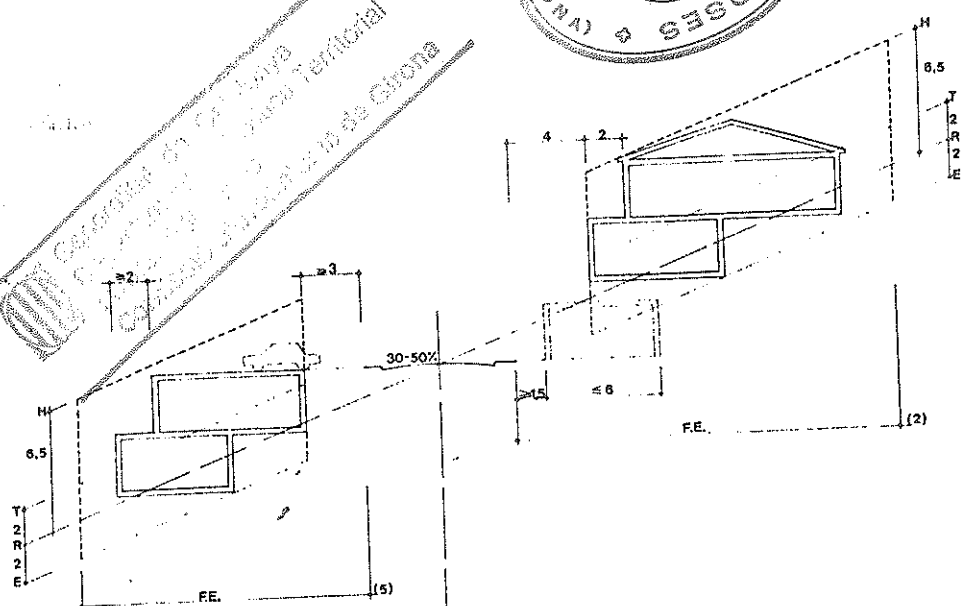
2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel.la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

| | 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 (m2/m2) | 0,5 | 0,45 | 0,35 | 0,45 | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m) | 28 | 28 | 28 | 20 | 15 | 15 |
| Separació mínima a carrer: | | | | | | |
| - Edificació principal (m) | 4 | 4 | 3 | 4 | 4 | 3 |
| - Edificació auxiliar (m) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel.la (m) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Alçada màxima garatge (m) | 3,5 | 3,5 | 2,5 | 3 | 2,5 | 2,5 |
| Profunditat edificable garatge (m) | 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 |



0005303
C084

COMISSIÓ DE CONTROL DE L'ORDENAMIENT TERRITORIAL
COMISSIÓ DE CONTROL DE L'ORDENAMIENT TERRITORIAL



ORDENANÇA ZONA 6a (parcel·la mínima 400m²)

ARTICLE 108





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 085



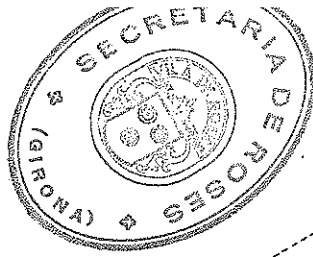
0305304

Subzona 3 Art. 109

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

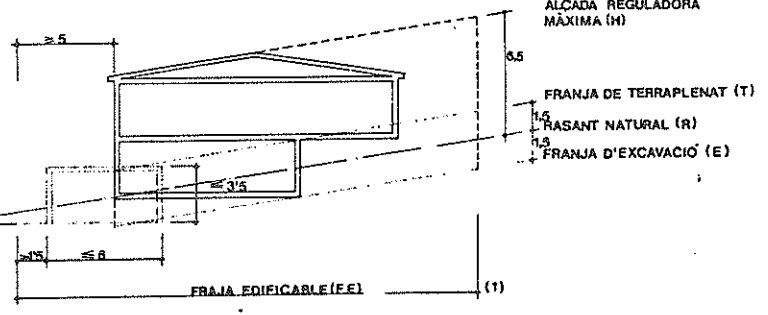
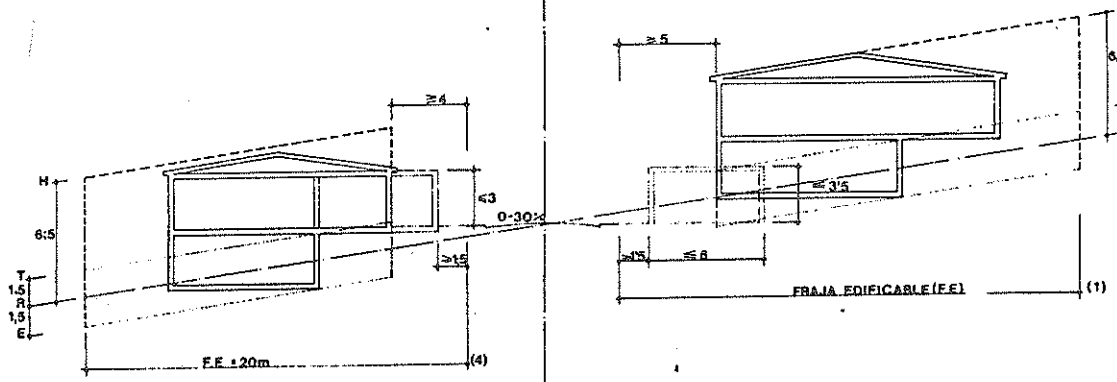
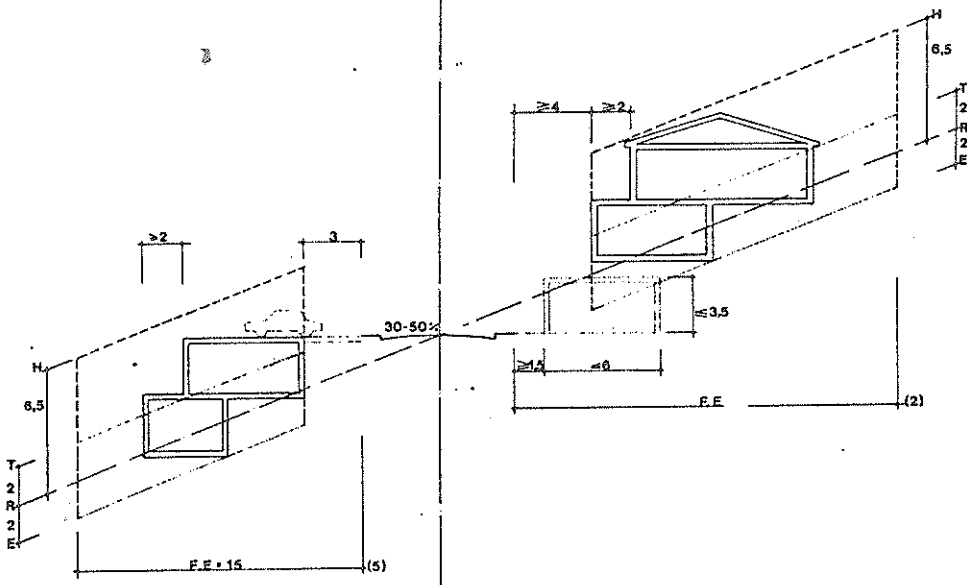
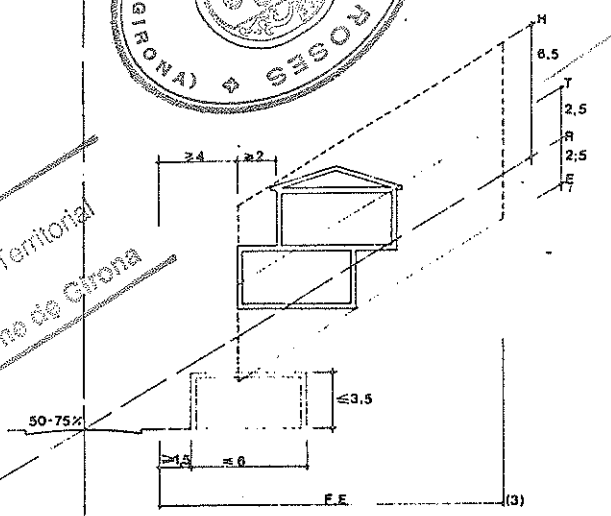
1. La parcel.la mínima serà de 600 m², amb un front mínim de 15 metres. amb l'excepció del sector de Sta. Margarita, on s'admet la parcel.la mínima de 500 m², amb el mateix front mínim.
2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel.la i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

| | <u>COSTAT MUNTANYA</u> | | | <u>COSTAT MAR</u> | | |
|--|------------------------|-----|------|-------------------|------|------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%) | 30 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Coefficient 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 carrer: | | | | | | |
| - Edificació principal (m) | 5 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| - Edificació auxiliar (m) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel.la | | | | | | |
| Alçada màxima garatge (m) | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 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 | 2,5 | 1,5 | 2 | 2,5 |
| Vol màxim cossos sortints (m) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 2 | 2 | 2 |

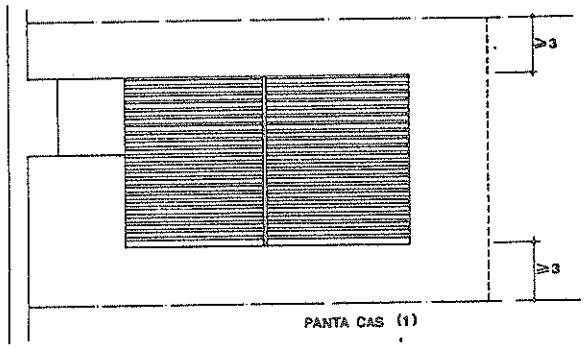


05305
0086

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



ALCADA REGULADORA MÀXIMA (H)
FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)



0225306

0087

Subzona **Art. 170**
 Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

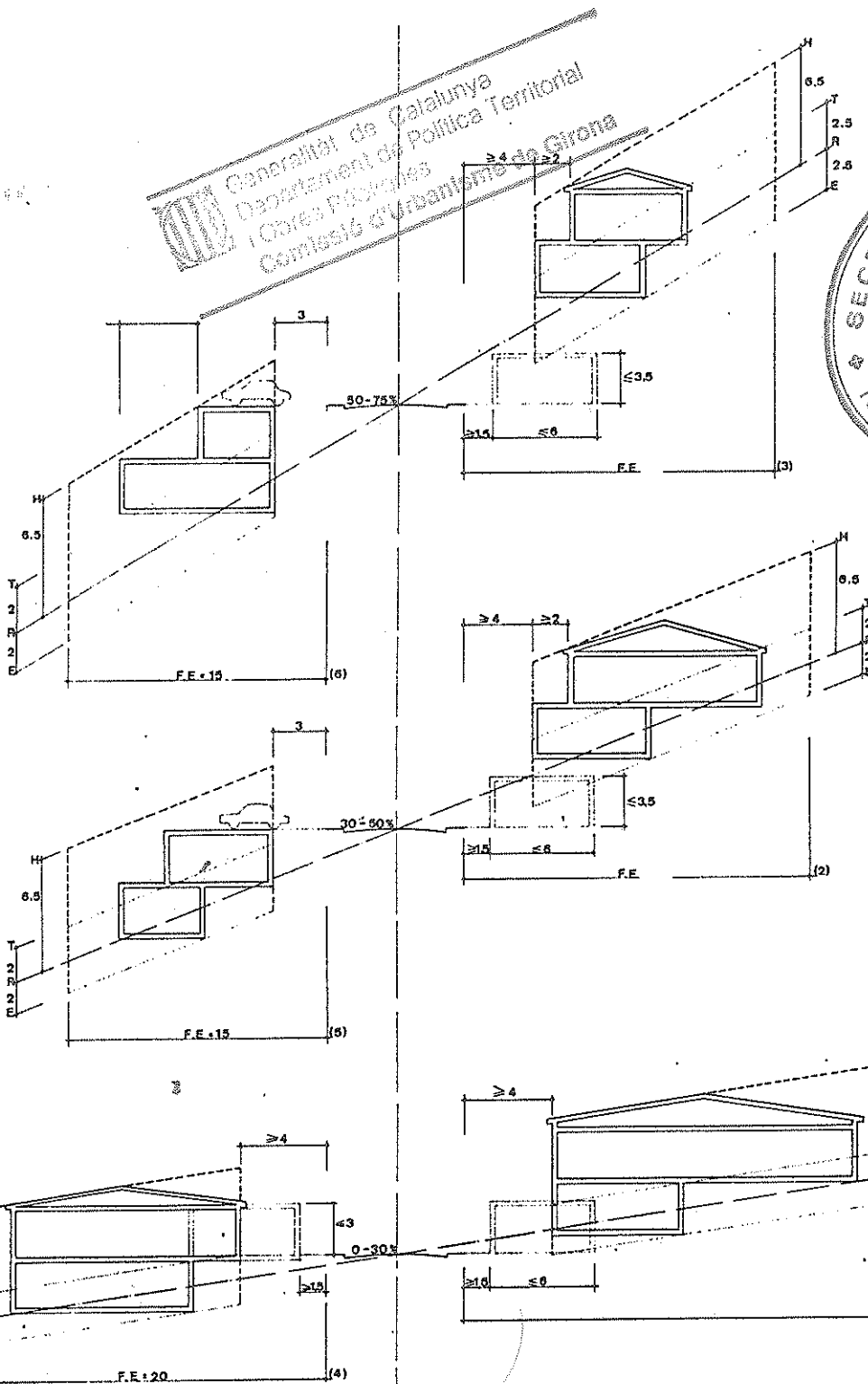
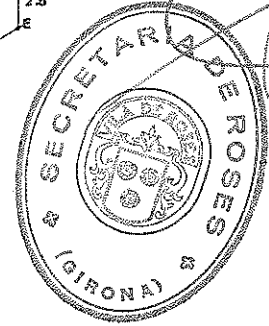
1. La parcel.la mínima serà de 800 m2, amb un front mínim de 15 metres.
2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel.la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

| | <u>COSTAT MUNTANYA</u> | | | <u>COSTAT MAR</u> | | |
|--|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Coefficient edificabilitat net (m2/m2) | 0,45 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m) | 28 | 28 | 28 | 20 | 15 | 15 |
| Separació mínima a carrer: | | | | | | |
| - Edificació principal (m) | 5 | 4 | 4 | 5 | 3 | 3 |
| - Edificació auxiliar (m) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel.la (m) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Alçada màxima garatge (m) | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 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 | 2,5 | 1,5 | 2 | 2 |
| Vol màxim cossos sortints (m) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 2 | 2 | 2 |

#

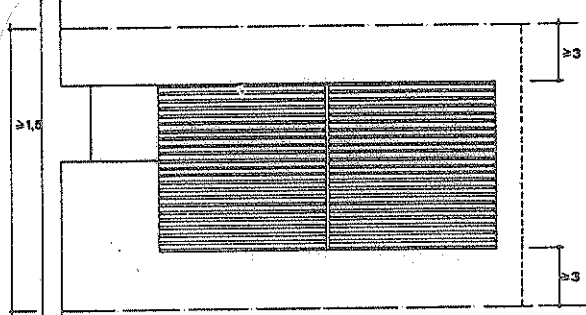
0088

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



ALCADA REGULADORA MÁXIMA (H)

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





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 089

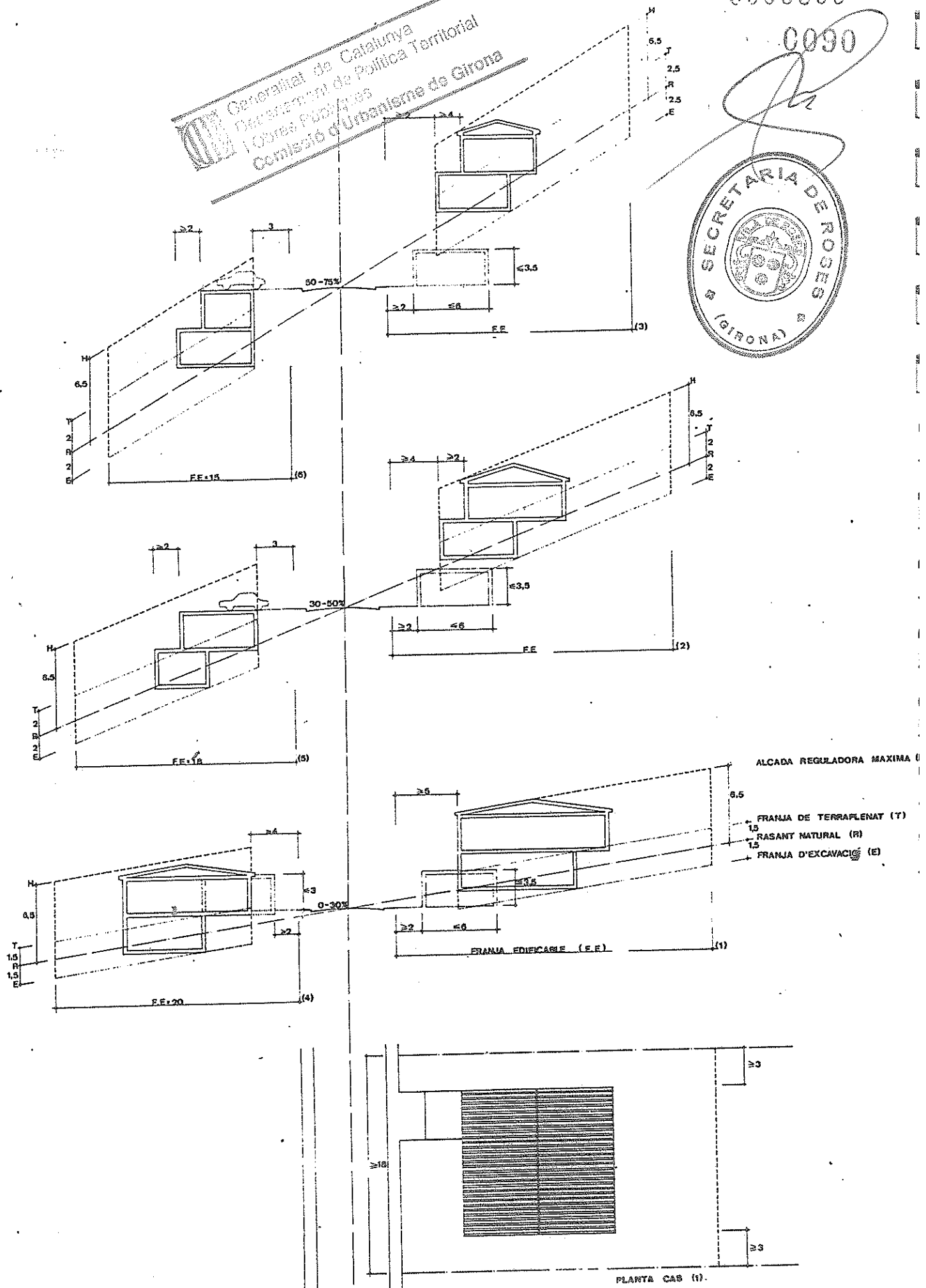
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



0705308

- Subzona d Art. 111
1. La parcel.la mínima serà de 1000 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 |
| Coefficient edificabilitat net (m2/m2) | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m) | 28 | 28 | 28 | 20 | 18 | 15 |
| Separació mínima a carrer: | | | | | | |
| - Edificació principal (m) | 5 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| - 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 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 | 2,5 | 1,5 | 2 | 2,5 |
| Vol màxim cossos sortints (m) | | | | | | |
| | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 2 | 2 | 2 |



ALCADA REGULADORA MAXIMA (A)

- FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
- RASANT NATURAL (R)
- FRANJA D'EXCAVACIO (E)



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 091

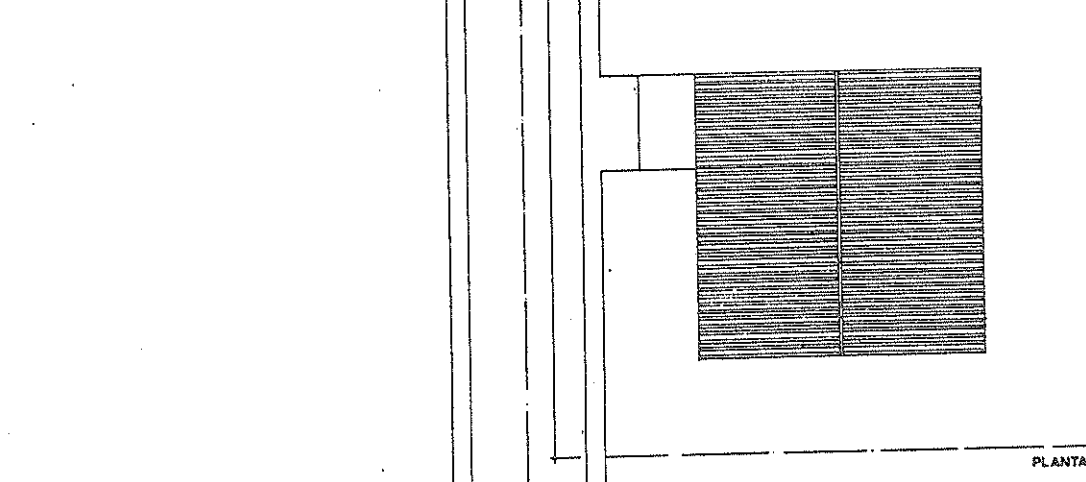
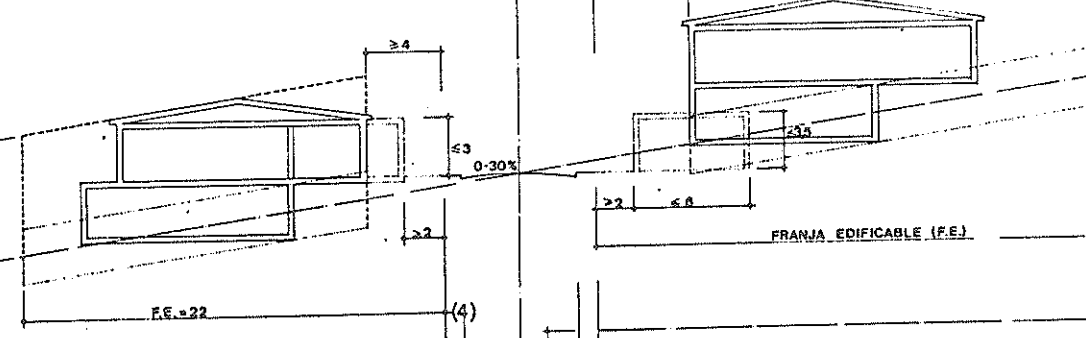
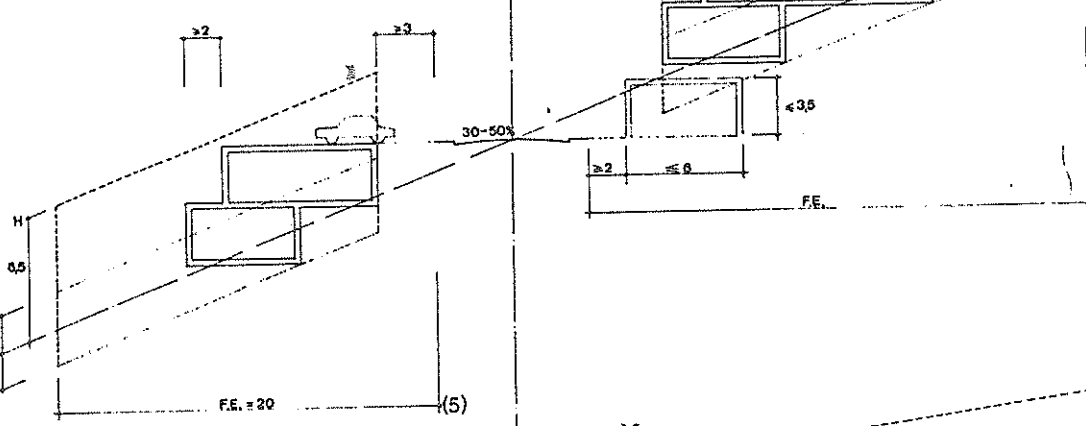
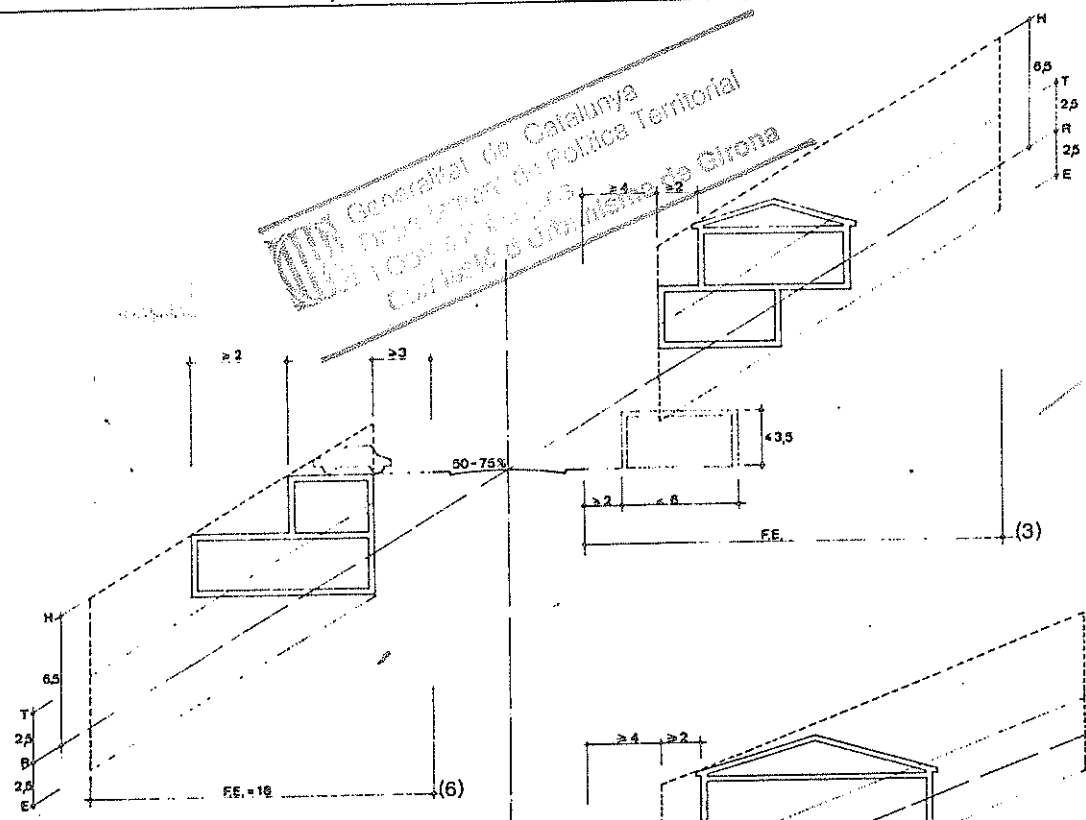
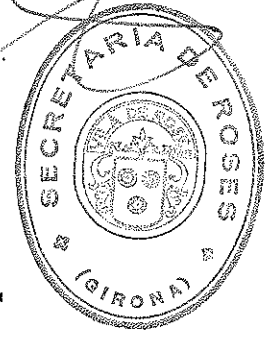


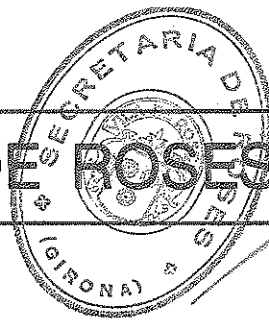
Consell de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell d'Urbanisme de Girona

Subzona e Art. 112

1. La parcel.la mínima serà de 1500 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.

| | <u>COSTAT MUNTANYA</u> | | | <u>COSTAT MAR</u> | | |
|--|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%) | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Coefficient edificabilitat net (m2/m2) | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m) | 30 | 28 | 28 | 22 | 20 | 18 |
| Separació mínima a carrer: | | | | | | |
| - Edificació principal (m) | 5 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| - 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 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 | 2,5 | 1,5 | 2 | 2,5 |
| Vol màxim cossos sortints (m) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |





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

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 referiran 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 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 094

8005813

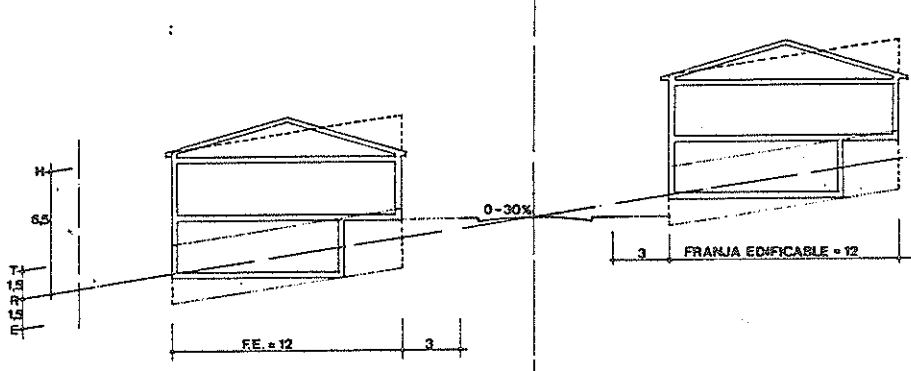
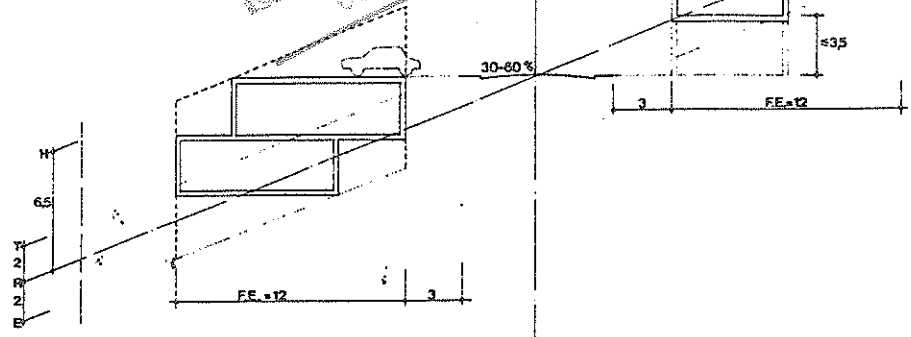
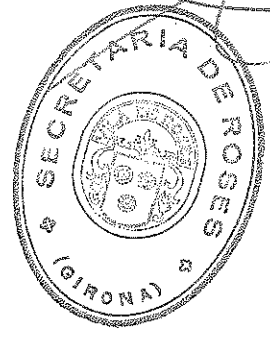
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Social
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



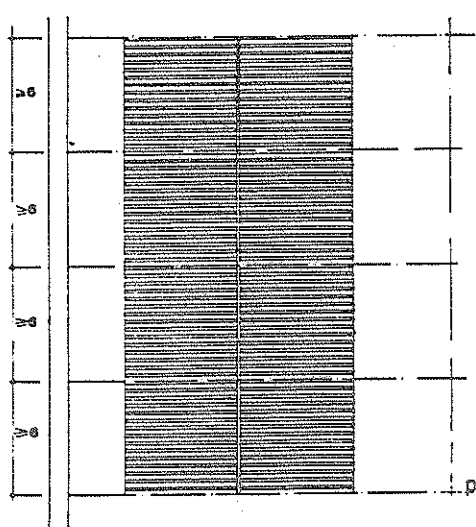
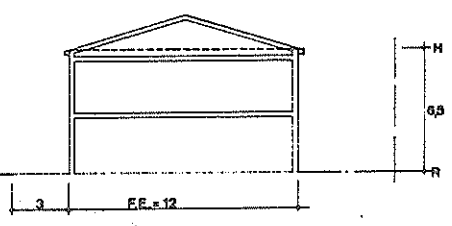
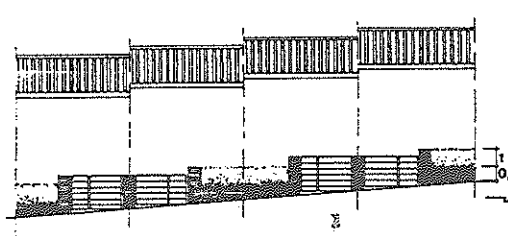
Subsecció 2^a. Zona 7: Vivienda unifamiliar en filera

| | | |
|----------------------|---------|--|
| Definició i objecte | Art.114 | Correspon als conjunts de vivendes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins. |
| Ocupació | Art.115 | <ol style="list-style-type: none">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 soterrani s'admeten quan estan destinades a garatge o edificació auxiliar. |
| Alçades d'edificació | Art.116 | L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P) |
| Cossos sortints | Art.117 | No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana. |
| Modalitats | Art.118 | Quan es tracti de conjunts de vivenda unifamiliar en filera que es trobin en alguna de les modalitats senyalades a l'article 106, s'ajustaran als paràmetres i gàlils que s'estableixen en els gràfics adjunts. |
| Usos | Art.119 | S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments. No s'admet l'ús industrial. |

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



ALCADA REGULADORA MÀXIMA (H)
FRANJA DE TERRAPLEMAT (T)
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)



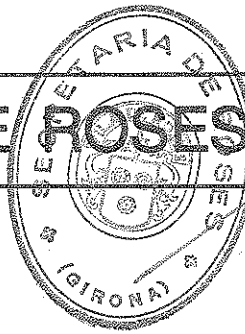
parcel·la mínima 120m²



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 096

0005315

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



Subsecció 3^a. Zona 8: Vivienda plurifamiliar aïllada.

