



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE
CONCRECIÓ VOLUMÈTRICA A LA ZONA
D'EQUIPAMENT ADMINISTRATIU DEL
CARRER DE TARRAGONA CANTONADA
AMB EL CARRER DE L'ESORXADOR.
POLICA LOCAL.**

JULIOL 2014

PL14011OT

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. Emplaçament i situació. Ordenació actual segons POUM
- 1.2. Antecedents i objectius del Pla especial
- 1.3. Marc legal del Pla especial
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Planejament vigent
- 1.6. Proposta d'ordenació

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. PLÀNOLS

- i.1.1 Situació
- i.1.2 Emplaçament – Ortofoto

- i.2.1 Informació cadastral
- i.2.2 Planejament vigent

- i.3.3 Volumetria de l'entorn

- 0.1 Planejament proposta

4. ANNEXES

- 4.1 Reportatge fotogràfic
- 4.2 Proposta indicativa d'implantació

1. MEMÒRIA

1 MEMÒRIA

1.1 EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ. ORDENACIÓ ACTUAL SEGONS POUM

El Pla especial es refereix a la parcel·la d'equipaments municipals situada en l'àmbit de la vila, ubicada en el carrer de Tarragona cantonada carrer de l'Escorxador.

De forma lleugerament trapezoidal, té condició de solar, s'emplaça en sòl urbà consolidat i es troba completament urbanitzat. Disposa d'una superfície de 203 m². Avui dia es troba ocupat parcialment per les dependències de la caserna de la Policia local.

Actualment es troba en fase de redacció el projecte de reforma i ampliació de la caserna municipal.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'11 de febrer de 2010 i amb conformitat del text refós en data 2 de juny de 2010 (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* núm. 5682, de 30.07.2010), classifica aquesta parcel·la com a sòl urbà, clau D6 - equipament administratiu-.

Segons l'article 49 de la normativa del POUM, l'ús administratiu (clau D6): *Comprèn les activitats vinculades a l'administració pública, com són les dependències de les oficines municipals, les oficines dels serveis de la Generalitat, les oficines dels serveis de l'Estat, els edificis dels cossos de seguretat, les oficines de correus i telègrafs i similars.*

1.2 ANTECEDENTS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

La necessitat de redacció d'aquest Pla especial l'imposa la normativa del propi POUM, article 43, apartat 3, segons el qual: "Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, i s'integraran en el paisatge, en l'organització general del teixit urbà en el qual se situïn, i en les condicions ambientals del lloc." L'apartat 4 del mateix article 43 diu textualment: "Les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials urbanístics amb l'objectiu de definir o, en el seu cas modificar, les condicions d'edificació o ús."

En no definir-se les condicions d'edificació, cal la redacció d'un Pla especial que defineixi aquestes condicions.

L'objectiu, per tant, del Pla especial és fixar els paràmetres bàsics de volum (alçades i ocupació) amb la finalitat d'harmonitzar i trobar el millor encaix de l'ampliació de la caserna a realitzar, amb la resta de construccions existents.

Actualment l'actual caserna és un edifici amb tipologia d'edifici entre mitgeres i alineació de vial de planta baixa i tres plantes pis, igual que la resta dels edificis de l'illa i de l'entorn on es troba, construïda en la dècada dels anys 80.

Les necessitats d'ampliació i de les dependències municipals obliga a la redacció d'aquest Pla especial per definir els paràmetres urbanístics bàsics que li són d'aplicació.

1.3 MARC LEGAL DEL PLA

El present Pla especial urbanístic s'emmarca en les previsions de l'art 43.4 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses (DOGC núm. 5682 de 30 de juliol de 2010); a la Refosa del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012), articles 67.1 d) i article 69 i als articles 92, 93 i 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006), modificat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014).

Com a documentació del Pla especial s'inclou: memòria, plànols informatius i d'ordenació

Respecte a l'estudi de mobilitat, l'avaluació econòmica i financera i la memòria ambiental, es considera que, en no canviar l'ús ni les condicions de l'equipament previst en el POUM, aquesta documentació ja està contemplada en el propi POUM de Roses.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit del Pla especial urbanístic coincideix amb el de la finca qualificada com a zona d'equipaments administratius, clau D6, ubicada en el carrer de Tarragona, 62 i carrer de l'Escorxador, 3-5, de 203 m² de superfície.

Es compon de dues finques (amb referència cadastral 4593603EG1749S i 4593604EG1749S), ambdues de propietat municipal. La finca on s'ubica l'actual edifici de la caserna de la Policia local és la referenciada com 4593603EG1749S.

Es preveu, per tant, l'agrupació de les dues finques, necessària per a la construcció de l'ampliació de l'edifici actual.

- Finca cadastral 4593603EG1749S, carrer de Tarragona, 64 i carrer de l'Escorxador, 5:
Es troba edificada; actualment s'hi ubiquen les dependències de la caserna de la Policia local.
Limita:
 - Al nord-est amb carrer de Tarragona.
 - Al sud-oest amb carrer de l'Escorxador.
 - Al nord-oest amb finca amb referència cadastral 4593604EG1749S.
 - Al sud-est amb finca edificada, d'ús residencial, i baix comercial.

- Finca cadastral 4593604EG1749S, carrer de Tarragona 60-62 i de l'Escorxador 1-3:
Limita:
 - Al nord-est amb carrer de Tarragona.
 - Al sud-oest amb carrer de l'Escorxador.
 - Al nord-oest amb carrer de Tarragona.
 - Al sud-est amb l'actual caserna de la Policia Local .

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el plànol de zonificació, alineacions i rasants (La Vila- plànol núm. 2), la finca es classifica com a sòl urbà. Sistema d'equipaments comunitaris. Ús administratiu (clau D6).

Li són d'aplicació els articles 43 i 49 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses; articles que es transcriuen a continuació:

Art 43. Finalitat, condicions i usos

Per a la seva finalitat pública, es regulen en aquest article els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.

Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquells espais així qualificats pel Pla que es destinen als usos assenyalats en aquest capítol.

Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, i s'integraran en el paisatge, en l'organització general del teixit urbà en què se situïn, i en les condicions ambientals del lloc.

Les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials urbanístics amb l'objectiu de definir o, en el seu cas, modificar, les condicions d'edificació o ús.

Art 49. Ús administratiu (Clau D6)

Comprèn les activitats vinculades a l'administració pública, com són les dependències de les oficines municipals, les oficines dels serveis de la Generalitat, les oficines dels serveis de l'Estat, els edificis dels cossos de seguretat, les oficines de correus i telègrafs i similars.

