

**DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I
ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

Ajuntament de Roses

Àrea d'urbanisme

ÍNDEX

I MEMÒRIA

1. Identificació i agents del document de planejament.
2. Antecedents.
3. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.
4. Conveniència i oportunitat
5. Formulació i tramitació.
6. Marc legal.
7. Programa de participació ciutadana.
8. Avaluació ambiental.
9. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.
10. Memòria social.
11. Informe sostenibilitat econòmica.

II NORMATIVA

- Capítol I. Disposicions de caràcter general
- Article 1. Naturalesa i objecte.
- Article 2. Situació i àmbit.
- Article 3. Obligatorietat.
- Article 4. Vigència.
- Article 5. Interpretació.
- Article 6. Determinacions.

III AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

IV SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

V DOCUMENT DELS DIFERENTS ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

1. Precisió en les alineacions del sistema viari i/o zones i sistemes.
 - 1.A Alineacions del sistema viari i zonificació en l'àmbit del carrer Joan Lluís Vives.
 - 1.B Alineacions del sistema viari del carrer Francesc Alegre.
 - 1.C Alineacions del sistema viari del carrer Ramal Velázquez.
 - 1.D Perllongament del carrer Cap Negre i error en l'alineació del carrer Cap Petit.
 - 1.E Supressió del perllongament del carrer Manel de Pedrolo.
2. Esmenes i adaptacions de diferents articles de les normes urbanístiques.
 - 2.A Usos en l'espai lliure d'edificació en la zona 8.
 - 2.B Edificabilitat, ocupació i vol màxim dels cossos sortins en edificació aïllada, porxos i pèrgoles.
 - 2.C Concreció dels paràmetres per l'assentament de l'edificació aïllada i dels murs i plataformes d'anivellació de l'espai lliure d'edificació.
 - 2.D Accessibilitat en edificis preexistents.
 - 2.E Regulació dels cartells publicitaris al municipi.
 - 2.F Usos permesos en el sistema de parcs i jardins.

I MEMÒRIA

1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

Títol document

Document d'aprovació provisional - Modificació puntual núm. 3/2018 del Pla General d'Ordenació Urbana de precisió d'alineacions i adaptacions i esmenes de les normes urbanístiques.

Promotor

Ajuntament de Roses

Autors del Document: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses

Anna Barceló Puig, arquitecta, cap de l'Àrea d'Urbanisme.
Cristina Casas i Facerias, arquitecta, cap de departament.
Eli Abad Grabulós, TAG

Col·laboradors del Document: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses

Alea Noguera Aldama, arquitecta municipal.
Xavier Maluquer Nogués, TAG

Delineació i producció: Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses.

Paki Goikoetxea, delineant
Vicenta Serrano, delineant

2. ANTECEDENTS

El 1985 fou aprovat definitivament i publicat el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, i en data 7 de juliol de 1993, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

L'any 2005 es va iniciar la redacció d'un nou POUM amb l'ànim d'acomodar el Pla General al DL 1/2005 i al decret 305/2006. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roses (d'ara endavant POUM), un cop completada la tramitació administrativa, fou aprovat definitivament per acord adoptat per la CTU de Girona el 11 de febrer de 2010. El 2 de juny de 2010 la CTUG donà llur conformitat al text refós. I en el DOGC núm. 5682 del 30 de juliol de 2010 foren publicats dits acords a efectes d'executivitat.

Arran de l'estimació d'un recurs contenciós administratiu interposat contra l'aprovació definitiva del POUM, la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la sentència núm. 46/215 que declarava la nul·litat del POUM de Roses. Tal nul·litat del POUM fou confirmada per la interlocutòria dictada pel Tribunal Suprem el 4 de febrer de 2016, la qual, a efectes *erga omnes*, fou publicada en el DOGC núm. 7123 del dia 19 de maig de 2016.

S'ha de tenir ben present que la sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ declara la nul·litat del POUM de Roses només pel tractament dispensat en unes zones inundables concretes. No qüestiona aquesta sentència la resta de determinacions del POUM. Cal recalcar que el contingut d'aquesta Modificació Puntual del TR PGOU de Roses no incideix ni té per objecte cap dels motius recollits en la referida sentència núm. 46/215 dictada pel TSJ per declarar la nul·litat de ple dret del POUM.

La nul·litat del POUM per sentència ferma comporta, com a efecte directe i immediat, l'entrada en vigor del TR PGOU de Roses de l'any 1993 i, conseqüentment, es produeixen alguns desajustos en l'aplicació del PGOU amb la realitat física i en l'aplicació de la normativa, en alguns casos quedant desfasada als canvis normatius soferts en matèria urbanística i sectorial.

En data desembre de 2017, els serveis tècnics i jurídics municipals de l'Àrea d'Urbanisme redacten el document «Modificació puntual núm. 3 del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses, referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les normes urbanístiques», validat amb la referència 1DUN _ MOD.PUNT.3 _ EXP 2018/000302 DT12.01.2018 _ PL17006OT.

En data 22 de gener de 2018, el Secretari General de la Corporació emet informe on observa un aspecte normal i diferents substantius del document sobre l'article 5 del Document II de Normativa; el Document III d'Agenda i avaluació econòmica financera; Document IV de suspensió de llicències; apartat 1D d'error en les alineacions del sistema viari dels carrers roca Pla, Roca Petita i Roca Grossa del Document V del diferents àmbits de modificació; i els diferents articles que es proposen modificar dels apartats d'Esmenes i adaptacions de diferents articles de les normes urbanístiques també del Document V de la present modificació, concretament els article 123, 71.9, 107.2.f, 104.2, 71.11, 71.9, 103.7, 26 i 71.12.

En data 26 de febrer de 2018, la sessió ordinària del Ple municipal acorda, entre d'altres, aprovar inicialment document anomenat «Modificació puntual núm. 3 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roses, referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les normes urbanístiques», redactat pels serveis tècnics i jurídics de l'Àrea d'Urbanisme el gener del 2018, validat amb la referència 2DUN _ MOD. PUNT. 3 _ EXP2018/000302 _ DT14.02.18 _ PL17006OT, d'iniciativa municipal, de la qual ha estat exclosa la proposta identificada com 2-G -Tanques solars, i encarregar als serveis tècnics de l'Àrea d'Urbanisme per tal que redactin un text refós on consti aquesta exclusió.

Dins d'aquest mateix ple s'acorda suspendre, per dos anys, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals connexes, de conformitat amb el plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de procediments. s'especifica també que no quedaran suspeses les llicències que compleixin ambdues normatives, és a dir el Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses i la present Modificació puntual número 3.

El març de 2018 els serveis tècnics i jurídics de l'Àrea d'Urbanisme redacten el document anomenat «Text refós – Modificació puntual 3 del Pla general d'ordenació urbana, de precisió d'alineacions, esmenes i adaptacions a les normes urbanístiques» validat amb la referència 3DUN_TR-MOD PUNT 3_EX2018-000302_DT010318_PL17006OT, que contempla l'exclusió de la proposta del Ple. Aquest document és el que se sotmet a informació pública i el que es trameta als Serveis Territorials de Protecció Civil i Regió d'Emergències de Girona de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya per tal que emetin el informe corresponent.

A l'apartat 7 de Programa de participació ciutadana de la memòria s'especifiquen les al·legacions presentades i els informes rebuts per part de les administracions durant el període d'informació pública.

3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document substitueix el validat amb referència 3DUN _ TR_ MOD.PUNT.3 _ EXP 2018/000302 DT01.03.2018 _ PL17006OT, incorpora les al·legacions estimades presentades,

i té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses al tractar-se d'un conjunt d'esmenes, rectificacions, concrecions i precisions, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, amb l'objectiu de:

- Precisió en les alineacions del sistema viari i/o zones i sistemes.
 - 1.A Alineacions del sistema viari i zonificació en l'àmbit del carrer Joan Lluís Vives.
 - 1.B Alineacions del sistema viari del carrer Francesc Alegre.
 - 1.C Alineacions del sistema viari del carrer Ramal Velázquez.
 - 1.D Perllongament del carrer Cap Negre i error en l'alineació del carrer Cap Petit.
 - 1.E Supressió del perllongament del carrer Manel de Pedrolo.
- Esmenes i adaptacions de diferents articles de les normes urbanístiques amb l'objectiu de facilitar la seva aplicació:
 - 2.A Usos en l'espai lliure d'edificació en la zona 8.
 - 2.B Edificabilitat, ocupació i vol màxim dels cossos sortins en edificació aïllada, porxos i pèrgoles.
 - 2.C Concreció dels paràmetres per l'assentament de l'edificació aïllada i dels murs i plataformes d'anivellació de l'espai lliure d'edificació. (Es modifica un paràgraf de l'article 107.2,f que recull l'al·legació estimada).
 - 2.D Accessibilitat en edificis preexistents.
 - 2.E Regulació dels cartells publicitaris al municipi.
 - 2.F Usos permesos en el sistema de parcs i jardins.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

Des de l'entrada en vigor, novament, del Text refós del PGOU de Roses de l'any 1993, ha sorgit la necessitat d'ajustar algunes determinacions per precisar alineacions del sistema viari per ajustar-les a la realitat física i que ja venien recollides al POUM anul·lat i, també, concretar i esmenar alguns articles de les normes urbanístiques amb diversos objectius que s'expliquen a cadascuna de les fitxes, de cada una de les propostes. S'escau, doncs, tramitar-lo per tal de facilitar l'aplicació i la gestió del planejament general a la realitat existent.

La modificació proposada no suposa ni increment de sostre edificable, ni densitat o intensitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos, per la qual cosa, no es requereix d'increment de reserves per a Sistemes urbanístics. Es tracta de concretar petits ajustos i errors que milloraran tant l'acció pública de l'administració, com la comprensió del planejament per part dels privats.

5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Roses d'acord amb el que disposen els articles 14, 76 i 96 i següents del TRLU i es redacta per tècnics competents, en virtut del que disposa la Disposició addicional tretzena del TRLU. La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 85 del TRLU.

6. MARC LEGAL

6.1. Legislació estatal i autonòmica.

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i en l'àmbit

autonòmic, pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

6.2. Legislació municipal.

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'Ajuntament de Roses, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

El document validat amb la referència 3DUN_TR-MOD PUNT 3_EX2018-000302_DT010318_PL17006OT, es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes i es va trametre als Serveis Territorials de Protecció Civil i Regió d'Emergències de Girona de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya per tal que emetin el informe corresponent.

Durant el període d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

- L'al·legació formulada per la sra. Laura Vene com a representant de Michel Anglade per registre electrònic RE006493/09.04.2018, fa referència a una parcel·la situada al carrer Menorca núm. 2 del Mas Fumats amb referència cadastral 49290-06. L'al·legació proposa incorporar una franja de terreny d'aproximadament 50 m2 qualificada de 6e al sistema viari de la mateixa manera que, com diuen, ho va fer el POUM i adaptar el planejament a la realitat física ja consolidada. Aquesta al·legació s'ha desestimat segons es justifica en el informe emès de resolució de les al·legacions i que consta a l'expedient.
- L'al·legació formulada pel sr. Max Marcó Brugués com a representant de Jolima SL per registre electrònic RE007563/24.04.2018, fa referència al cul de sac pel gir de la circulació rodada del carrer Joan Sardà. L'al·legació proposa ajustar les alineacions del carrer Joan Sardà a la realitat tot eliminant el giratori al final del carrer de la mateixa manera que ho fa el carrer Francisco Zurbaran. Aquesta també ha quedat desestimada. Aquesta al·legació s'ha desestimat segons es justifica en el informe emès de resolució de les al·legacions i que consta a l'expedient.
- Les al·legacions presentades a continuació fan referència totes elles a l'alineació proposada del carrer Manel de Pedrolo i demanen modificar-la tot ajustant-la a la realitat física (llicència de segregació exp. 38/96 aprovada l'1 d'octubre de 1996) i segons plànols que adjunten:
 - Al·legació entrada per registre electrònic RE 7566/24.04.2018 pel sr. Modest Casadevall Soliva, com a propietari de la parcel·la amb referència cadastral 51777-29.
 - Al·legació entrada per registre electrònic RE 7570/24.04.2018 pel sr. Joan Compte Costa, com a propietari de la parcel·la amb referència cadastral 51777-26.

- Al·legació entrada per registre electrònic RE 7573/24.04.2018 i RE 7576/24.04.2018 pel sr. Jaume Montalat Mallol, com a propietari de la parcel·la amb referència cadastral 51777-28.

Aquestes al·legacions s'han desestimat segons es justifica en el informe emès de resolució de les al·legacions i que consta a l'expedient.

- L'al·legació presentada fora del termini d'exposició pública per registre electrònic RE 11197/13.06.2018, anomenada com a complementaria a les anteriors, es demana que el projecte d'urbanització del polígon d'actuació UA27 pugui reajustar les alineacions del «cul de sac» del carrer Manuel de Pedrolo, al efectes d'optimitzar la seva parcel·lació; i que la part de les parcel·les confrontants amb la clau C2, junt al «cul de sac» del carrer Manuel de Pedrolo tinguin la consideració de façana als efectes de parcel·lació. Aquesta al·legació s'ha estimat en part segons es justifica en el informe emès de resolució de les al·legacions i que consta a l'expedient.
- L'al·legació formulada pel sr. Stefan Jacques Spengler per registre electrònic RE007706/25.04.2018, fa referència a la modificació de l'article 107.2.f (2-C) i en proposa la seva modificació per tal de permetre que l'espai buit no habitable entre el garatge i l'edificació principal en la zonificació de modalitat muntanya, tingui una alçada màxima de 3 m. (dividit en espais d'1,5 m.) i no d'1,5 m. com es proposa en la modificació. Aquesta al·legació s'ha estimat segons es justifica en el informe emès de resolució de les al·legacions i que consta a l'expedient.

Segons e informe emès pel cap de l'Àrea de prevenció i gestió de la Regió d'Emergències de Girona de data 23 de març de 2018, a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir una sèrie de requeriments normatius sobre mesures de prevenció d'incendis.

- D'aquests requeriments normatius només li és d'aplicació el que diu la Instrucció Tècnica Complementaria SP-120 sobre la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants ja que la resta de normatives fan referència a les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, cosa que no passa en cap dels àmbits de la modificació.
- Pel que fa a les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants, i segons la documentació emesa per l'empresa responsable de la xarxa d'aigua municipal (SOREA), s'informa que la situació dels hidrants més propers en cada un dels àmbits se situen tots ells a menys de 100 m. a excepció de l'àmbit 1-E (Manel de Pedrolo). En aquest cas serà el projecte d'urbanització que s'ha de redactar per desenvolupar la Unitat d'actuació (UA27) el que haurà de concretar-ne les especificacions tècniques i justificar-ne el seu compliment.
- En quan a les condicions d'aproximació i entorn del edificis definides en la Instrucció Tècnica Complementaria DT12, s'informa que de tots els àmbits proposat en la modificació no es modifica ni l'amplada ni la forma del final del carrer a excepció de l'àmbit 1-E (Manel de Pedrolo) on s'inclou un cul de sac en el vial sense sortida de diàmetre de 15 m., ajustat a les determinacions de la Instrucció Tècnica Complementaria DT-113.

Per tant es dona per acomplertes les determinacions i requeriments normatius sobre mesures de prevenció d'incendis.

Segons el informe favorable emès per Protecció Civil de Girona de data 3 d'abril de 2018, els diferents àmbits de les propostes de modificació no se situen en zona inundable ni potencialment inundable; tampoc se situen a menys de 500 m. d'un establiment industrial; ni

en terrenys forestals o propers, en aquest cas, l'àmbit 1C-(Diego Velazquez), limita amb el sòl no urbanitzable, en aquesta part s'hi actua periòdicament per a mantenir la franja dels 25 m. al voltant del límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

8. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 6/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, que estableix que mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la llei de l'Estat 21/2013, d'avaluació ambiental, aquesta modificació no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per manca d'efectes significatius sobre el medi ambient, ja que no està inclosa en els supòsits allà establerts.

9. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant, i d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat.

10. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, en conseqüència no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del TRLUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat de redactar memòria social.

11. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59.3.d del Text refós de la Llei d'Urbanisme *«L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris».*

La modificació no altera l'equilibri socioeconòmic del PGOU, ni genera impactes en la hisenda pública, per la qual cosa, no s'escau una justificació específica.

Roses, a la data de la signatura electrònica.

(Document signat electrònicament)

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document de Text Refós té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses d'un conjunt d'esmenes, rectificacions, concrecions i precisions, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, amb l'objectiu de:

- Corregir errors en les alineacions del sistema viari i en la delimitació dels sistemes i zones, no ajustades a la realitat física.
- Concretar diferents articles de les normes urbanístiques amb l'objectiu de facilitar la seva aplicació.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació de cadascuna de les fitxes corresponents a les diferents modificacions que es proposen.

Article 3. Obligatorietat.

Segons l'article 5 de les NNUU del PGOU de Roses, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars.

Article 4. Vigència.