Definició i objecte Art.120 Comprén els sectors en els 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 hoteler |

Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones Art.122 Són d'aplicació general a totes les subzones les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) La parcel.la mínima serà de 600 m2, excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m2.
- b) 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 097

0005316

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



- c) Les partions de parcel.la seran normals a l'alineació del vial.
- d) 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 1,5 mts.en totes les façanes, sempre i quant es compleixi el que disposa l'article 51.2 d'aquestes normes.
- f) Les separacions a llindars de parcel.la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:
- a façana, 4 mts.
 - als laterals, 4 mts. per a la zona 8a i 3 m. per la resta. (8b i 8c)
 - al fons, 6 mts.
- 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 hotelier.



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

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)
- 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

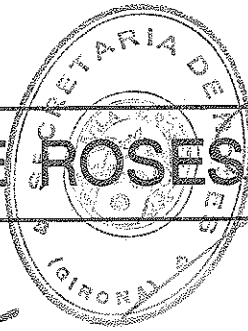
Per a la subzona b regiran, a més de les establertes a l'article 122, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- 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).



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 099

0005318



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

L'alçada reguladora màxima serà de 9,45 mts, corresponents a planta baixa més dos plantes pis (PB+2P).

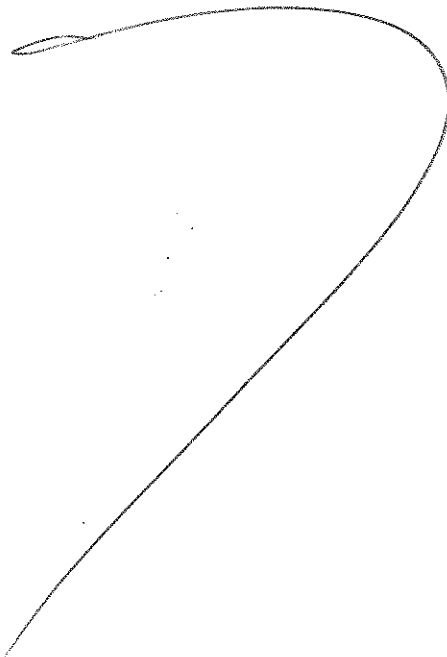
- c) L'alçada reguladora màxima de l'edificació auxiliar serà de 3 mts., corresponents a planta baixa (PB).
- d) La parcel.la màxima, a efectes de contabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 2.000 m2.

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 metre quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,35 m2st/m2 s)
- 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. correponents 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.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 100

0365319

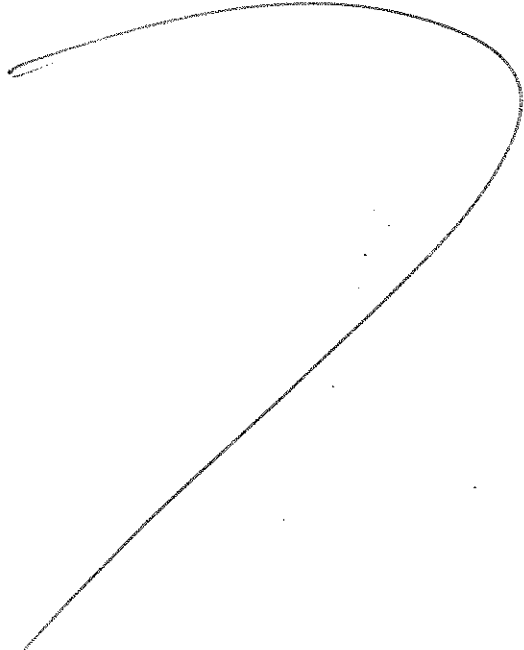


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Roses

Modalitats Art. 125

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:

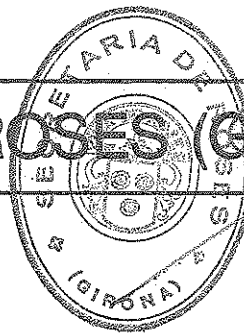
| | COSTAT MUNTANYA | | | COSTAT MAR | | |
|---|-----------------|------|------|------------|------|------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| Ocupació màxima parcel·la (%) | 40 | 30 | 20 | 40 | 30 | 20 |
| Ocupació edificació principal (%) | 35 | 25 | 15 | 35 | 25 | 15 |
| Ocupació edificació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





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 101

0005320



Comitat de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
Comitat d'Urbanisme de Girona

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 referiran a un sector homogeni, que podrà ser una illa sencera o bé una part de la matèria 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) 454 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 102



Oficina del de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

3. Separació de façanes:

De bloc a partions 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 Marítima-Terrestre. S'estarà en la situació més restrictiva.

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

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. Coeficient d'edificabilitat:

Queda limitat a 2'- m3/m2.

7. Cossos sortints:

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)



0J05322

103

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

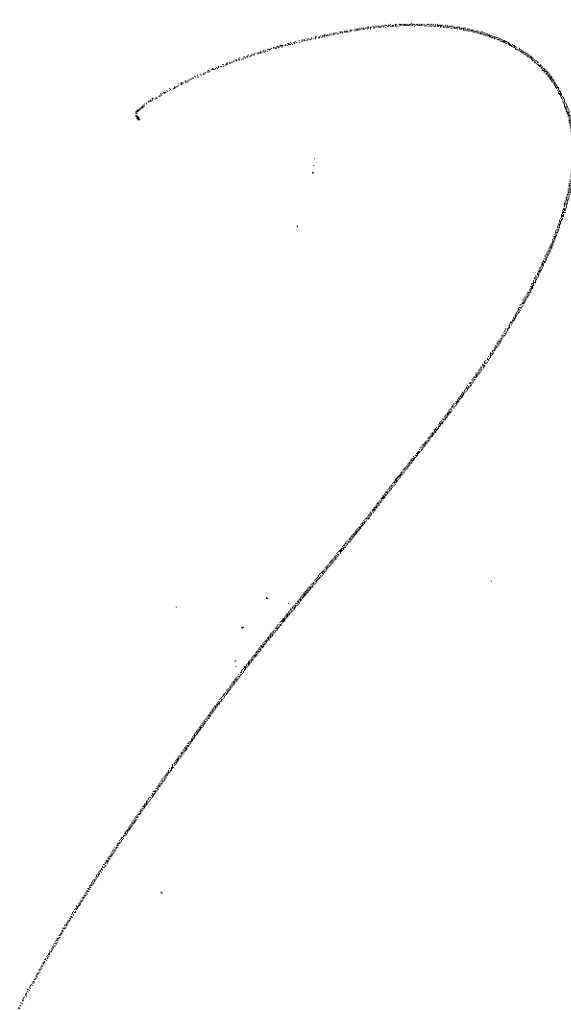
Condicions de cobertes:

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 metre 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 m²st/m²s), 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 plantejament especial, polígons o unitats d'actuació.

Ordenació

Art.131

Per a determinar la forma precisa l'ordenació urbana d'aquests 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

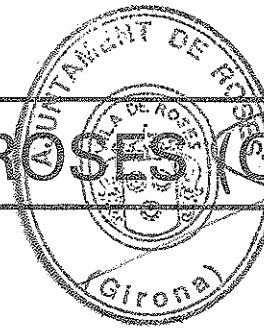
Les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'Actuació o sector de planejament especial.

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).



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)



0005324
105

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

c) S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hotelier.

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

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. 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 llinars de parcel.la seran de 5 mts.
- d) L'alçada màxima de l'edificació en qualsevol punt del terreny serà de 15,45 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 1'25 m²/m².

Conjunt d'ordenació específica Clau 9 (t)

Art.134 bis

Els terrenys situats en el Sector Puig Rom en front a la Cta Canyelles-Almadrava qualificats amb la clau 9 (t), tindran les següents condicions d'edificació, a les quals s'ajustarà el projecte d'obres. Seran les següents:

- Ocupació màxima parcel.la: 50%
- Volum màxim: 0,45 m²s/m²s
- Alçada màxima: planta baixa + 2 plantes
- retranqueig a veïns i carrers: 3 m. llevat del de la Cta de Canyelles, que s'ajustarà al Pla Especial de Comunicacions.



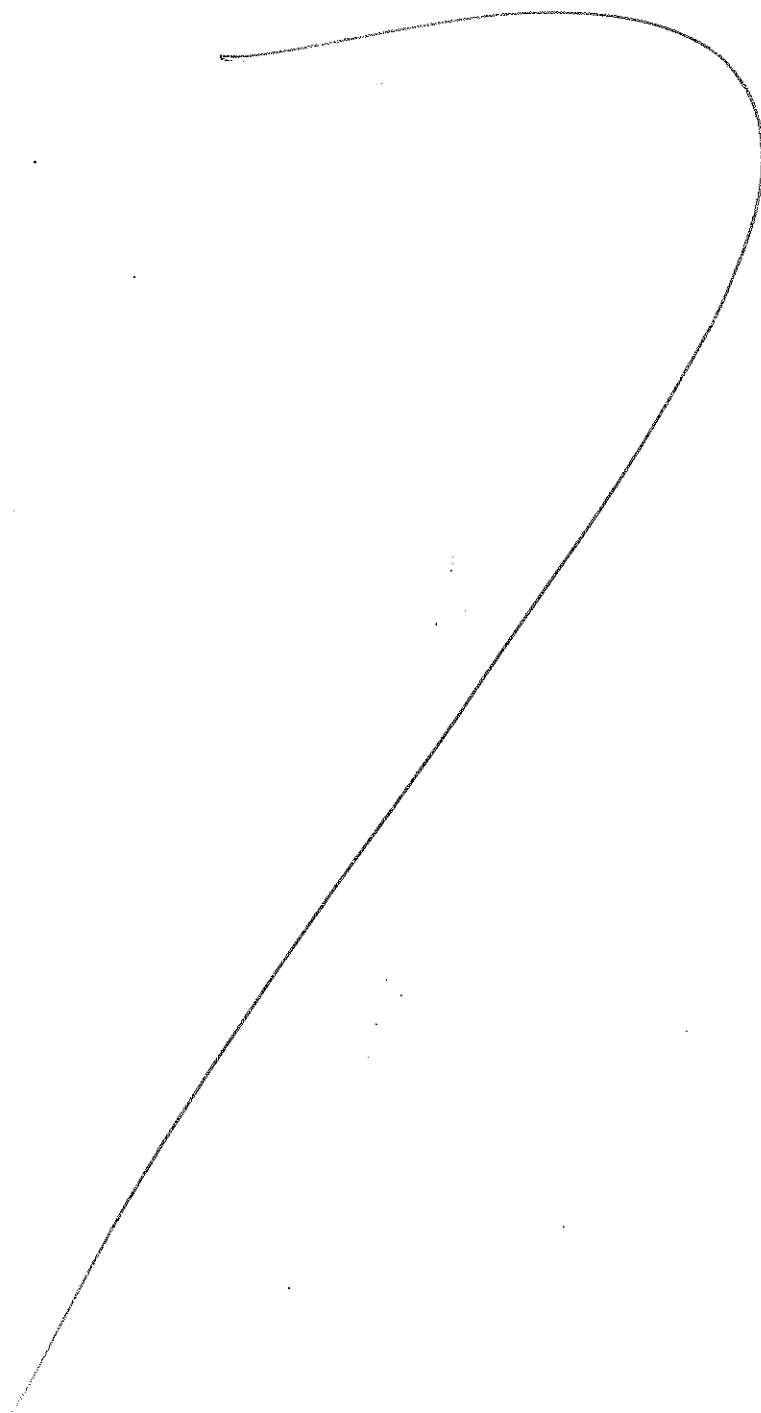
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 106

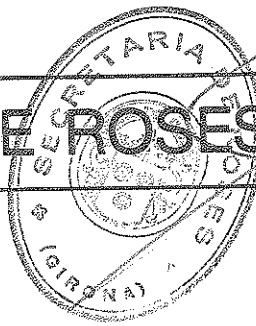
0205325

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



SUPEDITAR l'executivitat de tals qualificacions: de la zona d'ordenació específica (clau (9t)), respecte els terrenys situats en l'àmbit de Puig Rom i la zona de sistema de parc urbà (clau C1) respecte el Castell de la Trinitat i el seu entorn a que s'acrediti fefaentment la cessió efectiva per Eurobrava, S.A. a l'Ajuntament de Roses dels esmentats terrenys del Castell de la Trinitat i el seu entorn.





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

Secció 5. 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 complertament 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 s'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.
 - Plànol d'ordenació.
 - Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics



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

- 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 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

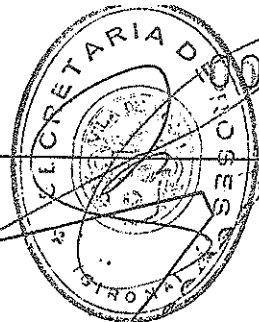
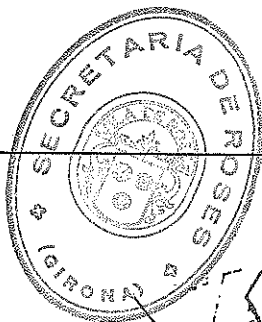
Art.138 1. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col.lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.

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

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.

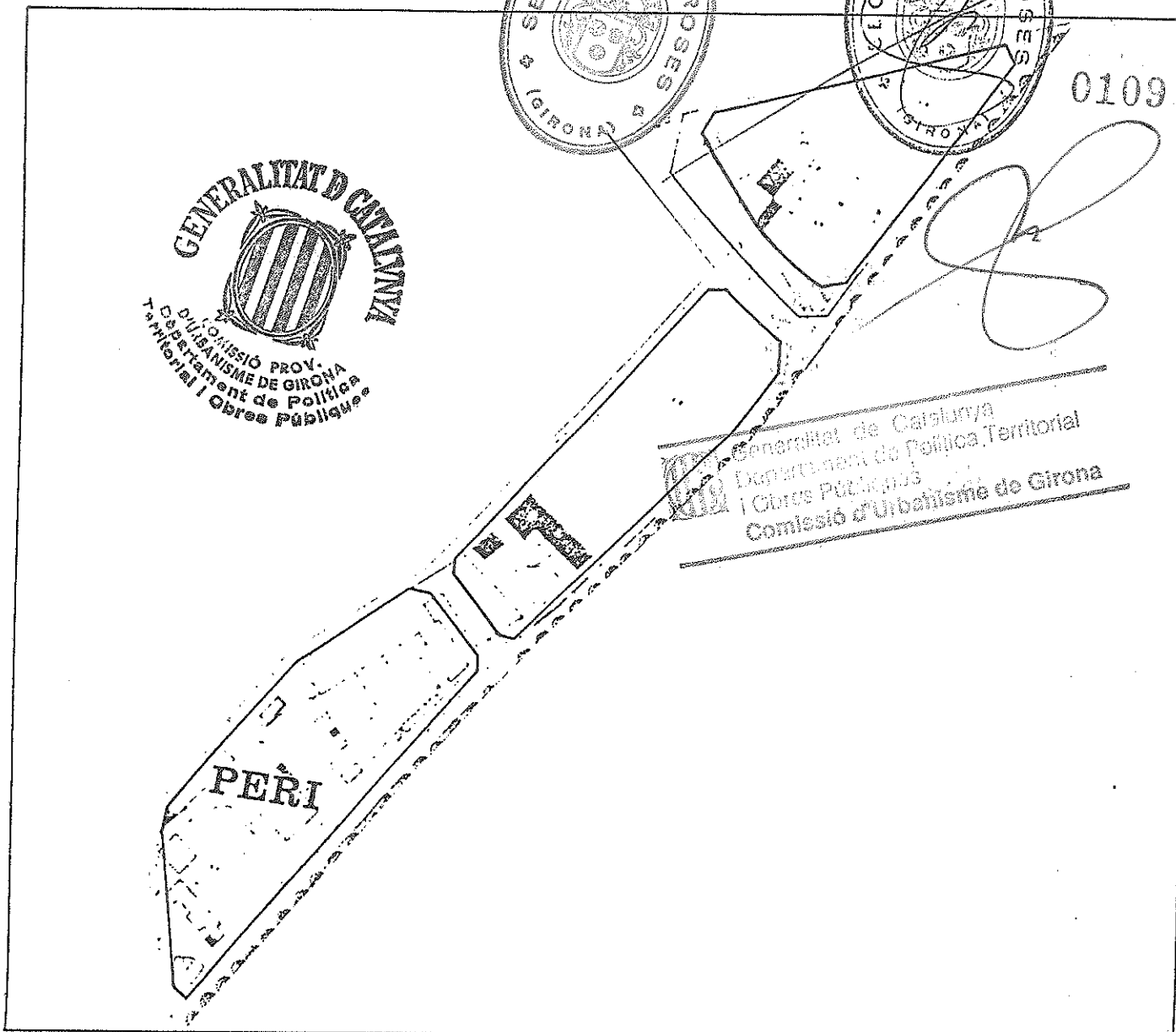
3. Els Plans Especials de Reforma Interior delimitats pel Pla General contindran les reserves de sòl afectes a usos públics que s'indiquen en el quadre adjunt aquesta secció.



0109



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

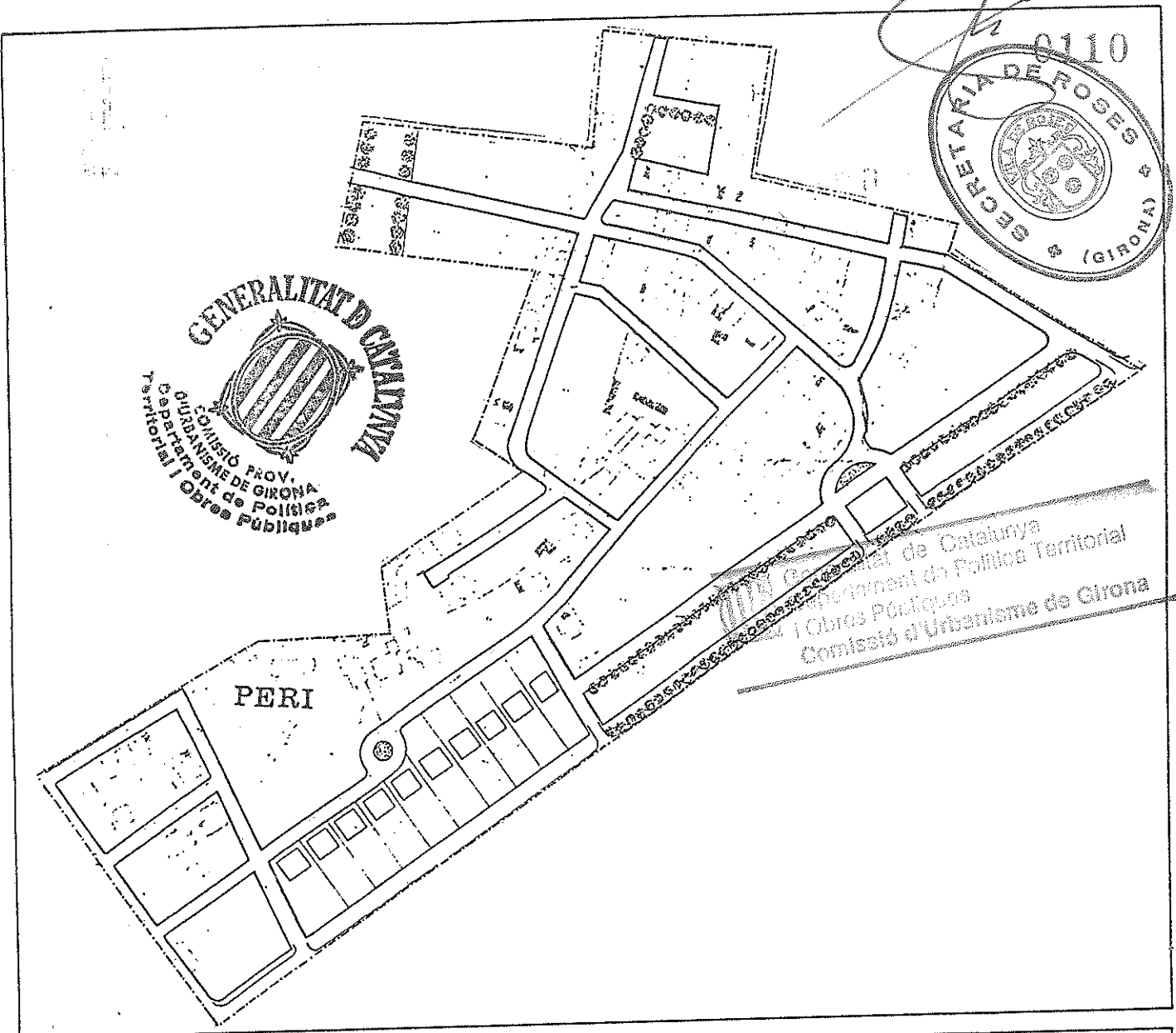
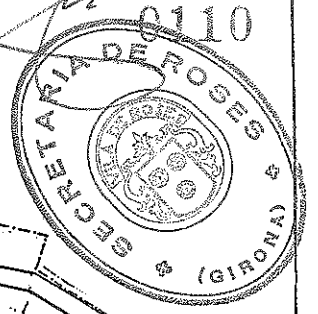


| | Superfície (m ²) | % | Sostre (m ²) | Edificab. (m ² /m ²) | Habitatges max. | H/Ha |
|---------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------|--|--------------------|-----------|
| Vials | 9.720 | 32,31 | | | | |
| Aparcaments | | | | | | |
| Espais 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

Correspón 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



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

| | 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'obté a través de l'aprovació d'un Pla Especial, d'acord amb l'ordenació i qualificacions proposades.



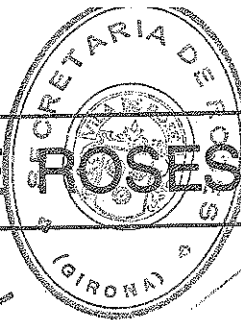
Secció 6^a Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació

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

- Definició i objecte Art.139 El Pla General delimita expressament diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, atès 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 per el 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, seran de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris dels terrenys de la Unitat, excepte en els casos especials indicats. Aquestes cessions s'efectuaran 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 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 caràcter 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. Això 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 112

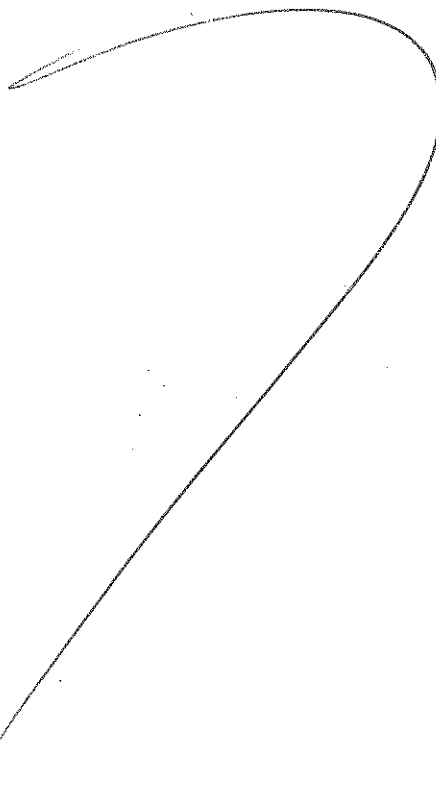


6305231

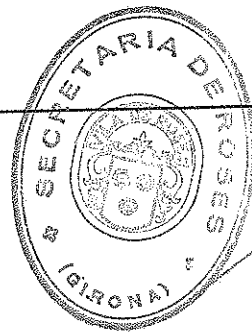
Departament de Catalunya
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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 "Marés" i "Canigó" (Sta. Margarida), així com a la UA49, es mantindran la vigència del planejament anterior definitivament aprovat, en allò que fa referencia a les cessions.
5. A les Unitats d'Actuació UA35, UA39 i UA41 seran d'aplicació tots paràmetres i condicions urbanístiques derivats d'aquest Pla General, mantenintse l'àmbit corresponent al planejament anterior únicament a efectes de complertar la reparcel.lació, les obres d'urbanització i les cessions de sòl corresponents.

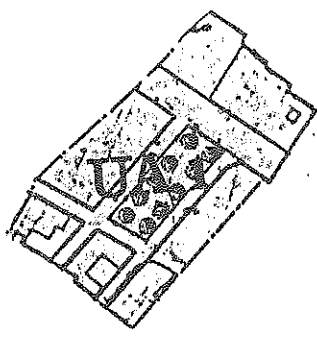


Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme de Girona



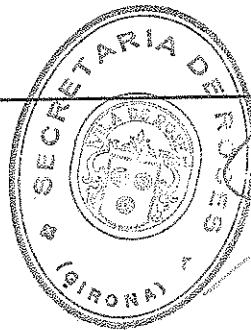
6005332

0113



| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha |
|---|------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Casc antic (zona 2). Eixample suburbà (Zona 4) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i la zona verda. La zona verda es de compra o expropiació per l'Ajuntament. | | | | |

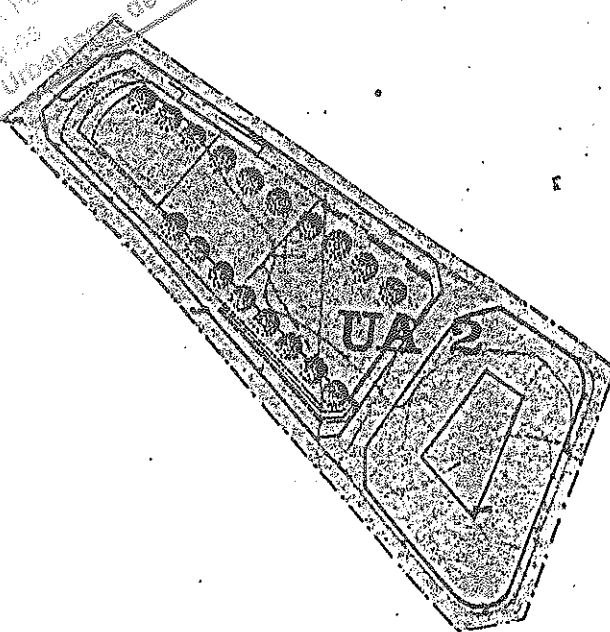
U.A. 1



0005333


0114

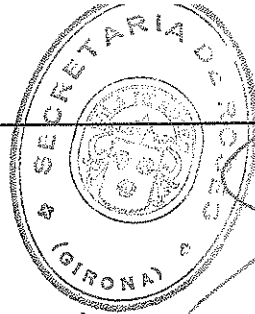
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Consorci d'Urbanisme de Girona

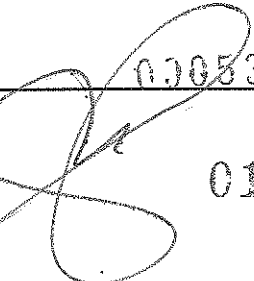


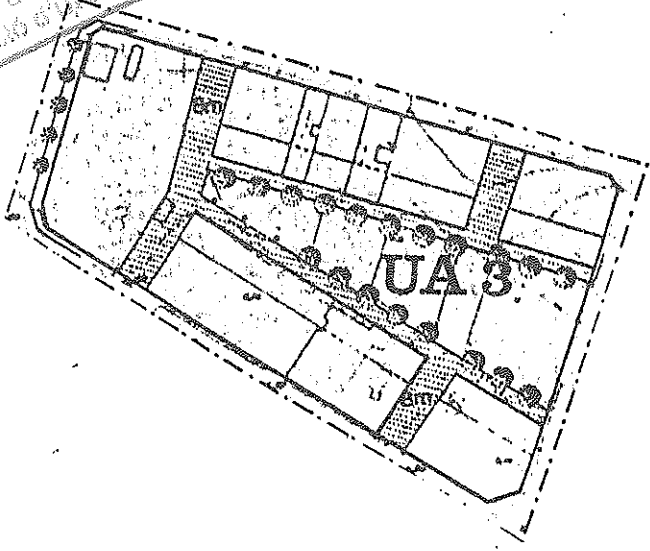
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial i la zona verda que són de compra o expropiació per l'Ajuntament. | | | | |

U.A. 2


 Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció d'Urbanisme de Girona




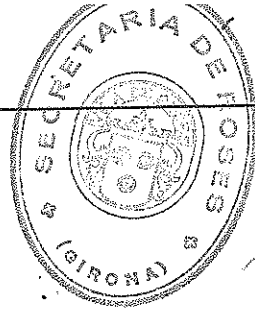
0305334

 0115



| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3) | | | | |
| <p>L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i la zona verda interior. La profunditat edificable dels llocs laterals és de 25 m en la planta baixa i en les plantes pis. Les plantes baixes seran accessibles des del pati interior d'illa i es podran destinar a usos comercials a terciari. Els fronts al pati interior es tractaran com a façana.</p> | | | | |

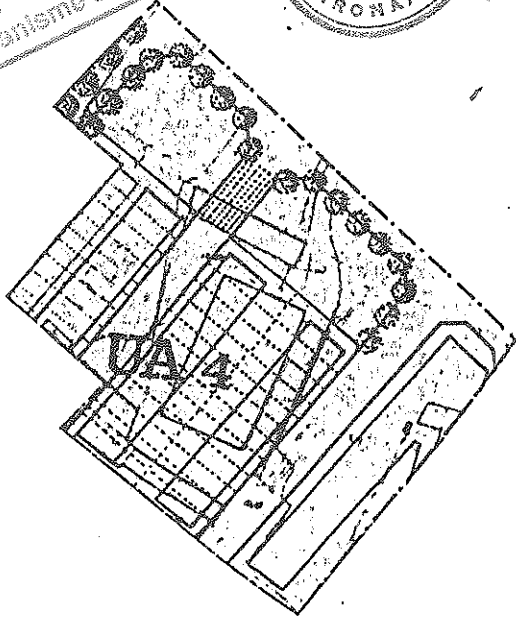
U.A. 3


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



0005335

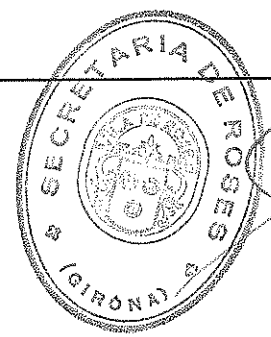
0116



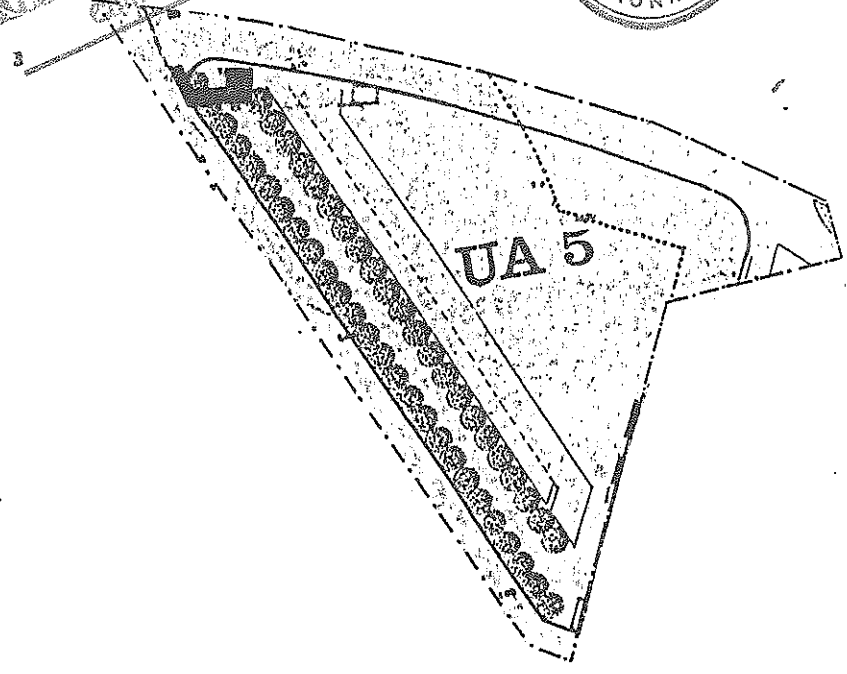
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivendes unifamiliar en filera zona (7) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és la cessió dels vials i la zona verda així com la urbanització del sector. | | | | |