1.6 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'objectiu del Pla especial és definir els paràmetres urbanístics d'alçades, número de plantes i ocupació que permetin la construcció de l'ampliació i reforma de la caserna.

La fixació d'aquests paràmetres s'ajustarà a les necessitats funcionals del futur centre, de manera que el nou edifici s'integri en el teixit i tipologia d'edificacions existents i del lloc.

Ens trobem en un límit fronterer de les edificacions de l'eixample amb les del casc antic. Són nuclis d'edificació compacte amb l'ús residencial dominant d'edificació plurifamiliar entre mitgeres de planta baixa i tres plantes pis, i que es defineix gràficament amb el subíndex 4.

En conclusió, s'adopta la tipologia d'edificació, alçada i número de plantes de l'illa i de l'entorn dominant. En els plànols de zonificació, alineacions i rasants (plànol núm. 3 La Vila), s'afegeix el subíndex P, policia, a la zonificació D6, quedant, per tant, l'àmbit amb la clau D6P.

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2 NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de Pla especial urbanístic de definició de les condicions d'edificació a la zona d'equipaments D6 situada entre els carrers Tarragona i Escorxador.

Art. 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic s'assenyala gràficament als plànols.

Art. 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses, l'administració i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla especial. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla especial.

Art. 4. Vigència

Segons l'article 5 de les Normes urbanístiques del POUM de Roses, la vigència d'aquest Pla especial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

Art. 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les Normes urbanístiques del POUM els documents d'aquest Pla especial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Roses.

Art. 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació.

Art. 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla especial urbanístic ve definit pel POUM de Roses i correspon a la de sòl urbà consolidat.

Art. 8. Qualificació

El Pla especial urbanístic qualifica l'àmbit de D6P.

Art. 9. Condicions de l'edificació: D6P.

Ocupació màxima (no obligatòria)	100%
Posició de l'edificació	Segons alineacions definides en el plànol de zonificació. Alineació a vial
Nombre de plantes màximes	PB+3PP
Alçada màxima	13,50 m. art 106 (normativa POUM)
Ús	Equipament administratiu (D6)

Roses, 8 de juliol de 2014

Carles Victòria Plànas
 Cap del Departament de Planejament
 i Execució Urbanística

Anna Barceló Puig
 Cap de l'àrea d'Urbanisme

3. PLÀNOLS



Ajuntament de Roses
Urbanisme

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CONCRECIÓ VOLUMÈTRICA
A LA ZONA D'EQUIPAMENT ADMINISTRATIU DEL C. TARRAGONA
CANTONADA AMB C. DE L'ESCORXADOR, POLICIA LOCAL

REDACTORS DEL PLA

ANNA BARCELÓ PUIG | arquitecta cap de l'àrea d'urbanisme
CARLES VICTÒRIA PLANAS | arquitecte municipal

ESCALA

A3:1/1000



PLANOL

ORTOFOTOMAPA

DATA

JULIOL 2014

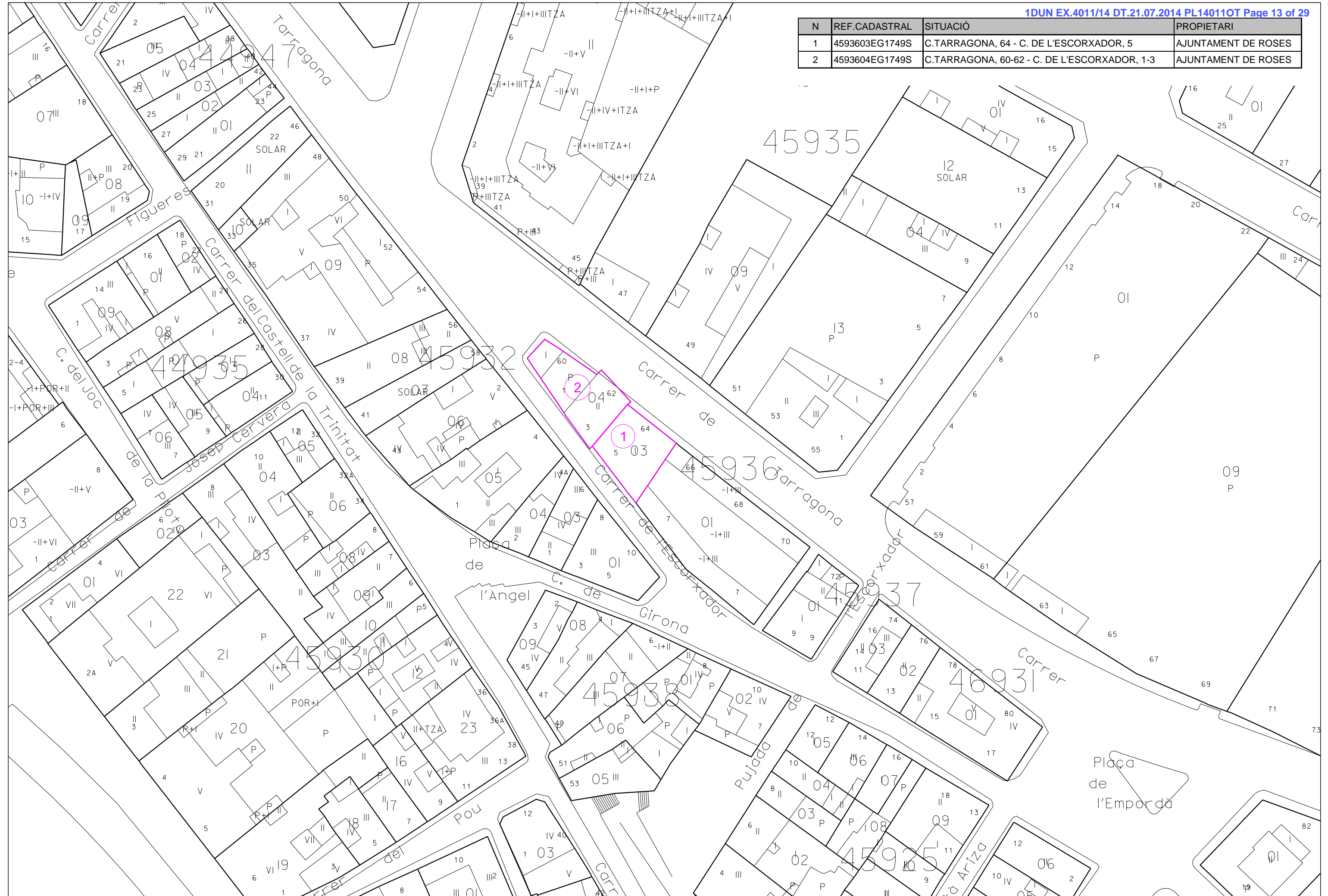
REFERÈNCIA
PL14011OT

NÚMERO

i.1

FULL
2 de 2

N	REF.CADASTRAL	SITUACIÓ	PROPIETARI
1	4593603EG1749S	C.TARRAGONA, 64 - C. DE L'ESCORXADOR, 5	AJUNTAMENT DE ROSES
2	4593604EG1749S	C.TARRAGONA, 60-62 - C. DE L'ESCORXADOR, 1-3	AJUNTAMENT DE ROSES



