

CU: 14  
Expedient:2018 / 065720 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 16 d'octubre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :**

#### **Objecte**

Definir una volumetria que permeti esgotar l'edificabilitat atorgada d'acord amb l'Estudi de Detall de la UA15 i que s'adeqüi a les necessitats de la residència per a gent gran, Cooperativa Pi i Sunyer.

#### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit, es situa a la banda nord del municipi de Roses, a l'illa definida pel carrer Josep Romañach i Serrats, carretera del mas Oliva, carrer de Josep Irla i camí del cementiri.

La Cooperativa Pi i Sunyer, és una residència per a gent gran formada per un edifici principal en forma de L de planta baixa i dues plantes pis i unes edificacions aïllades de planta baixa situades a la zona central de la parcel·la.

La modificació proposa redefinir l'ordenació de manera que es pugui donar cabuda al programa i a les necessitats de la Cooperativa Pi i Sunyer, així com també permetre esgotar l'aprofitament previst per l'Estudi de Detall, ja que segons exposa el document, la volumetria grafiada a l'estudi de detall representa un sostre de 5.601 m<sup>2</sup>, quan la permesa és de 7.649 m<sup>2</sup>, corresponent a un coeficient d'edificabilitat de 0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.



Concretament es proposa ampliar l'edifici existent pel costat nord-est amb un volum esglaonat de PB+2PP per tal d'augmentar el nombre d'habitacions de la residència i millorar els espais destinats a serveis generals. La resta de sostre es preveu situar en edificis rectangulars de PB, alineats amb part del camí del cementiri i carrer Josep Romañach i Serrats i destinar-los a dependències independents que comparteixen serveis. Amb aquest reordenació es permet alliberar l'espai central del jardí de la residència.

#### **Planejament vigent**

El planejament general vigent és el Pla general d'ordenació urbanística de Roses, aprovat definitivament el 7 de juliol de 1993, i publicat al DOGC 1793 el 6 de setembre de 1993. El Text refós de les normes urbanístiques va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 26 de març de 2003. Posteriorment, el 4 de febrer de 2004, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el Text refós del Pla general: digitalització i actualització dels plànols.

L'àmbit, classificat com a sòl urbà consolidat, està inclòs a l'estudi de detall UA15, amb la qualificació d'equipament sanitari, clau D4p.

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

	Doc.original signat per: CPISR-1 C Sonia Bofarull Serrat 30/10/2018	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 30/10/2018
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0H0AK1RF66QL14W71VE4SHP5M3HWPY1	Data caducitat còpia: 30/10/2021 Pàgina 1 de 4

L'article 141 del PGO recull la normativa d'aplicació de les diferents unitats d'actuació. A la regulació de la UA15 s'admet que l'equipament sanitari sigui de titularitat privada amb una sèrie de condicions.

Pel que fa a les condicions d'ordenació, l'article 29 estableix que pels equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.

La finca contigua està classificada segons el TR del PGO com a 7b, amb les condicions d'ordenació establertes a l'Annex X, que recull la normativa del PMU de la finca situada a la UA15 (ctra Mas Oliva/Josep Romanyach), que va ordenar aquesta finca d'acord amb els paràmetres següents:

- Clau 7b: unifamiliar en filera
- Parcel.la mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Front mínim parcel.la: 4,95 m
- Alçada edificació principal serà de 9,45 m (PB+2PP)
- Volada màx cossos sortints: 1,5 m
- Separacions a llindars: façana 4 m; lateral 3m; fons 6 m.