Segons l'article 2 de les NNUU del PGOU de Roses, la seva vigència és indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió i d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLU, és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 5. Interpretació.

Segons l'article 10 del TRLU, els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 6. Determinacions.

Serán d'aplicació les determinacions establertes en la Memòria, Normativa i Plànols del present document i de cadascuna de les fitxes que l'integren.

III AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Segons l'article 59.1.e del Text refós de la Llei d'Urbanisme, entre els documents dels Plans d'Ordenació Urbanística municipal, s'hi ha d'incloure l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Aquesta modificació puntual, no comporta increment de sostre edificable, ni densitat d'ús residencial ni de la intensitat o transformació d'usos, per la qual cosa, i segons l'article 99.1 del TRLU, no s'ha d'incloure en la documentació la previsió en el document de l'agenda de l'execució del planejament, ni l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

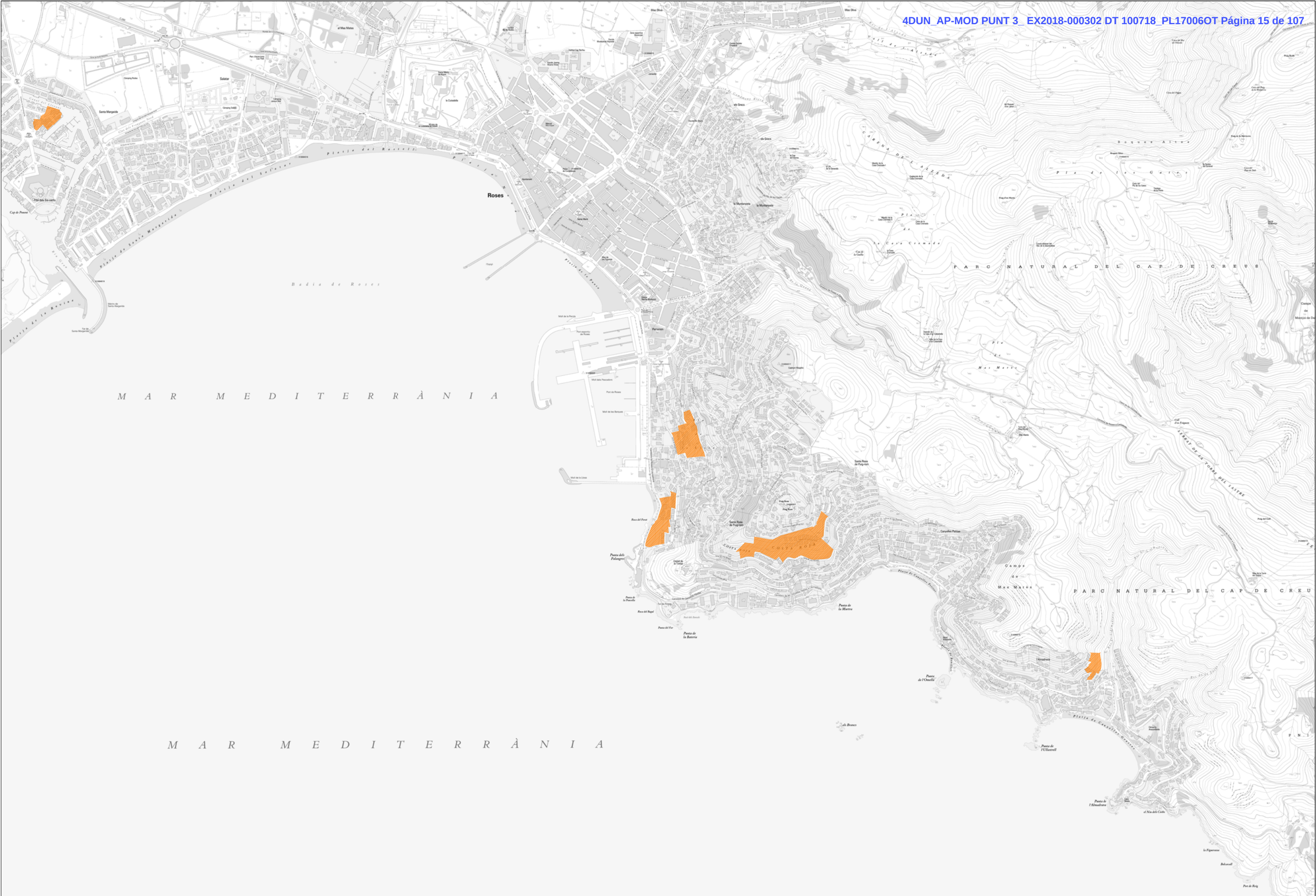
En aquesta modificació puntual tampoc comporta cap impacte en la hisenda pública ni en modifica l'equilibri socioeconòmic del PGOU.

La seva execució i vigència és immediata un cop s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per la qual cosa, no hi ha Pla d'etapes d'execució.

No es modifiquen els paràmetres econòmics en cap de les propostes de modificació recollides en aquest document.

Les propostes no comporten cap rendibilitat econòmica, al tractar-se d'ajusts en les alineacions del sistema viari i concrecions en alguns aspectes de les normes urbanístiques vigents, tal i com es justifica en cadascun dels apartats del Document V de diferents àmbits de modificació.

IV SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES



Ajuntament de Roses
Urbanisme

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANISTIQUES

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA

A3:1/15000

0 75 150 225m.

PLÀNOL

Àmbit suspensió llicències

DATA

JULIOL 2018

REFERÈNCIA
PL17006OT

NÚMERO

1

FULL
1 de 1

1. OBJECTE DE LA SUSPENSÍO

L'aprovació inicial de la present modificació del PGOU obliga a l'Ajuntament de Roses a acordar mesures de suspensió tant pel que fa a la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com la suspensió en l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o demolició de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Aquesta suspensió no és per tot el terme municipal sinó només en l'àmbit on les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

La present modificació afecta a determinats carrers, i a espais i zonificacions determinades que es detallen en el plànol de suspensió de llicències.

Aquesta suspensió té com a finalitat salvaguardar l'objecte de la mateixa nova regulació, és a dir, suspendre aquells espais on es produeix una modificació en la seva regulació minimitzant així la difícil posterior aplicació del canvi normatiu.

Tanmateix es podrà concedir llicències i per tant no hi haurà suspensió en aquells casos on es compleixi les dues normatives (PGOU i la present modificació).

2. FINALITAT DE LA SUSPENSÍO

L'objectiu de la suspensió de llicències és evitar desajustos o deixar estèril de contingut la nova regulació i els diferents objectius que es volen aconseguir.

La suspensió de llicències té caràcter de mesura cautelar que tracta d'evitar situacions urbanístiques contràries a la nova ordenació. Permet l'aplicació no gravosa del planejament futur garantint la seva efectivitat, evita conductes especulatives i evita edificacions inicialment afectades per una situació de fora d'ordenació i garanteix la renovació del planejament i la seva adequació a la realitat física i econòmica.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar al BOP, al Portal de transparència i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament.

3. TERMINI MÀXIM DE LA SUSPENSÍO

De conformitat amb l'article 74 de Decret Legislatiu 1/2010, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències dels àmbits, no poden durar més de dos anys.

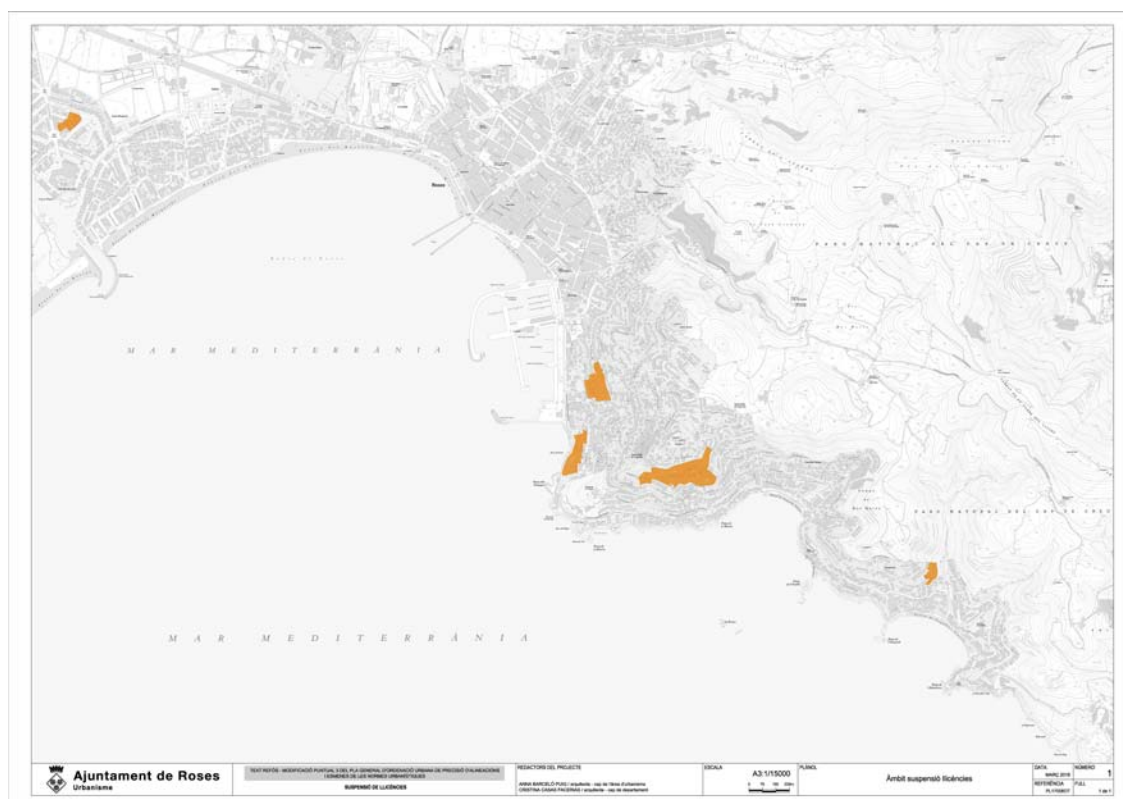
Per raó de revisar el pla general urbanístic del 1993 i amb l'acord d'aprovació inicial del POUM, en data 2 de juny de 2006, el Ple de la Corporació acordà la suspensió d'un any de la tramitació de plans urbanístics concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també la suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació, enderroc de construccions, d'instal·lació i ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions en tot l'àmbit afectat per la per la revisió que en aquell moment s'aprovava inicialment. El termini màxim de suspensió fou de dos anys.

Per raó d'estudiar la formació o la reforma de l'instrument de planejament pertinent (pla especial), en l'actualitat existeix una suspensió de llicències en relació a autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, destinades a clubs i associacions de cànnabis, o d'altres substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques legalment permeses i no constitutives d'infracció penal.

Amb tot això només fer palès que en el BOP de 27/10/2016 es publica l'acord pel qual la Junta de Govern Local del 10 d'octubre de 2016 va acordar suspendre l'atorgament de les llicències d'edificació, reforma i rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, destinades a clubs i associacions de cànnabis, o d'altres substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques legalment permeses i no constitutives d'infracció penal, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma de l'instrument de planejament pertinent (pla especial), per regular les condicions urbanístiques d'emplaçament (ubicacions, accessos, distàncies amb altres usos o establiments i/o altres determinacions d'aquests usos i activitats, etc.) i les zones i sectors del municipi on pugui ser admesa aquesta tipologia d'usos, en l'àmbit que es grafia en el plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de les esmentades llicències, incorporat a l'expedient. Tot això a l'empara de l'establert a l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/201 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), i de conformitat amb els requisits formals i procedimentals previstos legalment. Els efectes d'aquesta suspensió de llicències no poden durar més d'un any. No obstant això, la seva durada serà de dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit d'aprovació inicial de l'instrument de planejament. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

Per la qual cosa, i d'acord amb l'esmentat, amb la present modificació puntual número 3 es compleix allò establert a l'article 74.2 del DL 1/2010.

Cal tenir present que un cop esgotats els efectes de la suspensió, no es pot adoptar cap de nou pel mateix àmbit amb idèntica finalitat, fins que no hagin transcorregut tres anys des de la data d'esgotament dels efectes.



1. PRESICIÓ EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI I/O ZONES I SISTEMES

El Pla General d'Ordenació Urbana de Roses (PGOU) va ser aprovat definitivament en data 7 de juliol de 1993 i es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

El seguit de propostes de modificació del Sistema viari del PGOU vigent, té per objecte adaptar la proposta del planejament a la realitat física ja consolidada, o a solucionar petits ajustos per millorar i facilitar l'execució del planejament.

Algunes d'aquestes propostes, ja estaven recollides al POUM 2010 anul·lat i, no alteren els objectius ni l'estructura general del planejament vigent.

Les propostes són:

1A_Alineacions del sistema viari i zonificació en l'àmbit del carrer Joan Lluís Vives.

1B_Alineacions del sistema viari del carrer Francesc Alegre.

1C_Alineacions del sistema viari del carrer Diego Velázquez.

1D_Perllongament del carrer Cap Negre i error de l'alineació del carrer Cap Petit.

1E_Supressió del perllongament del carrer Manuel de Pedrolo.

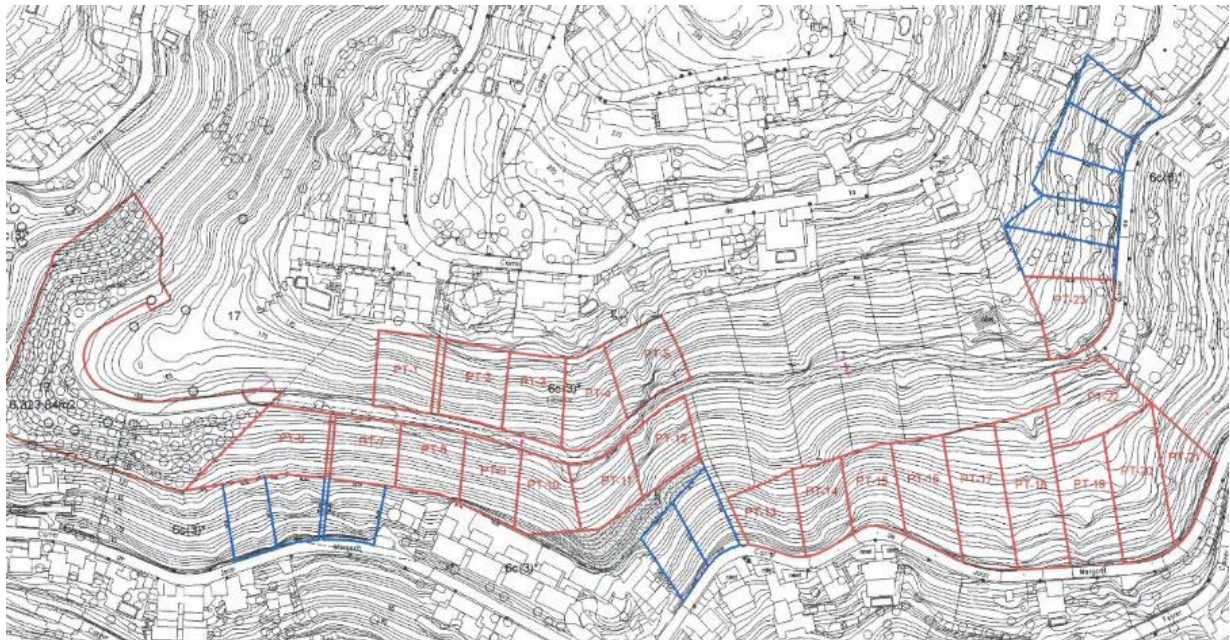
1A. ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI I ZONIFICACIÓ EN L'ÀMBIT DEL CARRER JOAN LLUÍS VIVES.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La proposta tracta d'esmenar l'errada material entre els plànols del Text refós del PGOU i els de la parcel·lació real que coincideix amb el cadastre del carrer Joan Lluís Vives.