4. ANNEXES

Annex 1. Reportatge fotogràfic



Façana nord-est (carrer Tarragona)



Façana nord-oest



Façana sud-oest (carrer de l'Escorxador)



Façana nord-oest (carrer de l'Escorxador)

Annex 2. Proposta indicativa d'implantació

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	ACTUAL
PLANTA SOTERRÀNIA	97,67 m ²
PLANTA BAIXA	97,67 m ²
PLANTA PRIMERA	97,67 m ²
PLANTA SEGONA	97,67 m ²
PLANTA TERCERA	58,07 m ²
TOTAL	448,75 m²

SUPERFÍCIES ÚTILS

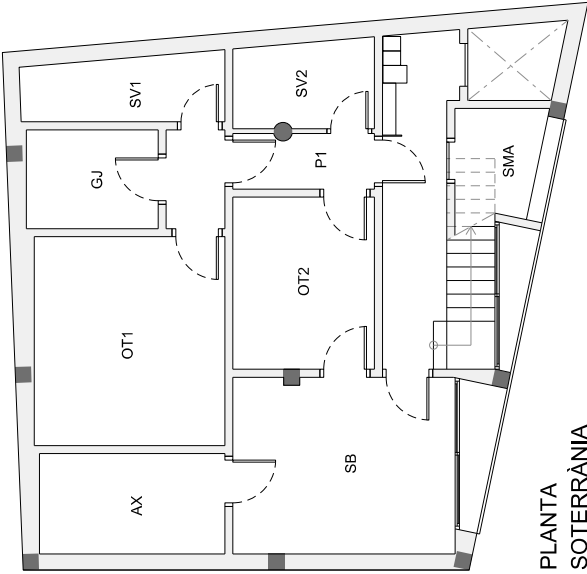
PLANTA SOTERRÀNIA		
SALA BREAKING	SB	13,72 m ²
OFICINA TÈCNICA 1	OT1	13,96 m ²
OFICINA TÈCNICA 2	OT2	8,54 m ²
GARJOLA	GJ	4,56 m ²
SERVEIS 1	SV1	4,56 m ²
SERVEIS 2	SV2	4,26 m ²
PAS 1	P1	15,33 m ²
SALA MAQUINES ASCENSOR	SMA	3,11 m ²
TOTAL		68,03 m²

PLANTA BAIXA

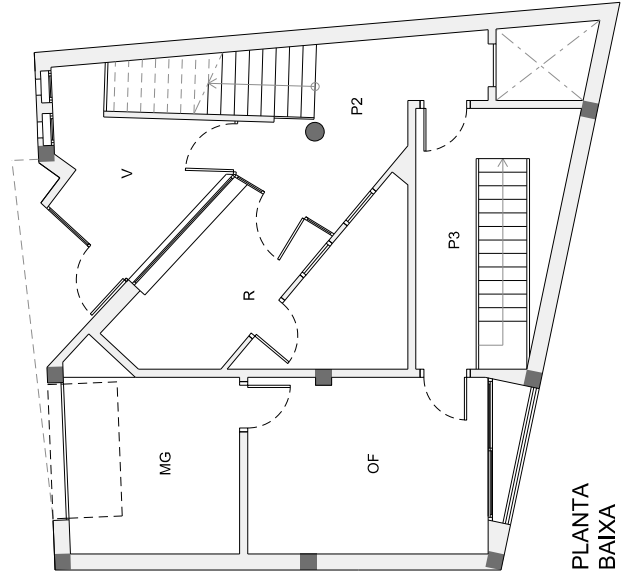
VESTIBUL	V	10,25 m ²
RECEPCIÓ	R	15,05 m ²
MAGATZEM	MG	11,32 m ²
OFFICE	OF	14,85 m ²
PAS2	P2	11,68 m ²
PAS3	P3	12,64 m ²
TOTAL		75,79 m²

PLANTA PRIMERA

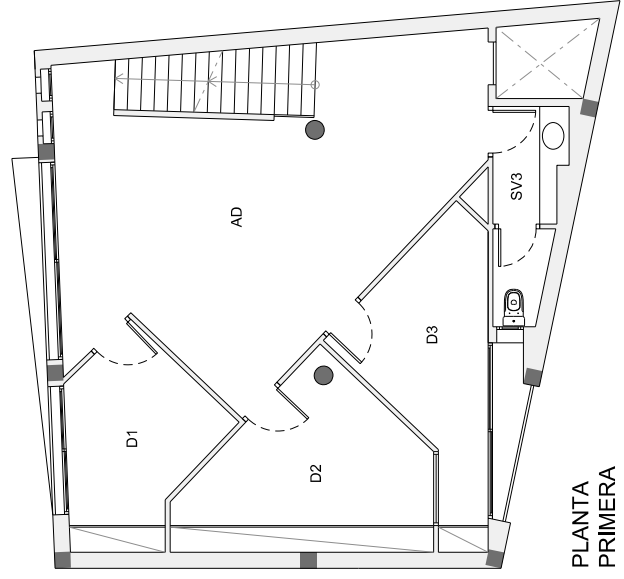
ADMINISTRACIÓ	AD	41,18 m ²
DESPATX 1	D1	9,04 m ²
DESPATX 2	D2	12,94 m ²
DESPATX 3	D3	10,54 m ²
SERVEIS 3	SV3	4,75 m ²
TOTAL		78,45 m²



PLANTA SOTERRÀNIA



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	ACTUAL
PLANTA SOTERRÀNIA	97,67 m ²
PLANTA BAIXA	97,67 m ²
PLANTA PRIMERA	97,67 m ²
PLANTA SEGONA	97,67 m ²
PLANTA TERCERA	58,07 m ²
TOTAL	448,75 m²