U.A. 4

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



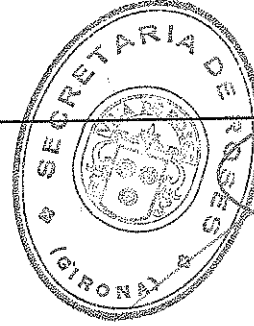
0117



| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Eixemple suburbà (Zona 4) | | | | |
| Les edificacions amb front a la Gran Via i al carrer València tindran una profunditat edificable de 16 m i una alçada de PB + 3P. Les edificacions situades en el pati interior d'illa seran destinades a usos comercials terciaris o equipaments i tindran una alçada màxima d'una planta subdivisible en planta baixa i entresolat sense sobrepassar l'alçada de 6 m. Els aparcaments seran de titularitat pública. | | | | |

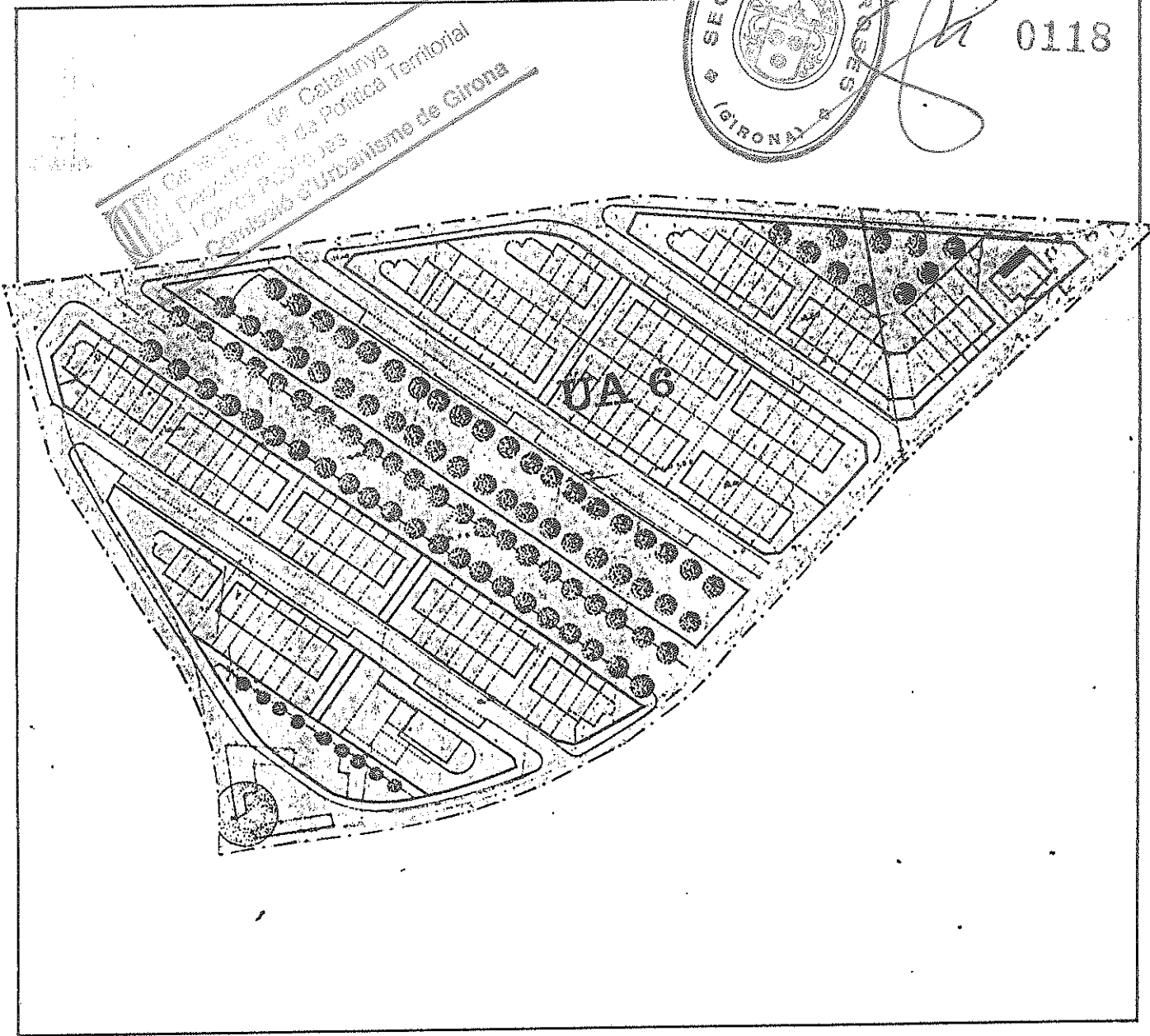
U.A. 5

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



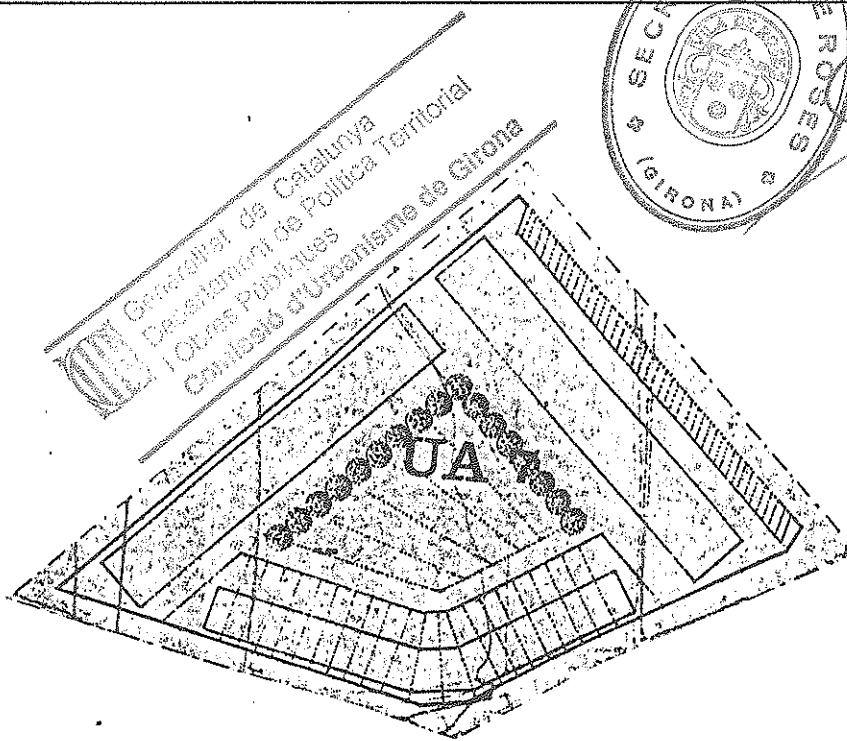
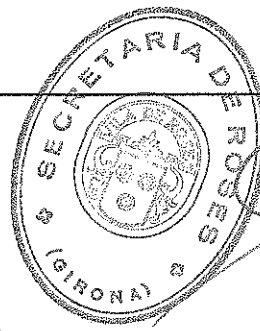
0005337

0118



| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha |
|--|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9) | | | | |
| L'Estudi de Detall presentat a l'Ajuntament d'ordenació indicada a l'al·legació presentada. L'edificació serà de vivendes en filera, amb parcel·la mínima de 120 m ² , alçada de PB+2PP, i separació de l'alineació devantera de 3 m. No s'admentran reculades de l'edificació d'un mateix front. | | | | |

U.A. 6



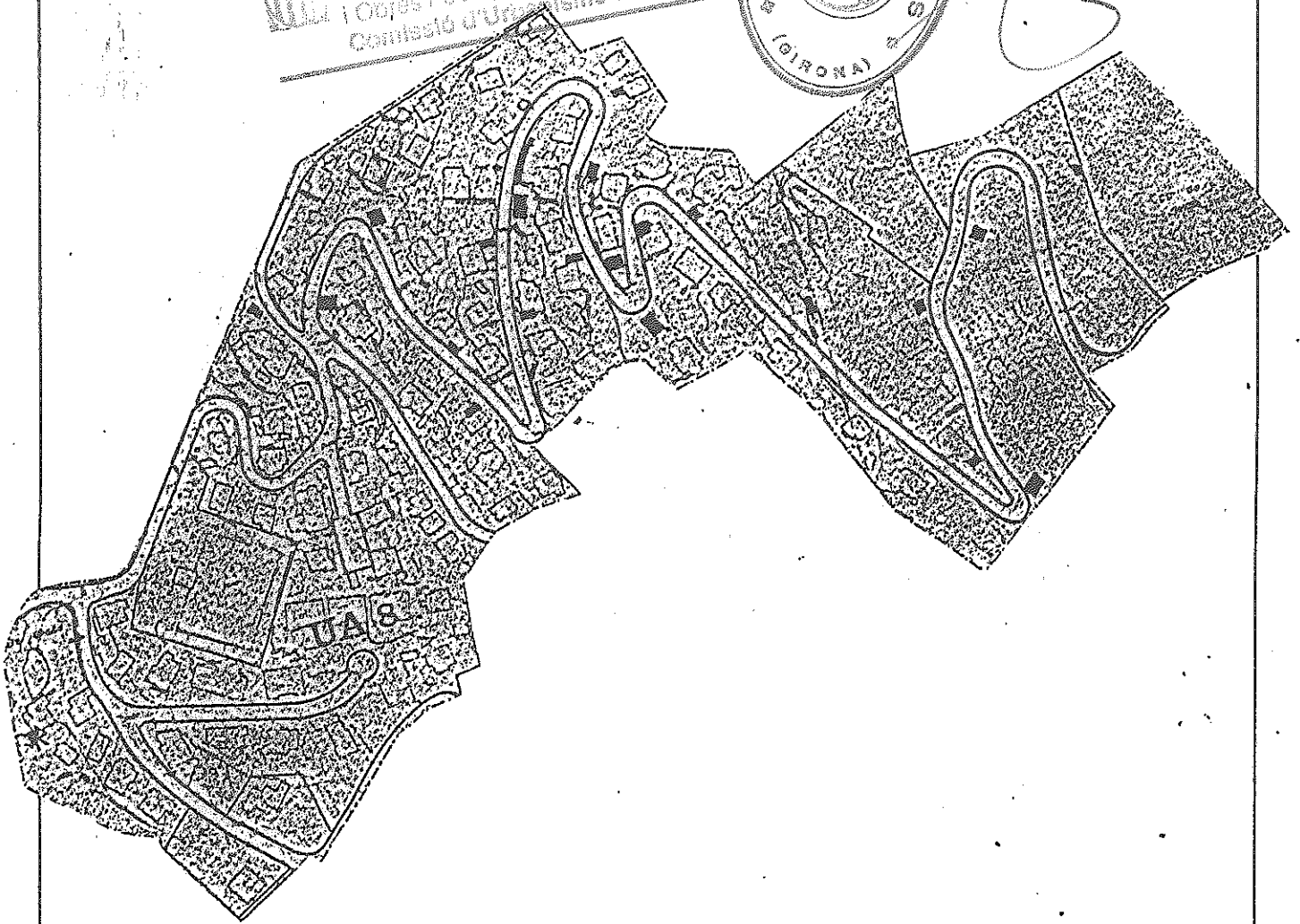
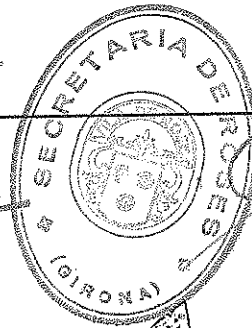
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Consell d'Urbanisme de Girona

| | Superfície | | Sostre Edificab. Habitatges | | |
|---------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | m ² | % | (m ²) | (m ² /m ²) | max. H/Ha |
| Vials | 3.240 | 19,05 | | | |
| Aparcaments | 1.800 | 10,58 | | | |
| Espais lliures | | | | | |
| Dotacions | | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 5.040 | 29,64 | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 11.960 | 70,35 | 1,42 | | |
| TOTAL UA | 17.000 | | 1,00 | 17.000 | 127 75 |

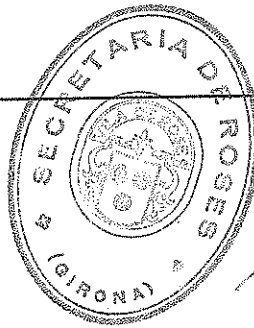
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

L'objecte de la Unitat és el d'organitzar l'edificació i els espais lliures de l'illa, que ja comptava amb pla parcial aprovat, encara que no executat.

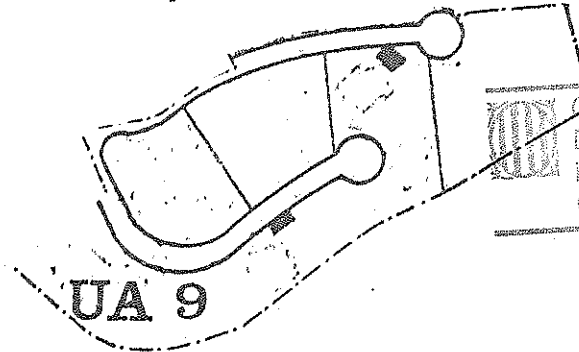


| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a) i (Zona 6c) | | | | |
| Correspon a l'antic pla parcial del mateix nom, aprovat definitivament. La Unitat d'Actuació es delimita a efectes del completament de la urbanització i de la formació de l'Entitat col.laboradora de Conservació. | | | | |



0005340

0121

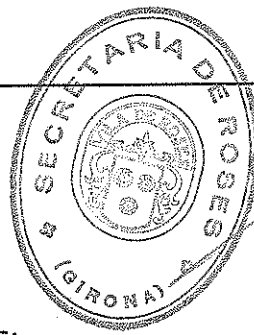


UA 9

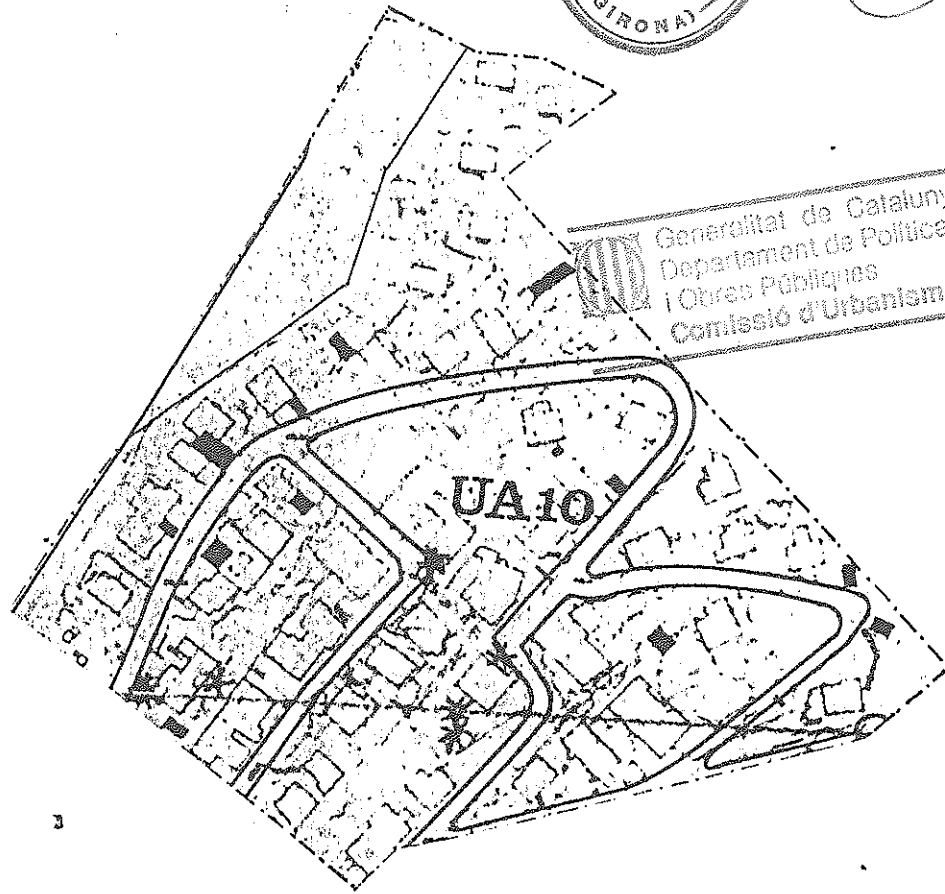
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a) | | | | |
| Correspón a un sector ja edificat situat fora del perímetre del pla parcial aprovat. No compta amb planejament legalment vigent. La Unitat d'Actuació suposa la legalització urbanística del sector, si bé caldrà completar la urbanització, cedir la zona verda i formar l'Entitat de Conservació. | | | | |

U.A. 9



0305341
0122



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

| | Superfície | | Sostre Edificab. Habitatges | | |
|---------------------------|---------------|--------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| | m2 | % | (m2) | (m2/m2) | max. H/Ha |
| Vials | 3.280 | 10,93 | | | |
| Aparcaments | | | | | |
| Espais lliures | 2.550 | 8,50 | | | |
| Dotacions | 414 | 1,38 | | | |
| TOTAL USOS PÚBLICS | 6.244 | 20,81 | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 23.756 | 79,18 | | 0,45 | |
| TOTAL UA | 30.000 | | 10.690 | 0,35 | 60 20 |

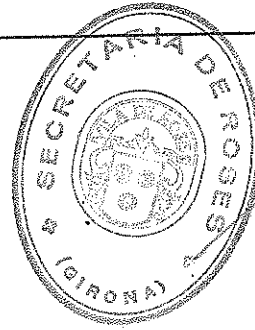
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

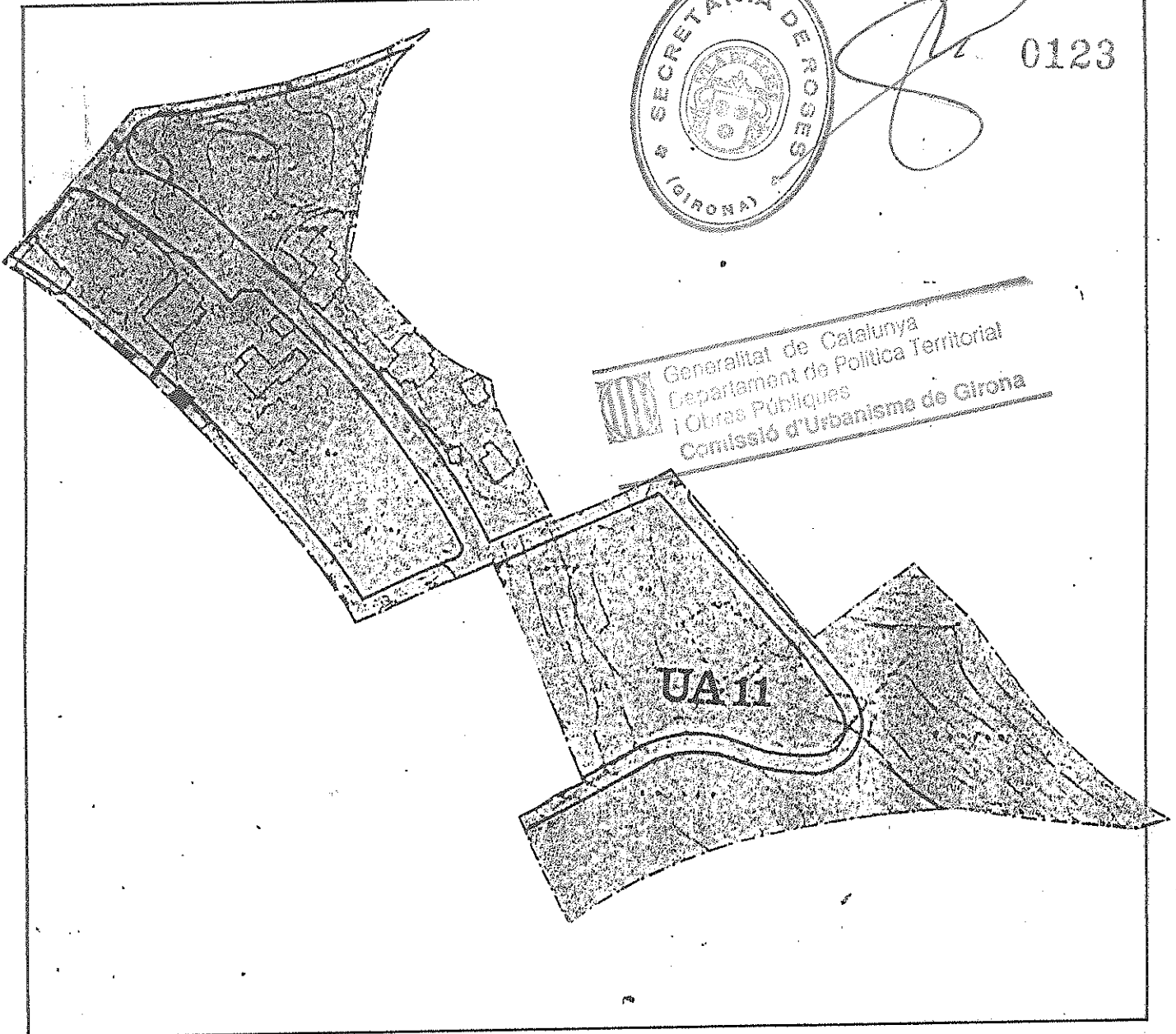
Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom, aprovat definitivament. La Unitat d'Actuació delimita a efectes del compliment de la urbanització, execució de les cessions i la formació de l'Entitat de Conservació.

U.A. 10

0005342



0123

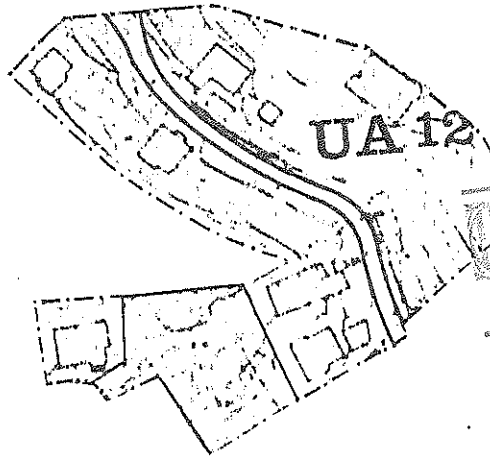
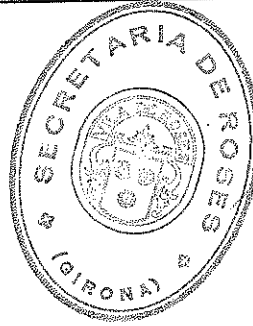


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

UA 11

| | Superfície | | Sostre Edificab. | Habitatges |
|---|------------|---|------------------|------------------|
| | m2 | % | (m2) | (m2/m2 max. H/Ha |
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: vivenda unifamiliar (6c) | | | | |
| Cessió i urbanització de vials, completant i complementant els serveis urbanístics. | | | | |

U.A. 11



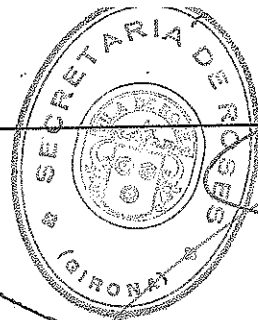
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

| | Superfície | | Sostre Edificab. | | Habitatges | |
|---------------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------------------|------------|-----------|
| | m ² | % | (m ²) | (m ² /m ²) | max. | H/Ha |
| Vials | 840 | 9,10 | | | | |
| Aparcaments | | | | | | |
| Espais lliures | 1.260 | 13,69 | | | | |
| <u>Dotacions</u> | | | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 2.100 | 22,85 | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 7.100 | 77,17 | | 0,45 | | |
| TOTAL UA | 9.200 | 100,00 | 3.195 | 0,34 | 18 | 20 |

OBSERVACIONS:

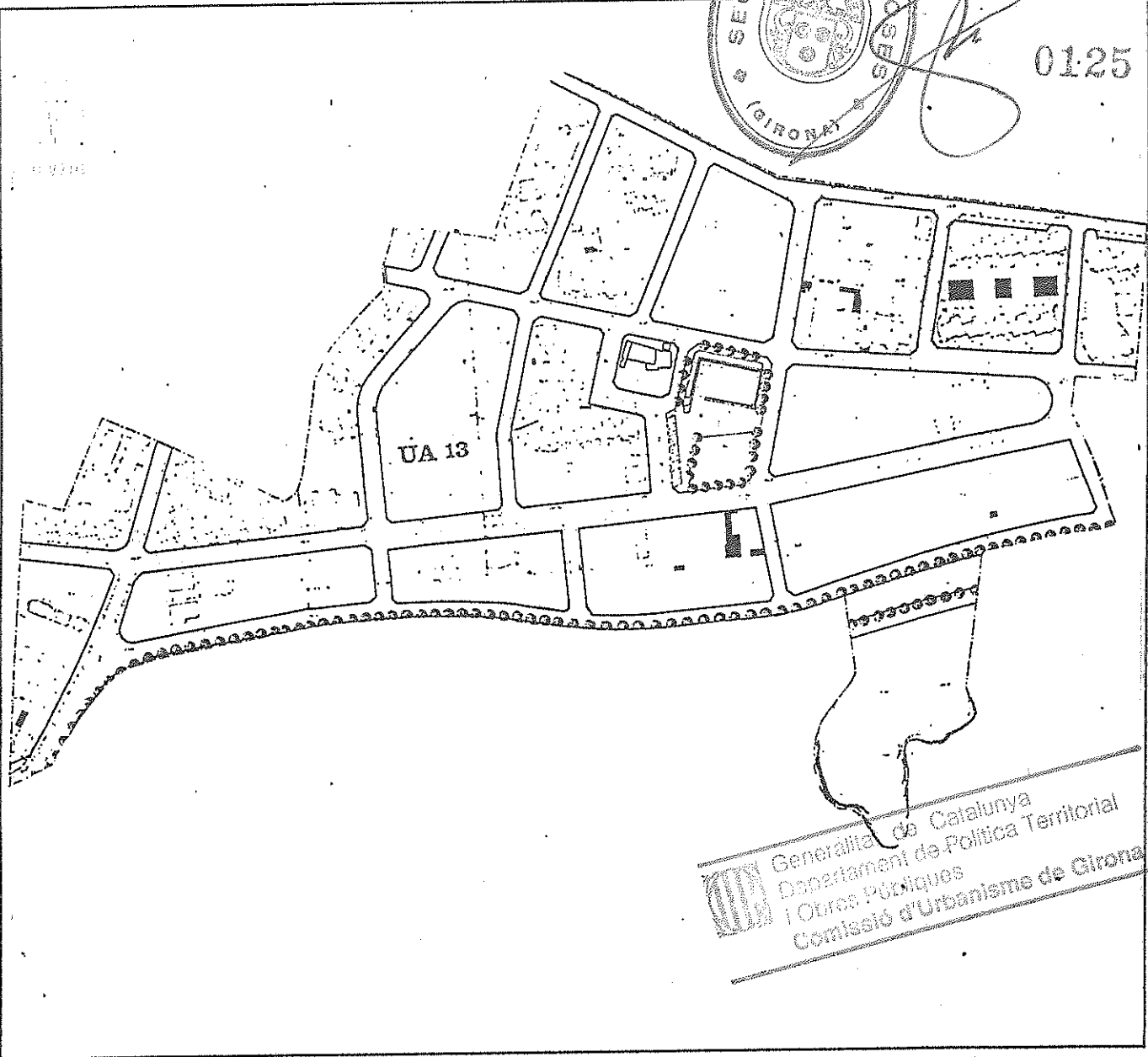
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a) i (Zona 6c)

Correspon a un antic pla parcial aprovat. L'objecte de la Unitat és el de possibilitar l'obertura del vial de connexió amb la urbanització veïna, allargant el cul-de-sac existent, completar la urbanització, formalitzar les cessions de zones verdes i formar l'Entitat de Conservació.



0705344

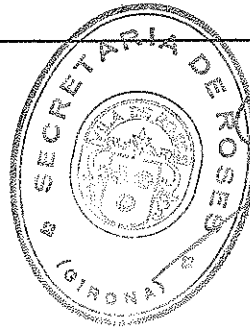
01:25



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

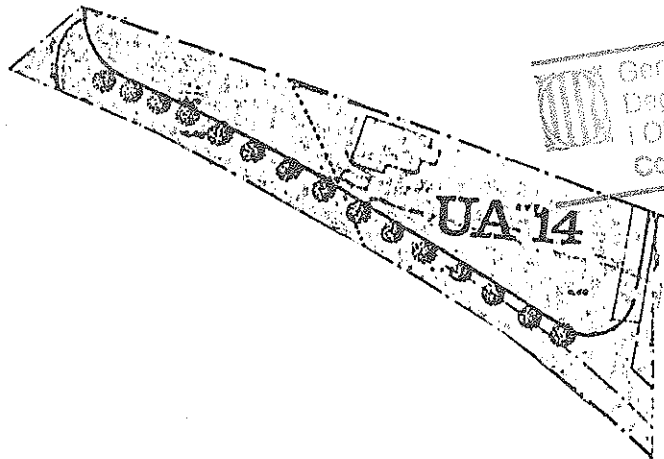
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Eixemple suburbà (Zona 4) Vivenda unifamiliar (Zona 6) Vivenda plurifamiliar (Zona 8) i (Zona 8 H) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és completar la urbanització i formar l'entitat de conservació. | | | | |

U.A. 13



0005345

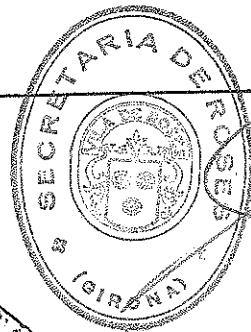
0126



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

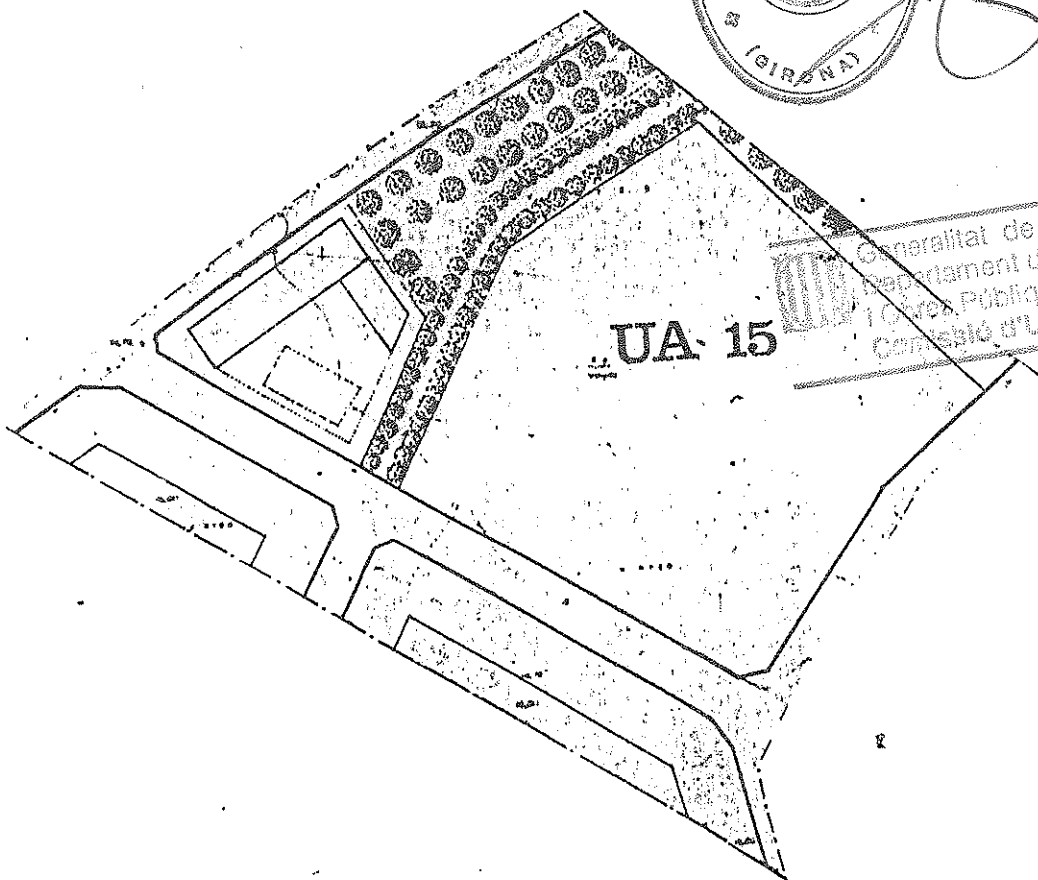
| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial Gran Via i la seva urbanització. La quantitat de terreny que sobrepassi el 33% de la propietat inicial i que sigui d'ús públic serà de compra per l'Ajuntament. | | | | |

U.A. 14



0205246

0127



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

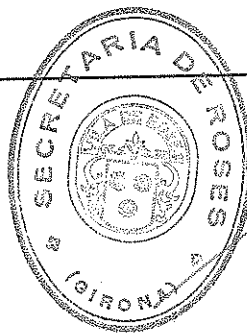
Qualificació zonal: Equipament sanitari (D4)
Eixample urbà (Zona 3)
Vivenda plurifamiliar aïllada zona (8b)
L'objecte de la Unitat és l'obtenció d'els espais públics i la reparcel·lació del sector.