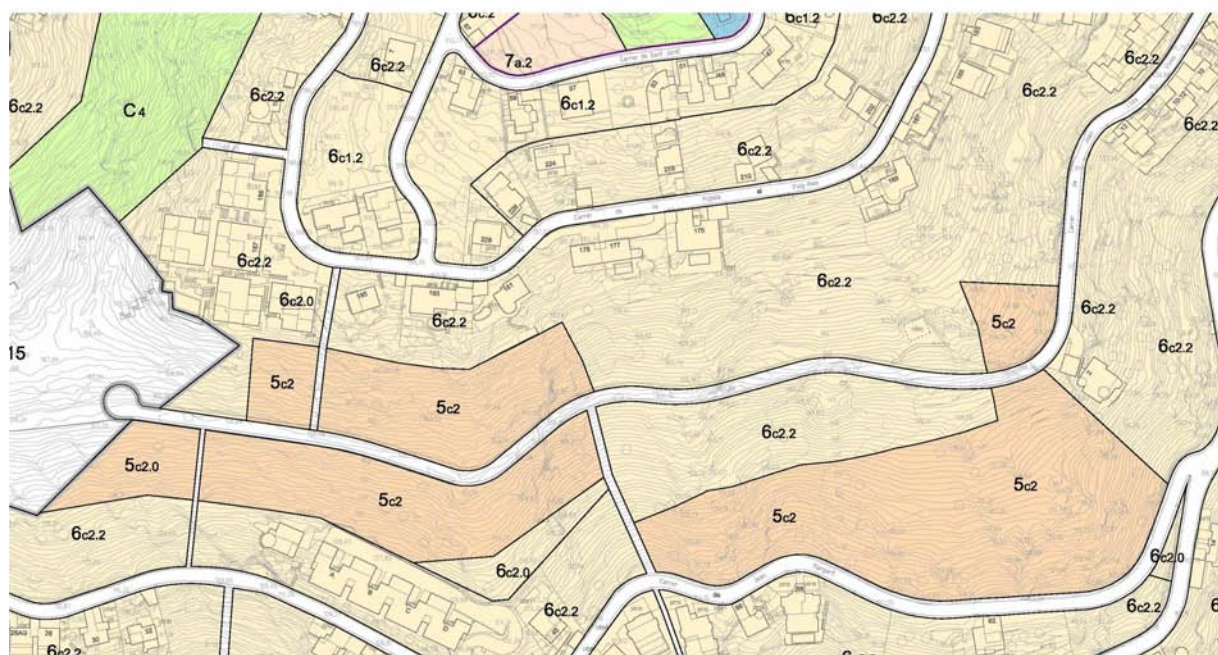
Per acord plenari municipal adoptat el 24 de novembre de 2003 s'aprovà definitivament la digitalització dels plànols del text refós del PGOU de Roses de l'any 1993. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar llur conformitat a dita digitalització dels plànols en la sessió del 4 de febrer de 2004. I aquest acord fou publicat al DOGC núm. 4.128 del dia 7 de maig de 2004.

Paral·lelament, per acord adoptat per la Junta de Govern local de l'Ajuntament de Roses en la sessió del 2 de novembre de 2004 s'atorgà en favor de l'entitat Proimturó SA la llicència de parcel·lació d'un terreny situat entre els carrers de Joan Lluís Vives i Joan Margarit de Roses, resultant-ne vint-i-tres finques registrals independents. La llicència de parcel·lació fou atorgada d'acord amb la delimitació d'aquest àmbit continguda en els plànols del TR PGOU 1993.



La conseqüència fou que la digitalització, en aquest punt concret, modificà l'alineació dels vials i la delimitació de les parcel·les, que coincideixen amb la realitat física de l'àmbit esmentat.

La simultaneïtat en el temps de la tramitació dels dos expedients administratius (la parcel·lació promoguda per Proimturó SA i la digitalització de plànols del TR PGOU) comportà llur solapament i provocà que no s'advertís l'error produït. Aquest error, fou esmenat en el POUM 2010 anul·lat.



L'errada material exposada s'esmena reproduint l'ordenació del sector continguda en els plànols originals dels TR PGOU 1993, abans de la digitalització, més la incorporació de les parcel·les resultant de la parcel·lació dels terrenys situats entre els carrers de Joan Lluís Vives i Joan Margarit, llicenciada per l'Ajuntament el 2 de novembre de 2004, que coincideix amb el POUM anul·lat.

b) Situació, àmbit i estructura de la propietat – vigent i proposada.

La modificació afecta a tot l'àmbit de la parcel·lació llicenciada el 2 de novembre de 2004:

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFICIE (m2).	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
55760-H0	Joan Margarit, 27	6c3*	6c3*	650	SENSE EDIFICAR
55760-H1	Joan Margarit, 25	6c3*	6c3*	615	EDIFICAT-2013
55760-I7	Joan Lluís Vives, 45	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	857	SENSE EDIFICAR
55760-I8	Joan Lluís Vives, 48	6c6*/6c3*	6c6*/6c3*	1.316	SENSE EDIFICAR
56758-01	Joan Lluís Vives, 46	6c6*/6c3*/VIARI	6c6*/6c3*	807	SENSE EDIFICAR
56758-02	Joan Lluís Vives, 44	6c6*/6c3*	6c6*/6c3*	809	SENSE EDIFICAR
56758-03	Joan Lluís Vives, 42	6c6*	6c6*	805	SENSE EDIFICAR
56758-04	Joan Lluís Vives, 40	6c6*/C4	6c6*	807	SENSE EDIFICAR
56758-05	Joan Lluís Vives, 38	6c6*/C4	6c6*	807	SENSE EDIFICAR
56758-06	Joan Lluís Vives, 36	6c6*/C4	6c6*	806	SENSE EDIFICAR
56758-07	Joan Lluís Vives, 36-B	C4/6c6*	C4	946	
56758-08	Joan Margarit, 49	6c3*	6c3*	604	EDIFICAT-2015
56758-09	Joan Margarit, 47	6c3*	6c3*	602	SENSE EDIFICAR
56758-13	Joan Margarit, 29	6c3*/VIARI	6c3*	608	SENSE EDIFICAR
57754-19	Joan Lluís Vives, 7	6c2*	6c2*	684	SENSE EDIFICAR
57754-20	Joan Lluís Vives, 9	6c2*	6c2*	625	SENSE EDIFICAR
57754-21	Joan Lluís Vives, 11	6c2*	6c2*	640	SENSE EDIFICAR

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFÍCIE (m2).	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
57754-22	Joan Lluís Vives, 13	6c2*	6c2*	702	SENSE EDIFICAR
57754-23	Joan Lluís Vives, 15	6c2*	6c2*	786	SENSE EDIFICAR
57754-24	Joan Lluís Vives, 17-19	6c2*/VIARI	6c2*	993	SENSE EDIFICAR
57754-25	Joan Lluís Vives, 21	6c2*/6c6*/VIARI	6c2*/6c6*	954	EDIFICAT-2007
57754-26	Joan Lluís Vives, 23	6c2*/6c6*/VIARI	6c2*/6c6*	970	EDIFICAT-2007
57754-27	Joan Lluís Vives, 25	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	847	EDIFICAT-2007
57754-28	Joan Lluís Vives, 27	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	806	EDIFICAT-2007
57754-29	Joan Lluís Vives, 29	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	795	EDIFICAT-2008
57754-30	Joan Lluís Vives, 31	6c3*/6c6*/VIARI	6c3*/6c6*	804	EDIFICAT-2012
57754-31	Joan Lluís Vives, 33	6c3*/6c6*/VIARI	6c3*/6c6*	805	EDIFICAT-2012
57754-32	Joan Lluís Vives, 35	6c3*/6c6*/VIARI	6c3*/6c6*	818	EDIFICAT-2013
57754-33	Joan Lluís Vives, 37	6c3*/VIARI	6c3*	944	SENSE EDIFICAR
57754-34	Joan Lluís Vives, 39	6c3*	6c3*	928	SENSE EDIFICAR
57754-35	Joan Lluís Vives, 41	6c3*	6c3*	933	SENSE EDIFICAR
57754-36	Joan Lluís Vives, 43	6c3*	6c3*	930	SENSE EDIFICAR
58755-01	Joan Lluís Vives, 34	6c6*/6c3*	6c6*/6c3*	825	EDIFICAT-2012
58755-02	Joan Lluís Vives, 32	6c6*/6c3*	6c6*/6c3*	832	EDIFICAT-2012
58755-03	Joan Lluís Vives, 30	6c6*/6c3*/VIARI	6c6*/6c3*	809	EDIFICAT-2008
58755-04	Joan Lluís Vives, 28	6c6*/6c3*/VIARI	6c6*/6c3*	803	EDIFICAT-2007
58755-05	Joan Lluís Vives, 26	6c6*/VIARI	6c6*	806	EDIFICAT-2007
58755-06	Joan Lluís Vives, 22-24	6c6*/VIARI	6c6*	900	EDIFICAT-2007
58755-07	Joan Lluís Vives, 20	6c6*/6c3*	6c6*/6c3*	1.092	SENSE EDIFICAR
58755-29	Joan Margarit, 67	6c3*	6c3*	831	SENSE EDIFICAR
58755-30	Joan Margarit, 65	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	1.412	SENSE EDIFICAR
58755-31	Joan Margarit, 63	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	1.242	SENSE EDIFICAR
58755-32	Joan Margarit, 61	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	1.548	SENSE EDIFICAR
58755-33	Joan Margarit, 59	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	1.414	SENSE EDIFICAR
58755-34	Joan Margarit, 57	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	1.099	SENSE EDIFICAR
58755-35	Joan Margarit, 55	6c3*/6c6*	6c3*/6c6*	802	SENSE EDIFICAR
58755-36	Joan Margarit, 53	6c3*	6c3*	802	SENSE EDIFICAR
58755-37	Joan Margarit, 51	6c3*	6c3*	801	SENSE EDIFICAR

Com es pot observar en els plànols, s'alineen les finques a la urbanització dels carrers Joan Lluís Vives i Joan Margarit, així com la zonificació corresponent a la clau 6, la qual cosa fa que l'espai lliure situat al centre de l'illa, es reajusti sense perdre superfície ni la seva funció d'espai vegetal que tamarà les edificacions resultants. S'ha incorporat a aquest espai el pas de serveis previst en el Projecte de reparcel·lació i urbanització esmentat anteriorment i executat.

No es modifica doncs, ni el nombre de parcel·les (densitat), ni la superfície de zones verdes, essent només un petit ajust de la seva delimitació.

La totalitat de les parcel·les està en mans privades i el sòl que resulta, amb la proposta de modificació, qualificat de sistema viari i espai lliure, és ja de domini públic municipal.

Com pot observar-se en el quadre anterior i en els plànols, algunes de les finques es troben ja edificades, però n'hi ha una bona part que es troben pendents d'edificar. La urbanització dels carrers està completada i tenen tots els serveis.

c) Usos del sòl i estat de les edificacions.

Parcel·les privades, algunes edificades i altres no. Es tracta d'edificacions unifamiliars aïllades amb jardí. A l'interior de la zona hi ha un espai lliure propietat municipal, l'objectiu del qual és tamisar l'edificació, ja que degut a la seva pendent, no té utilitat com a zona d'esbarjo.

d) Planejament vigent.

L'àmbit objecte de correcció d'errors, està en sòl urbà consolidat. Les finques edificables tenen la clau 6, vivenda unifamiliar, amb distintes subzones depenent de la pendent del terreny i de la posició de la parcel·la respecte del carrer d'accés. A l'interior de l'illa hi ha un petit espai qualificat de sistema de parcs i jardins. La resta de l'àmbit està qualificat de Sistema viari.

Aquesta proposta de modificació, no comporta ni increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat, ni comporta la transformació d'usos, per la qual cosa no és necessari el que estableixen els apartats a, b i c de l'article 99 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

e) Objectius de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és corregir l'errada entre la realitat física del terrenys i el Planejament vigent dibuixant la realitat física i fent-la coincidir amb la jurídica, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar-ne la seva execució.

f) Proposta de la modificació.

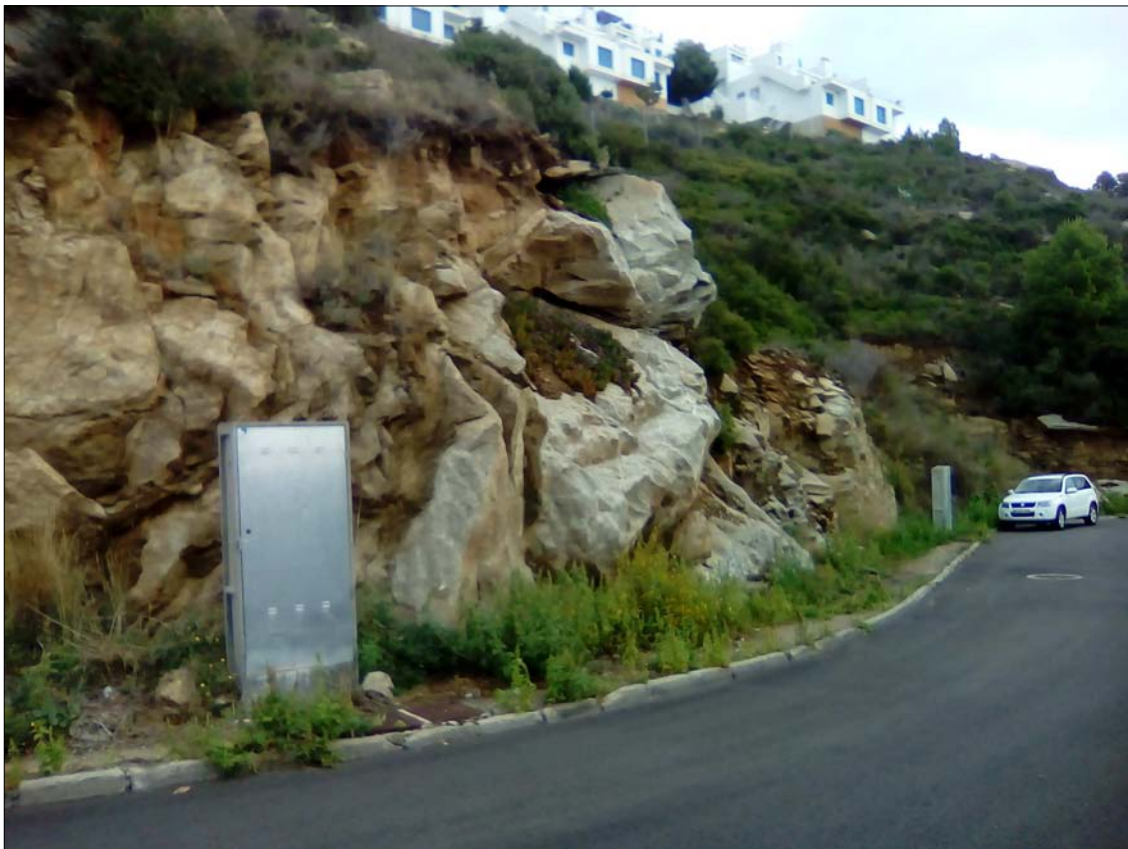
La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir als carrers realment urbanitzats, als passos de serveis i espai lliure, sense incrementar aprofitaments ni perdre sistema d'espais lliures. No caldrà la tramitació prevista a l'article 98 del TRLU, al tractar-se d'un ajust en la seva delimitació que no altera la funcionalitat, ni superfície, ni localització en el territori.

Es modifica sensiblement el traçat dels carrers i la forma de la zona verda per fer-los més útils i ajustar-los a la realitat física i per facilitar l'execució de les previsions del planejament vigent.

g) Quadre resum de superfícies.