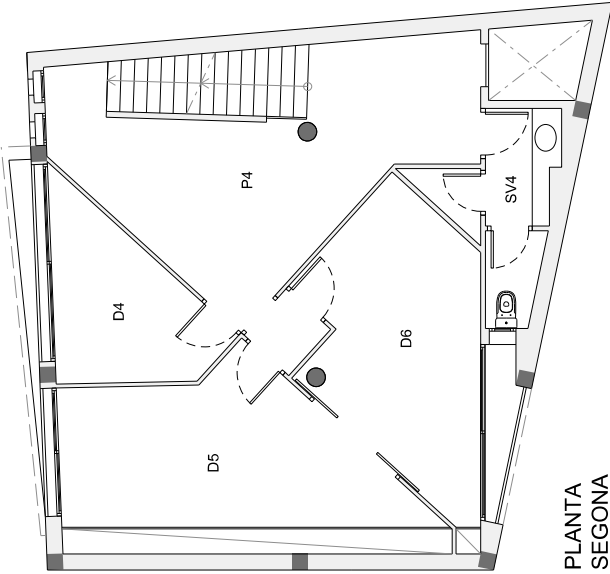
SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA SEGONA

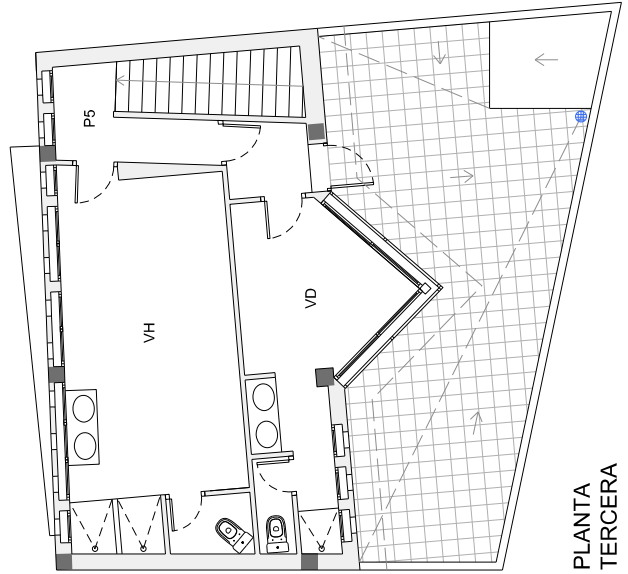
DESPATX 4 regidor	D4	8,31 m ²
DESPATX 5 inspector	D5	19,97 m ²
DESPATX 6 sol·sinspector	D6	15,56 m ²
SERVEIS 4	SV4	5,97 m ²
PAS 4	P4	29,00 m ²
TOTAL		78,83 m²

PLANTA TERCERA

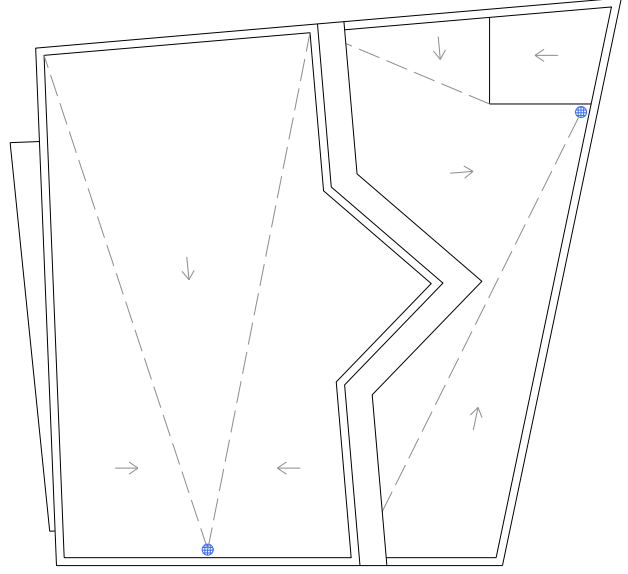
VESTIDORS HOMES	VH	23,19 m ²
VESTIDORS DONES	VD	13,17 m ²
PAS 4	P5	9,90 m ²
TOTAL		46,26 m²

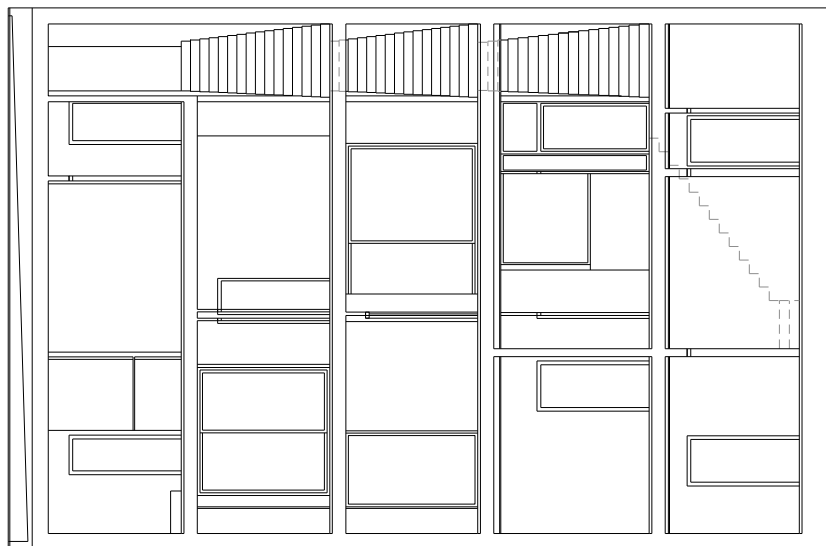
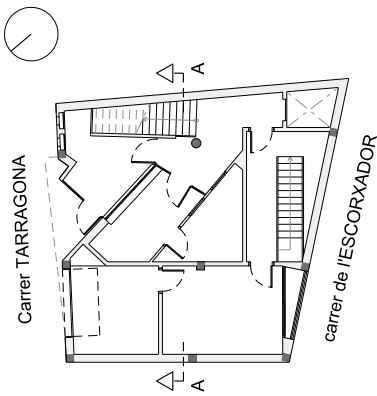