Admetre que l'equipament sanitari ubicat en la Unitat d'Actuació n.º 15 sigui de titularitat privada amb les següents condicions:

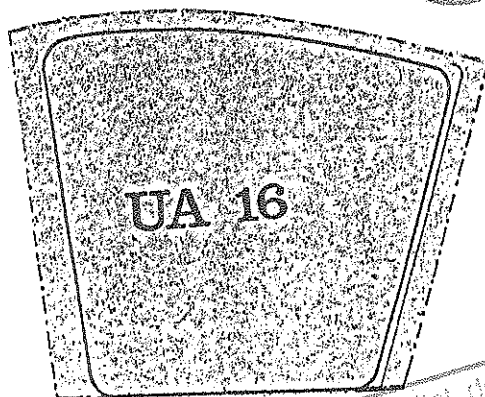
- Que es procedeixi a inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat dels terrenys d'aquest equipament i per tant la seva impossible segregació.
- Vincular l'atorgament de qualsevol llicència en aquest àmbit, a més de a les condicions establertes per la vigent legislació urbanística, a que s'acrediti fefaentment la circumstància assenyalada en l'apartat anterior.
- Que en el supòsit d'extingir-se la titularitat privada del centre sanitari, el Pla General mantindria l'ús d'equipament havent de formular-se un Pla Especial de desenvolupament en el qual es concreti el seu futur ús i titularitat.

U.A. 15

0305847



0128



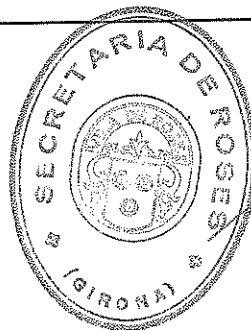
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial lateral i la urbanització. | | | | |

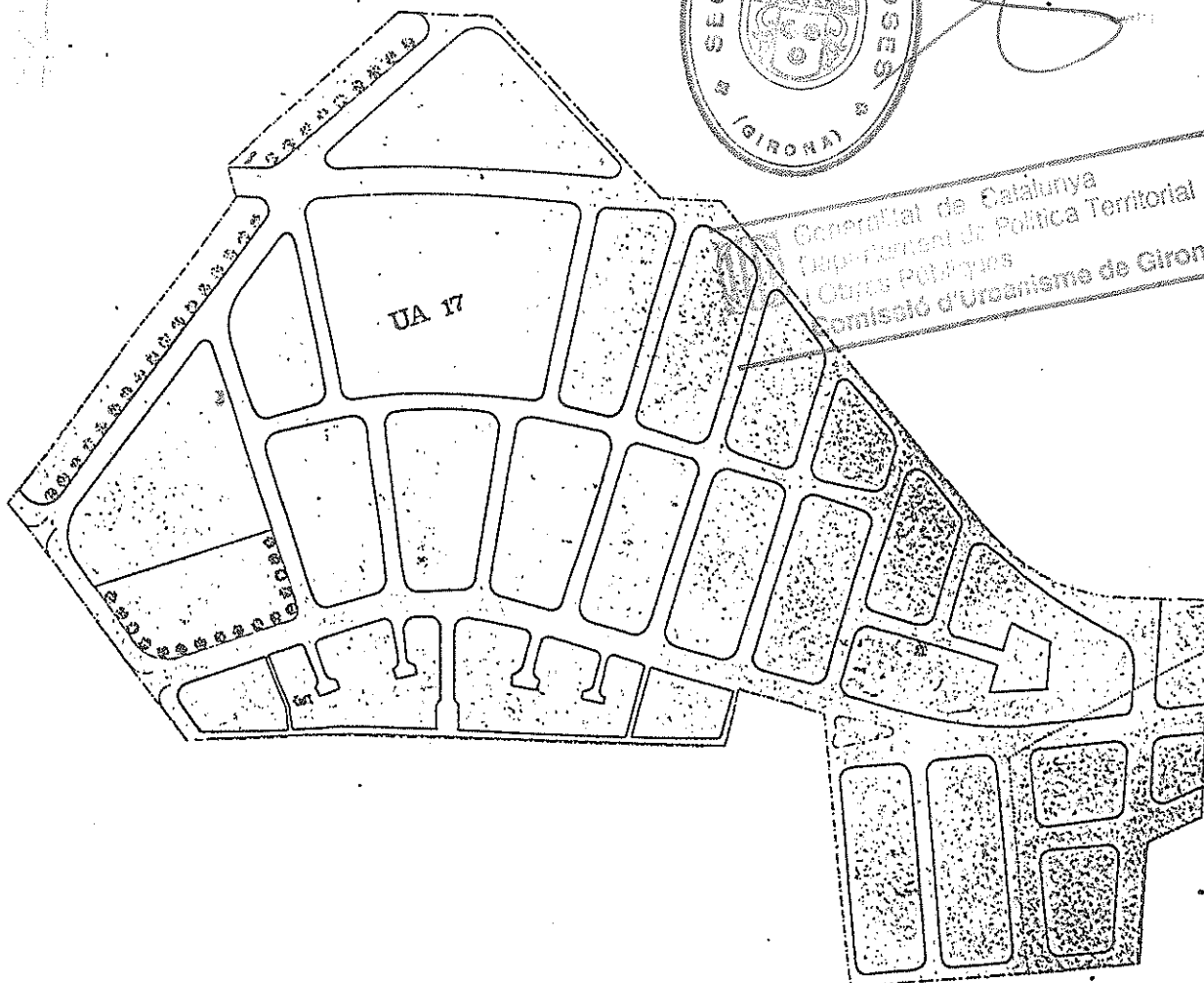
U.A. 16

0305348

0129



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



Superfície
m2

%

Sòstre Edificab. Habitatges
(m2) (m2/m2 max. H/Ha

Vials

Aparcaments

Espais lliures

Dotacions

TOTAL USOS PUBLICS

TOTAL USOS PRIVATS

TOTAL UA

OBSERVACIONS:

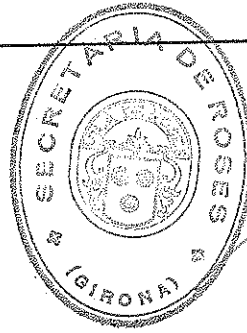
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a)

Eixample suburbà (Zona 4)

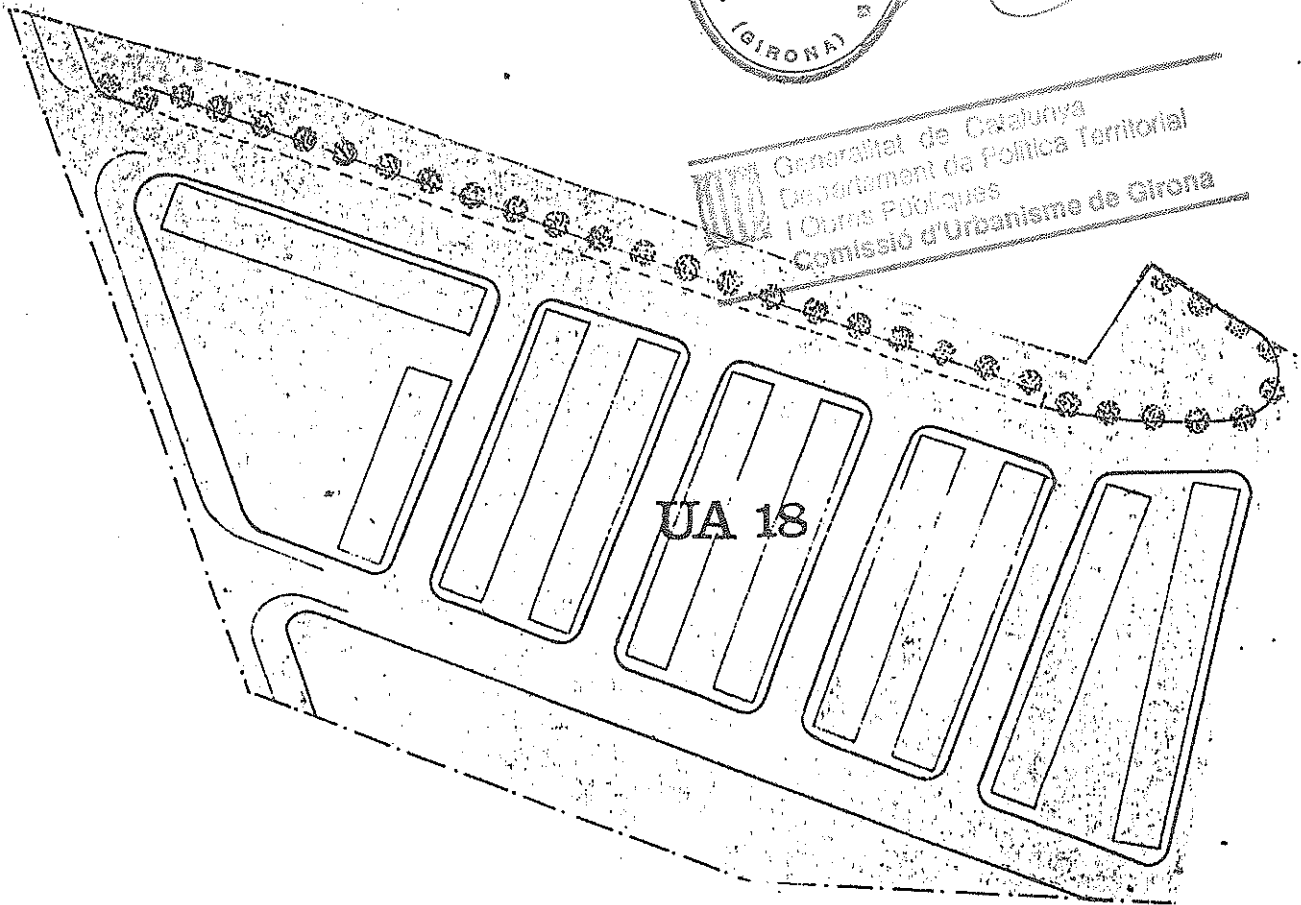
Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b)

L'objecte de la Unitat és facilitar el completar la urbanització i
constituir l'Entitat col.laboradora de conservació.

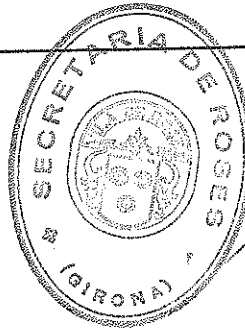
U.A. 17



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

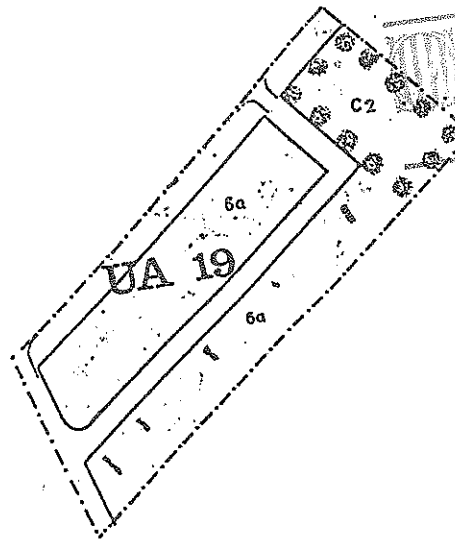


Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)
 Correspon a la part no executada del Pla Parcial Mas Matas.
 L'objecte de la Unitat és el de reordenar l'edificació, en base a la
 tipologia de vivendes en filera, per tal de deixar els espais
 lliures previstos al plànol. La normativa aplicable serà la de la
 zona verda situada per sota el passeig serà la de zona de vivendes
 en filera, admetent-se l'alçada de PB+2P i l'ús plurifamiliar. La
 zona verda situada per sota del passeig peatonal de la plataforma
 superior, serà de cessió. La zona verda situada al sud només
 s'executarà quan es projecti el redreçament de l'accés a la Vila,
 segons la nova traça proposada.
 Determinar que l'espai configurat com a rambla central comprès entre
 el sòl urbanitzable no programat 4 i la Unitat d'Actuació núm. 18,
 mantenint aquell caràcter, podrà ajustar-se mitjançant la formulació
 d'un Pla Especial que haurà de tenir en compte els criteris de
 continuïtat viària i ajust dels límits de les finques així com
 l'objectiu prioritari d'evitar que l'ús preexistent del Càmping
 impedeixi l'obertura de la via.



0505350

0131



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

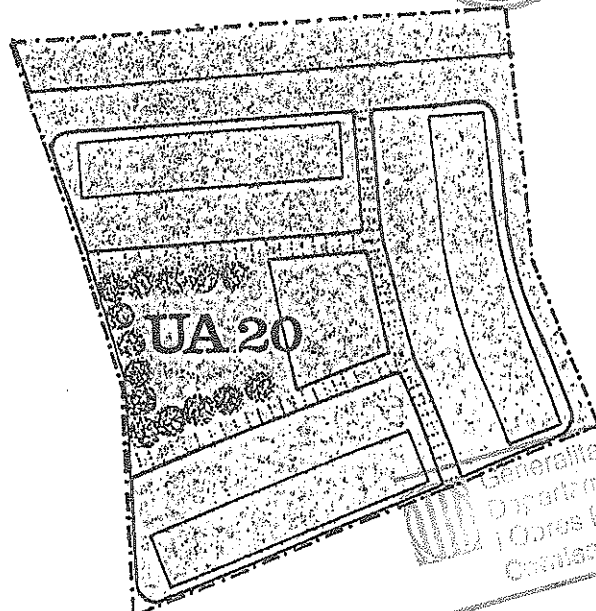
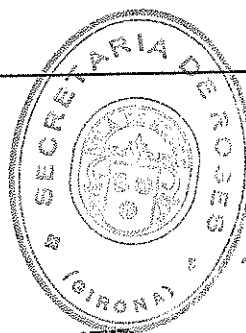
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--------------------|------------------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | 2.760 | 27,16 | | |
| Espais lliures | 1.650 | 16,24 | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 4.410 | 43,40 | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 5.750 | 56,59 | | 0,62 |
| TOTAL UA | 10.160 | 100,00 | 3.556 | 0,35 20 20 |

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspon a una petita parcel·lació consolidada, situada al costat de la carretera de Cadaqués, actualment no qualificada. L'objecte de la Unitat és el de legalitzar urbanísticament la zona, facilitant l'adequada urbanització dels carrers, amb previsió d'una plaça en el punt d'accés, i construir l'Entitat de conservació.

U.A. 19

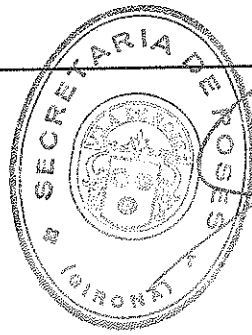


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Consell d'Urbanisme de Girona

| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---------------|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | 3.340 | 20,62 | | |
| Espais lliures | 3.600 | 22,22 | | |
| Dotacions | 800 | 4,94 | | |
| TOTAL USOS PÚBLICS | 7.740 | 47,77 | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 8.460 | 52,22 | | 1,15 |
| TOTAL UA | 16.200 | 100,00 | 9.720 | 0,60 81 50 |

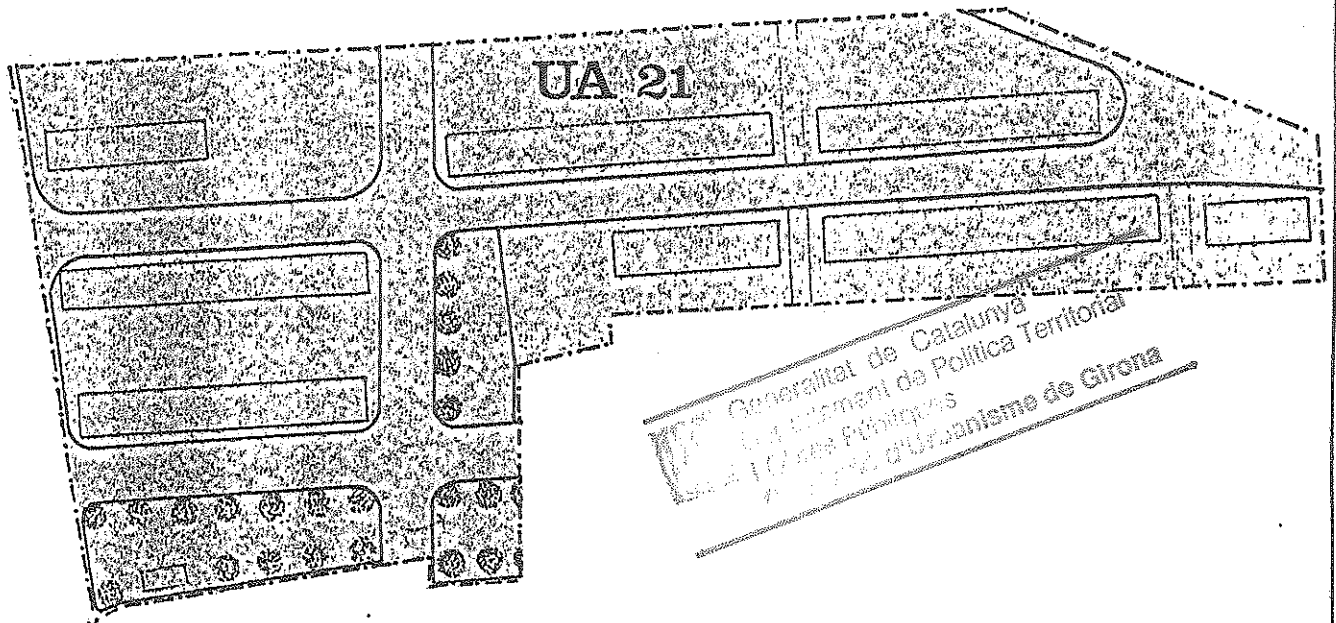
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)
 Correspon a un càmping existent, situat dins del sector Sta. Margarida. L'objecte de la Unitat és el de preveure la futura ordenació del sector, per al cas de que el càmping desapareixi o es traslladi. L'edificació s'ordena en blocs de PB+2P, d'acord amb el plànol. Es preveu una plaça pública i un edifici d'equipament, que corresponen a les cessions de la Unitat (1.600 m² + 800 m²). La resta d'espais lliures, en part destinats al canal, s'obtidran de forma coordinada amb aquesta obra, que afecta també a altres sectors colindants.



0005252

0133



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

| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ²) | max. H/Ha |
|--------------------|------------------------------|--------|---------------------------------------|---|-----------|
| Vials | | | | | |
| Aparcaments | 9.050 | 27,79 | | | |
| Espais lliures | 3.256 | 10,00 | | | |
| Dotacions | | | | | |
| TOTAL USOS PÚBLICS | 12.306 | 37,79 | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 20.254 | 62,20 | | 0,60 | |
| TOTAL UA | 32.560 | 100,00 | 19.536 | 0,60 | 163 50 |

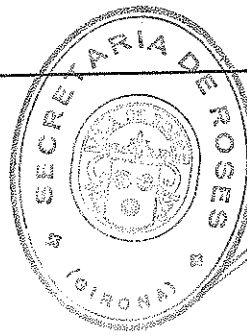
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

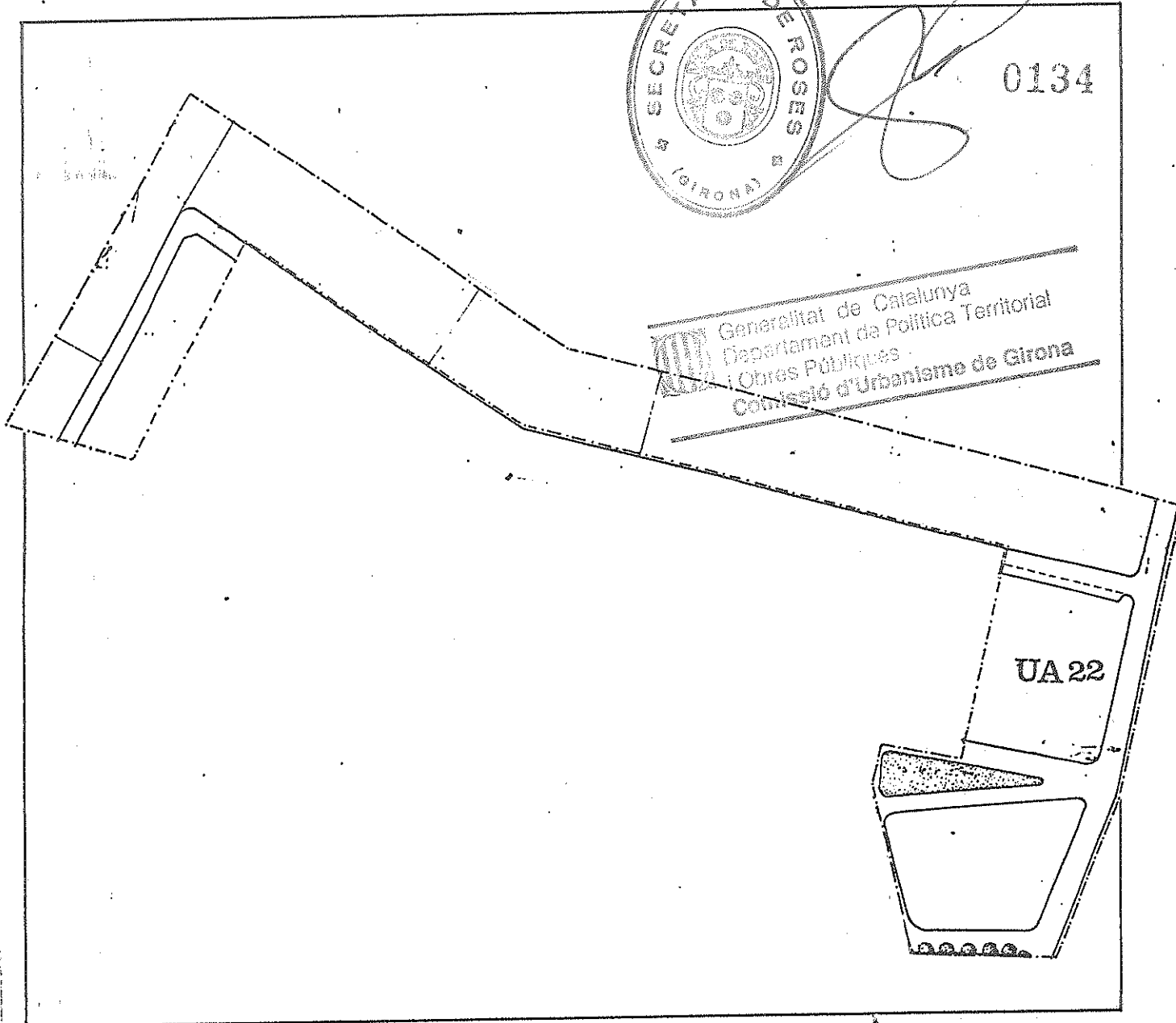
Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom, aprovat definitivament. L'objecte de la Unitat és el d'adaptar l'ordenació prevista a la general del sector, amb la que entrava en contradicció. Es mantenen les edificacions existents. La edificació no executada s'ordena en base a blocs de PB+2P, d'acord amb el plànol adjunt.

U.A. 21

0305353.



0134

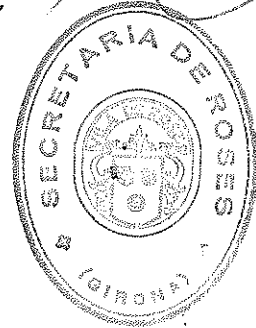
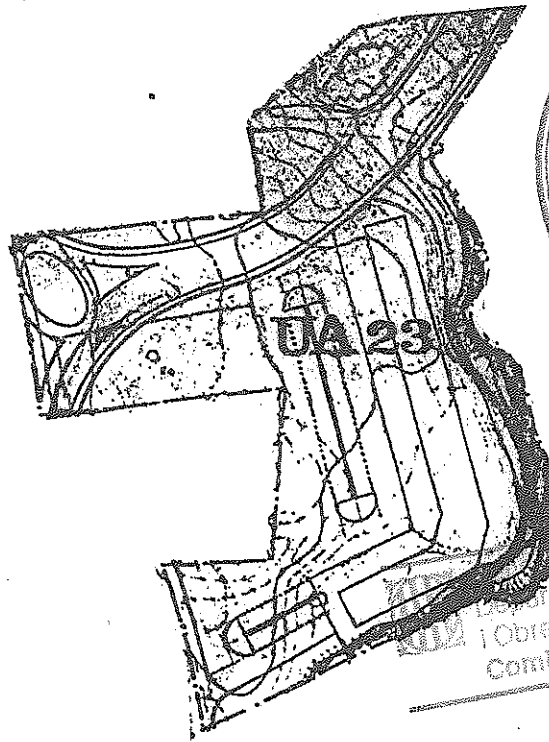


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell d'Urbanisme de Girona

UA22

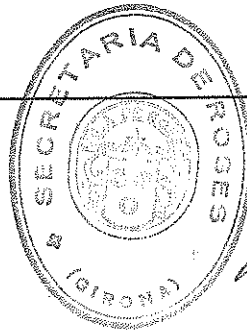
| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6c) i (Zona 8b) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és obtenir les zones verdes i equipaments així com completar la urbanització del sector. | | | | |

U.A. 22



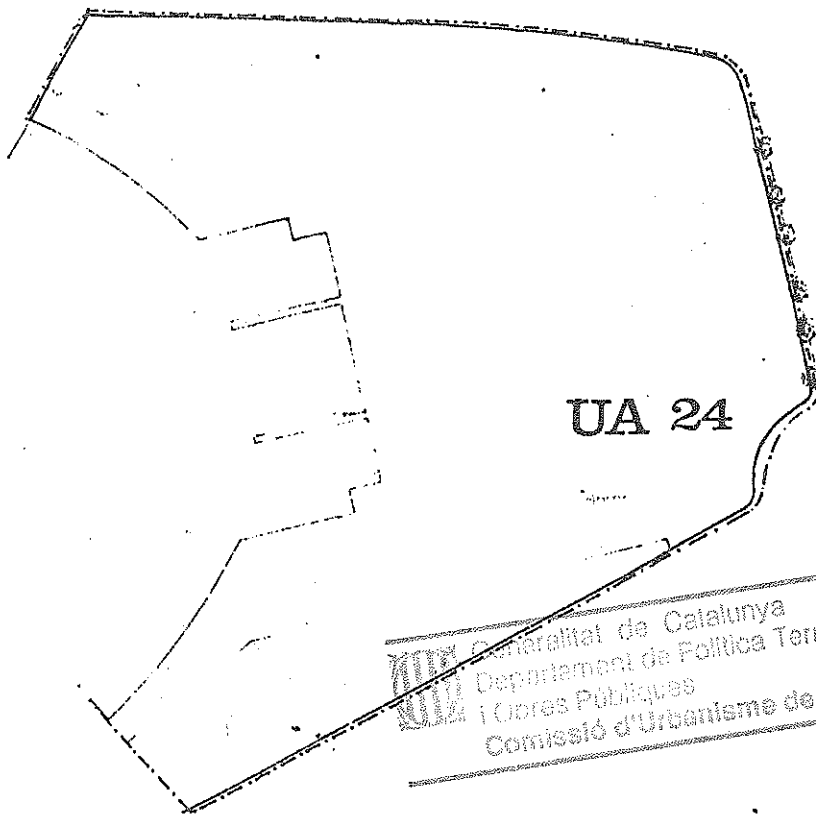
Comitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha |
|--|------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació (Zona 8 b) i (Zona 9) | | | | |
| L'objecte de la Unitat és obtenir la cessió dels terrenys del vial Gran Via i els de l'aparcament. S'hi ubica un bloc de 120 m de façana i una alçada de PB+5 que no sobrepassarà els 18,40 m. La profunditat del bloc és de 10 m i en planta baixa 11,5 m. El 50% de la PB ha de ser d'ús de pàrquing privat. | | | | |



0005355

0136



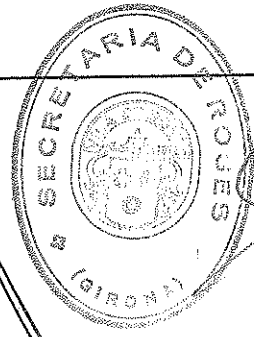
UA 24

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

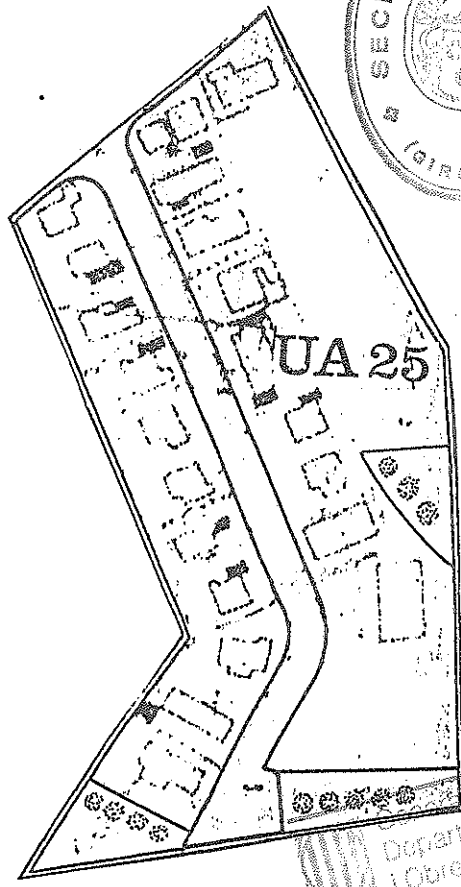
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar en filera (Zona 7) Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 8a). | | | | |
| L'objecte de la Unitat és obtenir les zones verdes i els aparcaments. | | | | |