QUALIFICACIÓ	PGOU vigent	PROPOSTA MODIFICACIÓ
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (C4)	1.116,60 m2	1.196,78 m2

REPORTATGE FOTOGRÀFIC







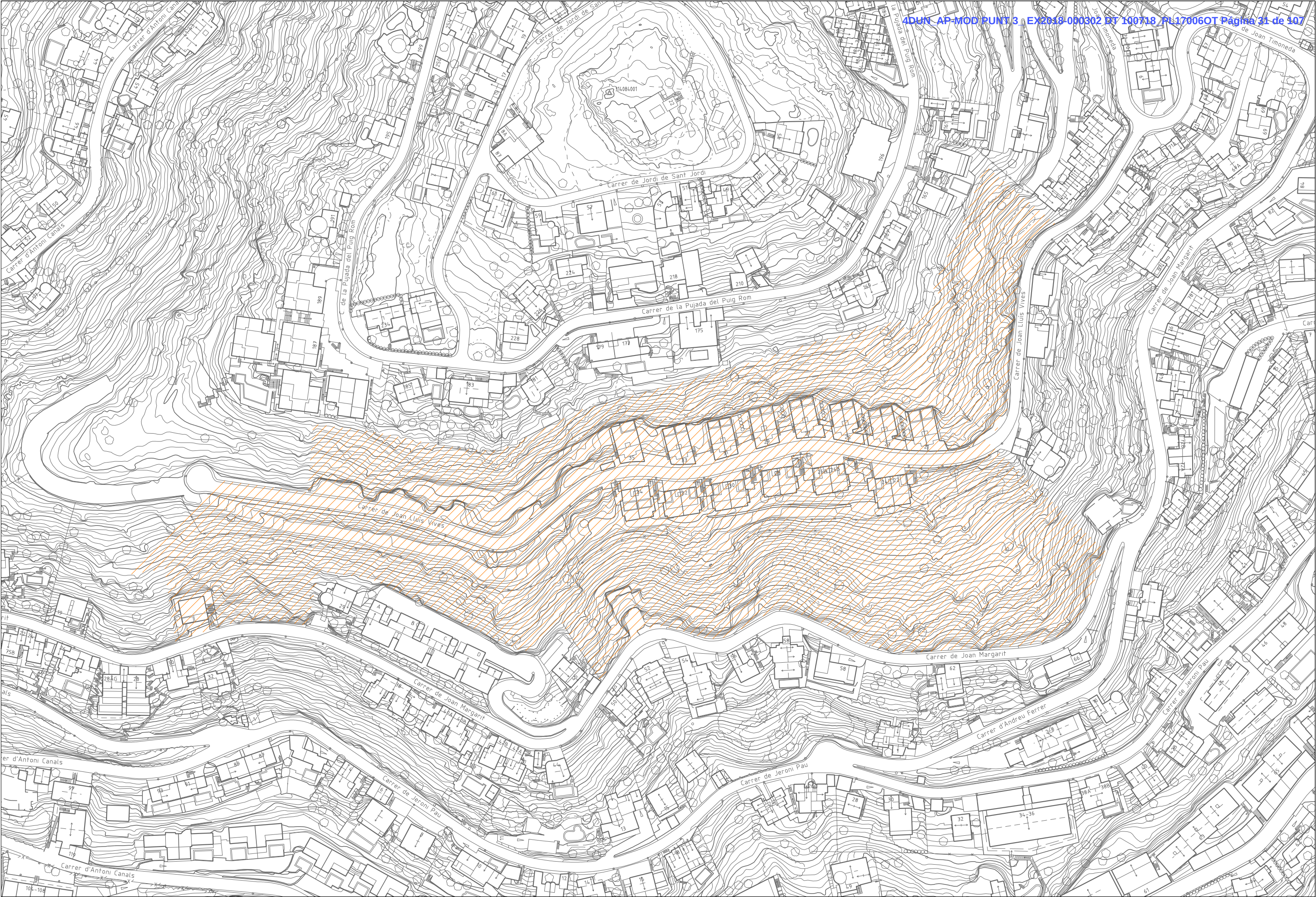


- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1500

O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

PLÀNOLS







Ajuntament de Roses
Urbanisme

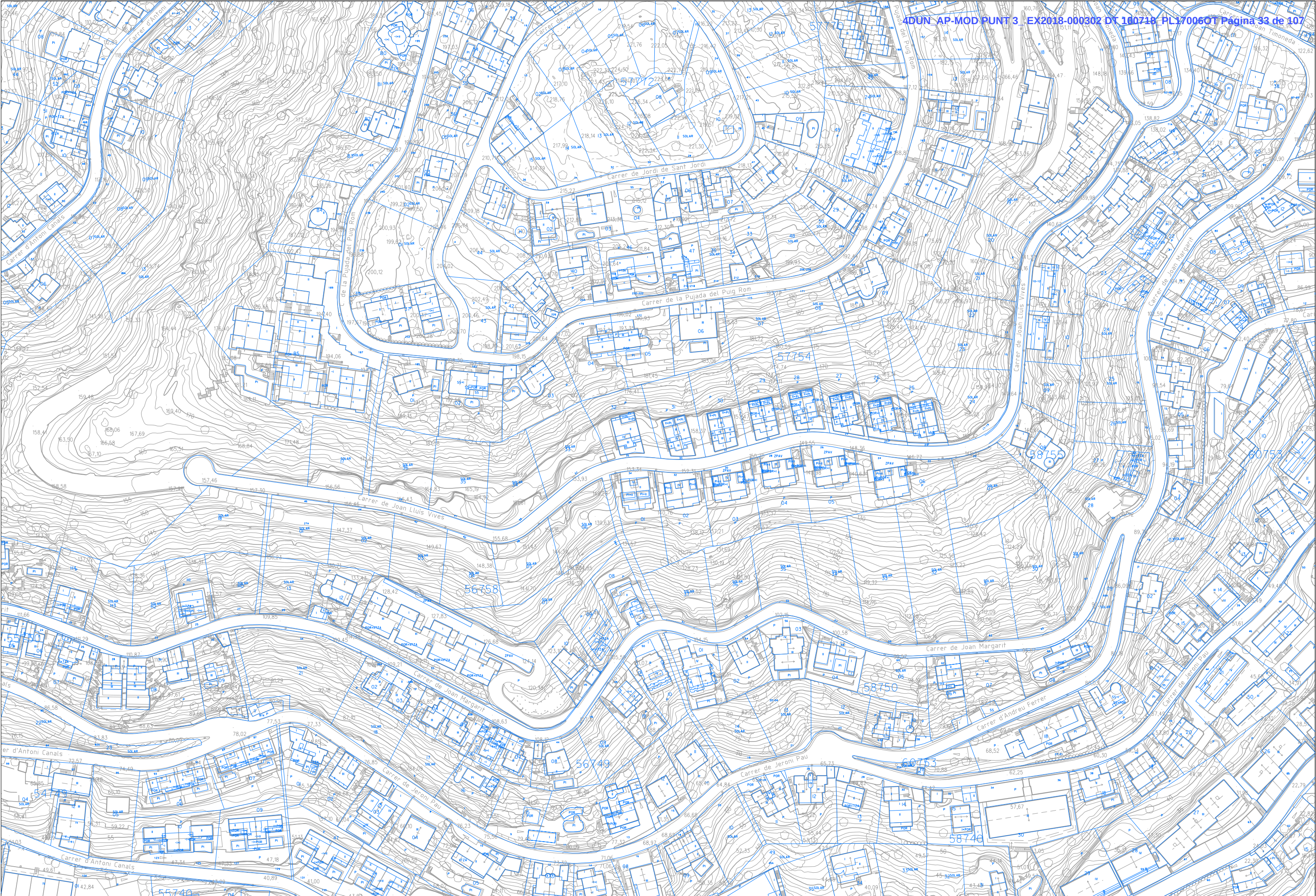
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES
1.A. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI I ZONIFICACIÓ EN L'ÀMBIT DEL CARRER JOAN LLUÍS VIVES

REDACTORS DEL PROJECTE
ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA
A3:1/1500
0 7.50 15 22.50m

PLÀNOL
Ortofoto i parcel·lari cadastral

DATA	NÚMERO
JULIOL 2018	I.3
REFERÈNCIA	FULL
PL170060T	1 de 1



Ajuntament de Roses
Urbanisme

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

1.A. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI I ZONIFICACIÓ EN L'ÀMBIT DEL CARRER JOAN LLUÍS VIVES

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA

A3:1/1500

0 7.50 15 22.50m

PLÀNOL

Topografia i cadastre actuals

DATA

JULIOL 2018

REFERÈNCIA

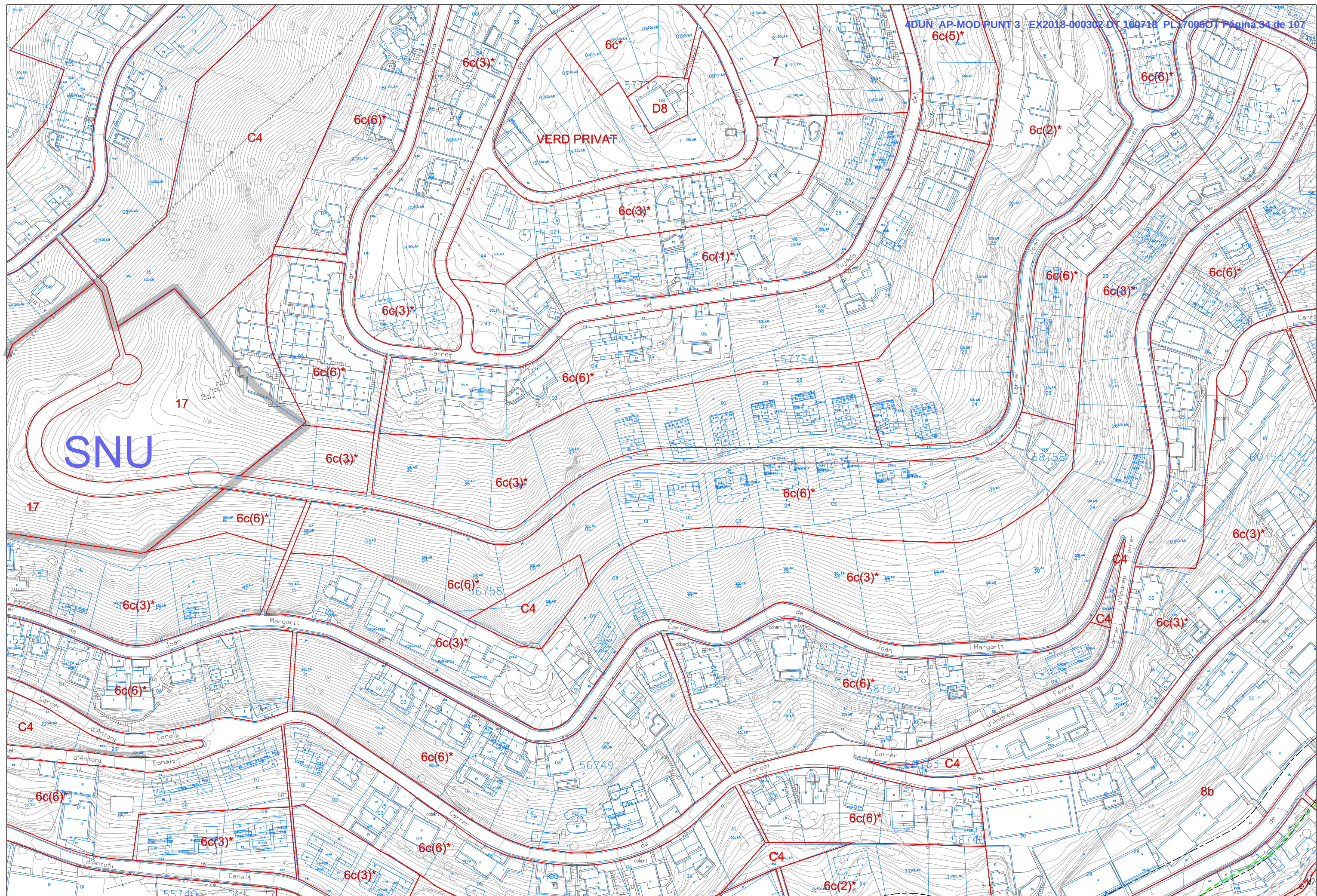
PL170060T

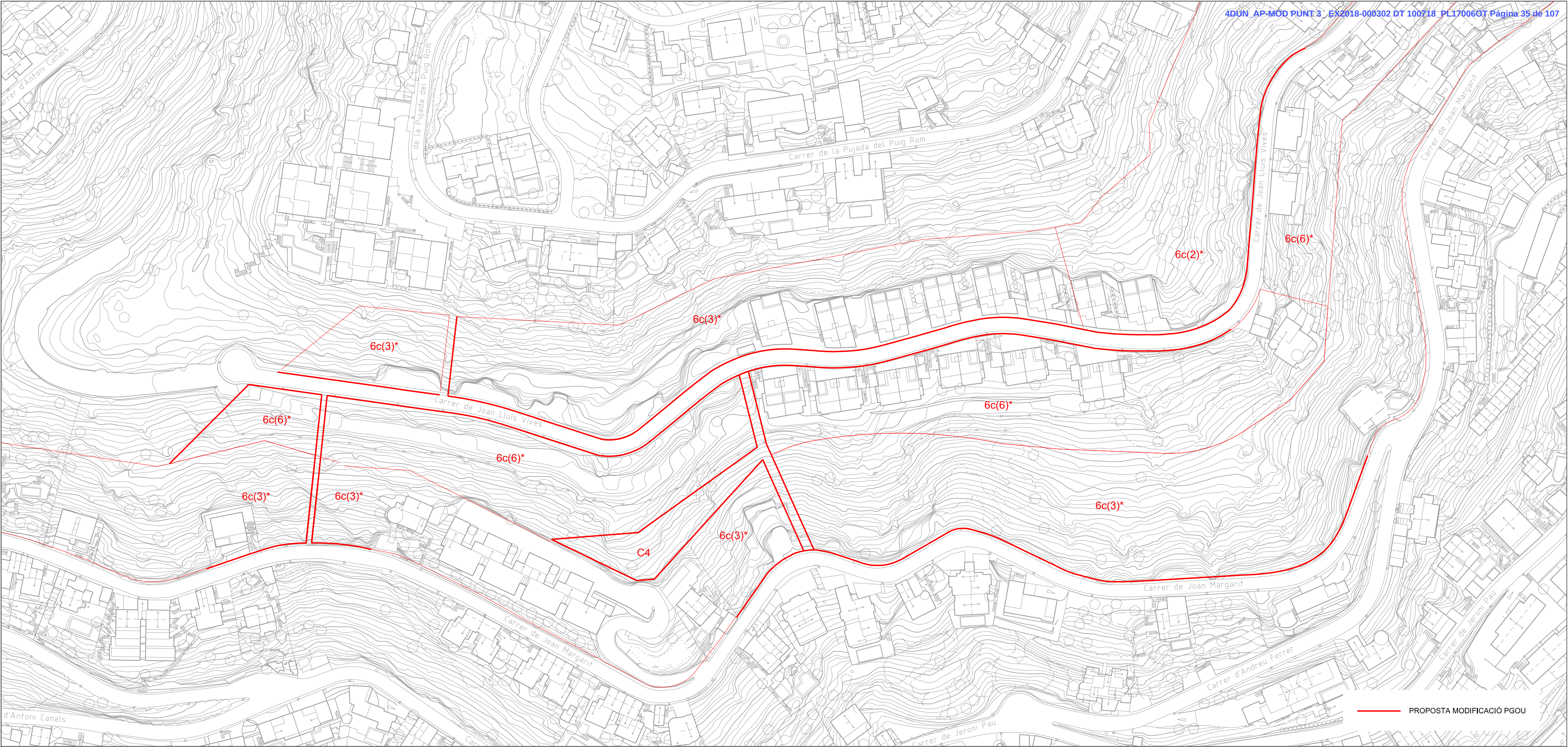
NÚMERO

1.4

FULL

1 de 1





1B. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI DEL CARRER FRANCESC ALEGRE.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La proposta tracta d'esmenar l'errada entre els plànols del Text refós del PGOU i els de la parcel·lació real que coincideixen amb el cadastre del carrer Francesc Alegre.

Per acord plenari municipal adoptat el 24 de novembre de 2003 s'aprovà definitivament la digitalització dels plànols del text refós del PGOU de Roses de l'any 1993. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar llur conformitat a dita digitalització dels plànols en la sessió del 4 de febrer de 2004. I aquest acord fou publicat al DOGC núm. 4.128 del dia 7 de maig de 2004.

L'esmentada digitalització, en aquest tram de carrer, es va ajustar a l'alineació del PGOU 1993, però no a la realitat física dels vials i delimitació de les parcel·les del tram de carrer que es proposa corregir. Aquest error, fou esmenat en el POUM 2010 anul·lat.

L'errada exposada s'esmena corregint l'alineació del vial continguda en el cadastre, que coincideix amb la realitat física i amb el POUM anul·lat.

b) Situació, àmbit i estructura de la propietat – vigent i proposada.

La modificació afecta a les següents parcel·les:

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFICIE (m2)	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
53820-50	Francesc Alegre, 31	6c2*/C4/B	6c2*	952	EDIFICAT-2007
	Francesc Alegre,	C4/B/6c2*	C4/B/VIARI		SENSE EDIFICAR
53820-33	Francesc Alegre, 33	D1	D1/B/VIARI	466	SENSE EDIFICAR
53820-52	Francesc Alegre, 37	D1/C4/6c2*/6c5*	D1	661	SENSE EDIFICAR
53820-51	Francesc Alegre, 39	6c2*/VIARI	6c2*	940	SENSE EDIFICAR
53820-32	Francesc Alegre, 43	6c(2)*/VIARI	6c(2)*	919	SENSE EDIFICAR
	Francesc Alegre,	6c2*/C4/B	C4/B		SENSE EDIFICAR
52810-25	Francesc Alegre, 48	6c5/6c2/VIARI/B	6c5/6c2	804	SENSE EDIFICAR
52810-24	Francesc Alegre, 46	6c5/6c2/VIARI/B	6c5/6c2	822	SENSE EDIFICAR
52820-31	Salvador Espriu, 13	6c5/6c2/VIARI	6c5/6c2	7.774	EDIFICAT-2010
52810-16	Francesc Alegre, 34	6c/VIARI/B	6c	994	EDIFICAT-1999

Com es pot observar en els plànols, s'alineen les finques a la urbanització real del carrer Francesc Alegre, sense modificar la zonificació, corresponent a la clau 6. No es modifica doncs, el nombre de parcel·les (densitat), ni la superfície de zones verdes i equipament, essent només un petit ajust de la seva delimitació.

La totalitat de les parcel·les edificables està en mans privades i el sòl que queda qualificat de públic com a sistema viari, d'espai lliure i equipament, és ja de domini públic municipal.

Com pot observar-se en el quadre i en els plànols, algunes de les finques es troben ja edificades, però n'hi pendents d'edificar. La urbanització del carrer es completa i té tots els serveis.

c) Usos del sòl i estat de les edificacions.

Parcel·les privades, algunes edificades i altres no. Es tracta d'edificacions unifamiliars aïllades amb jardí. Al costat muntanya del carrer hi ha un espai lliure i un sòl d'equipament, propietat municipal. L'espai lliure es troba urbanitzat i la finca destinada a equipament està encara buida.

d) Planejament vigent.