PLANTA SEGONA

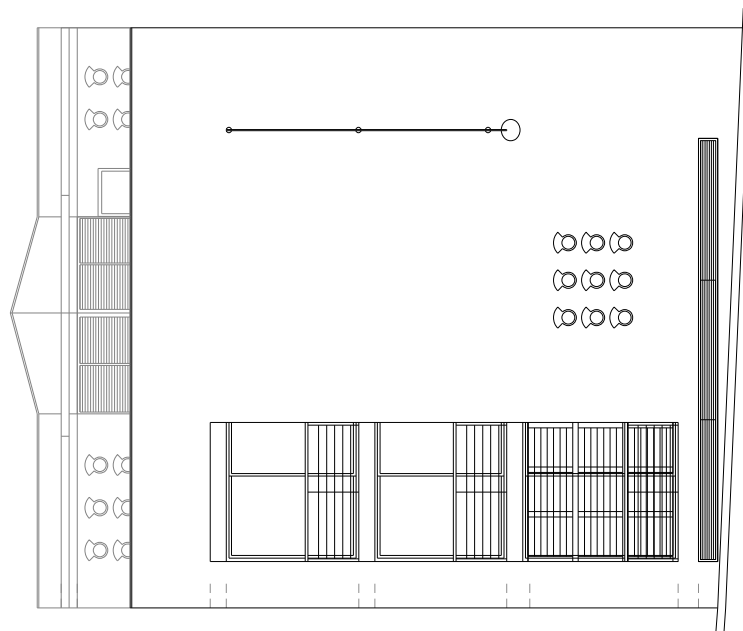


PLANTA TERCERA

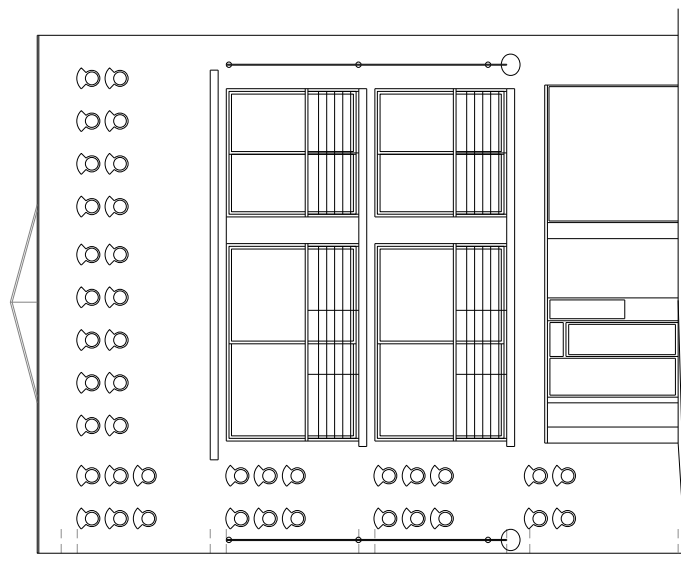




SECCIÓ A-A'



FAÇANA SUD-OEST (carrer de l'Escorxador)



FAÇANA NORD-EST (carrer Tarragona)

ESCALA

A3:1/100
0 0,5 1 1,5m

REDACTOR DEL PROJECTE

PROJECTE BASIC
REFORMA I AMPLIACIÓ DE LES DEPENDENCIES
DE LA POLICIA LOCAL

AJUNTAMENT DE ROSES
AREA D'URBANISME

CARLES VICTORIA PLANAS | arquitecte municipal

FAÇANES I SECCIÓ A-A'
ESTAT ACTUAL

PLÀNOL

DATA
FEBRER 2014

REFERÈNCIA
PU/130/14OT

FULL
3 de 3

NUMERO

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

ACTUAL	REFORMA	AMPLIACIÓ	TOTAL
97,65 m ²	76,11 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
96,49 m ²	92,54 m ²	38,64 m ²	135,13 m ²
97,65 m ²	86,89 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
97,65 m ²	85,47 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
58,07 m ²	27,44 m ²	28,99 m ²	87,06 m ²
447,81 m²	388,45 m²	183,55 m²	631,06 m²

SUPERFÍCIES ÚTILS

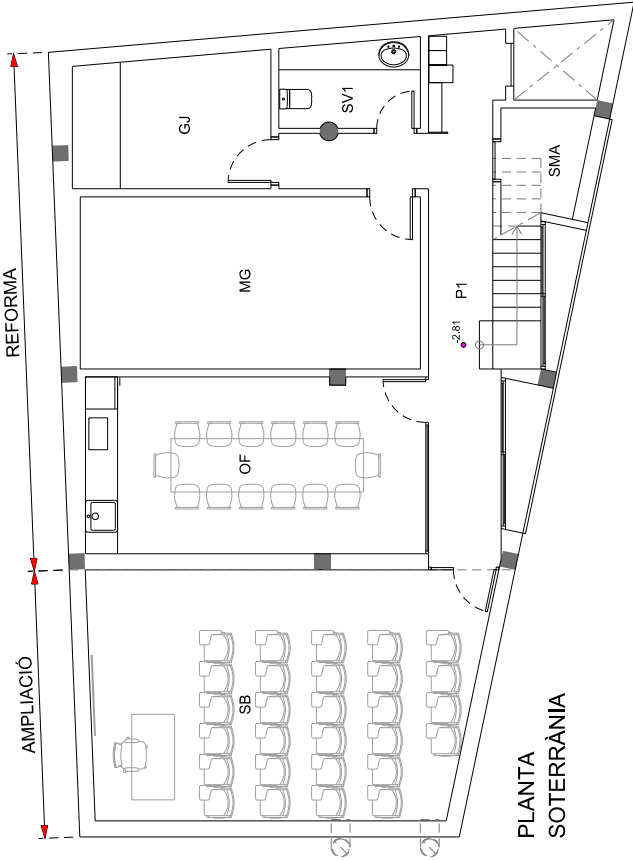
SALA BREAING	SB	33,64 m ²
OFFICE	OF	21,08 m ²
MAGATZEM	MG	20,52 m ²
GARJOIA	GJ	9,11 m ²
SERVEIS 1	SV1	4,26 m ²
PAS 1	P1	15,51 m ²
SALA MAQUINES ASCENSOR	SMA	3,11 m ²
TOTAL		107,23 m²