U.A. 24

0005356



0137



Departament de Catalunya
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

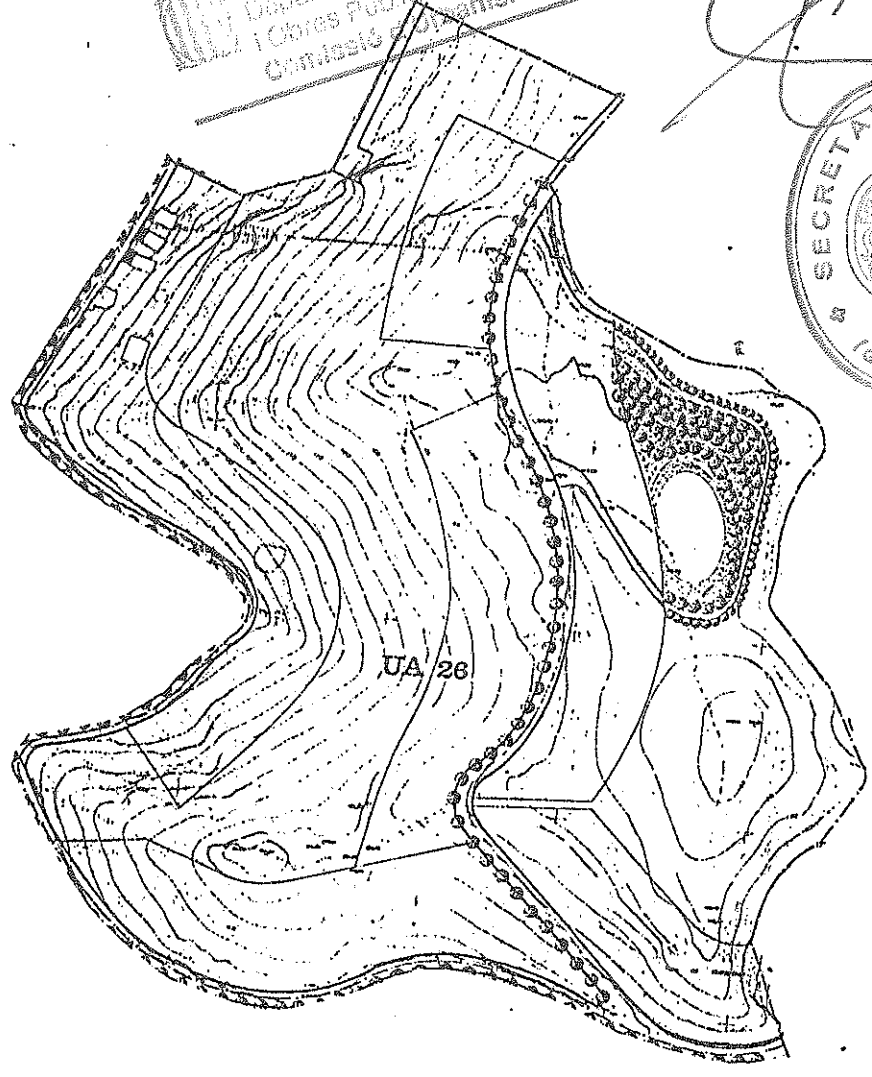
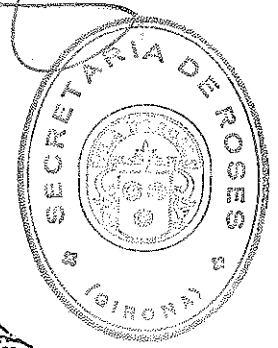
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS ✓ | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a) | | | | |
| Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom. L'objecte de la Unitat és el de completar la urbanització i espais verds, i constituir l'Entitat de Conservació. | | | | |

U.A. 25

0005397

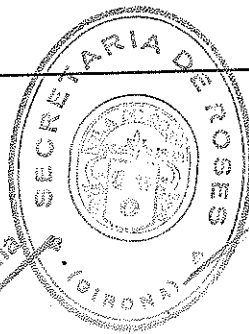
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

0138

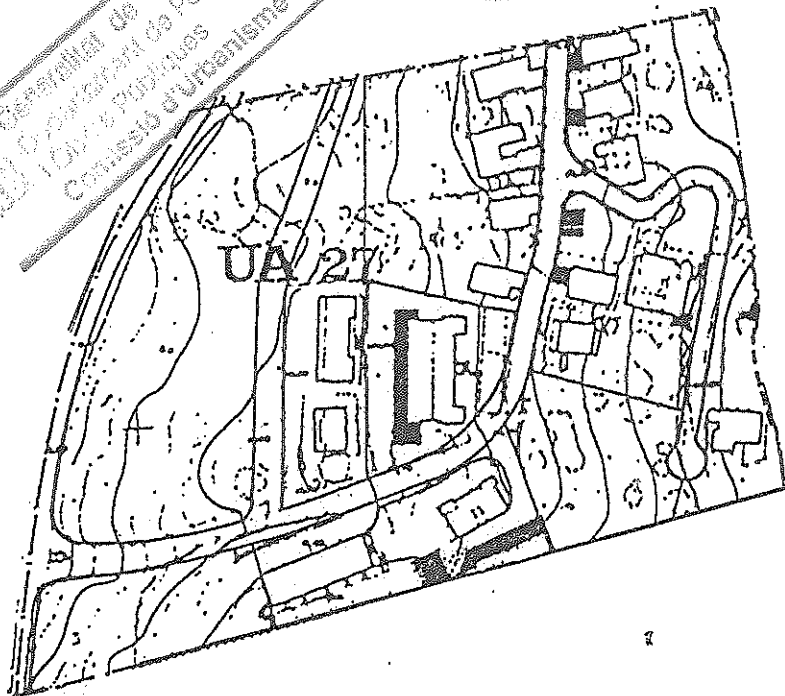


| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|--|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Clau 6 e°) (Clau 6 c°). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és de la cessió dels espais públics i completar la urbanització. | | | | |

U.A. 26



Govern General de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Consells d'Urbanisme de Girona



| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |

OBSERVACIONS:

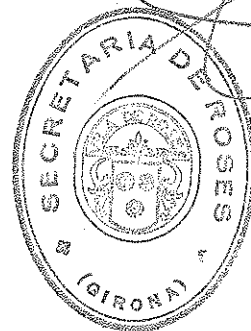
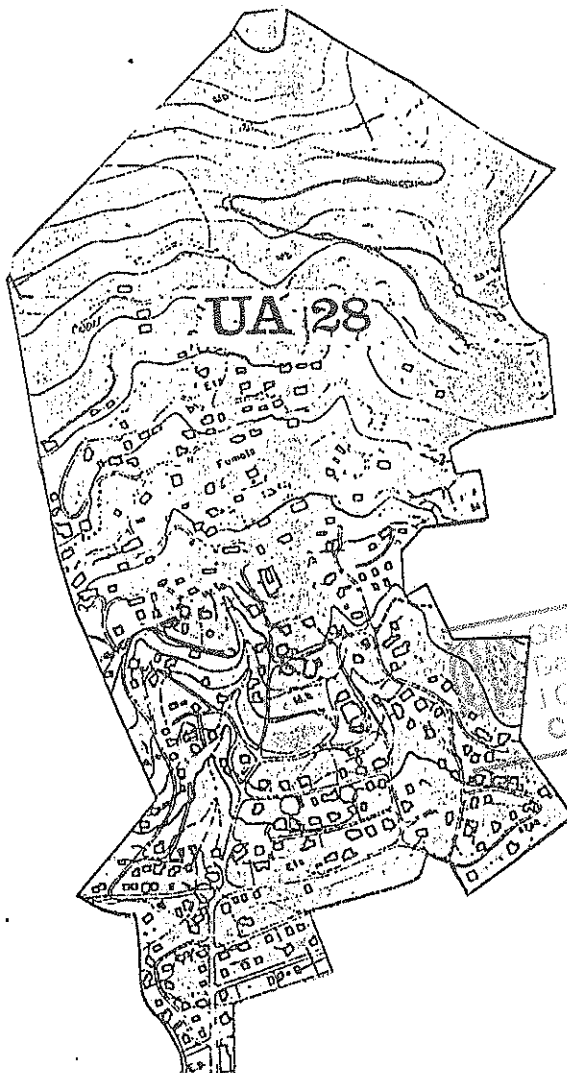
Qualificacions zonals:

vivenda unifamiliar aïllada (zona 6c): 17.600 m²

vivenda plurifamiliar aïllada (zona 8b): 5.520 m²

En la zona 6a es distingeixen les modalitats (1), (2) i (5), amb superfícies respectives de 6.860 m², 7.740 m², i 3.000 m².

Correspon al pla parcial del mateix nom, anteriorment aprovat. L'objecte de l'Unitat és el de adequar la normativa a les zones previstes pel Pla General, fomentar el completament i millora de l'urbanització, i formar l'Entitat de Conservació.



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

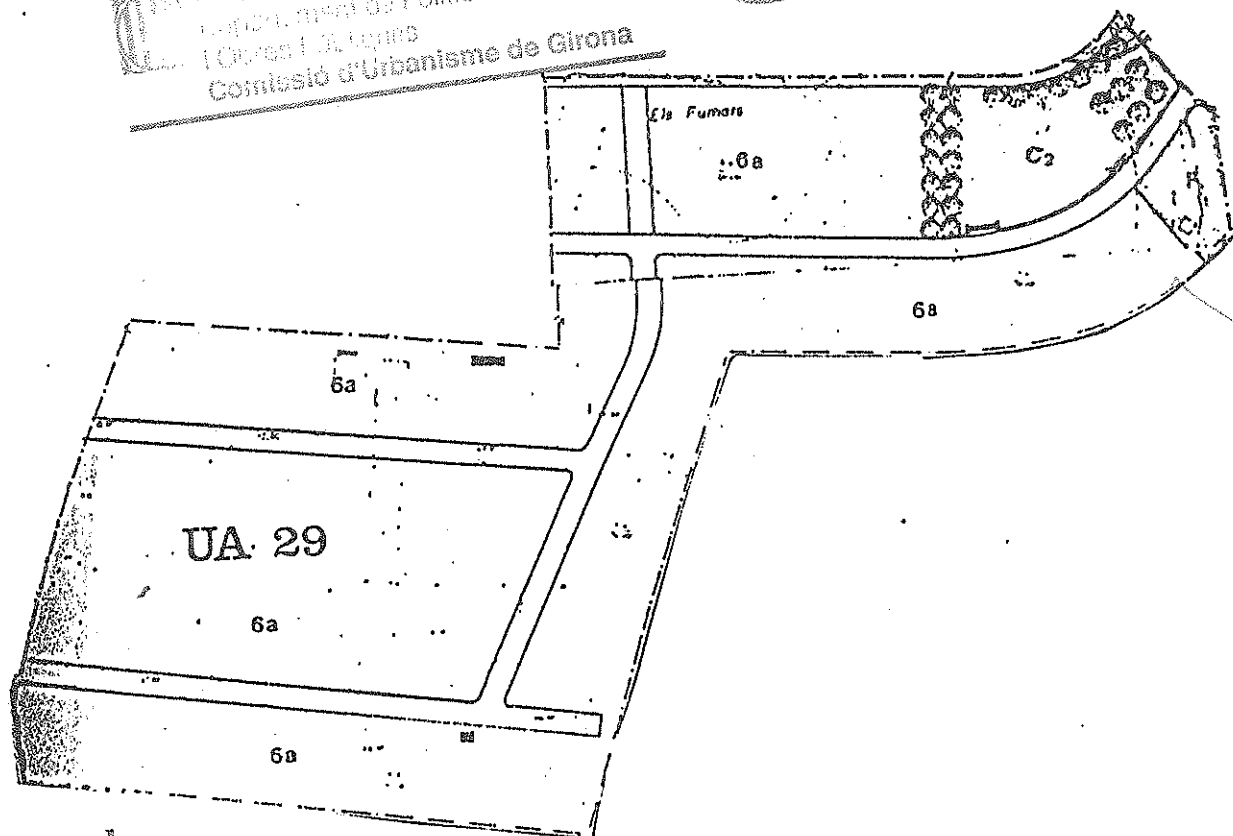
| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a, 6e).

L'objecte de l'Unitat és el complertament de la urbanització del Pla Parcial Mas Fumats, la cessió dels espais públics i la formació de l'entitat de conservació.



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



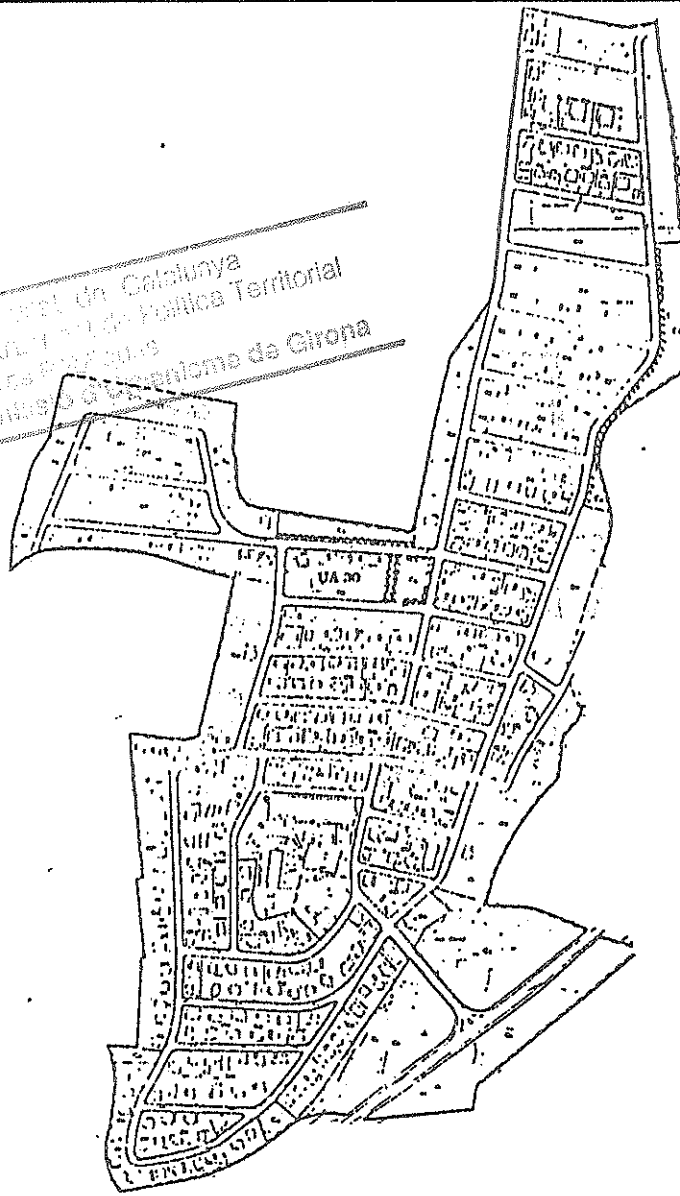
| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|------------------------|------------------------------|--------|---------------------------------------|--|
| Vials i Aparcaments | 4.480 | 9,68 | | |
| Espais lliures | 4.080 | 8,80 | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 8.560 | 18,49 | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 37.720 | 81,50 | 0,45 | |
| TOTAL UA | 46.280 | 100,00 | 16.974 | 0,36 90 19 |

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspon a un sector en part ja consolidat per l'edificació i en part encara buit que no comptava amb Pla parcial aprovat. L'Unitat suposa la legislació urbanística del sector, si bé caldrà cedir els espais destinats a plaça pública i jardins, complertar l'urbanització i formar l'Entitat col.laboradora de Conservació.

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Girona

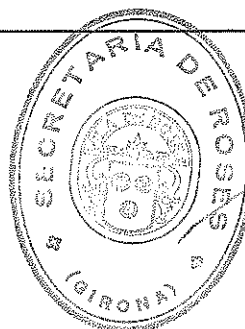


| | Superficie m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|--------------------|------------------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| Vials i | | | | |
| Aparcaments | 56.340 | 16,78 | | |
| Espais lliures | 40.700 | 12,12 | | |
| Dotacions | 12.120 | 3,61 | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 109.160 | 32,51 | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 226.600 | 67,49 | 0,45 | |
| TOTAL UA | 335.760 | 100,00 | 101.970 | 0,30 566 17 |

OBSERVACIONS:

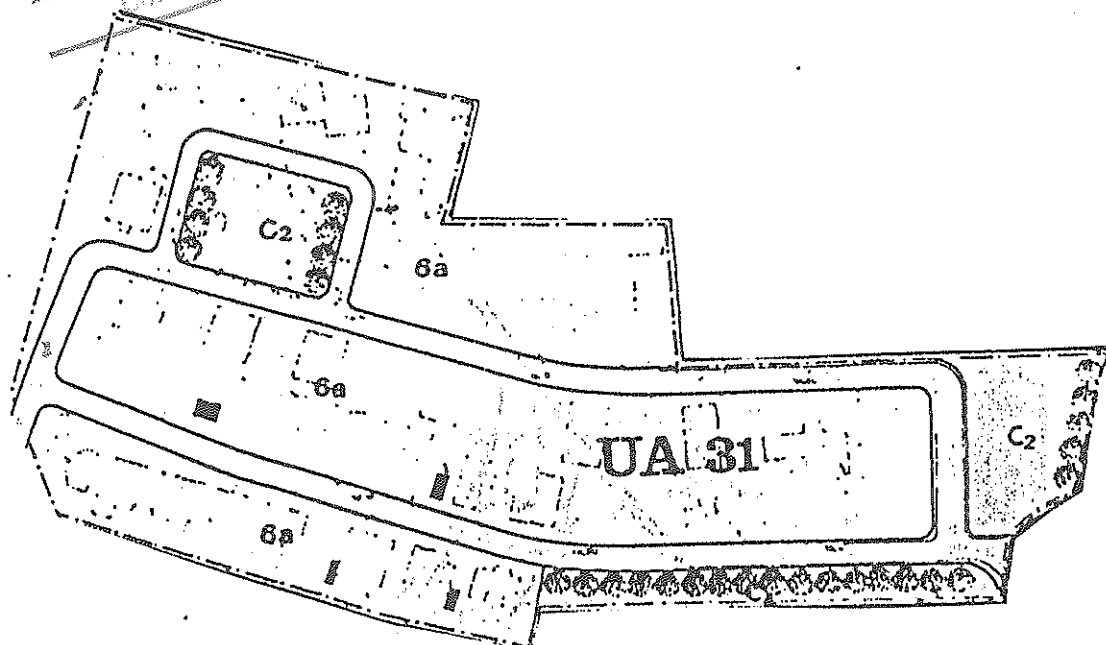
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspon al pla parcial del mateix nom, aprovat amb anterioritat. L'objecte de l'Unitat és el de complertar l'urbanització i formar l'Entitat de conservació.



0143

Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Consell d'Urbanisme de Girona

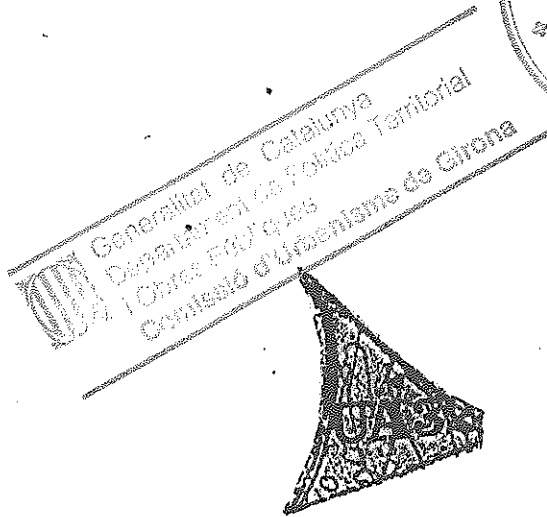


| | Superfície | | Sostre Edificab. | | Habitatges | |
|--------------------|----------------|--------|-------------------|-----------------------------------|------------|------|
| | m ² | % | (m ²) | (m ² /m ²) | max. | H/Ha |
| Vials i | | | | | | |
| Aparcaments | 5.000 | 17,98 | | | | |
| Espais lliures | 4.040 | 14,53 | | | | |
| Dotacions | | | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | 9.040 | 32,52 | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | 18.800 | 67,63 | | 0,45 | | |
| TOTAL UA | 27.840 | 100,00 | 8.460 | 0,30 | 47 | 17 |

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

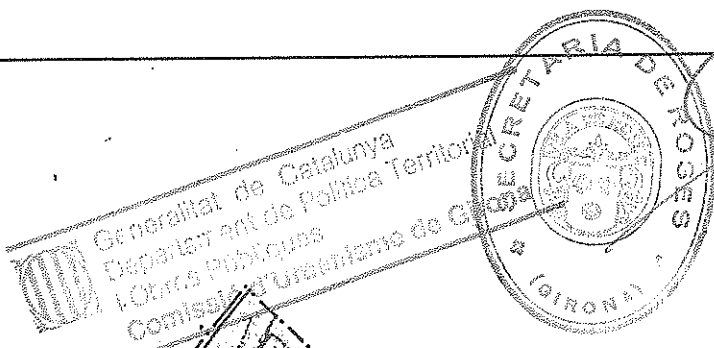
Correspón a un àrea ja edificada en gran part, encara que no comptava amb pla parcial definitivament aprovat. La Unitat d'Actuació legalitza urbanísticament el sector, introduint les reserves a zones verdes, i facilitant el compliment de l'urbanització i la formació de l'Entitat de Conservació.



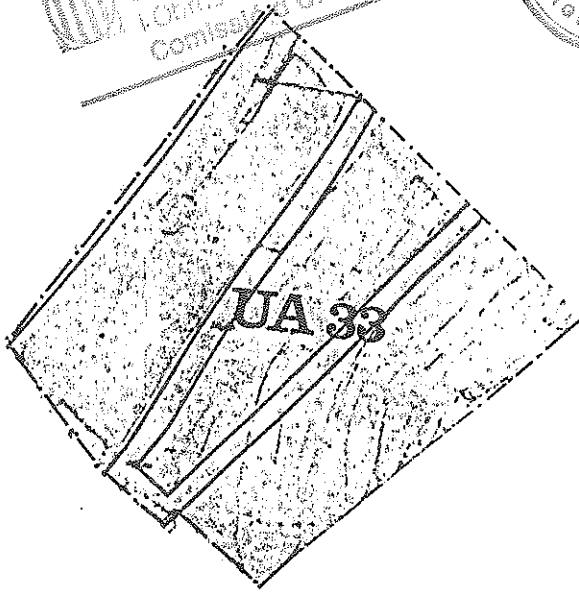
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges max. H/Ha |
|---|------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PÚBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9) | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del tram del vial Gran Via que afecta a la parcel·la. L'edificabilitat de la parcel·la (0,65 m2/m2) es concentra en la parcel·la resultant amb una alçada màxima de PB+3. | | | | |

U.A. 32

0005364



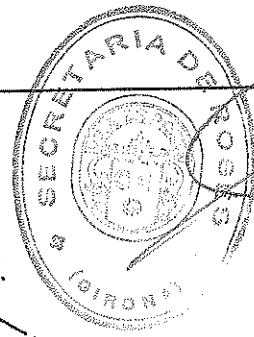
0145



| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (zona 6c) | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és obtenir els vials i zones verdes i el completament de la urbanització. | | | | |

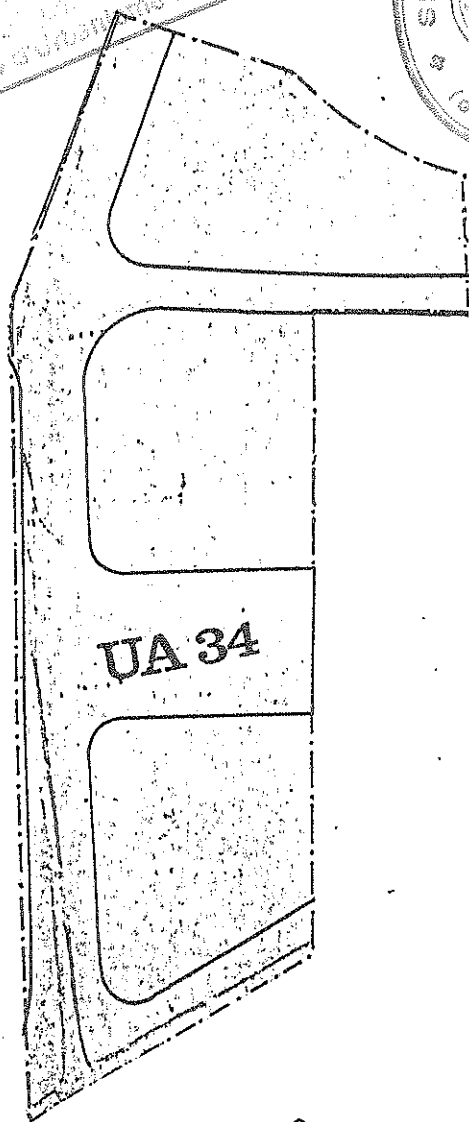
U.A. 33

Departament de Catalunya
 Govern de les Illes Balears
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme de Girona



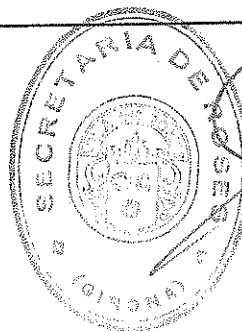
6J05365

0146




| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha |
|---|------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar clau (6c). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels vials i aparcaments així com el completament de la urbanització. | | | | |

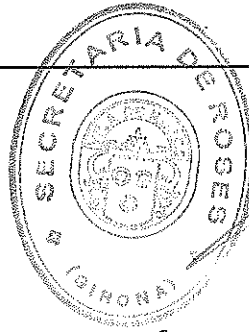
U.A. 34



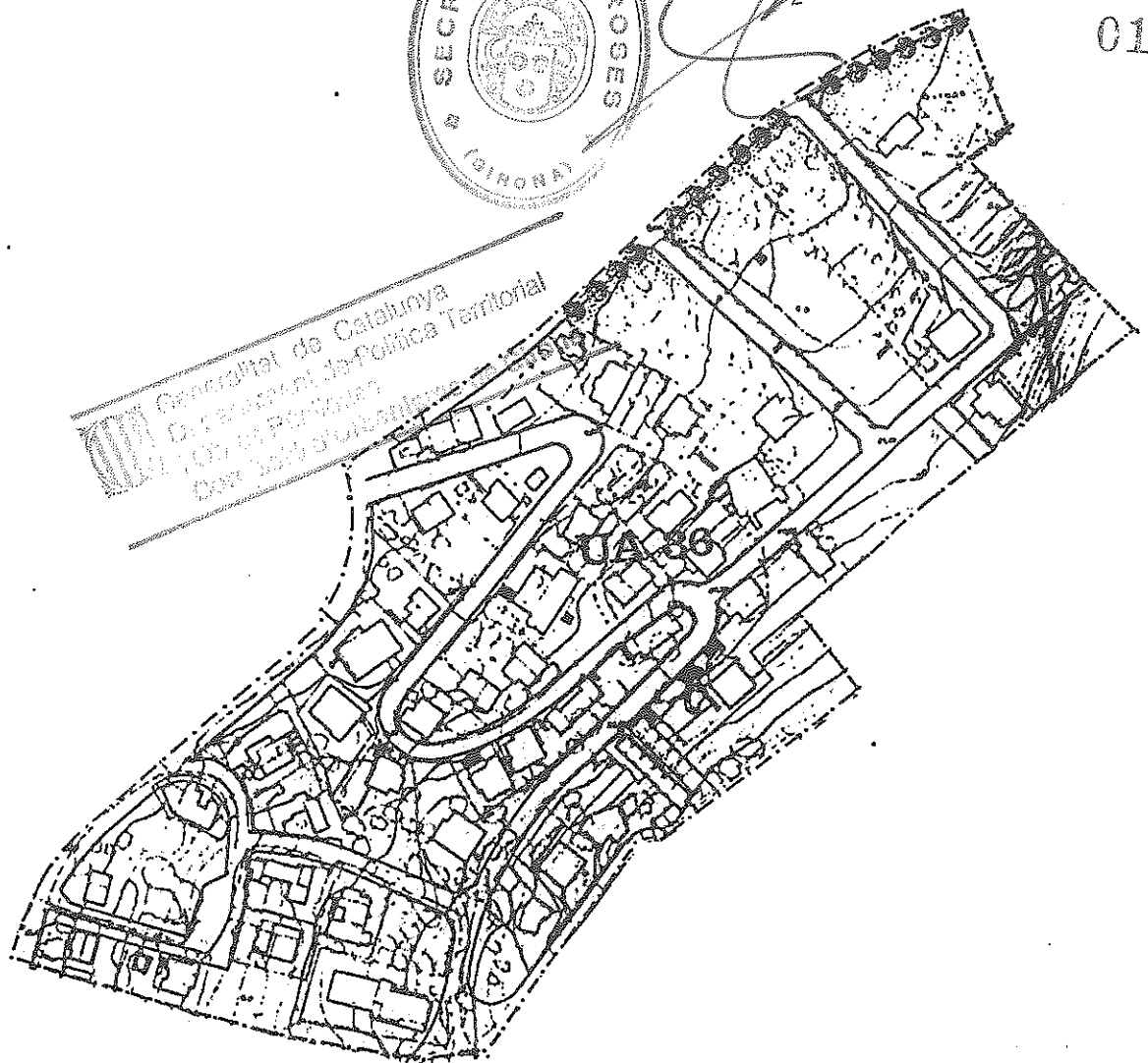
0147


 Govern de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme

| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|--|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Eixample Urbà. Eixample Suburbà. | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és complertar la reparcel.lació i la urbanització de les zones que correspongui l'antic Pla Parcial Polígon I. | | | | |



0148



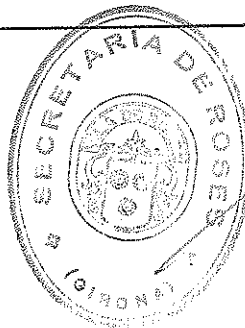
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció d'Urbanisme

| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments, | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PÚBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |

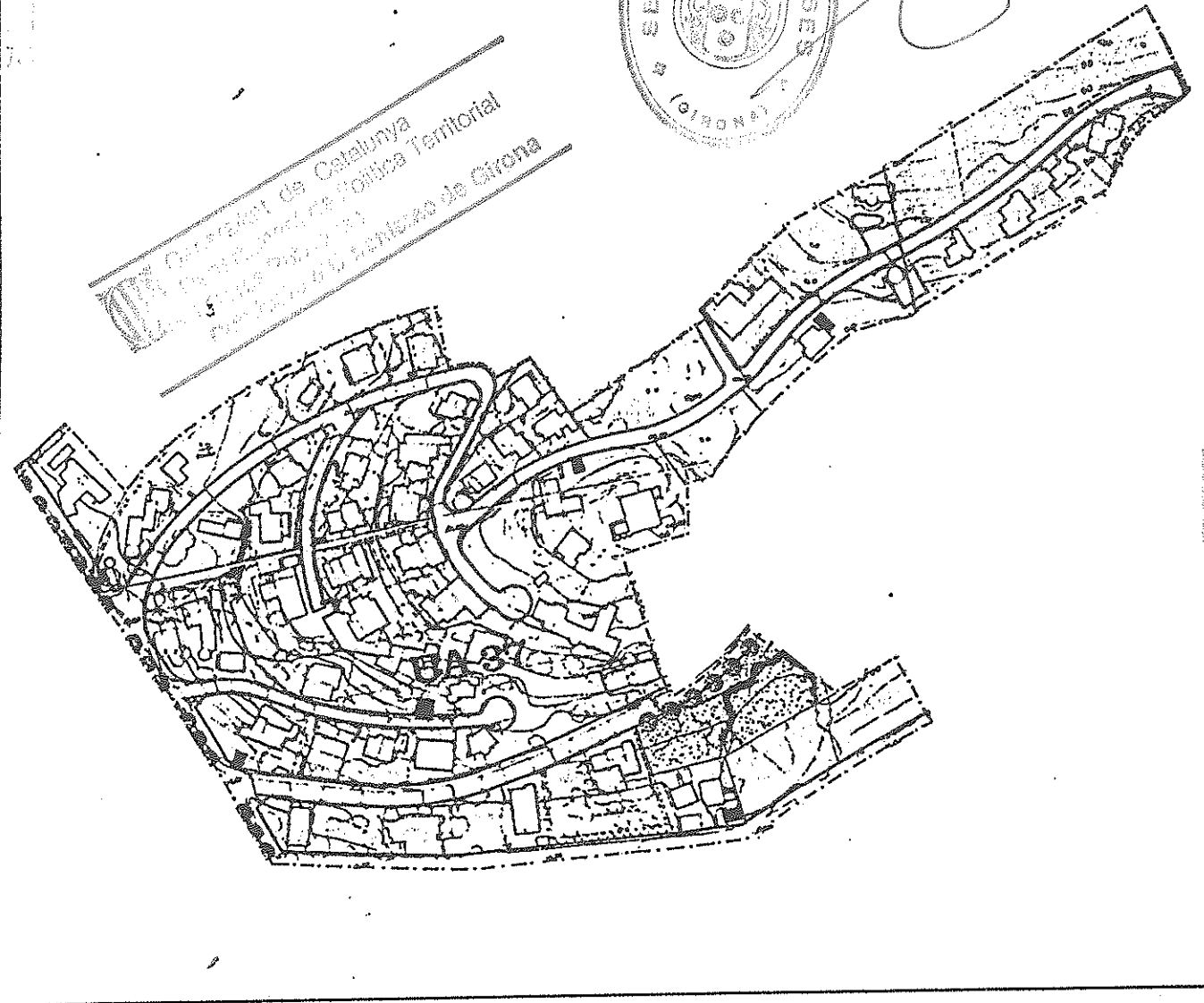
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a).