El tram de carrer objecte de correcció d'errors, està en sòl urbà consolidat. Les finques edificables tenen la clau 6, vivenda unifamiliar aïllada. A la banda muntanya hi ha a cada banda del tram a corregit un espai qualificat de sistema de parcs i jardins, un solar qualificat de D1, sistema d'equipaments i dotacions, docent i també dues franges d'aparcament.

e) Objectius de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és corregir l'errada entre la realitat física del terrenys i el Planejament vigent, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar-ne la seva execució.

f) Proposta de la modificació.

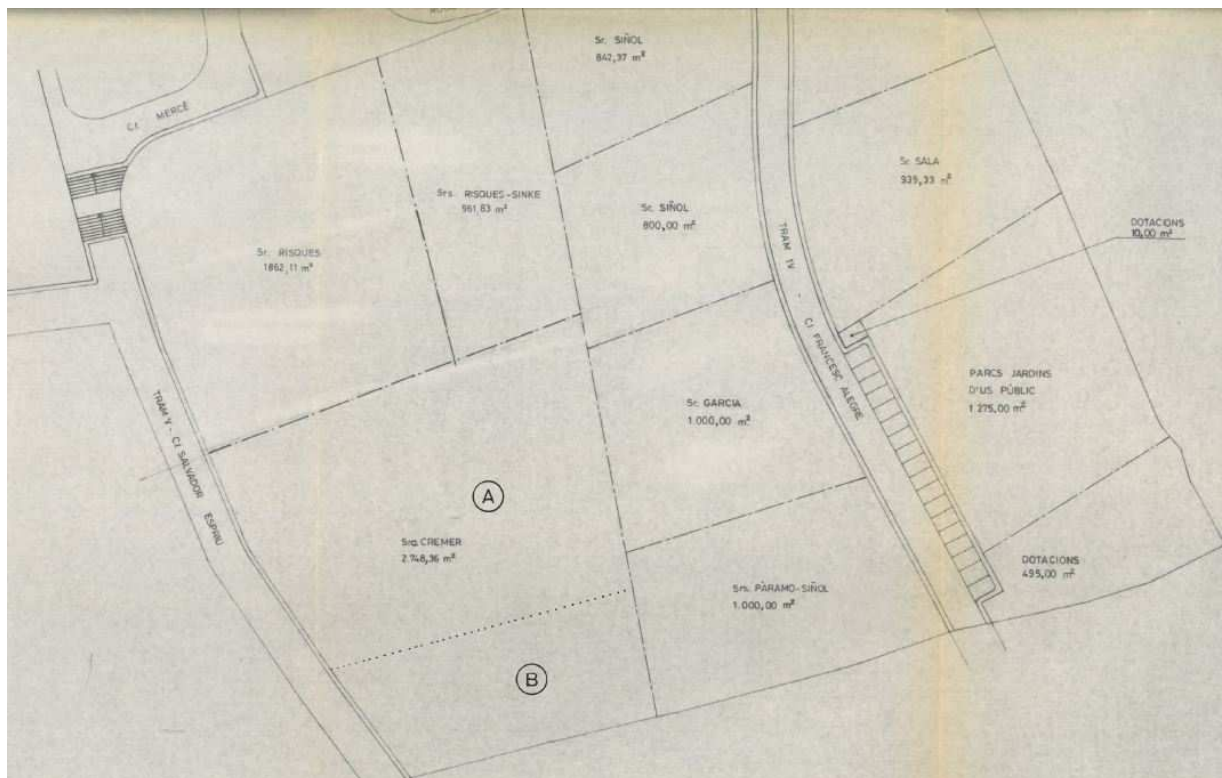
La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir al carrer realment urbanitzat i a l'espai lliure i equipament realment cedits. No caldrà la tramitació prevista a l'article 98 del TRLU pels espais lliures, al tractar-se d'un ajust en la delimitació que no altera la funcionalitat, ni superfície, ni localització en el territori.

Aquesta ordenació és el resultat del Pla parcial Marès i de dos projecte de reparcel·lació, el polígon 2 i el polígon 3.

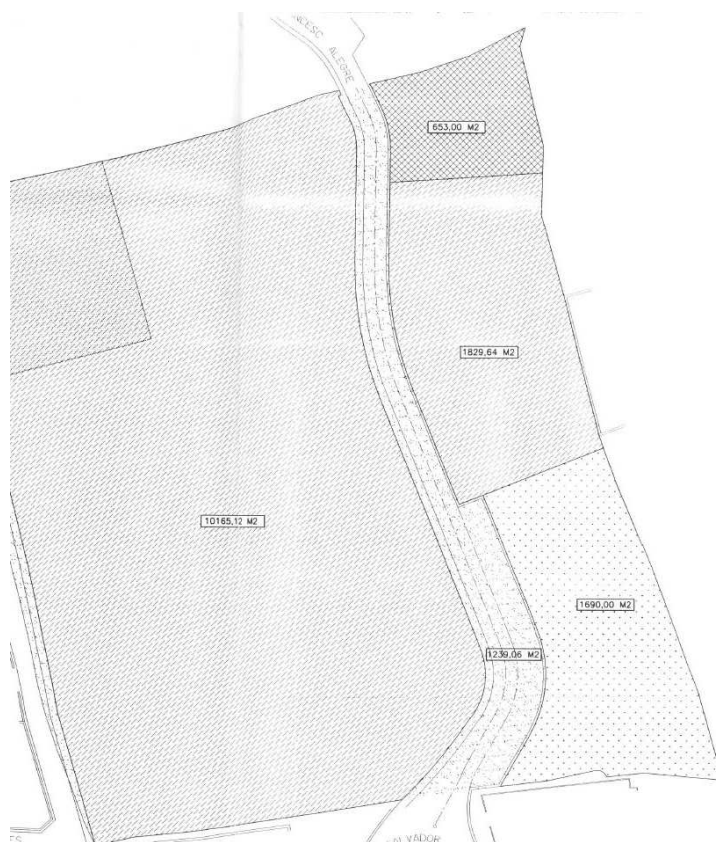
Pla parcial Marès



Polígon 2 del Pla parcial Marès



Polígon 3 Pla parcial Marès



Posteriorment, en la digitalització del PGOU del 2003, com que el carrer encara no estava urbanitzat, es va digitalitzar el que preveia el planejament, però en l'execució de la urbanització es va modificar el traçat per ajustar-se millor a la topografia.

En la proposta de modificació, s'incrementa la superfície de sistema d'espais lliures i els altres sistemes disminueixen respecte al planejament vigent.

Aquestes petites diferències no dificulten ni limiten l'execució del planejament tot i incrementar la superfície de sistema d'espais lliures i es facilita que les dues finques d'aprofitament privat de la banda de muntanya del carrer es puguin edificar.

g) Quadre resum de superfícies.

			SEGONS PARCEL·LACIONS P2 I P3 MAS MARÈS (m2)		PGOU VIGENT (m2)		PROPOSTA (m2)		DIF. (m2)
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	C4	P2	1.275,00	2.965,00	1.115,01	2.576,53	1.251,23	2.983,69	+ 407,16
		P3	1.690,00		1.461,52		1.732,46		
SISTEMA D'EQUIPAMENT DOCENT	D1	P2	495,00	1.148,00	1.116,11		417,55	1.060,09	- 55,91
		P3	653,00				642,54		
				4.113,00	3.692,64		4.043,78		+351,14
APARCAMENT	B				261,84	497,44	112,13	415,45	- 81,99
					235,60		303,32		
TOTAL					4.190,08		4.459,23		+ 269,15

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

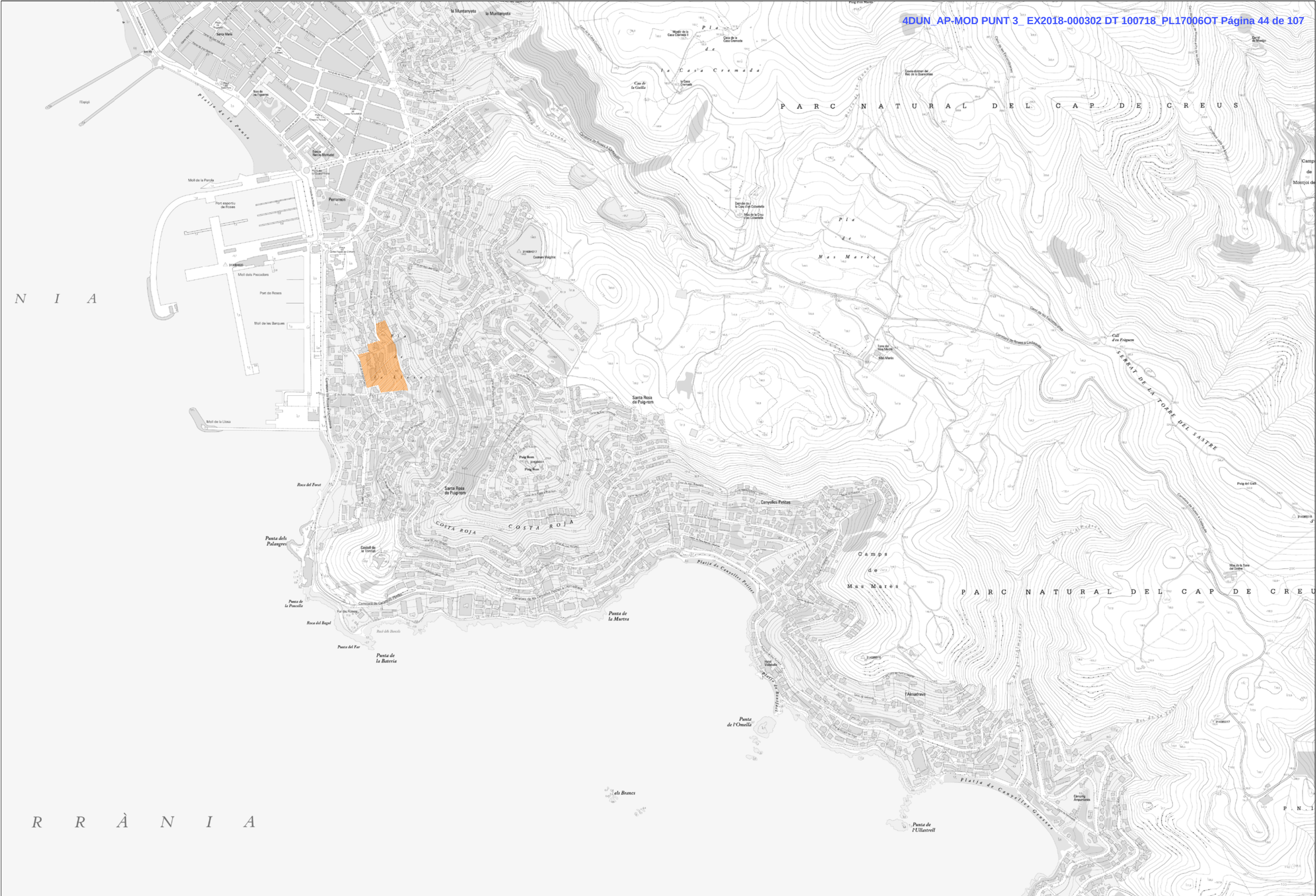




- I.1_ Situació – 1/1000
- I.2_ Emplaçament – 1/1000
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1000

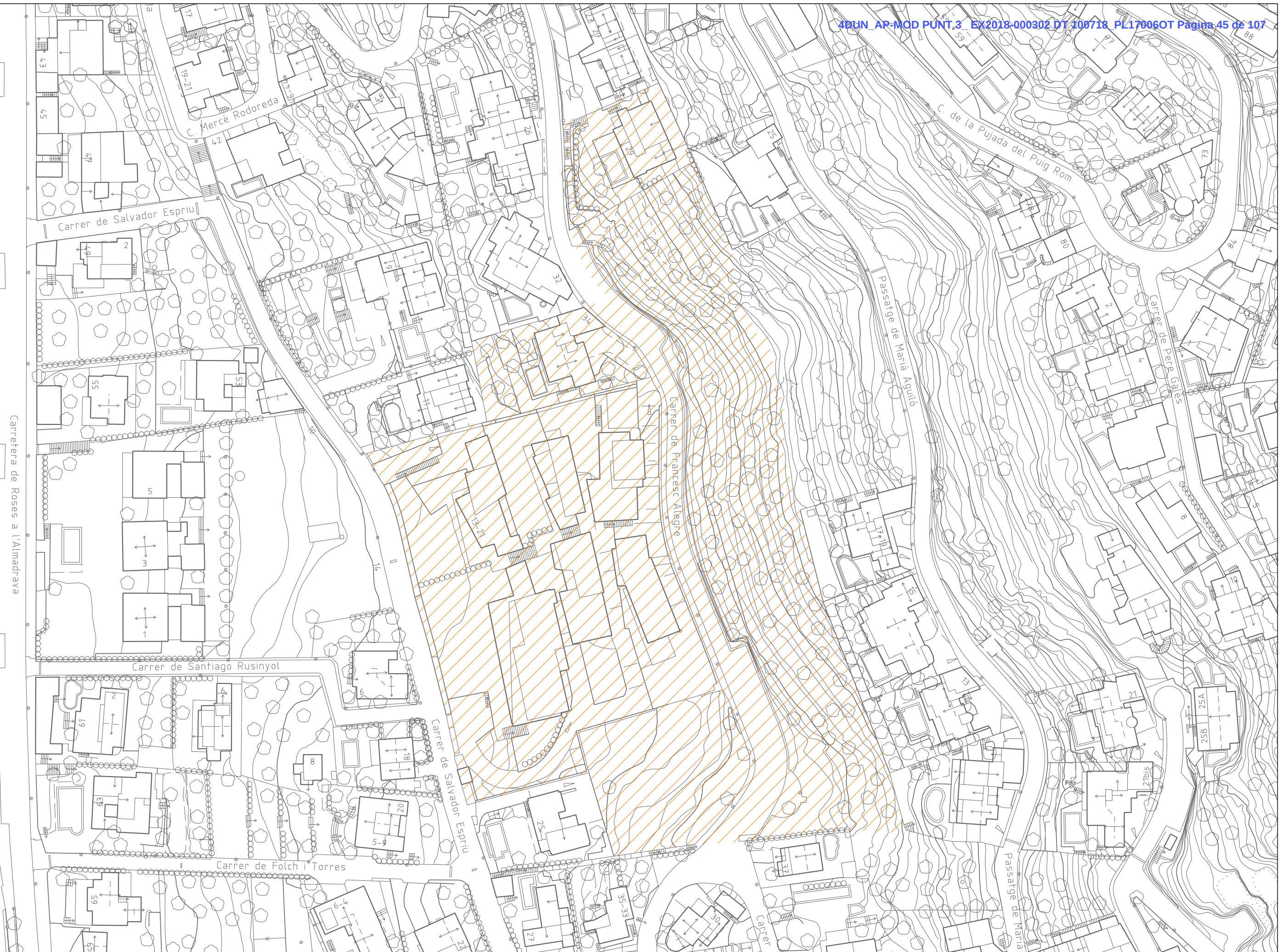
O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

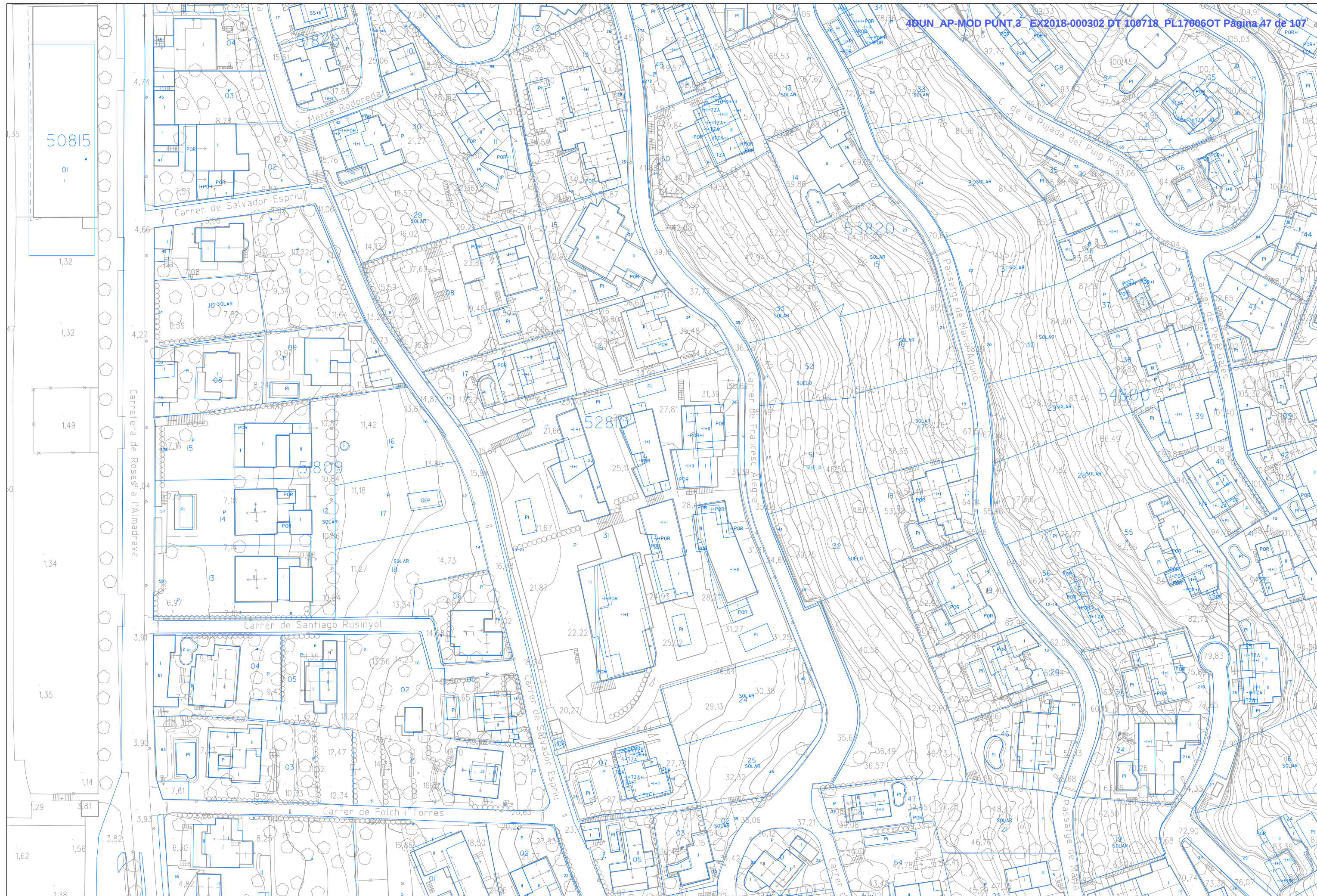
PLÀNOLS



N I A

R R À N I A





Ajuntament de Roses
Urbanisme

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

1.B. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI DEL CARRER FRANCESC ALEGRE