PLANTA BAIXA

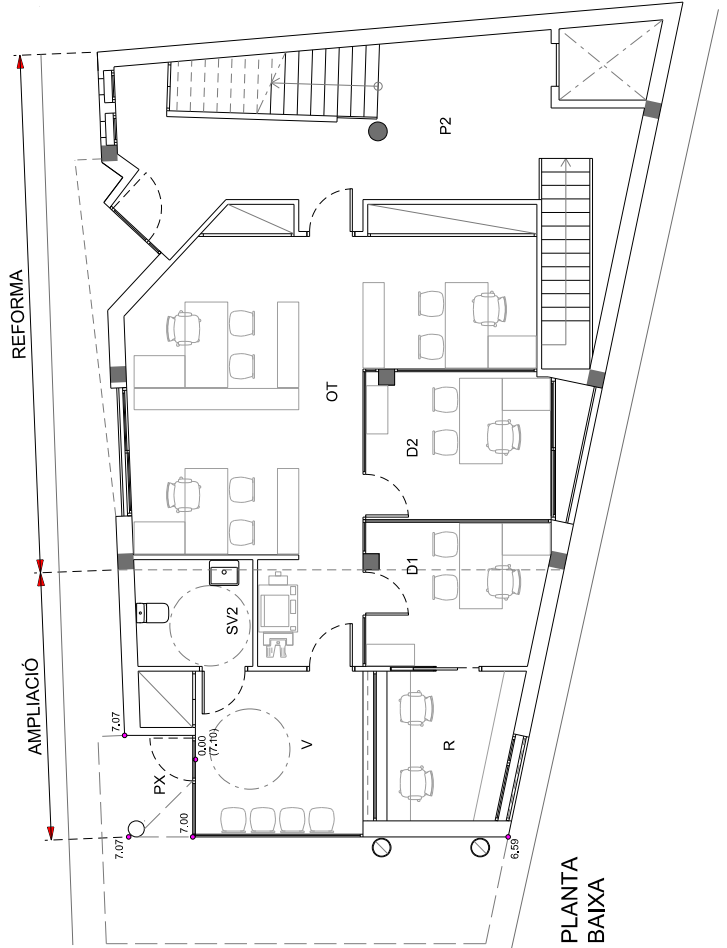
PORXO	PX	2,35 m ²
VESTIBUL	V	11,23 m ²
RECEPCIÓ	R	7,05 m ²
OFICINA TÈCNICA	OT	40,17 m ²
DESPATX 1	D1	8,82 m ²
DESPATX 2	D2	9,52 m ²
SERVEIS 2	SV2	4,39 m ²
PAS 2	P2	31,49 m ²
TOTAL		115,02 m²

PLANTA PRIMERA

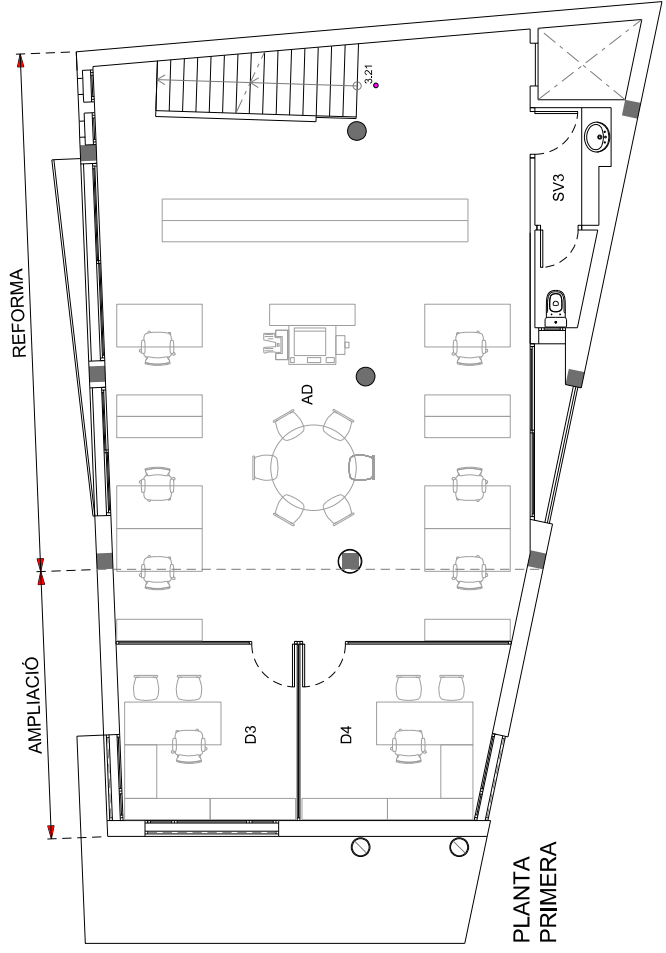
ADMINISTRACIÓ	AD	83,67 m ²
DESPATX 3	D3	10,98 m ²
DESPATX 4	D4	11,90 m ²
SERVEIS 3	SV3	4,75 m ²
TOTAL		111,30 m²



PLANTA SOTERRÀNIA



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	ACTUAL	REFORMA	AMPLIACIÓ	TOTAL
PLANTA SOTERRÀNIA	97,65 m ²	76,11 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
PLANTA BAIXA	96,49 m ²	92,54 m ²	38,64 m ²	135,13 m ²
PLANTA PRIMERA	97,65 m ²	86,89 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
PLANTA SEGONA	97,65 m ²	85,47 m ²	38,64 m ²	136,29 m ²
PLANTA TERCERA	58,07 m ²	27,44 m ²	28,99 m ²	87,06 m ²
TOTAL	447,51 m²	368,45 m²	183,55 m²	631,06 m²