La UA 15 va ser a provada pel Ple el 30 de juliol de 1991, anterior al PGO i que aquest deixa vigent. El quadre de superfícies és el següent:

UA15			Sostre
<b>Dotacions (D4) (paràmetres 8b)</b>	<b>13.623,0 m2</b>	<b>47%</b>	<b>9.758,0 m2</b>
Cooperativa Pi i Sunyer	12.410,0 m2		
Sastre	1.213,0 m2		
<b>Zona 8b (segons PGO 7b)</b>	<b>2.208,0 m2</b>	<b>8%</b>	
Zona 3	5.132,0 m2	18%	
Zona verda	3.470,0 m2	12%	
Vials	4.536,0 m2	16%	
<b>TOTAL</b>	<b>28.969,00 ha</b>	<b>100,00%</b>	

Per a la zona de dotacions i 8b preveu un sostre total de 9.758 m<sup>2</sup>, pel que proporcionalment, a la parcel.la de la Cooperativa de Pi i Sunyer, de 12.410 m<sup>2</sup>, li corresponen 7.649 m<sup>2</sup>, aproximadament un coeficient d'edificabilitat de 0,61 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. La clau 8b contigua a l'equipament passa a qualificar-se pel Text refós del PGO com a clau 7b.

**Tramitació municipal**

Aprovació inicial:		05.02.2018
Informació pública:	BOP núm. 41	27.02.2018
	DOGC núm. 7566	26.02.2018
	el Punt Avui	22.02.2018
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		28.05.2018



Doc.original signat per:  
CPISR-1 C Sonia Bofarull  
Serrat 30/10/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

**CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ**

0H0AK1RF66QL14W71VE4SHP5M3HWPY1

Data creació còpia:  
30/10/2018  
Data caducitat còpia:  
30/10/2021  
Pàgina 2 de 4

No hi ha hagut al·legacions

#### Informes

Consten a l'expedient informes dels organismes sectorials següents:

- La Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, el 5 de març de 2018, emet informe donant trasllat de la normativa sectorial d'aplicació en relació amb la disponibilitat d'hidrants per a incendi, les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, i les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.
- Protecció Civil, el 3 d'abril de 2018, emet informe favorable en relació amb el risc d'inundacions, d'incendis forestals i al risc d'accidents en establiments de risc químic.

#### Normativa

El document incorpora la normativa urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### Valoració de l'expedient

Analitzada la documentació tramesa es constata que la modificació planteja una reordenació de l'àmbit amb l'objecte de poder esgotar l'edificabilitat atorgada per l'Estudi de detall, que admetia un sostre de 7.649 m<sup>2</sup>, quan amb l'ordenació establerta al plànol número 7 del propi Estudi, segons exposa el document de modificació al seu apartat 1.2.2, únicament es podrien esgotar 5.601m<sup>2</sup> de sostre.

Analitzat el document de l'estudi de detall UA15, tot i la seva poca claredat, es pot arribar a concloure que el sostre que es preveia coincideix amb el que proposa reconèixer el document de modificació.

Pel que fa a l'ordenació, la Cooperativa Pi i Sunyer, d'acord amb les necessitats actuals exposa la seva necessitat d'augmentar el nombre d'habitacions de la residència i millorar els espais destinats a serveis generals, necessitats a les quals la proposta vigent no dona cabuda, pel que es planteja una reordenació que permeti ampliar l'edifici existent per tal d'augmentar el nombre d'habitacions de la residència i millorar els espais destinats a serveis generals. La resta de sostre es preveu situar en edificis de PB, alineats a vial alliberant l'espai central del jardí de la residència, millorant així la funcionalitat de l'equipament.

En relació amb els paràmetres d'ordenació, que seran els de la finca contigua, unifamiliar en filera, clau 7b, es justifica el compliment de l'alçada màxima de PB+2PP, així com també es comprova el compliment de la separació a llindars.

Per tot l'exposat, es pot valorar favorablement el Pla de millora urbana tramitat.



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Sonia Bofarull  
Serrat 30/10/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0H0AK1RF66QL14W71VE4SHP5M3HWPY1

Data creació còpia:  
30/10/2018  
Data caducitat còpia:  
30/10/2021  
Pàgina 3 de 4

### Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març) i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de la finca de la cooperativa Pi i Sunyer, de Roses, promogut per Doctor August Pi i Sunyer, SCCL i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona



Doc. original signat per:  
CPISR-1 C Sonia Bofarull  
Serrat 30/10/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0H0AK1RF66QL14W71VE4SHP5M3HWPY1

Data creació còpia:  
30/10/2018  
Data caducitat còpia:  
30/10/2021  
Pàgina 4 de 4