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA

A3:1/1000



PLÀNOL

Topografia i cadastre actuals

DATA

JULIOL 2018

REFERÈNCIA
PL170060T

NÚMERO

I.4

FULL
1 de 1

del
as
ter

50815

as

ter

Carretera

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

ter

as

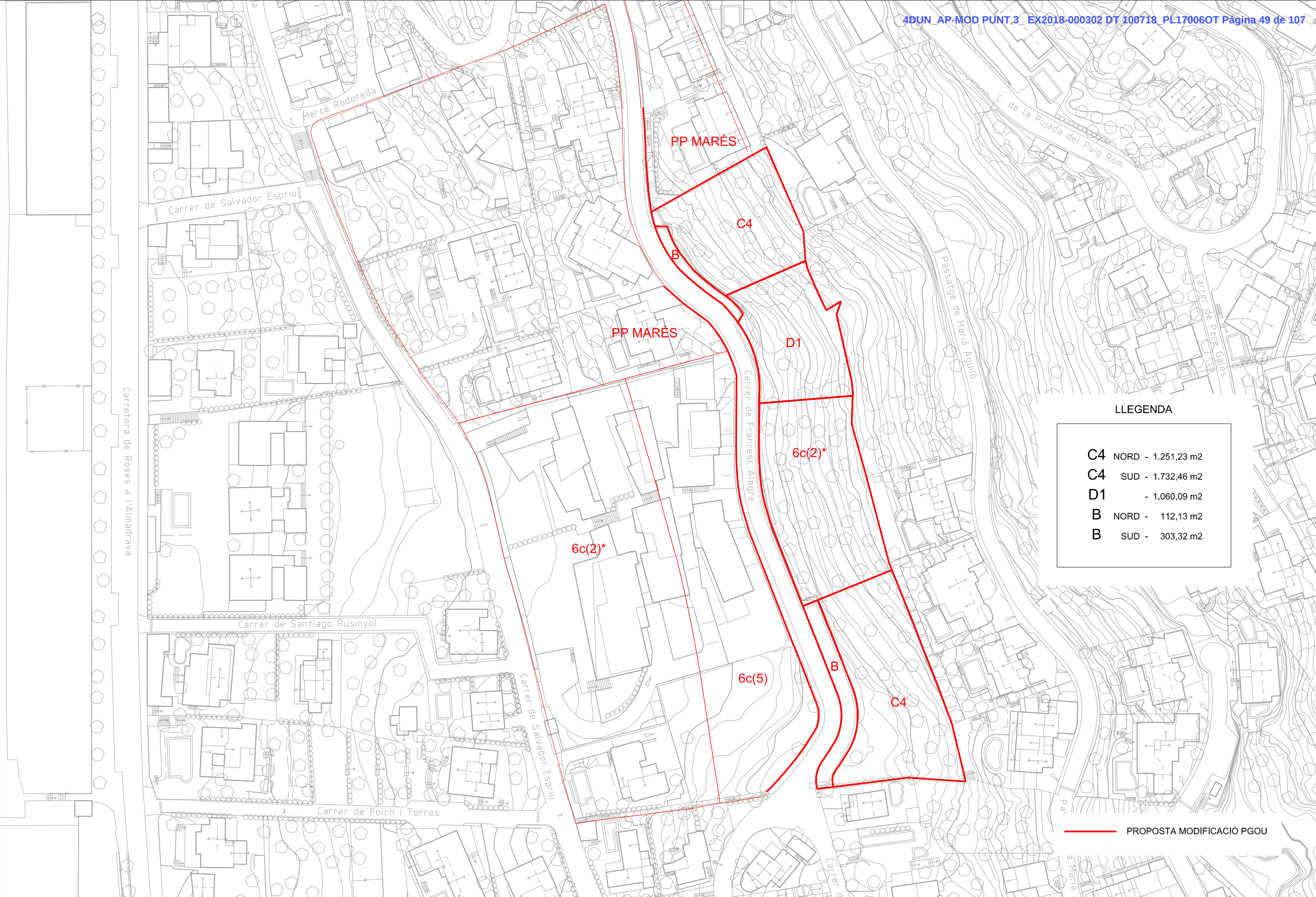
ter

as

ter

as

ter



LLEGENDA

- C4 NORD - 1.251,23 m2
- C4 SUD - 1.732,46 m2
- D1 - 1.060,09 m2
- B NORD - 112,13 m2
- B SUD - 303,32 m2

PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU

1C. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI DEL CARRER DIEGO VELAZQUEZ.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La proposta tracta d'esmenar l'errada material entre els plànols del Text refós del PGOU i els de la parcel·lació real que coincideix amb la cadastral del carrer Ramal Velázquez.

Per acord plenari municipal adoptat el 24 de novembre de 2003 s'aprovà definitivament la digitalització dels plànols del text refós del PGOU de Roses de l'any 1993. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar llur conformitat a dita digitalització dels plànols en la sessió del 4 de febrer de 2004. I aquest acord fou publicat al DOGC núm. 4.128 del dia 7 de maig de 2004.

La digitalització d'aquest carrer que no estava encara urbanitzat, no coincideix amb l'alineació real del vial executat i en conseqüència, les parcel·les que hi donen front es troben afectades. El POUM anul·lat va rectificar aquest error.

L'errada material exposada s'esmena corregint l'alineació del vial seguint el traçat del cadastre, que coincideix amb la realitat física i amb el POUM anul·lat.

b) Situació, àmbit i estructura de la propietat. Vigent i proposada.

La modificació afecta a tot l'àmbit de la parcel·lació llicenciada el 2 de novembre de 2004:

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFICIE (m2).	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
71701-07	Diego Velázquez, 153	6c(6)*	6c(6)*	669	EDIFICAT 1990
71701-24	Diego Velázquez, 151	6c(6)*	6c(6)*	802	EDIFICAT 2012
71701-23	Diego Velázquez, 149	6c(6)*/VIARI	6c(6)*	1.004	EDIFICAT 2013
71701-22	Diego Velázquez, 147	6c(3)*	6c(3)*	1.212	EDIFICAT 2015
71701-26	Diego Velázquez, 145	6c(3)*/VIARI	6c(3)*	801	SENSE EDIFICAR
71701-25	Diego Velázquez, 143	6c(3)*/VIARI	6c(3)*	501	EDIFICAT 1968

La totalitat de les parcel·les edificables està en mans privades i el sòl que queda qualificat de públic com a sistema viari, és ja de domini públic municipal.

Com pot observar-se en el quadre i en els plànols, s'alineen les finques a la urbanització real del carrer Ramal Velázquez, sense modificar la zonificació, corresponent a la clau 6. No es modifica doncs, el nombre de parcel·les (densitat), essent només un petit ajust de la seva delimitació. Algunes de les finques es troben ja edificades, però n'hi pendent d'edificar. La urbanització del carrer es completa i té tots els serveis.

c) Usos del sòl i estat de les edificacions.

Parcel·les privades, algunes edificades i altres no. Es tracta d'edificacions unifamiliars aïllades amb jardí.

d) Planejament vigent.

L'àmbit objecte de correcció d'errors, està en sòl urbà consolidat. Les finques edificables tenen la clau 6, vivenda unifamiliar, amb distintes subzones depenent de la pendent del terreny i de la posició de la parcel·la respecte del carrer d'accés. La resta de l'àmbit està qualificat se Sistema viari.

e) Objectius de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és corregir l'errada entre la realitat física del terrenys i el Planejament vigent, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar-ne la seva execució.

f) Proposta de la modificació.

La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir als carrers realment urbanitzats, sense incrementar aprofitaments.

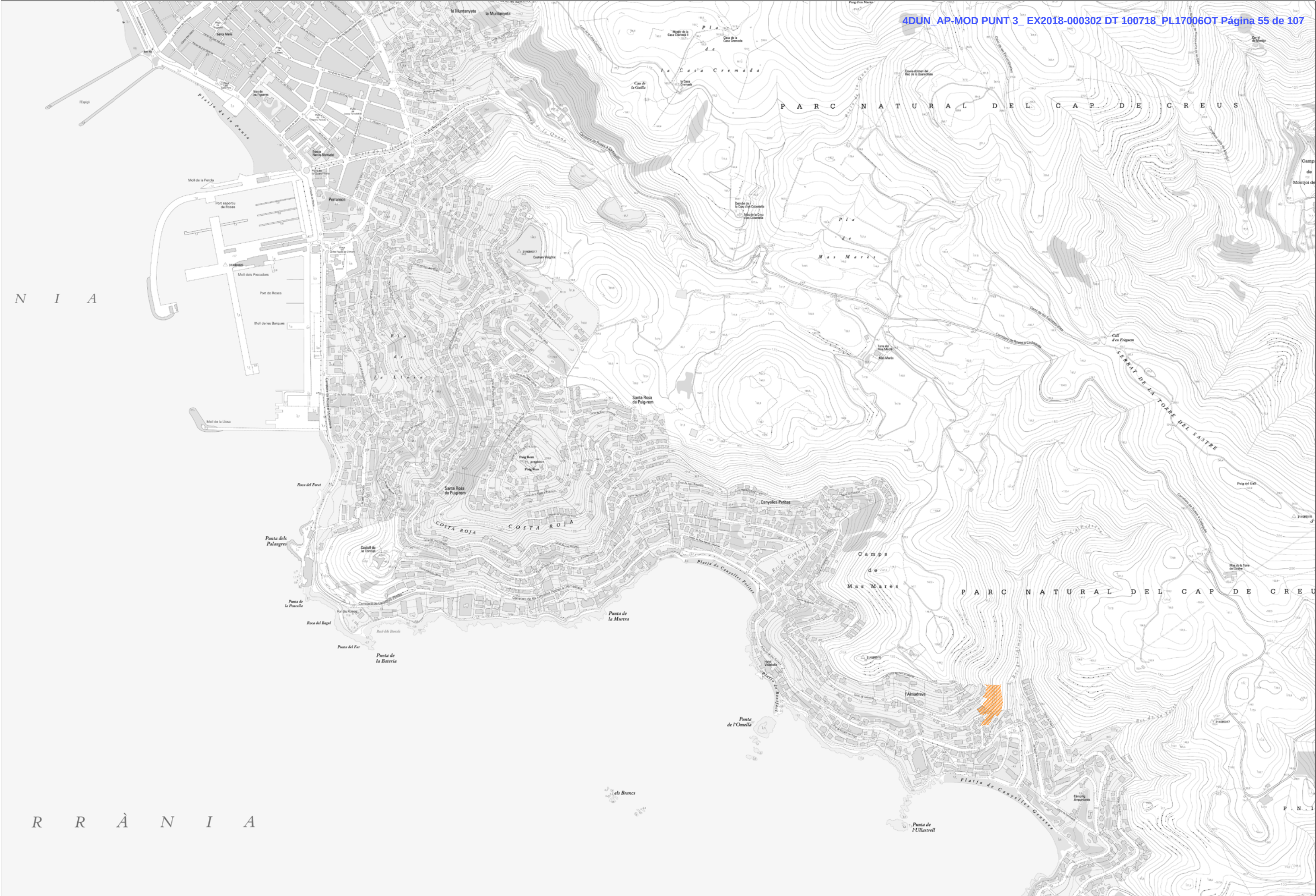
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

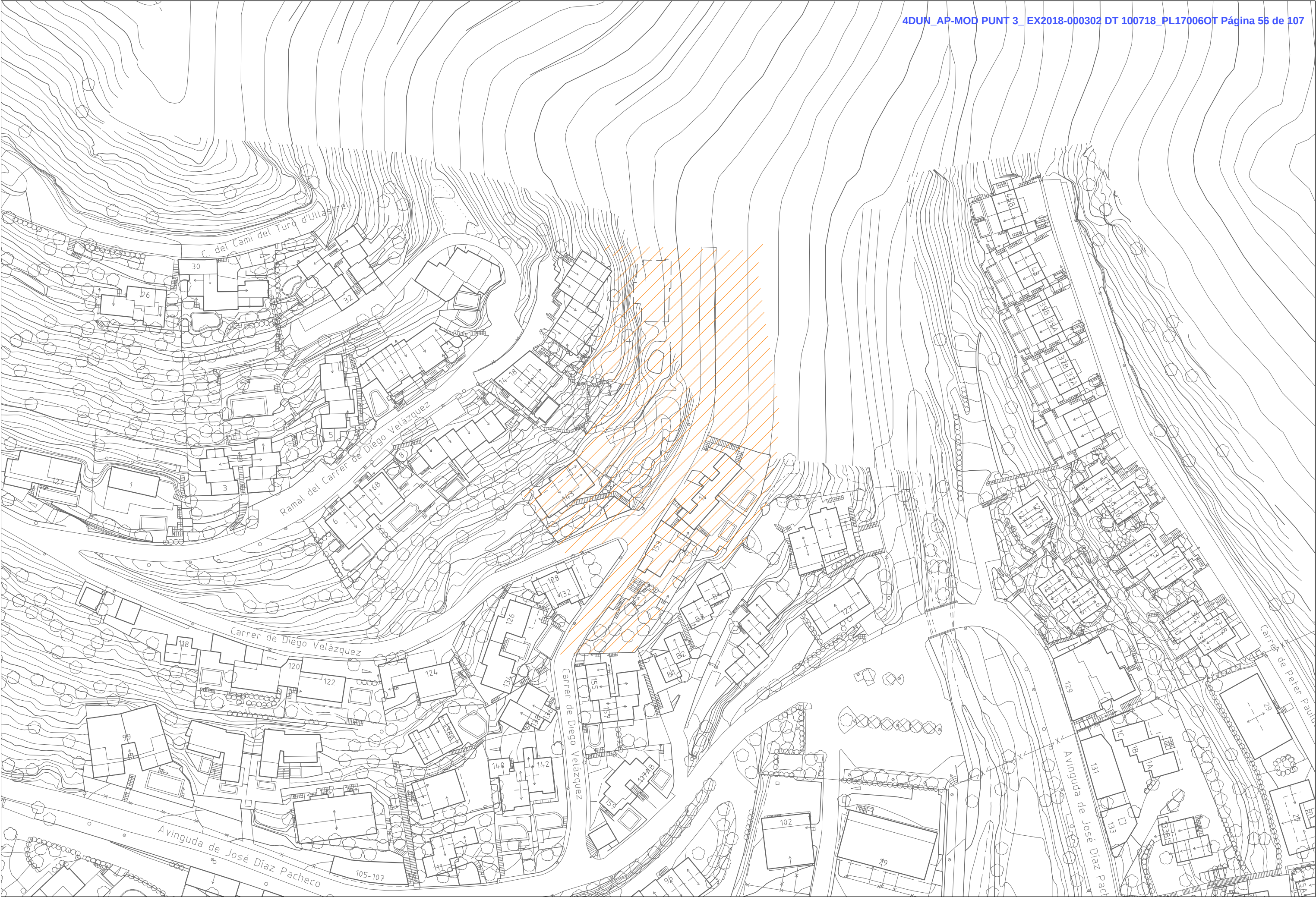


- I.1_ Situació – 1/1000
- I.2_ Emplaçament – 1/1000
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1000