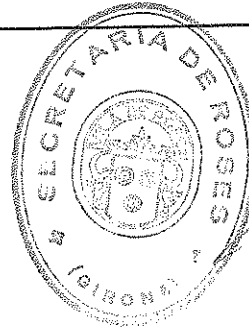
L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels espais lliures i el completament de la urbanització.



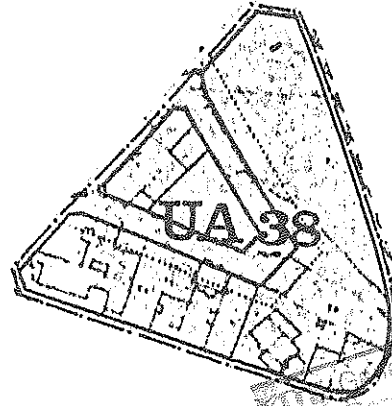
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció de l'Urbanisme de Girona



| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels espais lliures i el completament de la urbanització. | | | | |



0150

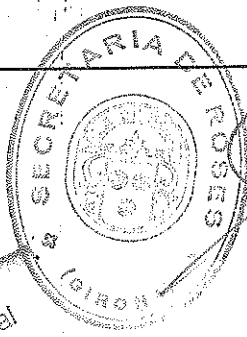


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Consell de Montornès de Segarra

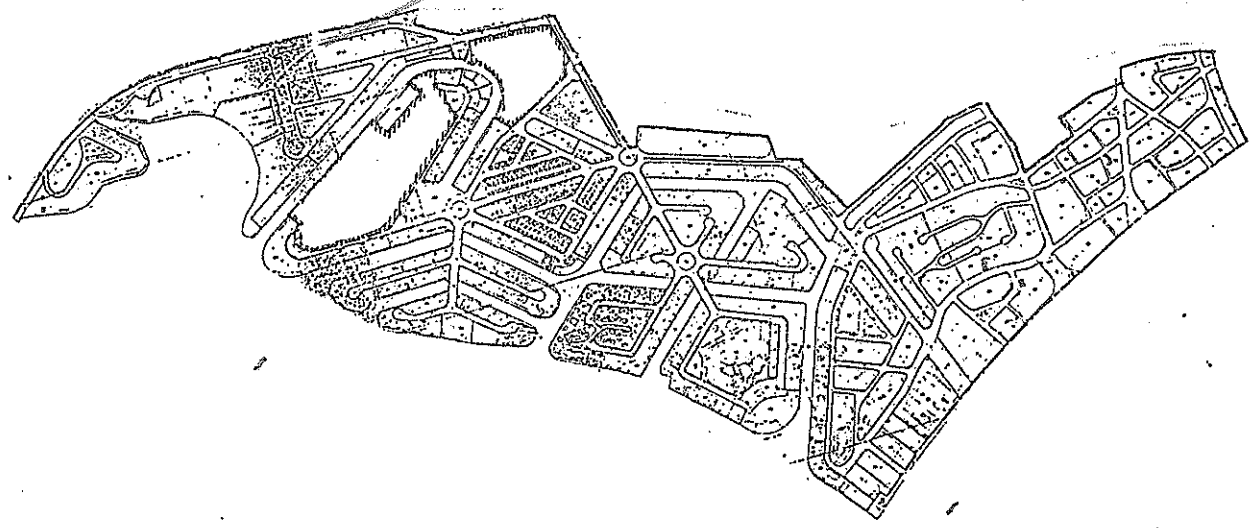
| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |

Qualificació zonal: Eixample suburbà '4.


L'objecte de l'Unitat és l'obtenció de l'espai lliure central.

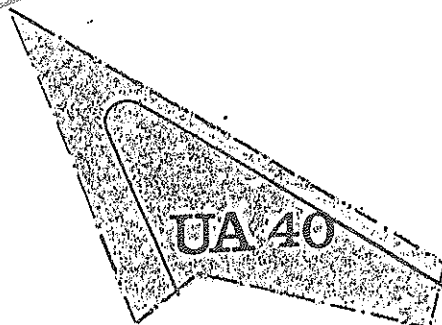
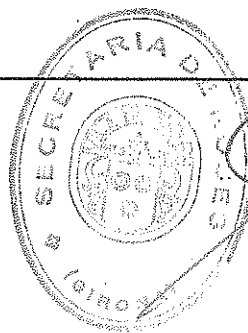


Consell de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Generalitat de Catalunya - Girona



| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Zona 18 | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6). (Zona 7) | | | | |
| Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a). | | | | |
| Conjunt d'ordenació específica 9. | | | | |
| Conjunts d'ordenació específica (ús industrial terciari 9i. | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és obtenir els terrenys de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues previstes en el Pla i completar i complementar els serveis urbanístics. | | | | |


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

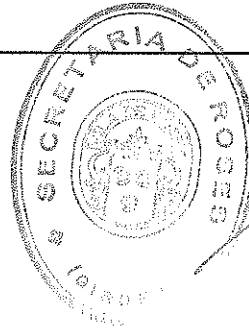


| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |

Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b).

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels vials i el complertament de la urbanització.

0005372



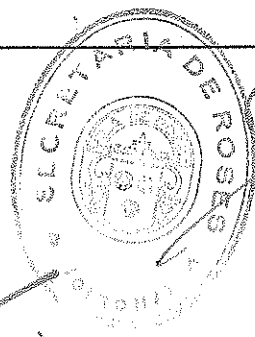
[Handwritten signature]

0153

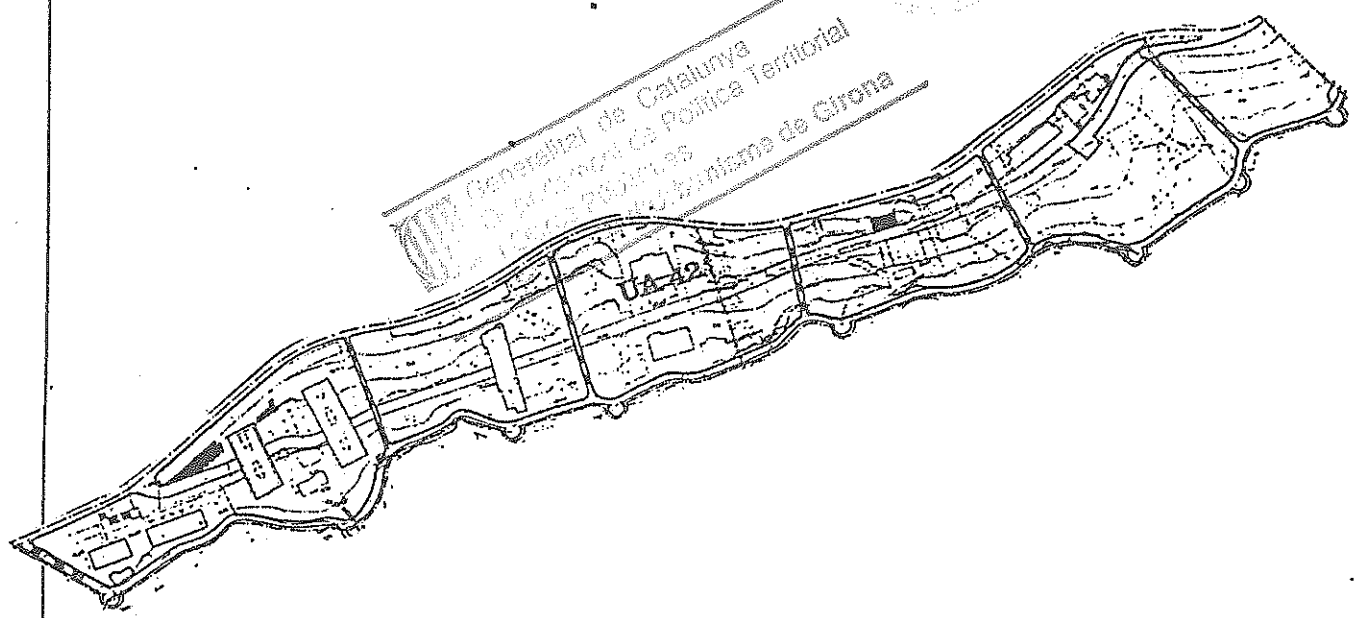
[Diagonal stamp: Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Consell d'Urbanisme de Girona]

| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: VIVENDA PLURIFAMILIAR AILLADA (Zona 8b). Vivenda unifamiliar (zones 6) | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és el complertament de l'urbanització i la cessió dels espais públics que corresponen a l'antic pla parcial Canyelles.Petites/ l'Almadrava, no aprovat. | | | | |

0305373



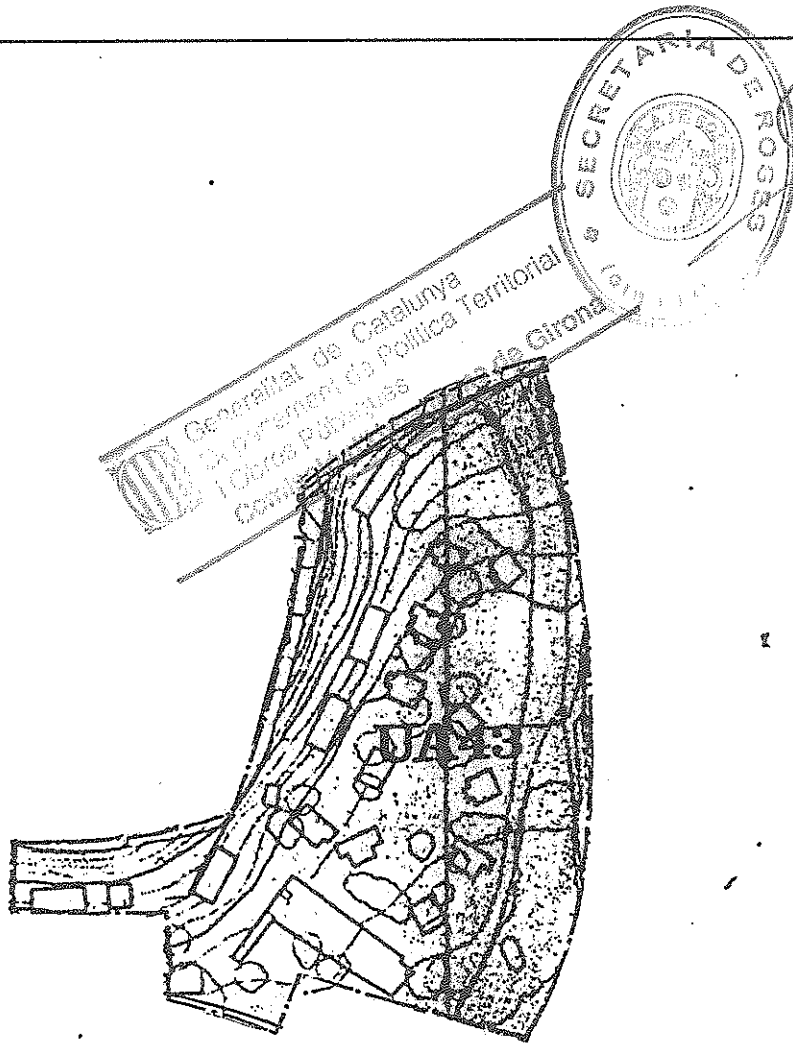
0154



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General del Pla d'Urbanisme de Girona

| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha |
|---|------------------|---|--------------------------|--------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: ORDENANÇA ESPECIAL DEL PUIG ROM (Zona 8d) | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és la urbanització dels passos peatonals i del camí de Ronda. En l'àmbit de l'UA, s'hi inclou l'estudi de detall aprovat per l'Ajuntament el 17-5-85. | | | | |

U.A. 42



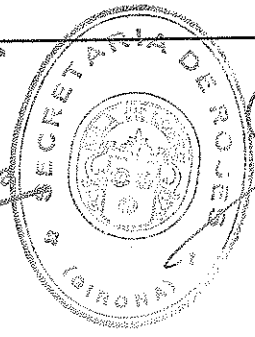
QUALIFICACIO ZONAL: Conjunts d'Ordenació específica (zona 9)
 El desenvolupament de la U. A. es farà a través d'un Estudi de Detall que podrà concentrar les edificabilitats, respectant els paràmetres bruts senyalats. La cessió dels vials i aparcaments públics es faran a partir de l'aprovació definitiva del Pla General.

- Paràmetres. Ocupació. 40%
- Aprofitament Ed. Principal 0,35 m²/m².
- Aprofitament Ed. Secundaria 0,05 m²/m².
- Altura = P_b + 2 (9,45 m)
- Separacions a façana: les establertes en 8b.
- Cessions: Vial peatonal de 6 mts.
- Aparcament d'aproximadament 1300 m².
- Camí de Ronda de 6 mts. a partir de la Z.M.T.

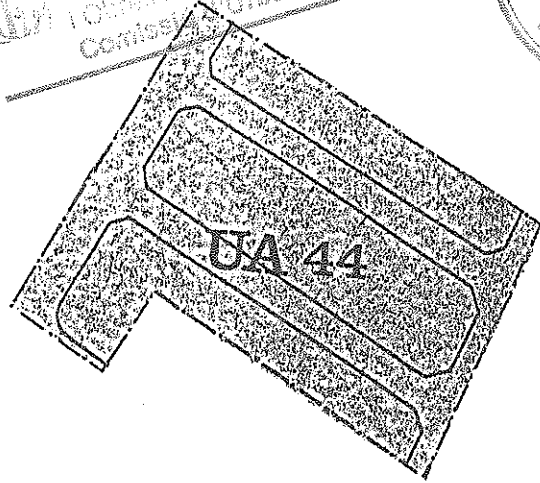
El desenvolupament del sector s'efectuarà mitjançant la redacció del corresponent estudi de detall que podrà concentrar edificabilitats respectant els paràmetres edificatoris bruts senyalats.

0305375

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



0156



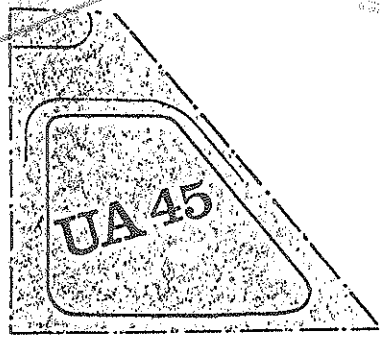
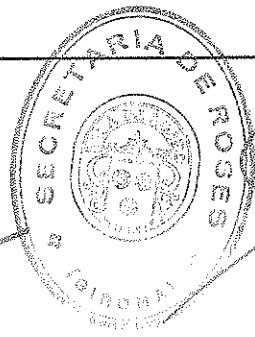
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (zona 7) | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial i els espais lliures, així com el completament de la urbanització. La normativa aplicable serà de vivendes es filera, admetent-se l'alçada de PB+2 i l'ús plurifamiliar. | | | | |

U.A. 44

0305376


0157

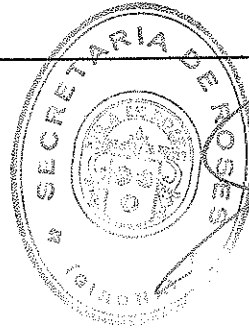
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Consell d'Urbanisme de Girona



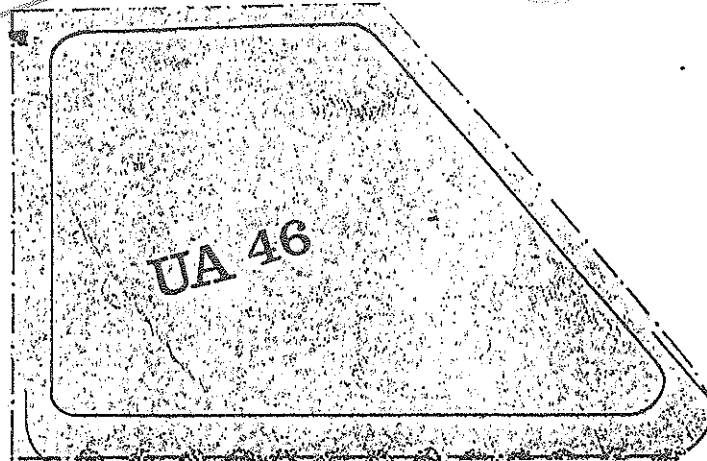
| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica zona 9. | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure així com l'execució de la urbanització. | | | | |
| La normativa aplicable serà de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de Pb+2 i l'ús plurifamiliar. | | | | |

U.A. 45


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



0158



| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (zona 9).

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels vials i l'espai lliure així com l'execució de la urbanització.

La normativa aplicable serà de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de Pb+2 i l'ús plurifamiliar.

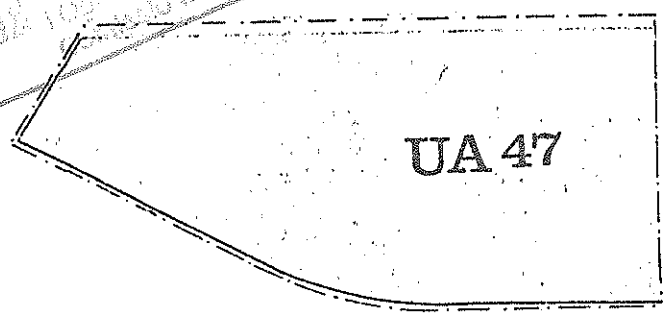
U.A. 46



0005378

0159

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Oficina de Girona

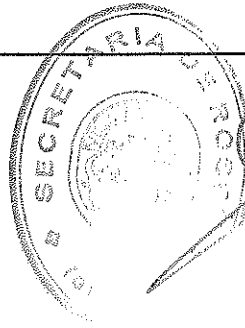


| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2.) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha |
|---|------------------|---|---------------------------|--------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (zona 9i). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m. L'aprofitament es concentrarà en la parcel.la resultant. | | | | |

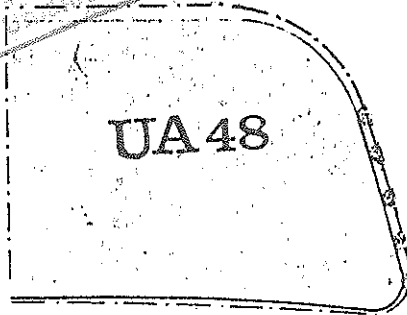
U.A. 47

0005379

0160

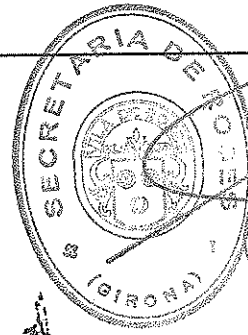



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Consell d'Urbanisme de Girona

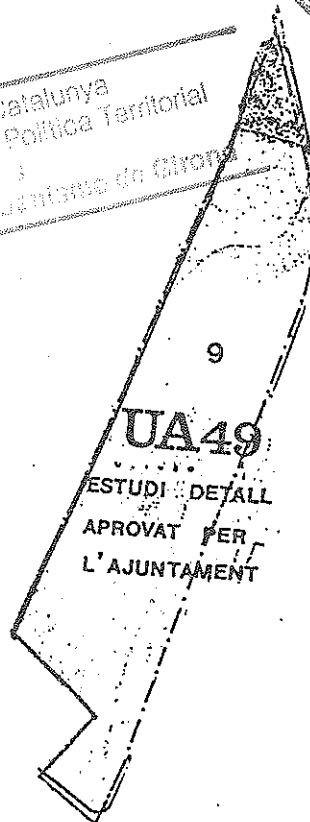


| | Superfície m2 | % | Sostre Edificab. (m2) | Habitatges (m2/m2 max. H/Ha) |
|---|------------------|---|--------------------------|---------------------------------|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (zona 9i). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m. L'aprofitament es concentrarà en la parcel.la resultant. | | | | |

U.A. 48



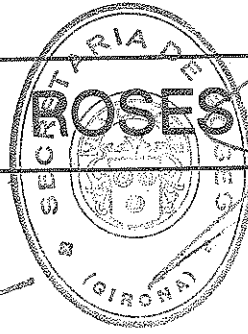

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obra Pública
 Comissió d'Urbanisme de Girona



| | Superfície m ² | % | Sostre Edificab. (m ²) | Habitatges (m ² /m ² max. H/Ha) |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| Vials | | | | |
| Aparcaments | | | | |
| Espais lliures | | | | |
| Dotacions | | | | |
| TOTAL USOS PUBLICS | | | | |
| TOTAL USOS PRIVATS | | | | |
| TOTAL UA | | | | |
| OBSERVACIONS: | | | | |
| Qualificació zonal: Conjunts d'Ordenació específica (zona 9). | | | | |
| L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure. La normativa es, la que recull l'estudi de detall aprovat per l'Ajuntament. Vivenda unifamiliar entre mitgeres. PB+1p. | | | | |



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 162

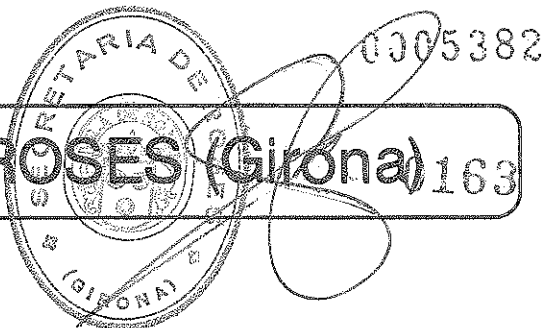


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció d'Urbanisme de Girona

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 163



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Roses

| | UNITATS | SUP. TOTAL | VERD | DOTACIONS | VIALS | ZONES |
|--|-----------|------------------------------------|---------|------------|-----------|--------------|
| III. Gestió d'urbanitzacions | 8 | 86.040 | 10.000 | 3.720 (D3) | 4.600 | 67.320 (6a) |
| amb planejament anterior | 10 | 30.000 | 2.550 | 414 (D5) | 3.280 | 23.756 (6a) |
| | 12 | 9.200 | 525 | - | 840 | 4.955 (6a) |
| | 13 | 170.040 | - | 1.225 (D2) | 40.422 | 21.170 (4) |
| | | | | 9.320 (D8) | | 18.125 (6a) |
| | | | | 1.680 (F) | | 69.073 (8b) |
| | | | | 5.100 (B) | | 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) |
| <hr/> | | | | | | |
| TOTAL | 1.600.620 | 279.998 | 35.899 | 267.385 | 1.017.338 | |
| <hr/> | | | | | | |
| VI. 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) | 19.000 | 20.185 (9) |
| | | | | 1.375 (D2) | | |
| | 7 | 17.000 | - | 1.800 (B) | 3.240 | 11.980 (9) |
| | 18 | 46.800 | 12.689 | 2.375 (B) | 14.504 | 16.432 (9) |
| | | | | 800 (D3) | | |
| | 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) |
| <hr/> | | | | | | |
| TOTAL | 166.182 | 28.799 | 11.382 | 42.044 | 83.957 | |



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

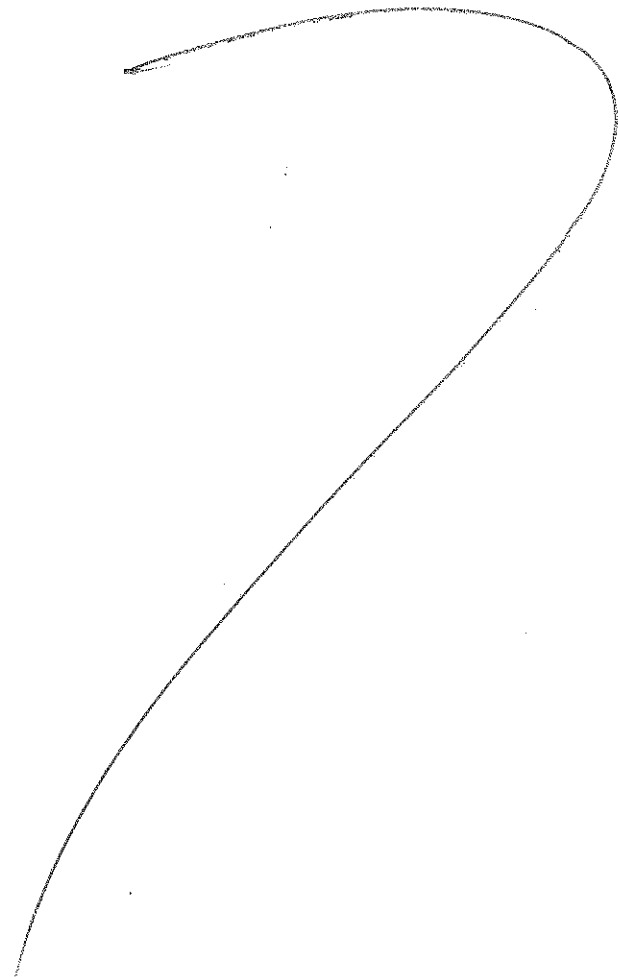
0005383



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

| | <u>UNITATS</u> | <u>SUP. TOTAL</u> | <u>VERD</u> | <u>DOTACIONS</u> | <u>VIALS</u> | <u>ZONES</u> |
|----------------------|----------------|---|------------------|------------------|---------------|----------------|
| V. Legalització | 9. | 7.840 | 1.640 | - | 1.240 | 4.960 (6a) |
| de sectors | 11 | 30.920 | - | - | 2.200 | 28.720 (6c) |
| consolidats | 19 | 10.160 | 1.650 | - | 2.760 | 5.750 (6a) |
| | 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 | | 87 | 2.416.337 | 424.960 | 74.745 | 403.849 |

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





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

Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª Disposicions generals.

- | | | |
|--|----------|--|
| Definició | Art.142 | <p>El Pla General classifica com a sòl urbanitzable aquelles àrees aptes, en principi, per a ésser urbanitzades.</p> <p>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.</p> |
| Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable | Art.143 | <p>Els Plans Parcialis que es redactin per desenvolupar aquest Pla General, en sòl urbanitzable programat, i els programes d'Actuació Urbanística, en sòl urbanitzable no programat, compliran les determinacions establertes a la Llei del Sòl i els 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.</p> |
| Densitat d'habitatges | Art. 144 | <p>Els Plans Parcialis respectaran 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 sobrepassar-se.</p> |



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

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 del Pla General en sòl urbanitzable programat** Art.146 1. El sòl urbanitzable programat es troba dividit en 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió de Planejament de Girona

Les alineacions i rasant dels carrers, i demés 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 situat a continuació de l'article 165, 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 Parciais respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable programat. Analògament, precisaran i completaran 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'afegiran als sistemes generals a que fa referència en número anterior, excepte quan s'indiqui expressament que poden computar-se a efectes d'obtenir la reserva mínima.

3. Els Plans Parciais distingiran 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. Aquest últims no computaran als efectes del compliment dels standards corresponents.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 168

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
Art. 149



0005387

Regim de
cessions

Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans Parcials, compendran 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.

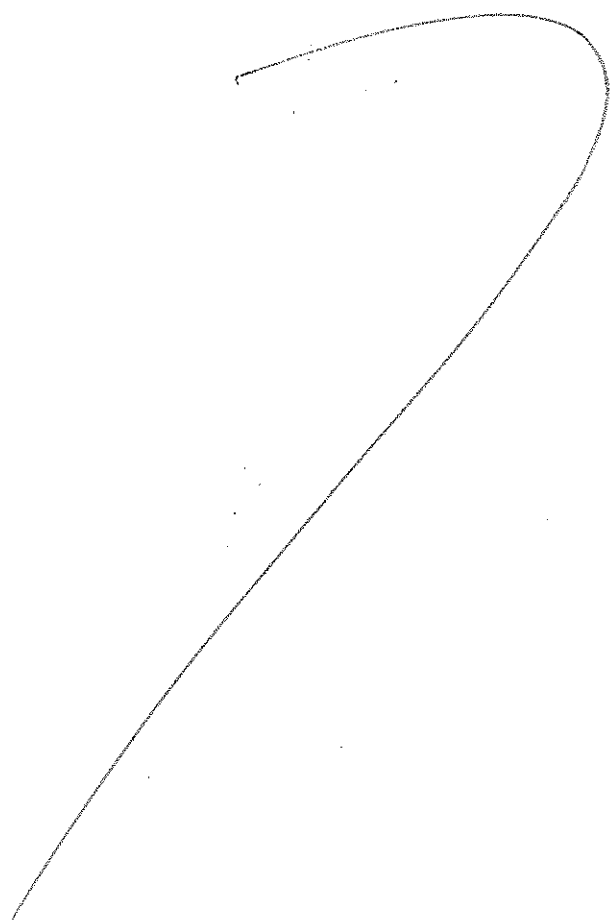
Zones en sòl
urbanitzable
programat

Art. 150

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

ZONA 10. Desenvolupament urbà.

ZONA 11. Desenvolupament terciari.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 169



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

Subsecció 1a. Zona C10. Desenvolupament urbà

Definició Art. 151 Comprèn diversos sectors de planejament previstos per 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)

Subzona c, Intensitat III (UP9)

Subzona d, Intensitat IV (UP 10)

Subzona a: Art.153 1. L'índex d'edificabilitat brut o zonal a Edificabilitat aplicar a la superfície del sector de planejament és de 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl.

2. L'índex 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 m2 de sostre per m2 de sòl.

3. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1 m2 st/m2s.

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



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

Subzona a: Art. 155
Reserves
mínimes
de sòl de
cessió
gratuïta

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: Art. 155
Densitat
d'habitatges

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 171

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



0005390

- Subzona a: Art. 156
- Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions
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 públics, 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 elles 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 quedaran 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: Art. 157
- Edificabilitat
1. L'índex 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 m²st/m²s.
 3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 172



0305391

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

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

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 4% 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 5% 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 disposa l'article 18 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Subzona b: Art. 159
Densitat
d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona b, Intesitat II, és de 10 habitatges per hectàrea



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 173



0005392

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Art. 160 Bis
Ajuntament d'Urbanisme de Girona

Subzona b:
Paràmetres i
condicions a
respectar per
les edificacions

1. Les edificacions seran d'ús unifamiliar, aïllades, aparellades 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.

Subzona
c i d:

Art. 160 bis Subzona c:

1. L'índex d'edificació brut o zonal serà de 0,18 m² de sostre per m² de sòl.
2. La densitat serà de 4 habitatges/ha. i la superfície mínima de parcel·la 1500 m².
3. El tipus d'habitatge serà unifamiliar aïllada, admetent-se la possibilitat de cossos d'edificació auxiliar per a habitatge de guarda o personal de servei, i havent-se d'adaptar al màxim a les característiques dels terrenys en que s'ubiquen.

Subzona d:

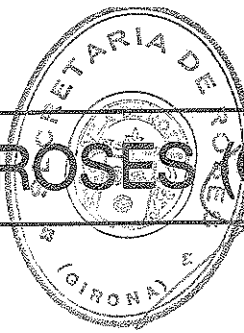
1. Índex d'edificabilitat bruta: 0,05 m² sostre m² sòl.
2. Densitat: 1 hab/ha
3. Tipologia: habitatges unifamiliars aïllats
4. Separació de l'edificació al límit de la zona de domini públic marítimo-terrestre : 100 m
5. S'efectuaran les reserves mínimes previstes a la Llei del Sòl i al Reglament de Planejament i les edificacions hauran d'adaptar-se a les característiques dels terrenys on se situïn.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Girona

Subsecció 2. Zona II. Desenvolupament terciari.

- Definició Art. 161 Comprèn el sector de planejament parcial (UP 8) previst 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 i 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 índex 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 de planejament.
- a) Vials públics
 - b) Aparcaments públics 6% 1 plaça per 100 m2 sostre
 - c) Parcs i jardins 10%
 - d) Serveis d'interés públic i social 4%



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

2. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, donat 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.

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 separaran un mínim de 5 metres respecte l'aliniació al carrer
3. L'alçada màxima en qualsevol punt del terreny serà de 12 metres.
4. El Pla Parcial definirà les altres condicions que hauran 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, accesos, ús dels espais lliures privats i d'altres.