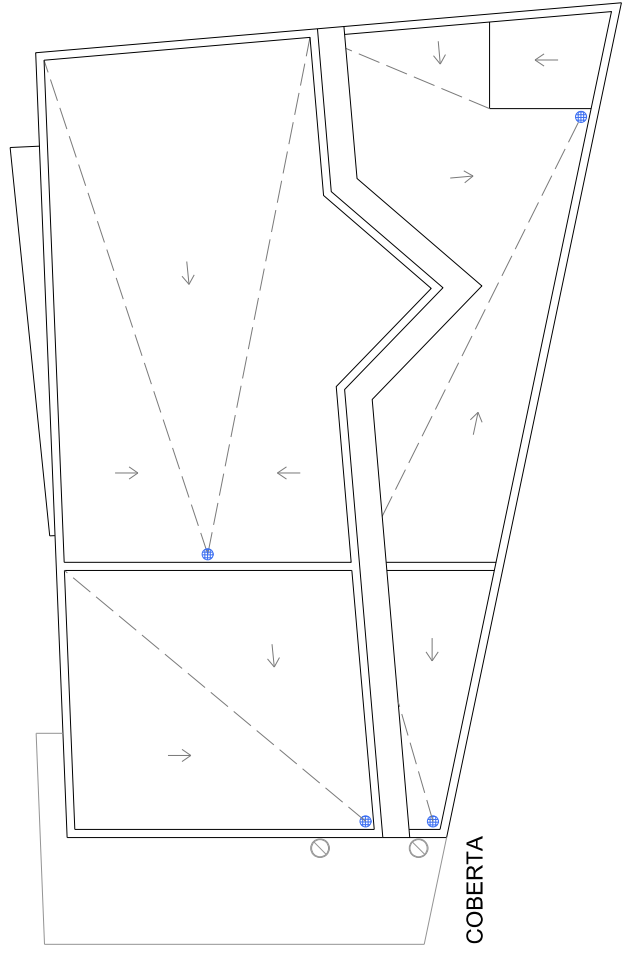
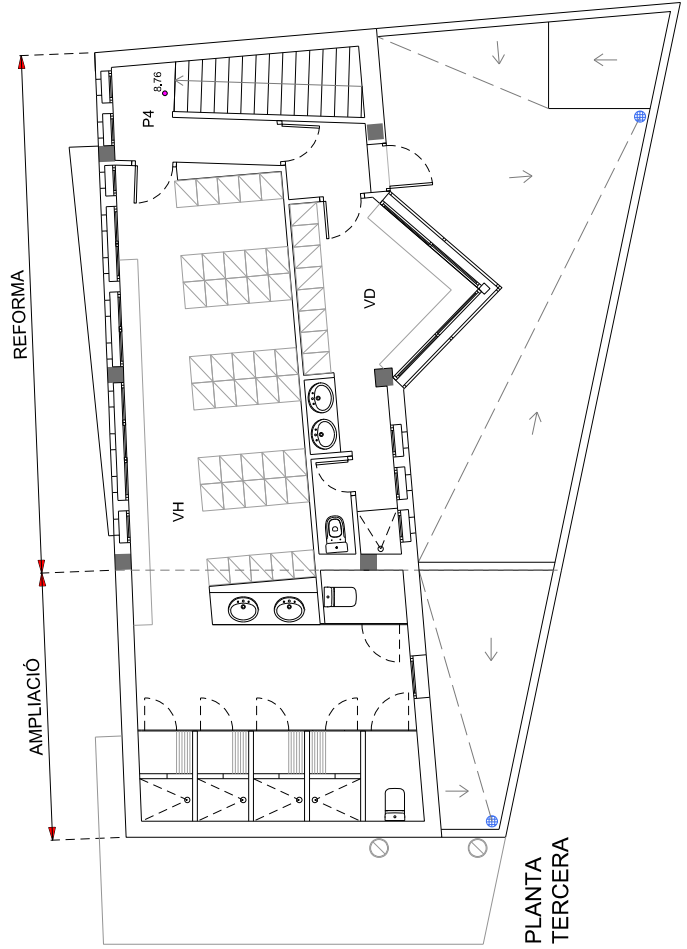
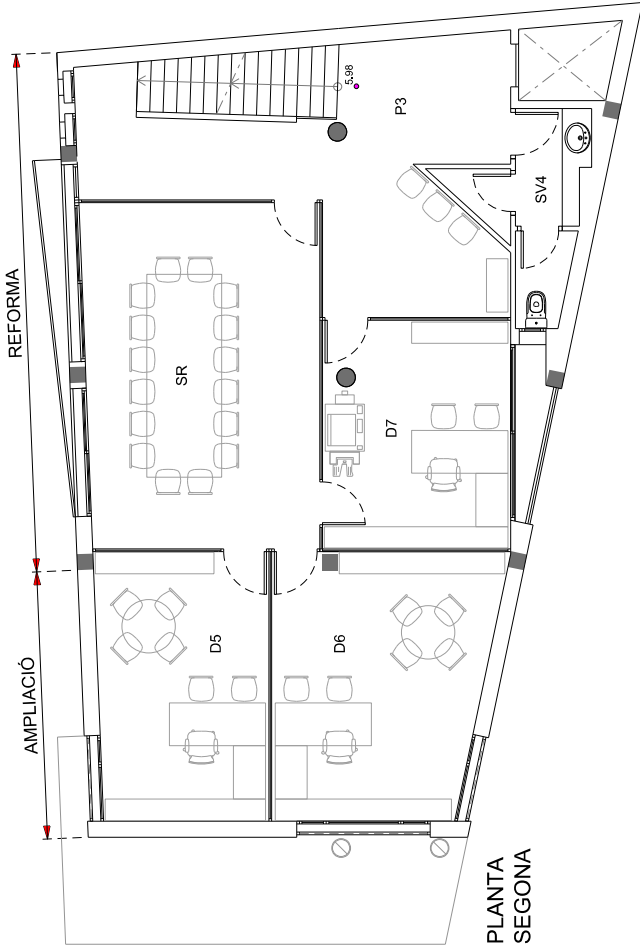
SUPERFÍCIES ÚTILS