- O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

PLÀNOLS







Ajuntament de Roses
Urbanisme

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

1.C. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI DEL CARRER RAMAL VELAZQUEZ

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA

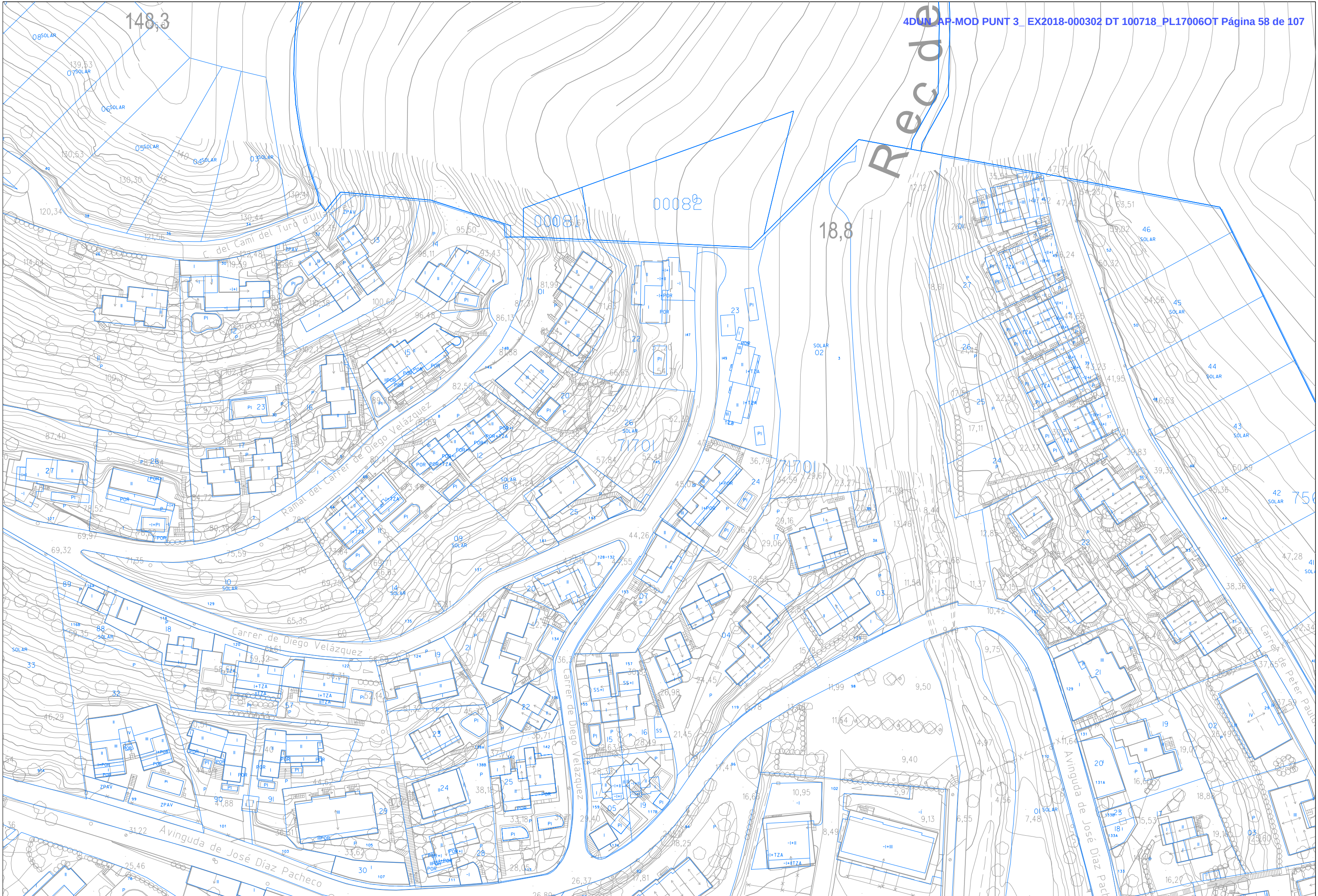
A3:1/1000



PLANOL

Ortofoto i parcel·lari cadastral

DATA	NÚMERO
JULIOL 2018	I.3
REFERÈNCIA	FULL
PL17006OT	1 de 1



Ajuntament de Roses
Urbanisme

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL - MODIFICACIÓ PUNTUAL 3/2018 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE PRECISIÓ D'ALINEACIONS I ESMENES I ADAPTACIONS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

1.C. ERROR EN LES ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI DEL CARRER RAMAL VELAZQUEZ

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG / arquitecta - cap de l'àrea d'urbanisme
CRISTINA CASAS FACERIAS / arquitecta - cap de departament

ESCALA

A3:1/1000
0 5 10 15m

PLÀNOL

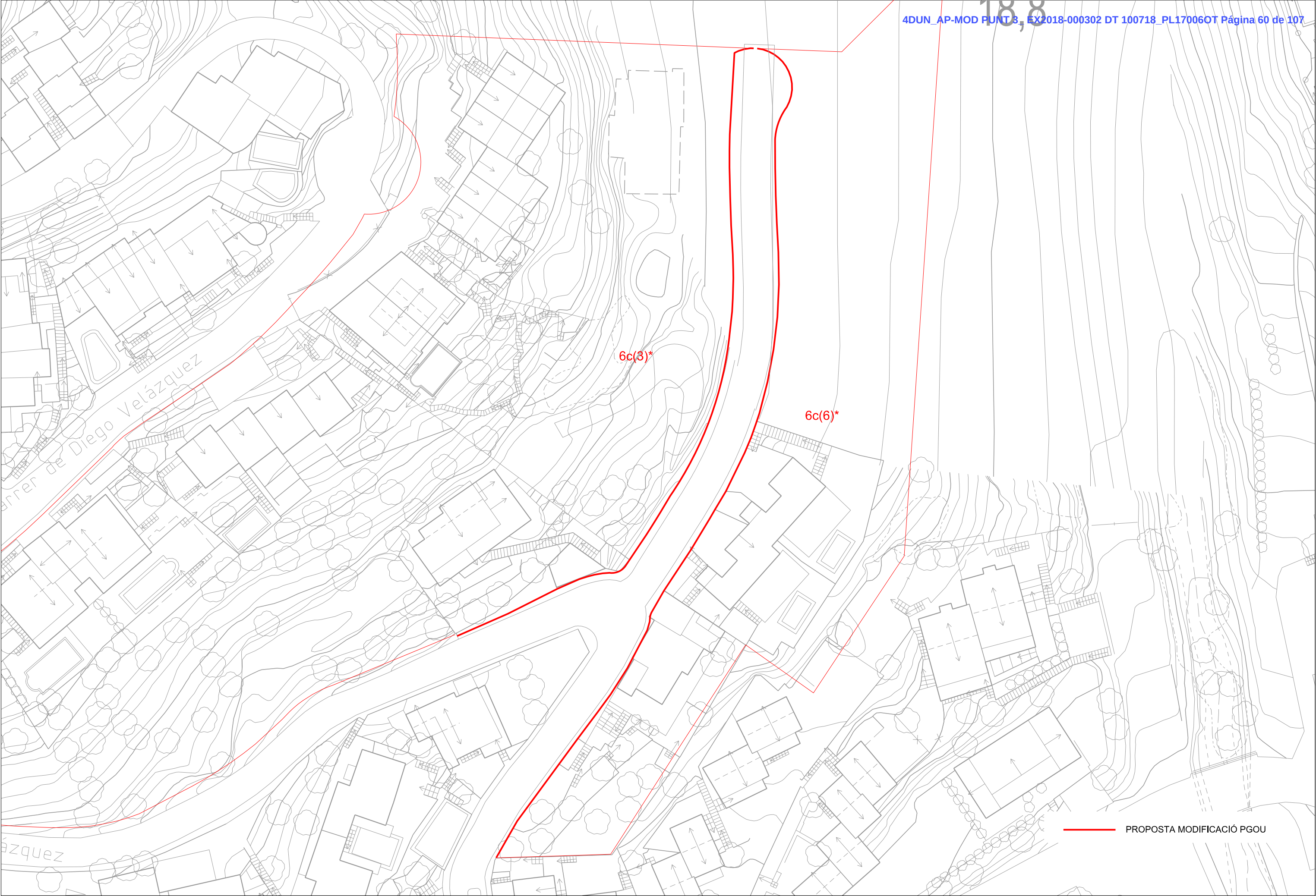
Topografia i cadastre actuals

DATA

JULIOL 2018
REFERÈNCIA
PL17006OT

NÚMERO

I.4
FULL
1 de 1



1D. PERLLONGAMENT DEL CARRER CAP NEGRE I ERROR DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER CAP PETIT.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La proposta tracta d'esmenar l'errada entre els plànols del Text refós del PGOU i els de la parcel·lació real resultat d'una llicència de parcel·lació atorgada per la Comissió Municipal de Govern en data 18 de gener de 1989 (expedient núm. 1988/000812). El projecte d'urbanització ajustat a aquesta parcel·lació, s'aprova el mateix any (expedient núm. 1988/000312).

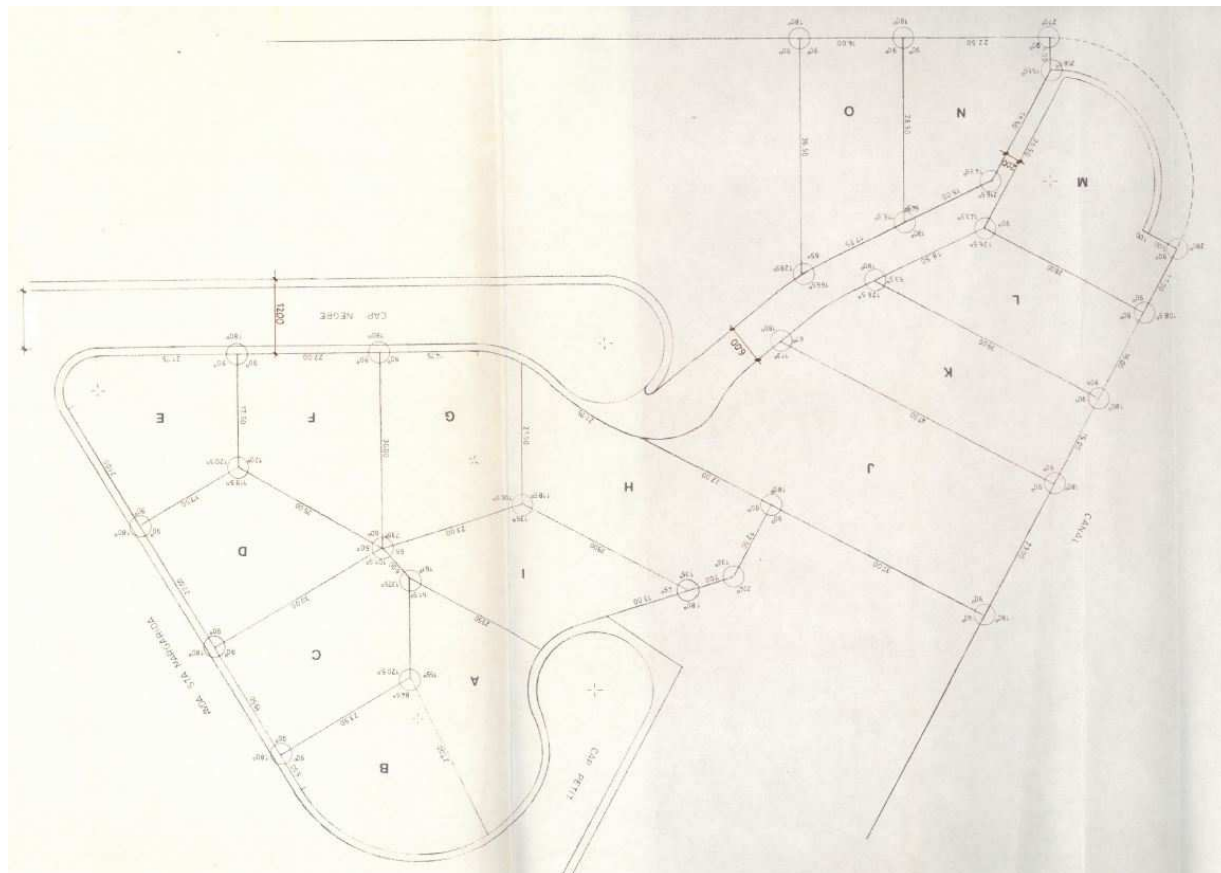
El 20 de juliol de 1998, es va atorgar per la Comissió Municipal de Govern, una llicència per modificar les parcel·les G-H-I de la parcel·lació anterior anterior (expedient 1998/002084). Aquesta agrupació de parcel·les és la que possibilita la llicència atorgada per a construir un habitatge unifamiliar en la parcel·la H atorgada per la Comissió Municipal de Govern en data 25 de maig de 1999 (expedient 1999/000442) i recollida en el cadastre.

És per això que es proposa aquesta modificació, per ajustar la vialitat existent (que correspon als projectes de parcel·lació i urbanització esmentats més amunt), amb la del PGOU, que, al no haver-se rectificat en el seu dia, ara afecta un habitatge unifamiliar aïllat en el carrer en cul de sac anomenat Cap Petit.

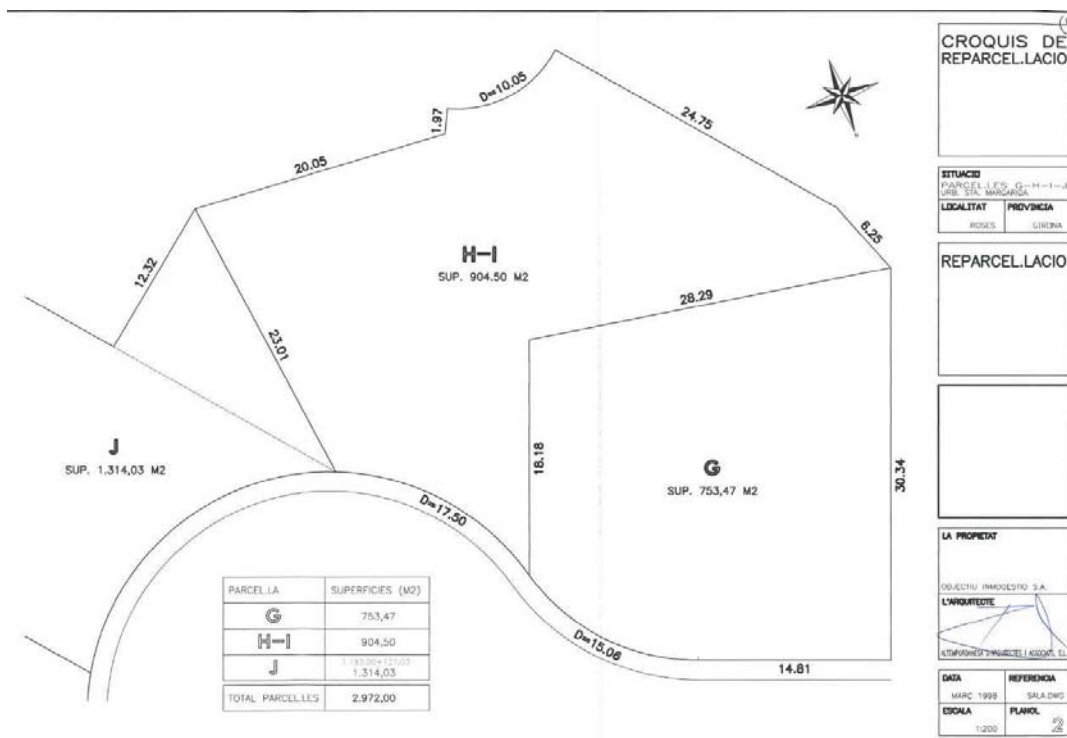
Aquesta errada, ja es va corregir en el POUM 2010 ara anul·lat.

Així:

1. Parcel·lació segons expedient 1988/000812



2. Modificació de les parcel·les G-H-I segons expedient 1998/002084.



3. Projecte Urbanització segons expedient 1988/000312.



Per acord plenari municipal adoptat el 24 de novembre de 2003 s'aprovà definitivament la digitalització dels plànols del text refós del PGOU de Roses de l'any 1993. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar llur conformitat a dita digitalització dels plànols en la sessió del 4 de febrer de 2004. I aquest acord fou publicat al DOGC núm. 4.128 del dia 7 de maig de 2004. La digitalització recull el que estableix el PGOU 1993, no obstant, degut al temps transcorregut i a la consolidació de les parcel·les, es considera convenient proposar aquesta adaptació a la realitat física i consolidada d'aquest àmbit.