Usos

Art. 165

En aquesta zona s'admeten els usos referits a oficines, supermercats, pavellons de venda, nàutiques, 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 als respectius coeficients d'edificabilitat.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

0005395

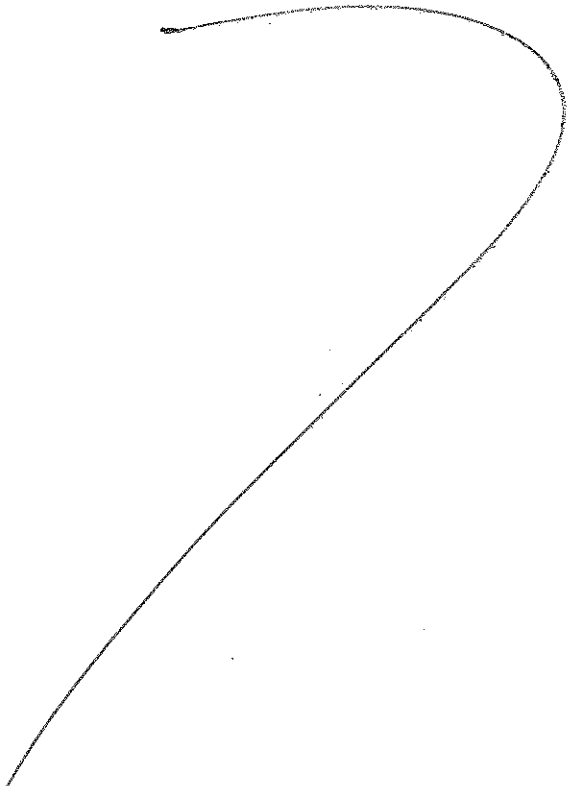
0176



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció Provincial de Girona

Sòl urbanitzable programat. Dades numèriques globals.

| | 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 |
| PP8 | 42.080 | 0,40 | 16.832 | 20 | 84 | 295 |
| PP9 | 88.400 | 0,18 | 15.912 | 4 | 35 | 122 |
| PP10 | 70.812 | 0,05 | 3.540 | 1 | 7 | |
| TOTAL | 1.380.762 | | 473.842 | | 3.909 | 13.679 |





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 177



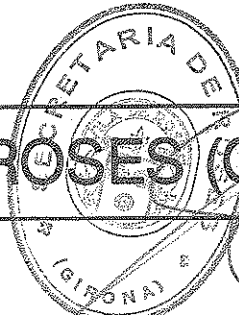
0005396

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

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 l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i, en desenvolupament d'aquest, de Plans Parcial 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 pels particulars. En aquest segon cas, s'adjudicarà mitjançant concurs públic.
 3. Aprovat el Programa d'Actuació Urbanística, es redactaran els Plans Parcial 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 d'aprovar-se aquest Pla



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

Reserves de sòl per a sistemes Art. 168

Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcial respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable no programat. Anàlogament, precisaran i completaran els sistemes locals quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla General. Els vials que no siguin de sistema generals són merament indicatius i es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

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'aparcaments públics
- b) el sòl destinat a parcs i jardins, serveis i dotacions d'interés general, amb l'alcanç 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 mig establert que es regirà per allò 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 especificacions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques.
2. Els Programes d'Actuació establiran les mesures suficients per garantir un màxim respecte envers les condicions geogràfiques i naturals del territori, i les comunitats vegetals existents.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 179



0005398

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

3. Les Bases del Concurs per a la redacció de les iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitzable 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 on s'emplaci la Unitat.

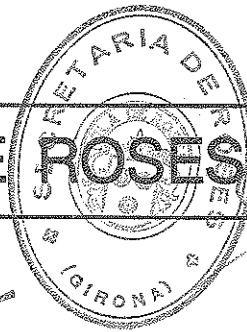
b.2 es demostrï la suficiència de la infraestructura bàsica municipal per incorporar nou sòl urbà, en especial per que fa referència a la incidència sobre el consum d'aigua, capacitat de la xarxa de clavegueres i depuració d'aigües.

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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 180

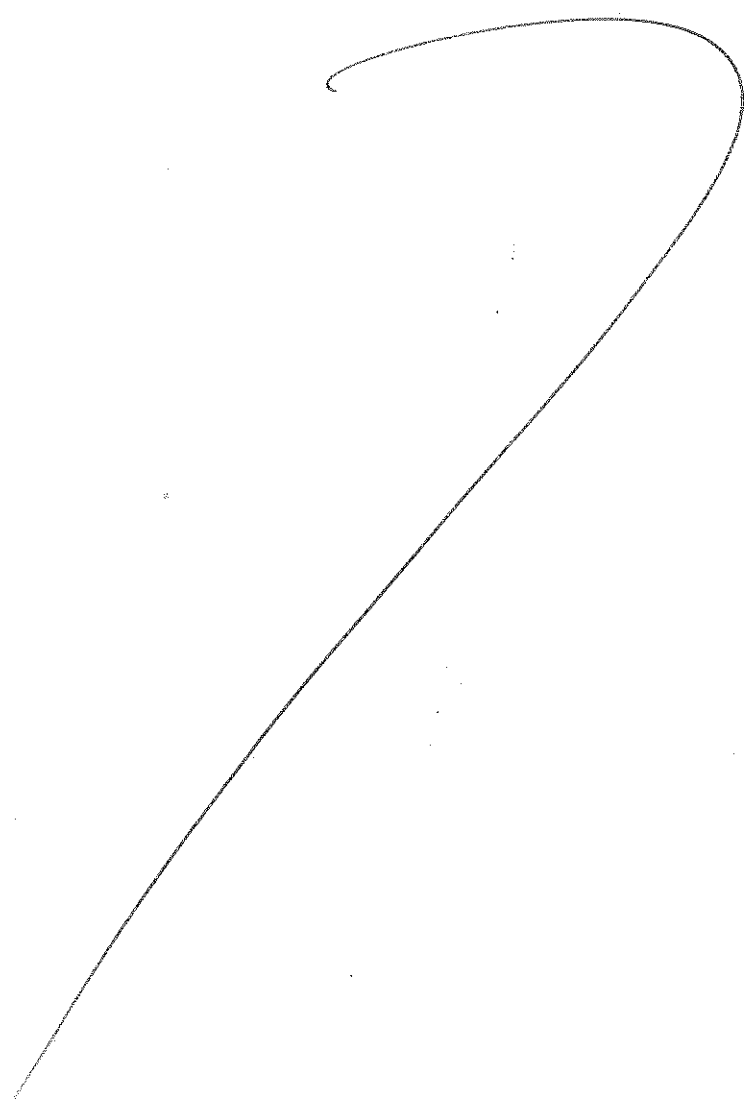
0005399



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

Zones

1. El Pla General defineix una única zona en sòl urbanitzable no programat, denominada de "desenvolupaments opcionals" (zona 12).
2. Les condicions d'edificació, índex 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%





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 181

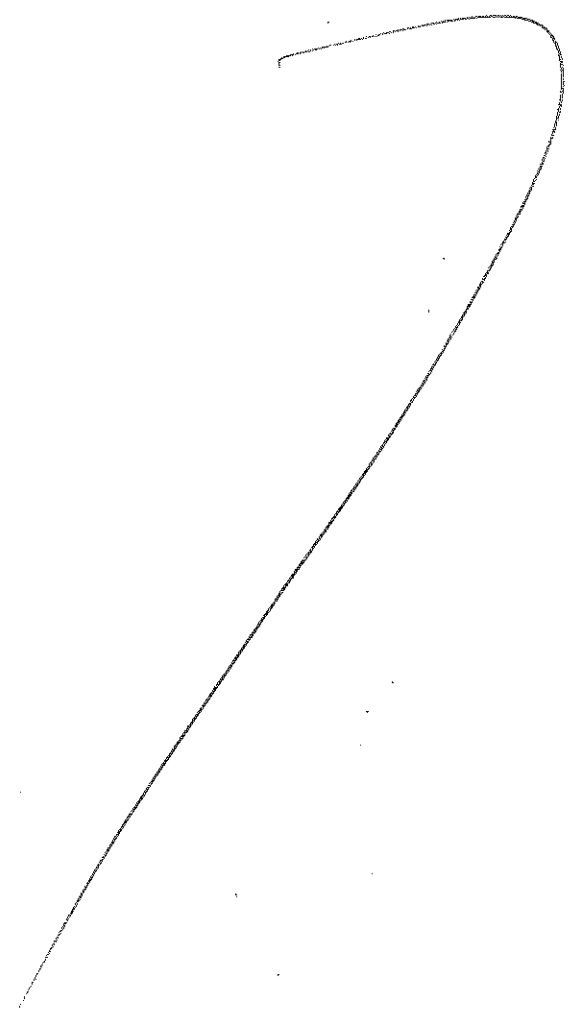
0005400

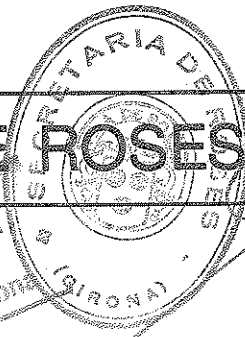


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Catalunya
Ajuntament de Girona

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

| | 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 |





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

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 llur valor 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 pèrdua d'aquells valors. També es classifiquen com a no urbanitzables aquells terrenys no necessaris per al creixement urbà.

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

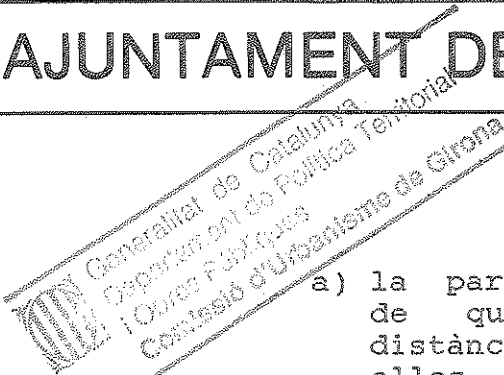
Disposicions generals **Art. 173**

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 consevaran els actuals camins rurals, prohibint-se expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte els relacionats amb l'activitat agrícola o els previstos pel 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 d'allò 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:



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 183

0205402



- 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. S'admetran els usos declarats compatibles de forma expressa per 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 el terme municipal de Roses, les competències mercades segons la Resolució de 27 de juliol de 1984 (D.O.G. n° 470 de 19/IX/84) per la qual es redueix la zona afectada per la incoació d'expedient de declaració de Conjunt Natural d'Interès 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 184

0005403



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

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

- a) Promontori de Punta Poncella i Pla de la Bateria
- b) Cala Montjoi
- c) Cala Jonculs
- 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 computar 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 interès. | 18 |



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

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 perservar-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.

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



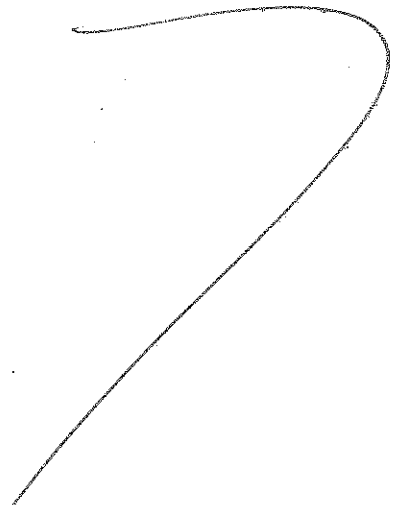
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 186

CJ05405

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

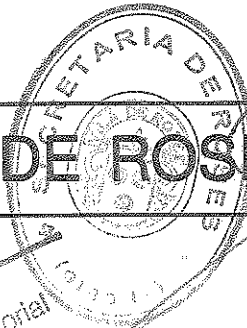
També s'admetrà la construcció d'un cos de servei a l'activitat agrícola o magatzem d'estris de treball, que no pressuposarà edificació definitiva. Aquest cos podrà tenir un volum màxim de 90 mts. cúbics i es situarà a 1 metre de la partió de parcel·la i a 3 mts. de les voreres dels camins, sense que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





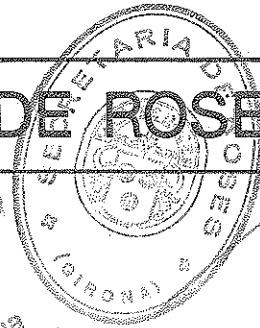
AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 187



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

7. Les masies i les edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats colindats que formen el seu entorn es conservaran. Podran realitzar obres de consolidació, de conservació i de 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 país 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 convenients per als desenvolupaments turístics d'acord amb els objectius i criteris del Pla General.

2. Als sòls rurals es permeten edificacions i instal·lacions de diversos tipus, segons les subzones establertes, però en cap moment podran configurar-se nuclis urbans segons la definició de l'art. 173,3 o incorporar-se al procés urbà residencial, turístic o industrial.

Usos

Art. 178 1. Els usos admesos, amb caràcter 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 (zona 17)
- habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a l'activitat agrícola ramadera, d'acord amb les condicions de l'article 176.
- els usos cultural, religiós, sanitari, assistencial i esportiu, únicament en virtut de l'autorització a que fa referència l'article 43-3 de la Llei del Sòl.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 189



Usos
prohibits

Art. 179

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

No s'admeten, amb caràcter general, els següents usos:

- vivenda plurifamiliar
- hoteler
- industrial, exepete pels 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
Us agropecuari

A la subzona 14: "Rural: ús agropecuari", s'admet l'ús 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 sigui públiques.

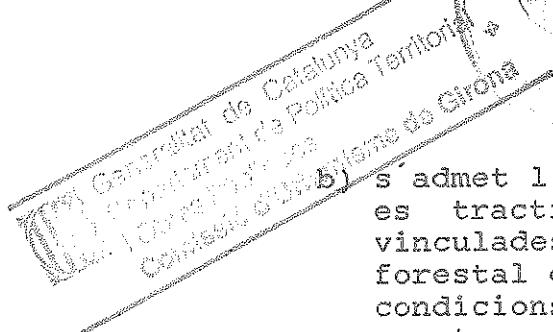


Comunitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme de Girona

- Subzona b: usos optatius Art. 182
1. La subzona b, en la que poden exercir-se optativament diversos usos, té accés a través de la carretera de Vilajuiga. 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 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 Hec. (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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 191



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

c) La 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 interès 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 192

0005411



Subzona c:
Estructures
mòbils

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

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:

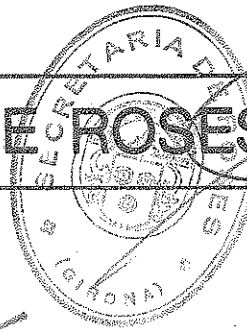
a) Els càmpings i caravanings, amb les següents condicions:

- no pressuposaran parcel·lació de cap mena i prèviament a la sol·licitud s'inscriurà la condició d'indivisibilitat de les finques en el registre de la propietat.
- les obres i serveis es tramitaran d'acord amb allò que estableix l'article 85 de la Llei del Sòl i la normativa de càmping elaborada pel Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat de Catalunya.
- 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 càmpings.
- Els espais on 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 aquaramas, minigolf, etc. amb les condicions edificatòries determinades per a les zones 14 c.



Secció 4. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Definició

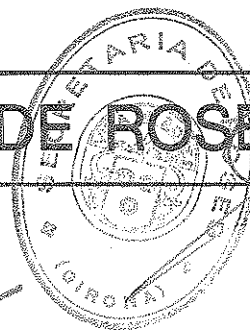
Art. 184 1. Comprén aquells terrenys que pels seus valors paisatgístics i configuradors de la personalitat territorial del municipi o per constituir el medi en què es desenvolupen certes comunitats vegetals o animals, cal protegir de forma especial, preservan-los del procés d'urbanització. Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Masis 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 Canyelles 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 Llumarasa, Punta Fayarca, Punta del Rech de la Font, Punta del Trayer, Punta de la Creu, Cap Gros, Cap Norfeu, Platja de Canadell i Cala Juncols.
- c) La totalitat de la península de Cap Norfeu.
- d) Els turons, careners, indrets d'especials interes paisatgistic que s'indiquen al plànol IX.2.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 194



Mesures de protecció

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme de Girona

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 vehicle 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

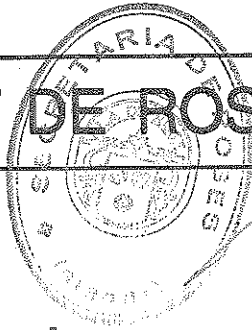
Art. 186 1. A l'objecte de protegir les vies i infraestructures bàsiques i de mantenir l'estructura de camins i accesos a les finques agrícoles, la xarxa de drenatge i de recs, el Pla estableix mesures especials que afecten als terrenys del seu entorn.

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 coservació o millora d'acord amb el seu destí.



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 sense perjudici del que l'esmentat Pla determini.

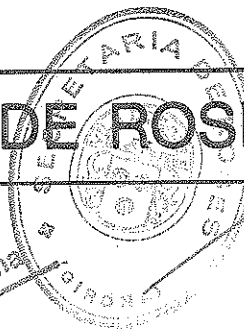
Mesures de protecció

Art. 189

1. Les finques seran indivisibles i sotmeses a protecció per l'organisme públic corresponent.
2. No s'autoritzarà l'obertura 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 197



Pla Especial
del massís del
Cap de Creus

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

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 resultin del preceptiu planejament especial, el qual haurà de respectar en tot cas les següents condicions:

- a) No s'admetran les activitats que directa o indirectament puguin produir la destrucció dels valors citats a l'apartat tercer de l'article anterior.
- b) L'autorització d'usos de caràcter cultural, social, científic o recreatiu es limitarà als indrets que assenyali el Pla Especial, sobre finques 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 cada 50 m² de sòl.
- c) Es mantindran els usos agrícoles, ramaders i forestals. Els masos existents es podran reconstruir.

Titularitat Art. 191 1. La qualificació de zona forestal i reserva natural no requerix necessàriament la titularitat pública 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 198



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

Repoblació forestal

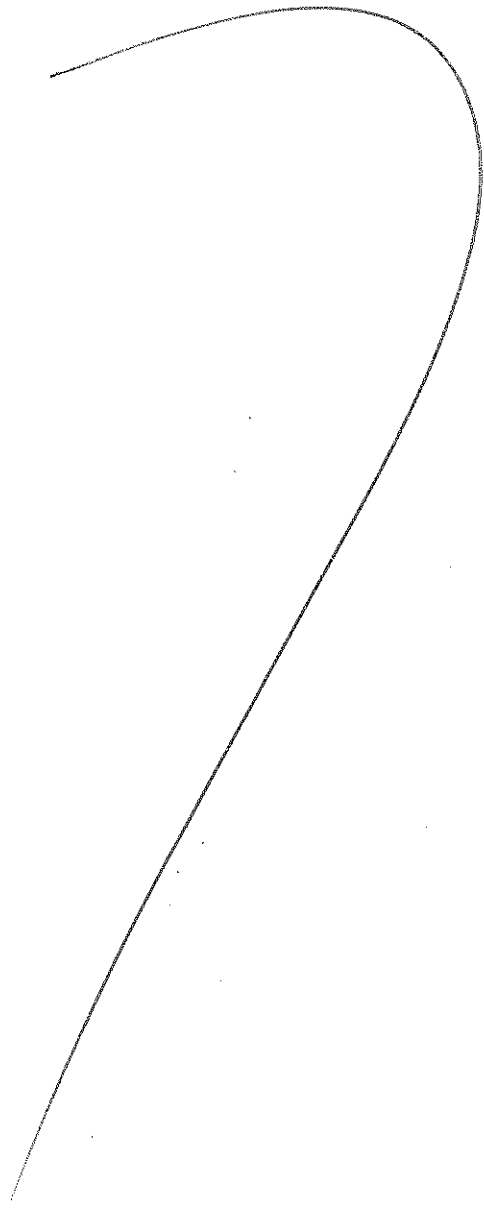
Art. 192

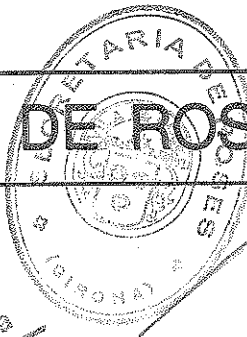
La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona i amb autorització de l'Ajuntament, prohibint-se la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

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"

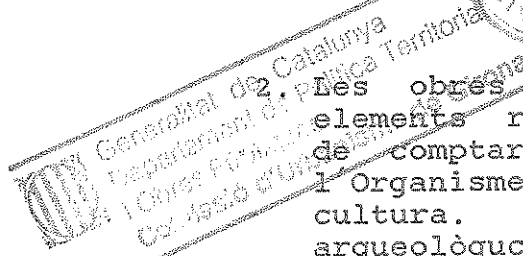
Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sense perjudici del que l'esmentat Pla detemini. L'aprofitament de les energies eòliques i solars es realitzarà d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.

Subzona a: 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 d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixin el seu ús actual, comportarà la justa indemnització en proporció a la limitació.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 200

0005419



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 el permís del Departament de Cultura (Serveis d'Arqueologia) de la Generalitat de Catalunya.

Llistat a que es fa referència.

- 0.- Casa Roses.
- 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.- La Torreta, 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.- Muralles medievals de Roses,
- 16.- Edifici dins el recinte medieval de Roses.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 201

0005420

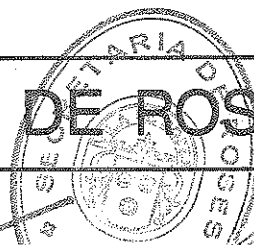


Generalitat de Catalunya
Departament d'Hisenda i Política Territorial
Consell de Patrimoni Cultural

- 17.- Casernes de la Ciutadella i altres edificis
- 18.- Claustres 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

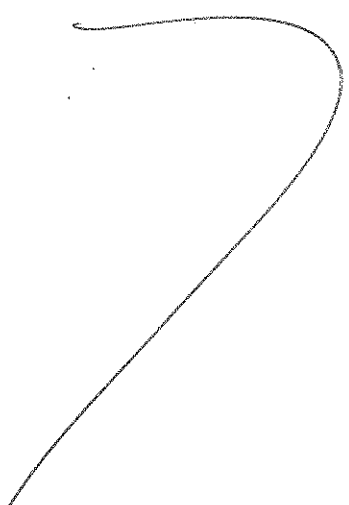


AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 202



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

- 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 Llobetera, presa, feines i rec
- 56.- Pons i horts del Mas Romanyac
- 57.- Fita de separació de finques, masies Llobatera



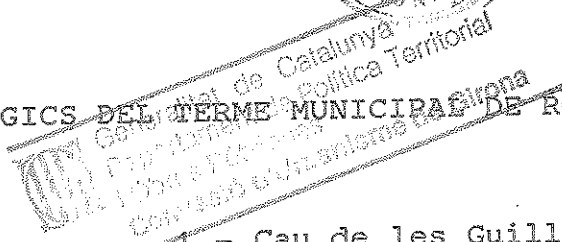


AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 203

0005422



JACIMENTS ARQUEOLÒGICS DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES, ALT EMPORDA



- 1.- Cau de les Guilles
- 2.- Creu d'en Corbetella
- 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 Corbetella
- 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 Marès

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

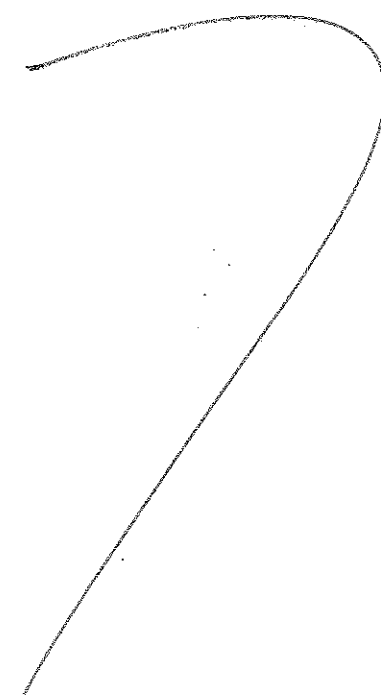
34.- El Forat

35.- El Tafre

36.- Les Mongetes

37.- La Lloba

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





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 205

0005424



Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Girona

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 entorpidiment de les condicions en què s'efectuen els treballs d'investigació arqueològica. Tampoc s'admet l'ús agrícola o ramader, ni la tala d'arbres. No es permetrà l'obertura 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:
Nàutica

Art. 198

La subzona 18d. "Nàutica" inclou les instal·lacions d'interés nàutic 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 nàutiques dels sector dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús.



TITOL TERCER

REGIM D'USOS

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

Capítol Primer. Disposicions generals.

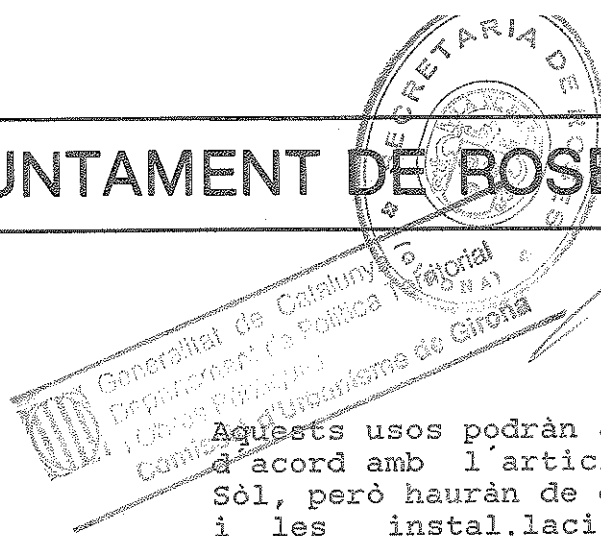
Condicions
d'ús

- Art. 199 1. El Pla General i, en el seu cas, els Plans Parcialis o Especials que el desenvolupen, detallaran 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 i 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 les obres i les instal·lacions 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 Art. 201
dels usos

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 208



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

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

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives
- Campings i caravanings

Ús residencial Art. 202 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.

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

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.

Ús comercial

Art. 203

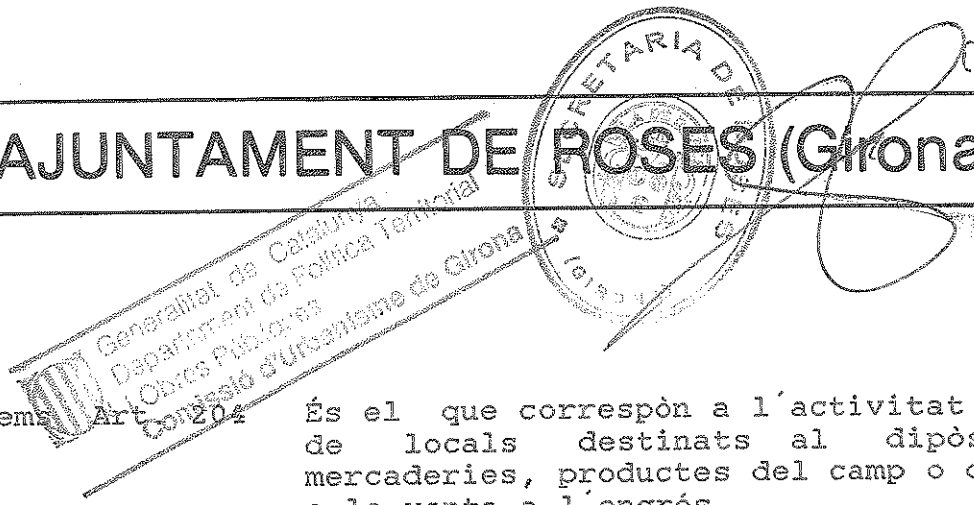
És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.

S'admet generalment en sòl urbà i en certs sector de l'urbanitzable.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 209

0005428



- Ús de magatzems Art. 204 És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engrós. S'admet generalment en sòl urbà

- Ús d'oficines Art. 205 Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financieres, 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.

- Ús 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.

- Ús 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.

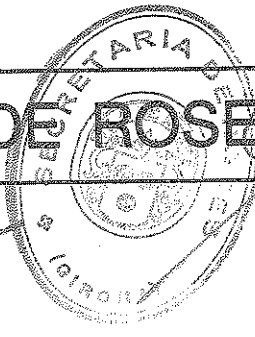
- Ús de garatge Art. 208 Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal. Els aparcaments col·lectius i públics es limiten a certes zones del sòl urbà.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 210

0005429

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



Ús docent

Art. 209

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, de Educació General Bàsica, Batxillerat i Fomació Professional, les seves instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes.

Ús 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 tenen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.

Ús

Art. 211

assistencial

Comprèn:

- a) les guarderies, centres maternals i jardins d'infancia
- b) les residències de vells
- c) les activitats assistencials de caràcter públic no incloses en altres usos

Us

Art. 212

socio-cultural

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, Museus, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'art, Sales d'exposicions, etc, i també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.

Ús

Art. 213

Administratiu

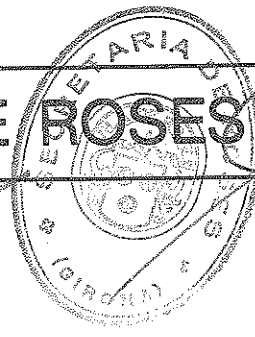
Comprèn les activitats vinculades a l'Administració Pública com són les Oficines Municipals, les Oficines dels Serveis Estatals i de la Generalitat, els locals dels cossos de Seguretat, les Oficines de Correus i Telègrafs, etc.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 211

0005430

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



- Ús esportiu Art. 214 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.

- Ús recreatiu Art. 215 Comprèn les discoteques, sales de festes, bingos, billars, sales de màquines electròniques, sales de jocs i similars.

- Ús d'abast 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.

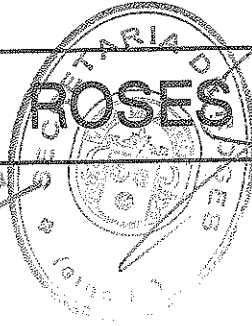
- Ús agrícola Art. 217 Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal.lacions, pallisses, estables, sitges i demés dependències afins. En qualsevol cas aquestes activitats estan subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal.lacions industrials.

- Ús forestal Art. 218 Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i, quan sigui admesa, l'explotació dels boscos.

- Ús 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 llicència municipal prèvia. Només s'admetra en certes zones del sòl classificat com no urbanitzable, i a una distància mínima de 1 km del perímetre del sòl classificat com urbà.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 212

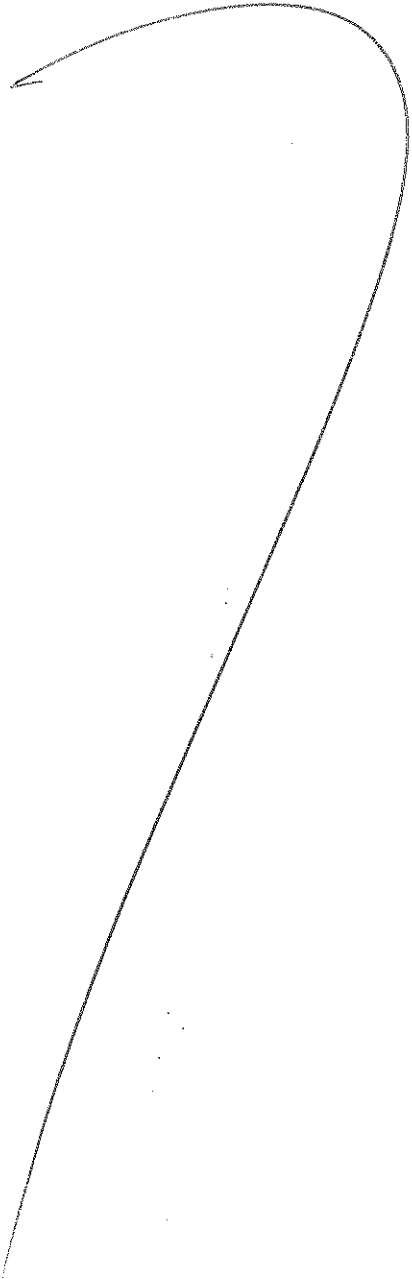


2005431

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

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 caràcter provisional i està subjecte a les condicions establertes en l'articles 268 d'aquestes Normes. S'admet en sòl urbanitzable no programat i en certes zones del sòl no urbanitzable.





Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Roses

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

Classificació Art. 221 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.

2. El Pla General estableix certes condicions sobre la localització d'aquest ús en diverses zones del sòl urbà, sense perjudici de que l'Ajuntament reguli amb major precisió 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.