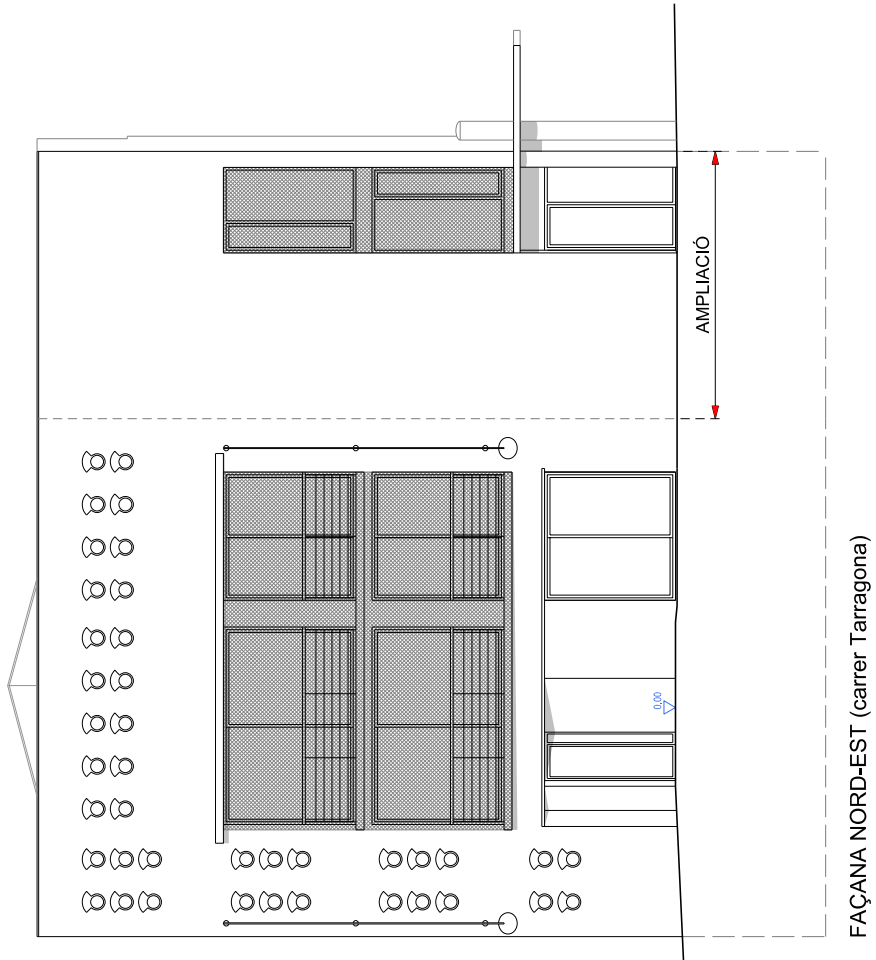
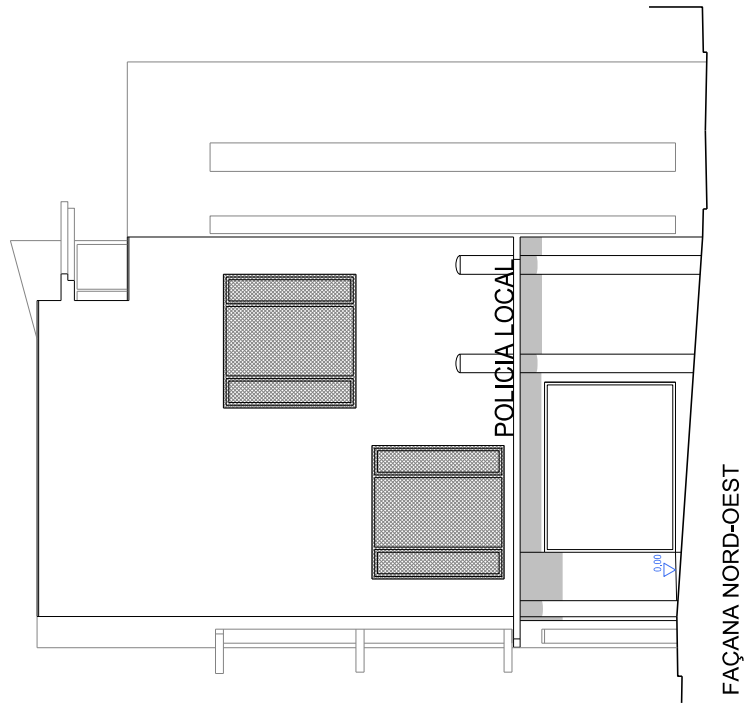
PLANTA SEGONA

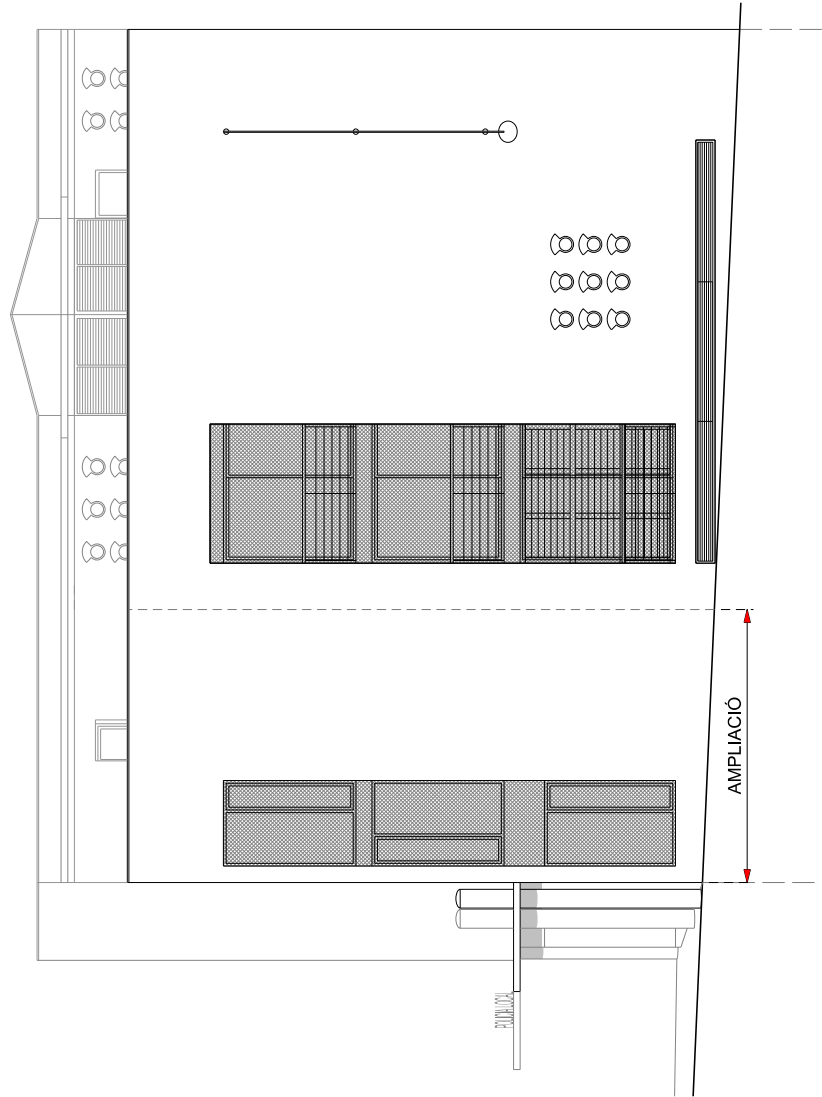
SALA REUNIONS	SR	28,38 m ²
DESPATX 5	D5	16,15 m ²
DESPATX 6	D6	19,97 m ²
DESPATX 7	D7	15,08 m ²
SERVEIS 4	SV4	5,97 m ²
PAS 3	P3	29,30 m ²
TOTAL		114,85 m²

PLANTA TERCERA

VESTIDORS HOMES	VH	48,70 m ²
VESTIDORS DONES	VD	13,17 m ²
PAS 4	P4	9,90 m ²
TOTAL		71,77 m²







FAÇANA SUD-OEST (carrer de l'Escorxador)

AJUNTAMENT DE ROSES ÀREA D'URBANISME	PROJECTE BASIC REFORMA I AMPLIACIÓ DE LES DEPENDENCIES DE LA POLICIA LOCAL	REDACTOR DEL PROJECTE CARLES VICTORIA PLANAS arquitecte municipal	ESCALA A3:1/100 0 0,5 1 1,5m	PLÀNOL SECCIONS PROPOSTA	DATA FEBRER 2014 REFERÈNCIA PU130140T	NÚMERO 4 FULL 5 de 5
--	--	--	------------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------------