Limitacions de l'ús industrial Art. 222 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 db, i excepcionalment, per a certes zones, amb un límit de 50 CV i sorolls menors de 65 db. En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties 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 indústries, incompatibles amb la vivenda, només podran instal·lar-se a les zones especialment previstes per aquest Pla General.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 214

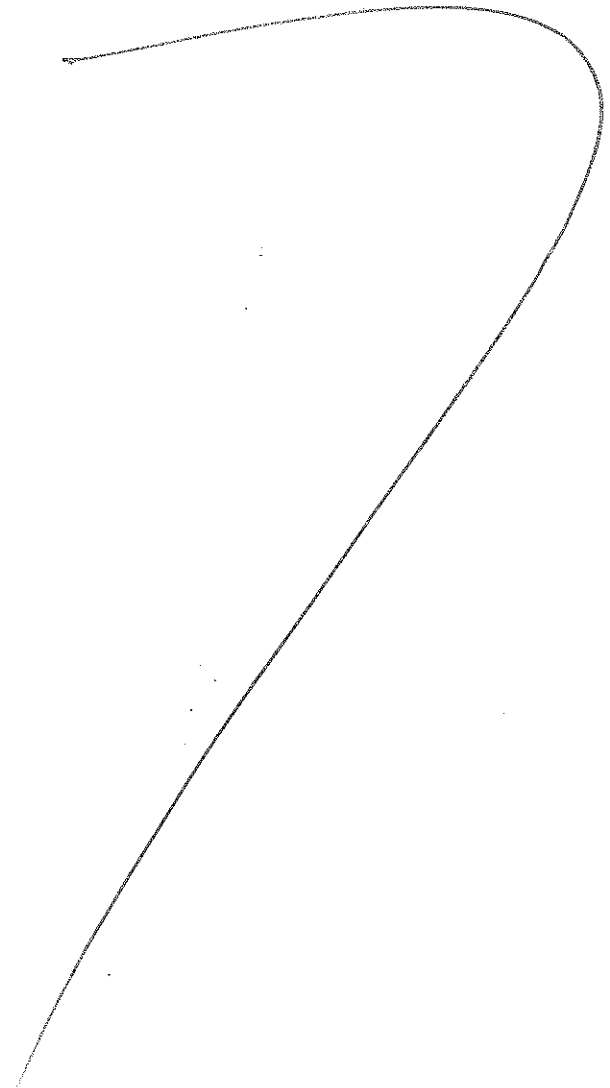


Consell de Catalunya
Registre de l'Administració Territorial
Girona

2. Les indústries hauràn d'adoptar les mesures necessàries, i executar les obres corresponents, per tal de no ser classificables com a molestes, insalubres, nocives o perilloses segons el Decret al·ludit a l'article.

Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, en el seu cas, podrà clausurar-se la indústria causant dels inconvenients.

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





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

TÍTOL QUART

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General.

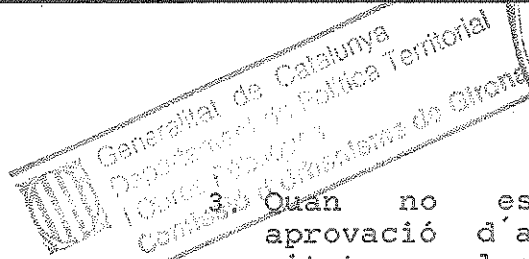
Secció 1a. Disposicions generals.

Competència Art. 223 1. El desenvolupament del Pla General correspon a l'Ajuntament de Roses en l'àmbit de les seves específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i segons aquestes Normes.

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.

Desenvolupament del planejament general Art. 224 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 Parcial i Especials corresponents.

2. En aquest 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.



3. Quan no estigui prevista la prèvia 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 poligons 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 podran concedir llicències d'edificació una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i complert els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Plans Parcials Art. 225
d'Ordenació

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 Parcials d'Ordenació.

2. Els Plans Parcials d'Ordenació podran complementar, però no modificar el Pla General o els Programes d'Actuació Urbanística.

3. Els Plans Parcials contindran les determinacions previstes a la Llei del Sòl i Reglaments, amb la suficient precisió per a fer possible la seva execució sense cap altre estudi previ.

4. Els Plans Parcials contindran la divisió poligonal i la definició del sistema d'actuació corresponent a cada polígon.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 217



0005436

Plans Parciales Art. 226.1
de promoció
privada

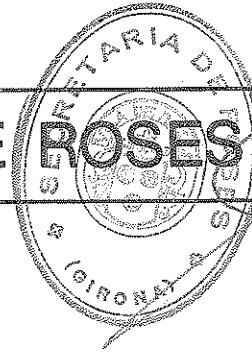
Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

Els Plans Parciales d'iniciativa privada
contindran, sense 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 projecte d'urbanització en un plaç no superior als 6 mesos a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla.
- terminis d'acabament, i, en el seu cas, entrega, de cada una de les obres d'urbanització executades segons el projecte d'urbanització. El Pla d'Etapes no podrà preveure un terme superior a quatre anys per a la realització de la urbanització.
- forma de garantir l'execució i la conservació de les obres d'urbanització, amb precisió de les responsabilitats d'organismes, empreses i particular.
- data en la que el promotor es compromet a entregar al municipi, gratuïtament i lliure de càrregues, els terrenys destinats a sistemes complementaris (vials, jardins, espais lliures, dotacions, estacionaments, etc) i aquells que materialitzen la cessió de 10% del coeficient d'aprofitament mitjà sectorial.
- compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents de venda de terrenys que les llicències d'edificació no es podran obtenir fins que les respectives parcel·les tinguin la condició legal de solars i s'hagin acomplert els requisits d'urbanització i cessions corresponents.
- Quan el Pla General no inclogui aquestes condicions, es contindran en l'acord d'aprovació inicial municipal.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 218



0005431

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 d'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 pels articles 17 i següents de la Llei del Sòl, i contindran 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 (PERI casc antic), d'acord amb el que disposa l'article 18 de la Llei del Sòl, amb l'objectiu de desenvolupar i precisar la regulació en aquestes Normes, tal com assenyala l'art. 86 bis. Igualment es podrà redactar un Pla Especial per ajustar l'espai configurat com a rambla central comprès entre el S.NUP n° 4 i la unitat d'actuació n° 18. Aquest Pla Especial haurà de tenir en compte els criteris de continuïtat viària, ajust dels límits de les finques, així com l'objectiu prioritari d'evitar que l'ús preexistent de càmping impedeixi l'obertura de la via.

Plans
Especials
de Reforma
Interior

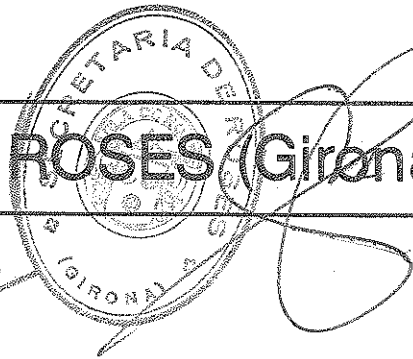
Art. 228

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.



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



Quan es tracti de Plans Especials de Reforma Interior no previstos pel 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 dels 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 redactaran d'acord amb les condicions específiques establertes.



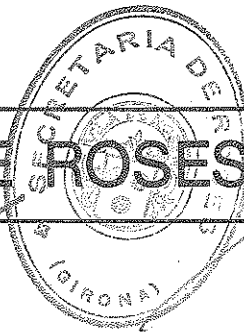
Secció 2a. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl.

- Desenvolupa-
ment 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 sense perjudici de la redacció i de l'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.
- Desenvolupa-
ment del Pla
General en
sòl urbanitzable
programat
- Art. 231
1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través dels Plans parcials.
 2. L'àmbit territorial de cada Pla parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sense 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 221

0305440



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

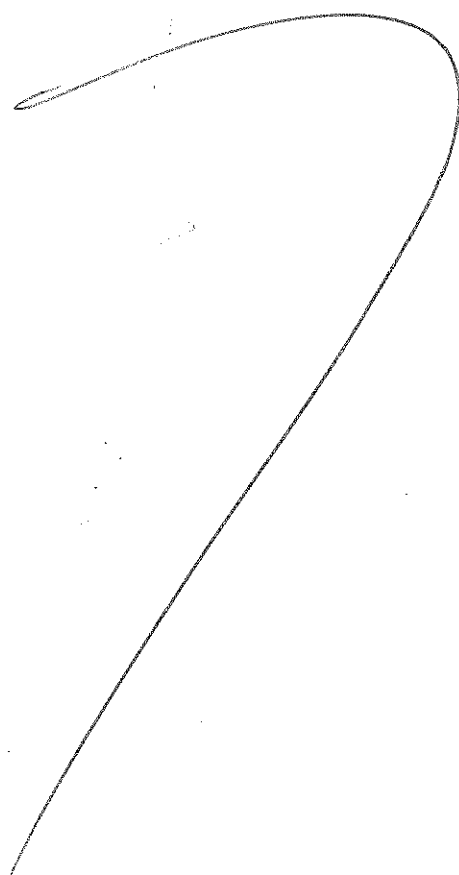
Desenvolupa-
ment del Pla
General en
sòl no programat

Art. 233

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.

Desenvolupa-
ment del Pla
General en
sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable es podran aplicar de forma immediata i directa, sense 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.





Secció 3a Desenvolupament dels Sistemes Generals

Sistemes
Generals

Art. 234 1. Les previsions del Pla General en relació als sistemes generals, es desenvoluparan directament a través dels projectes d'urbanització o de construcció, excepte quan, per les característiques del sistema o per estar previst pel Pla General, sigui necessària la prèvia 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.



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, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establert per la Llei del Sòl.

Execució de sistemes generals Art. 236

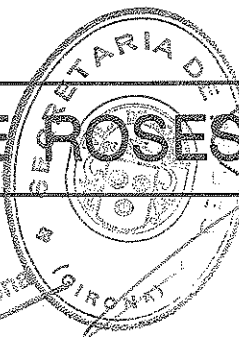
El Sòl destinat pel Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:

- 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 dels sistemes generals es derivin especials beneficis per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, fins i tot els de l'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 pels Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtinran mitjançant la cessió gratuïta a l'Ajuntament pels 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.



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

Això 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 compeació, 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 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 225



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

Polígons
d'actuació

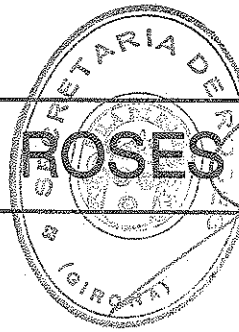
Art. 240

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, unitat 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

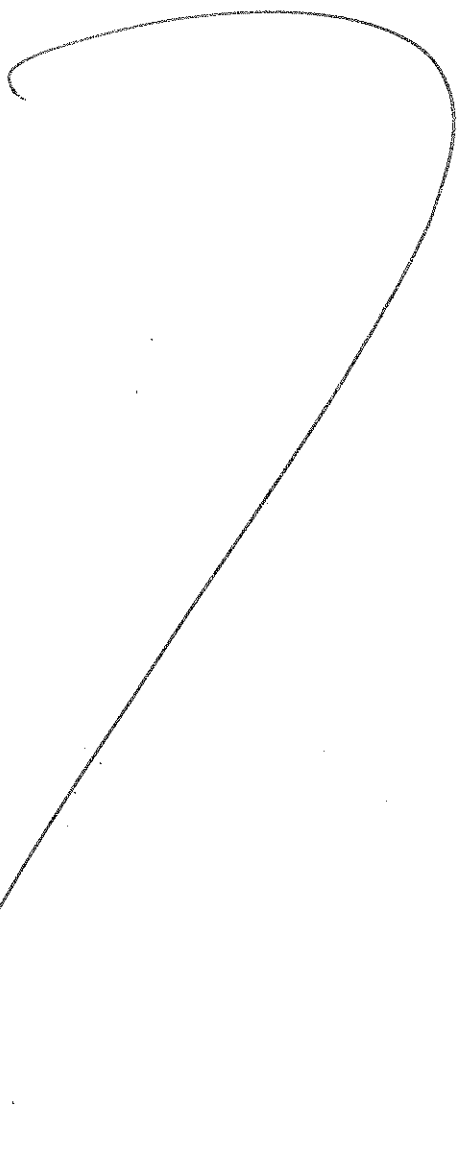
Art. 241

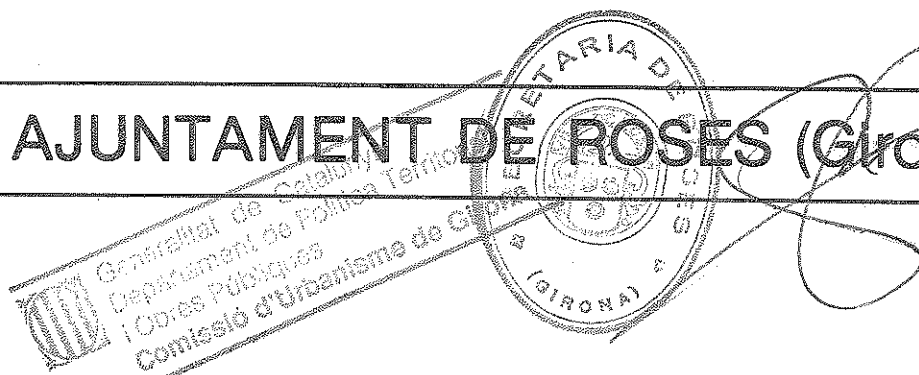
1. El Pla General defineix en sòl urbà diverses Unitats d'Actuació, d'acord amb l'article 117-8 de la Llei del Sòl a l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els documents gràfics i normatius corresponents.
2. En relació a la previsió de l'article 118 de la Llei del Sòl, la delimitació 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 el quadre adjunt. En cas de no indicar-se el sistema, podrà actuar-se per cooperació o per compensació.
4. El termini fixat per procedir a la reparcel·lació i formalització de les cessions corresponents és d'un any. Una vegada esgotat aquest termini, l'Ajuntament podrà executar-los d'ofici.



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

- Projectes de Art. 242 reparcel.lació
1. Els projectes de reparcel.lació i de 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.





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 atendra:

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 donin els supòsits 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 pel 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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 228



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

Cèdules urbanístiques

Art. 245

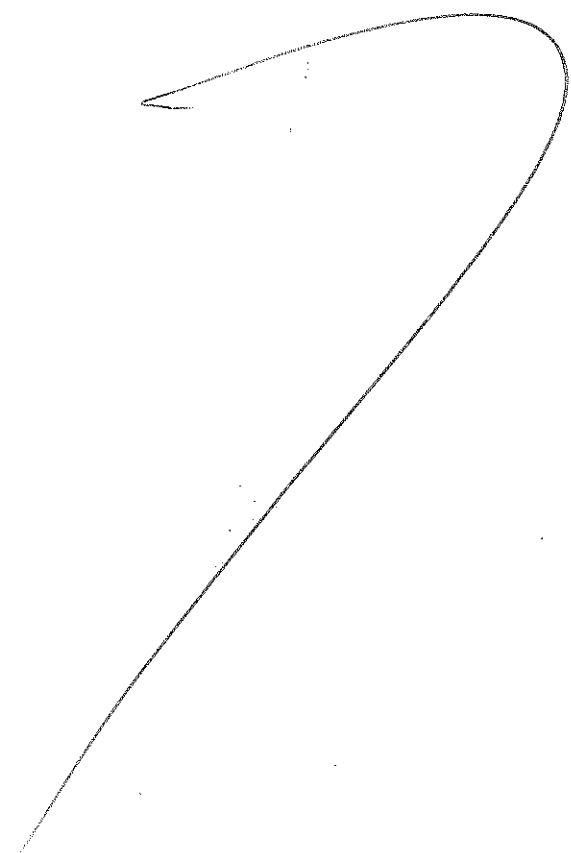
1. L'Ajuntament expedirà les "Cèdules Urbanístiques" a que es refereix l'article 63 de la Lei del Sòl, a sol.licitar pels interessats, en un termini de dos mesos a partir del dia de la sol.licitud.

2. A la sol.licitud de Cèdula Urbanística s'acompanyarà 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 corresponen 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 Art. 246 sobre gestió i execució del Pla

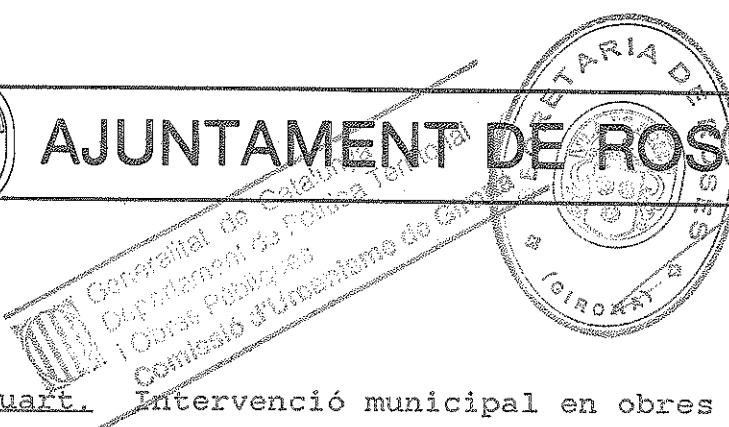
Anualment l'Ajuntament redactarà una Memòria sobre la gestió i execució del Pla General, els estudis a que es refereix l'article 243 i les actuacions a que hagi donat lloc la vigilància del Pla.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 229

0005448



Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

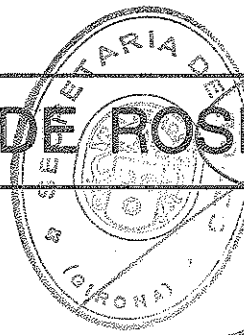
Actes subjectes Art.247 1. Estàn subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl.

També serà precís obtenir llicència municipal per a l'extracció d'àrids; tala d'arbres; obertura de nous camins o sendes; obertura, modificació i ampliació d'establiments comercial 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'autormòbils infantils o autos de xoc; i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.

2. La obligació de 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 estàn subjectes a previa llicència municipal, sens perjudici del que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl.
4. El que es disposa als apartats anterior^Sés vàlid per a tot el territori que abarca aquest Pla General, adhoc les zones marítim-terrestres, militars, parcs naturals, centres turístics, etc.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 230



0305449

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Ajuntament de Roses

Silenci administratiu

Art. 248

1. El procediment d'atorgament s'ajustarà al que estableix 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

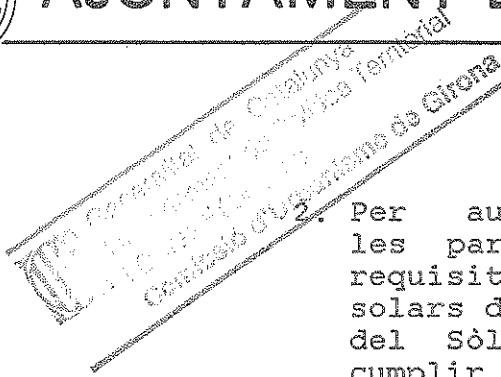
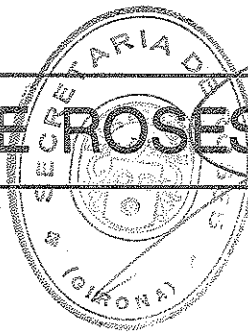
Art. 249

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 illegal.

Condicions de l'atorgament de llicència

Art. 250

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



Per 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 garantizi l'accès 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, hauran 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 diferenciaren 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'acompanyaran a un plànol o croquis a escala, suscrit per el responsable tècnic.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 233



0005452

Obres majors
i menors

Art. 253

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

- 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 no classificables com a majors d'un tècnic facultatiu titolat.

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

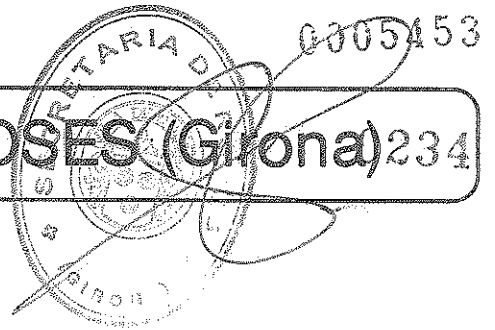
Edificacions de caràcter històric-artístic Art. 253

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.



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



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'interessat haurà de satisfer la liquidació de la taxa en el termini que es senyali. Transcorregut el termini 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 Art. 255 En sòl urbanitzable, programat o no sòl urbanitzable 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 Art. 256 1. En sòl no urbanitzable, les sol·licituds de llicències es dirigiran a l'Ajuntament, que informará 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.

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 235

6005454



Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Roses
Comissió d'Urbanisme de Girona

Costos
d'urbanització

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 aquest 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 caducaran pel fet de no iniciar-se les obres en el termini previstos en l'article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Plaç i
pròrroga de
licències

Art. 259

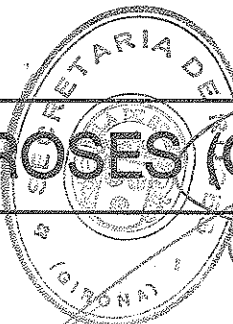
1. La concessió de llicències inclourà el termini d'execució de les obres, instal·lacions u operacions.

2. Si es dona el cas de que les obres, instal·lacions u opereacions no es poden acabar en aquest termini, l'interessat podrà sol·licitar una pròrroga d'acord amb l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

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



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 236



0005455

Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Territori
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme Local

Llicència
per a
moviment
de terres

- Art. 260
1. La llicència per a moviments de terres es limitarà a les obres de nivel·lació, neteja, terraplenat o rebaixa de terrenys i en cap cas inclourà obertura de vials, fosses per a cimentacions o destrucció d'arbolat o jardins.
 2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotènic del terreny o solar.
 3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran 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.

Llicència de
parcel·lació

- Art. 261
1. La llicència de parcel·lació serà necessària per procedir a la divisió d'una finca en altres independents, d'acord amb l'article 13 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, de 18-XI-81, de la Generalitat de Catalunya.
 2. La documentació a presentar juntament amb la sol·licitud de la llicència inclourà:
 - memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de la operació de parcel·lació, condicions del planejament vigent per a procedir a la parcel·lació i descripció de les finques inicials 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 els l·lindars de les finques, preexistències i qualificacions urbanístiques vigents.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 237



Llicència per
primer ús

Art. 262

1. El primer ús d'un edifici o d'un terreny està subjecte 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 per
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 pel 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 precisos per l'ús sol·licitat, de forma que no es puguin originar molésties o perills que afectin a les finques veïnes.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 238

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



8005457

Llicència per Art. 264
a enderrocs

1. No podrà enderrocar-se un edifici o una part del mateix, edificació auxiliar, tanca, o element complementari, sense la prèvia 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.
- plantes, alçats i seccions de l'edifici a enderrocar.
- fotografies o croquis en els que es pugui apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algun element d'interès especial per l'Ajuntament.
- comunicació de l'acceptació del facultatiu designat director de les obres.

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 obres de la direcció facultativa.

4. L'Ajuntament podrà condicionar la llicència a la cessió d'aquells elements constructius antics - reixes, rajoles, vidrieria, etc. - del valor històric o artístic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra, quan es tracti d'edificis del casc urbà de la vila.



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



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 condicions 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 podràn tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renunciï a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució dels sistemes. 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, sense perjudici d'altres autoritzacions o permisos necessaris.
2. Juntament amb la sol·licitud de la llicència es presentarà 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 la motivació del demandant.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Catalunya

Llicència d'activitats extractives

Art. 257

1. Les activitats extractives, quan siguin permeses per el planejament, constitueixen una activitat subjecte a llicència municipal.
2. Es presentará a l'Ajuntament, juntament amb la sol.licitud, una memòria descriptiva de l'activitat 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 demandant; plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:2.000; i pressupost de les obres.
3. Le concessió de la llicència inclourà les condicions en que haurán de quedar els terrenys una vegada finalitzada l'activitat, amb detall en planta i perfil de la topografia, possible terraplenat i arbrat, i que haurà de costejar el beneficiari de la llicència.

Llicència per a "càmpings" i "caravanings"

Art. 268

1. La utilització d'un terreny per a campaments de turisme "càmpings" 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 "càmpings" i "caravanings" només en una determinada zona del sòl no urbanitzable, i en el sòl urbanitzable no programat.
2. 1. Quan es tracti d'instal.lar un "camping" o "caravaning" en sòl no urbanitzable, la llicència tindrà caracter provisional, d'acord amb l'article 58.2 de la Llei del Sòl.
2. 2. Quan es tracti d'instal.lar un "càmping" o "caravaning" en sòl urbanitzable no programat, serà necessari la previa aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i del corresponent Pla Parcial, i la instal.lació tindrà caràcter definitiu.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 241

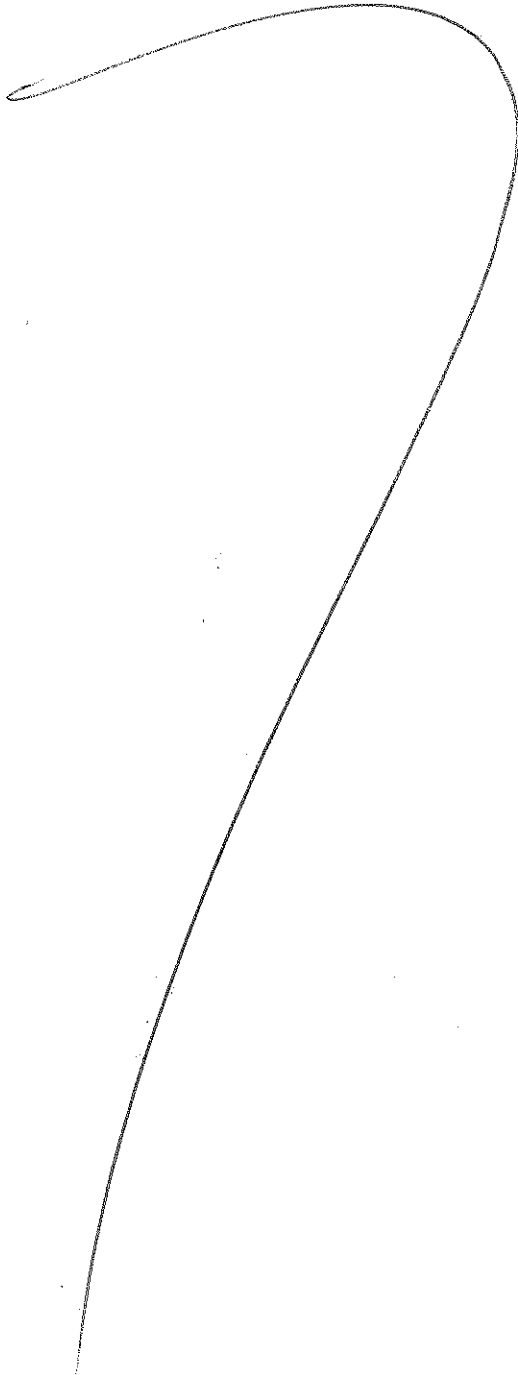
0005460

Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Roses
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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 "càmping" o "caravaning" en zones en les que el Pla General no autoritza expressament aquest ús, dificulta l'execució del Pla.





Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Territori
Comissió d'Urbanisme de Girona

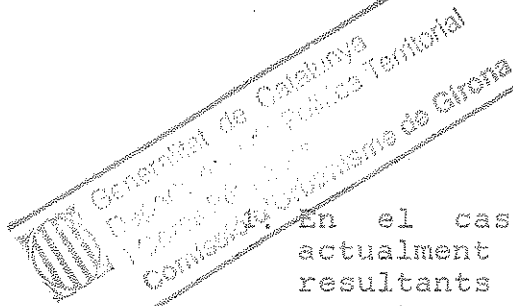
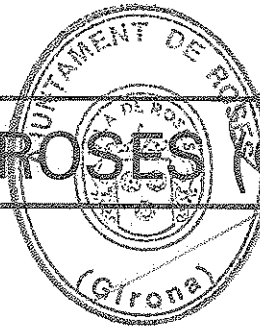
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

1. La situació urbanística de fora d'ordenació comporta, per als edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament amb les determinacions dels quals resultessin disconformes, les limitacions assenyalades per l'article 60,2 i i 3 de la Llei del Sòl únicament quan aquestes determinacions, hagin de donar lloc, per raó del planejament, a l'expropiació, a la cessió gratuïta, o bé a l'enderrocament de l'edifici. Pel que fa als augments de volum, s'han d'aplicar les determinacions del nou planejament.
2. Quan les noves determinacions del planejament no haguessin de donar lloc al que assenyalava el punt anterior, l'autorització o la denegació de les obres enumerades en l'article 60.2 de la Llei del Sòl dependrà del fet que sigui compatible amb la reglamentació de les condicions bàsiques d'aquell.
3. Quan a l'ús, mentre no es esdevingui incompatible amb el nou planejament, es podrà mantenir l'existent, bé que, en cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.
4. En tots els casos les disposicions transitòries del nou planejament han de contenir les previsions oportunes per a resoldre totes les qüestions que les determinacions urbanístiques plantegin enfront de les preexistències, i d'acord amb aquest article.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)



Segona.

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, es a dir que per qualsevol causa mai hagués estat edificada o que havent estat edificada s'hagués enderrocada, 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 què es sol·liciti la pròrroga els edificis han cobert aigües.
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.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona) 244



305463

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comissió 3.ª d'Urbanisme de Girona

Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del Pla General quedaran subjectes al que es disposa a l'article 121 del Reglament de Planejament Urbanístic de la Llei del Sòl.

Quarta

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 urbanístic 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 paràgraf 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'inmediat, una vegada resulti executiu el Planejament revisat.



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

000546A

245

Comissió de Catalunya
Política Territorial
Comissió de Girona

Els Plans Parciais que s'indiquen són els següents:

| <u>Pla Parcial</u> | <u>Promotor</u> | <u>Termini</u> |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|
| Sta. Rosa Puig Rom | Miquel Arpa | 4 anys |
| Sta. Margarita/Salatà | Miquel Mateu | " |
| La Sureda d'en Mairó | Sr. Costes | " |
| Mas Matas | Concepció 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 | Ajument. de Roses | " |
| Mas Buscà | Radar S.A. | " |
| Poligon I | Ajment. de Roses | " |
| Montjovis | Dolors Danés/ Michel Escudier | " |



AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

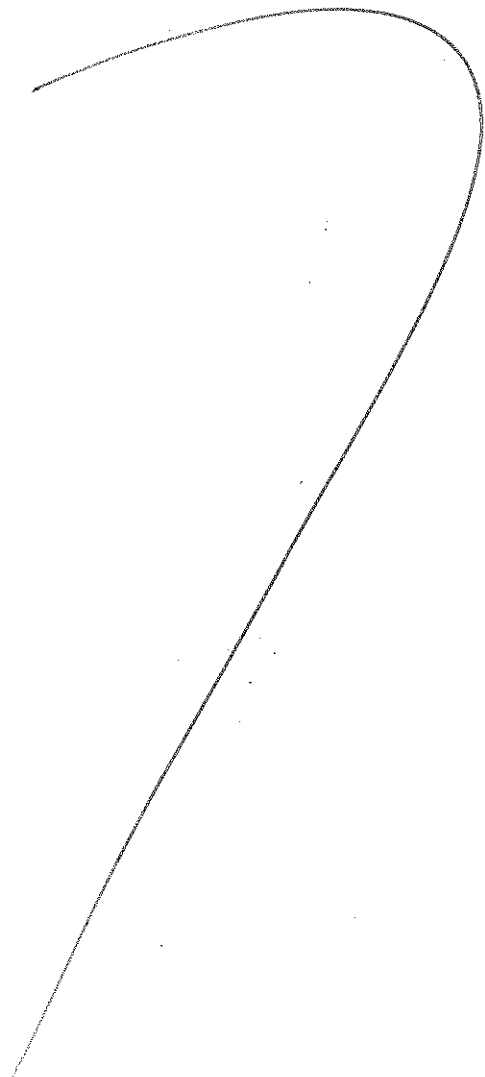
0305465

246



Comissió de Catastrals i Territorial
Comissió de Catastrals i Territorial
Comissió de Catastrals i Territorial

2. Les mateixes prevencions s'aplicaran als sectors dotats de Pla Parcial en estat d'execució incloses així mateix en enls termes de la Disposició Transitòria 1^a, 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 podrà disposar la seva inclusió en Unitats d'Actuació, als efectes de la justa distribució de beneficis i càrregues, en els mateixos termes figurats en els Plans Parcial 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.





AJUNTAMENT DE ROSES (Girona)

0705466

GENERALITAT DE CATALUNYA



DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIROES POSICIONS FINALS

DATA. 20 GEN. 1991

LA SECRETÀRIA

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 regularan 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'una any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial a la que fa referència l'article 85 d'aquestes Normes.