La proposta exposada s'esmena reproduint l'ordenació real de l'àmbit, recollida en els plànols que acompanyen aquest document.

b) Situació, àmbit i estructura de la propietat. Vigent i proposat

La modificació afecta a tot l'àmbit de la parcel·lació llicenciada el 2 de novembre de 2004:

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFICIE (m2)	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
23951-22	Cap Petit, 1	6b	6b	498	EDIFICAT 2002
23951-20	Cap Negre, 8	6b/VIARI	6b	891	EDIFICAT 2000
23951-02	Cap Petit, 6	6b/VIARI	6b	850	EDIFICAT 1980
23951-12	Cap Negre, 10	6b/VIARI	6b	1.195	EDIFICAT 1990
23951-16	Cap Negre, 12	6b	6b	597	SENSE EDIFICAR
23951-15	Cap Negre, 14	6b	6b	937	EDIFICAT 2001
23951-01	Cap Negre, 17	6b	6b	451	EDIFICAT 1998
23951-14	Cap Negre, 15	6b	6b	487	EDIFICAT 1999
23951-10	Cap Negre, 13	6b	6b/VIARI	902	SENSE EDIFICAR

Com es pot observar en els plànols, s'alineen les finques a la urbanització dels carrers perllongació del Cap Negre i al cul de sac del carrer Cap Petit.

No es modifica el nombre de parcel·les preexistent, essent només un ajust i correcció en la seva delimitació.

Les parcel·les són de propietat privada i el sòl que queda qualificat de públic com a sistema viari, és ja de domini públic municipal.

Com pot observar-se en el quadre i en els plànols, algunes de les finques es troben ja edificades, però encara n'hi ha alguna que es troba pendent d'edificar. La urbanització dels carrers està completada i tenen tots els serveis.

c) Usos del sòl i estat de les edificacions.

Parcel·les privades, algunes edificades i altres no. Es tracta d'edificacions unifamiliars aïllades amb jardí.

d) Planejament vigent.

L'àmbit objecte de correcció d'errors, està en sòl urbà consolidat. Les finques edificables tenen la clau 6, vivenda unifamiliar aïllada. La resta de l'àmbit està qualificat se Sistema viari.

e) Objectius de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és corregir l'errada entre la realitat física i el Planejament vigent, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar-ne la seva execució.

f) Proposta de la modificació.

La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir als carrers realment urbanitzats fent coincidir la realitat física amb els plànols normatius.

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

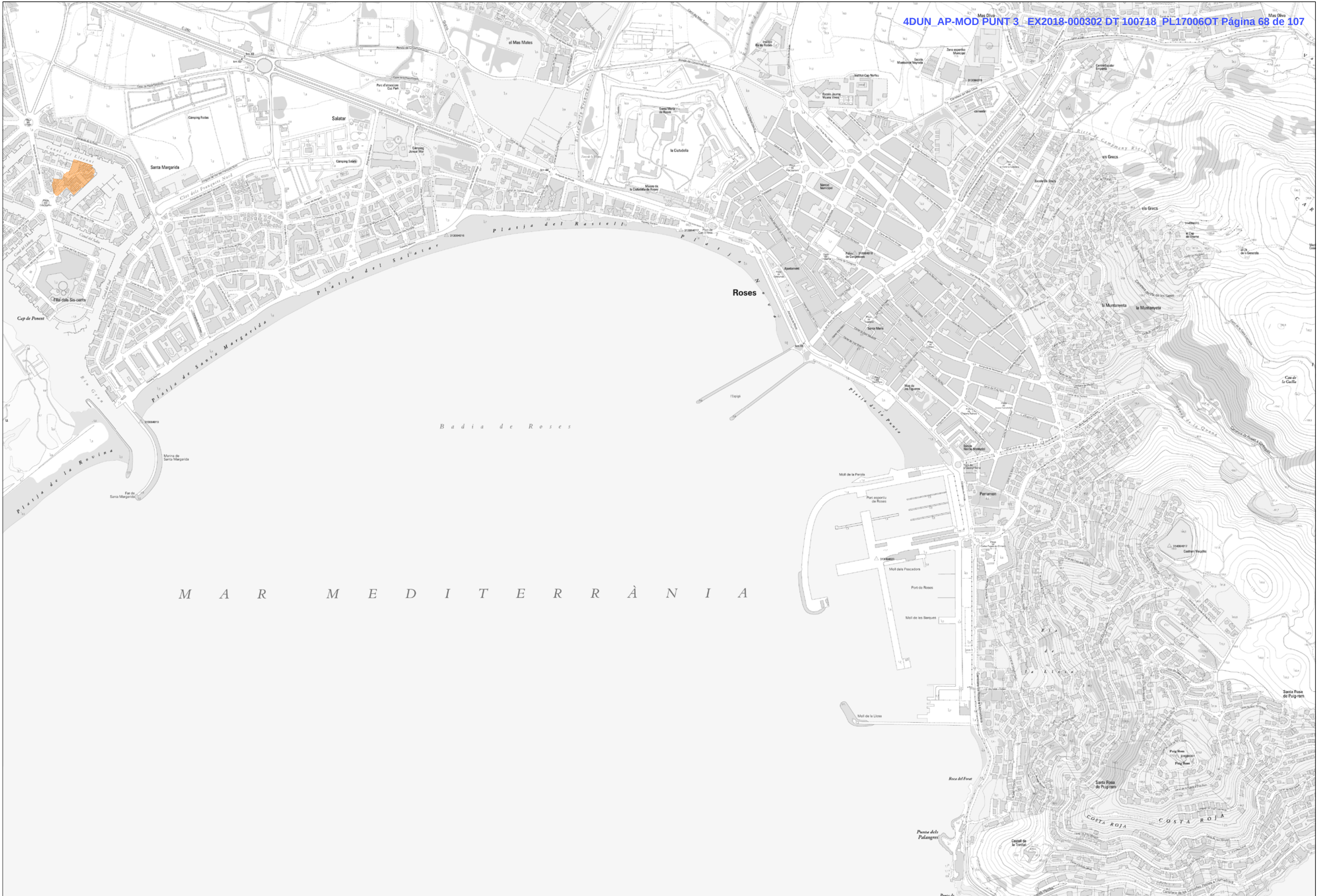


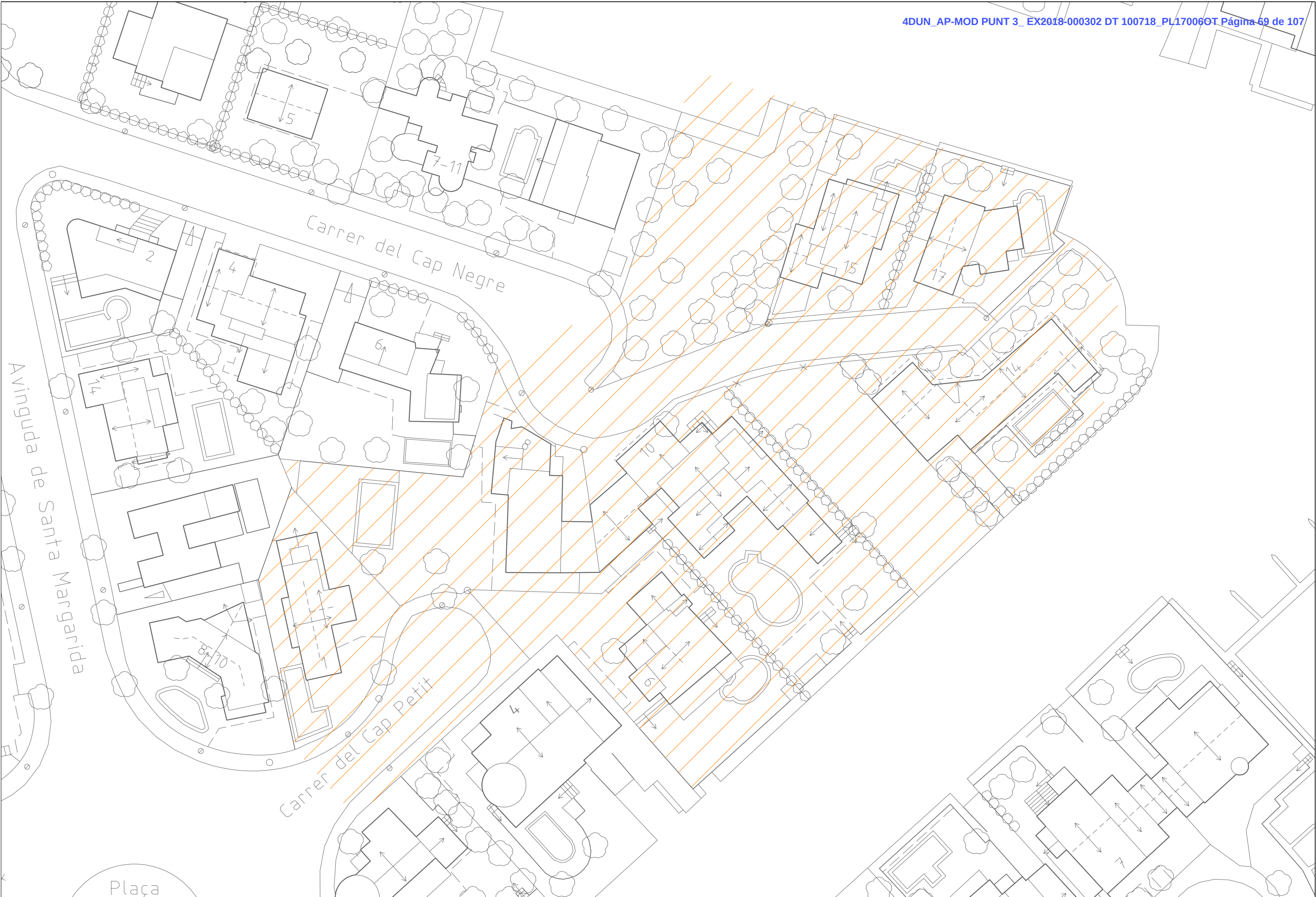


- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/500
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/500

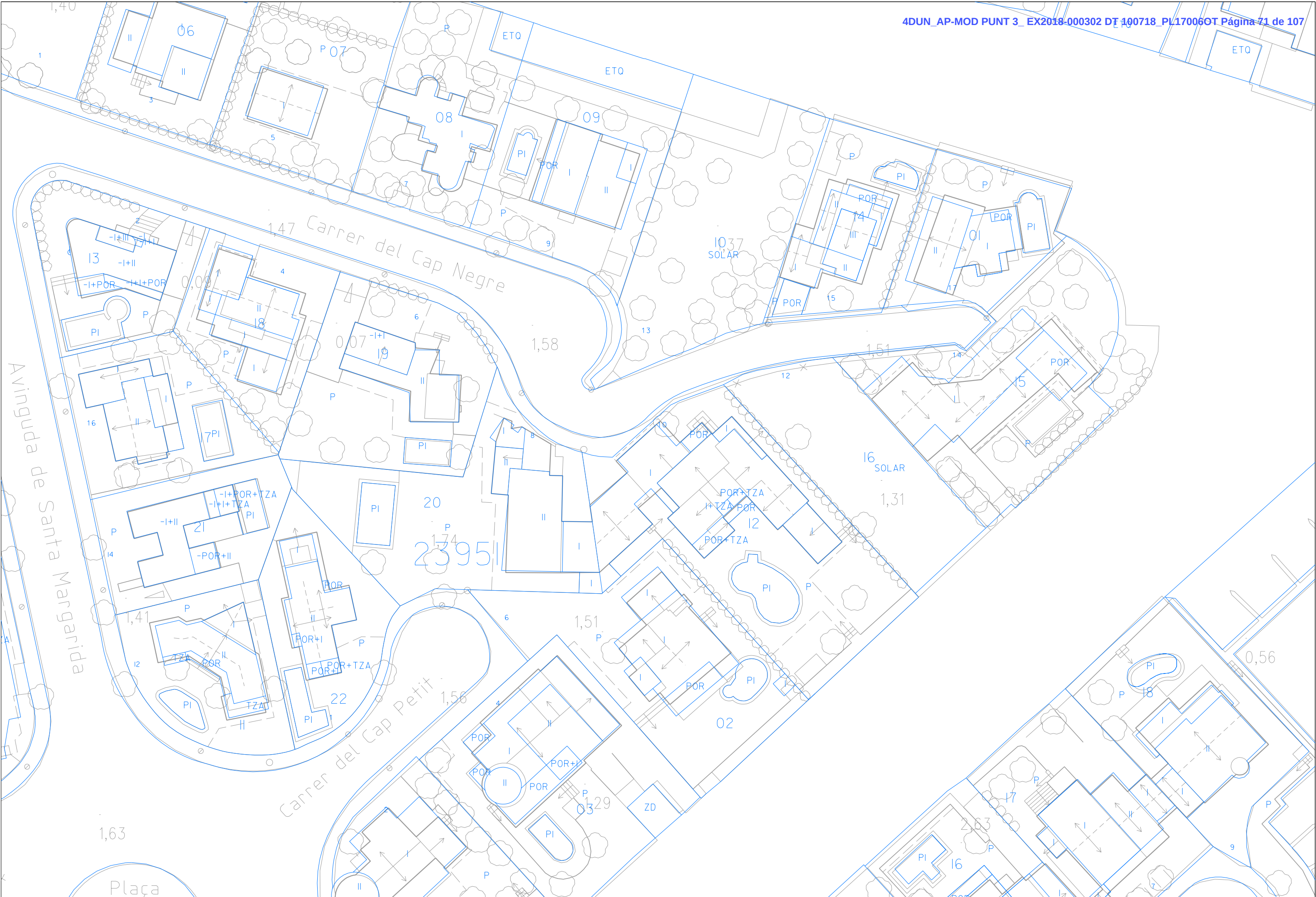
O.1_ Proposta de modificació de PGOU 1/500

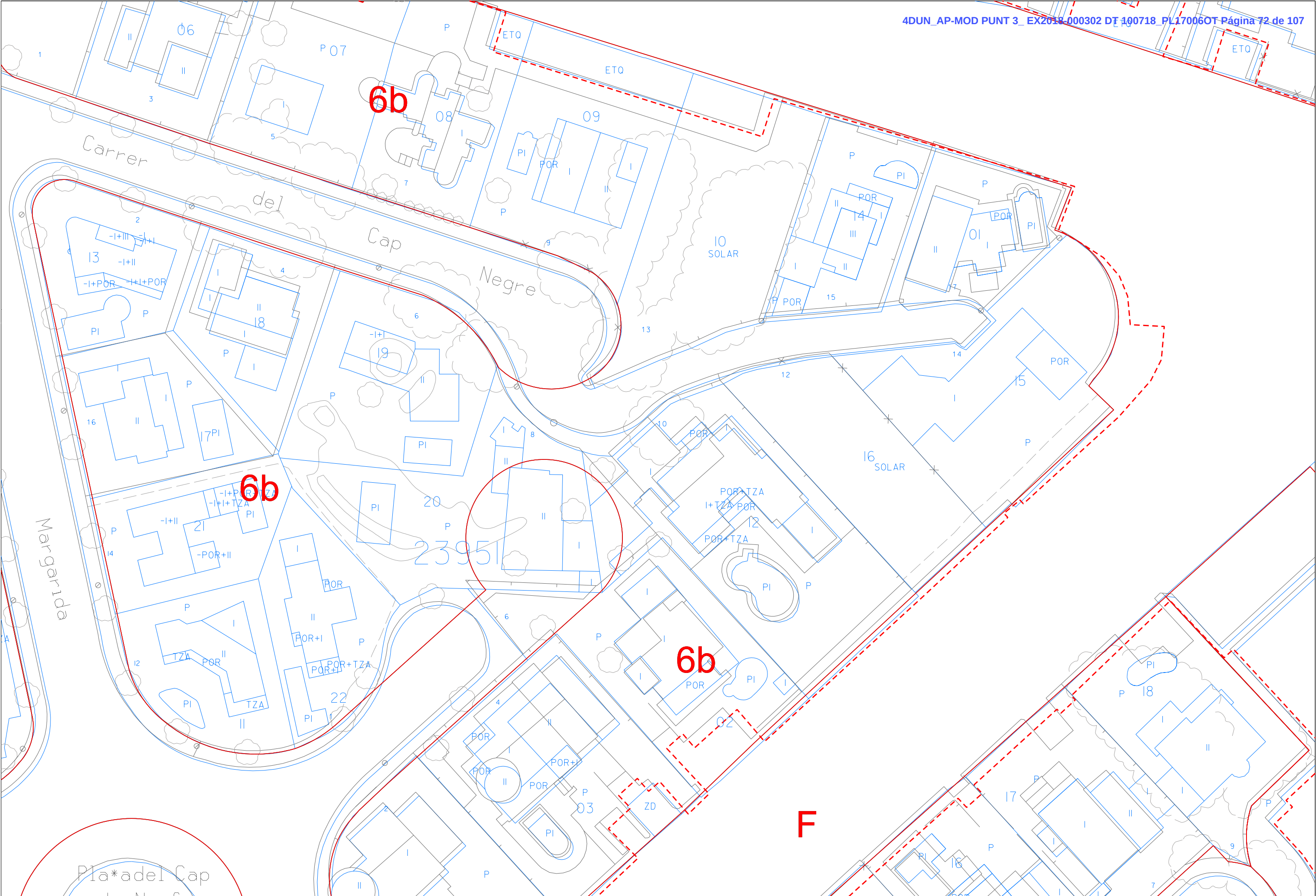
PLÀNOLS

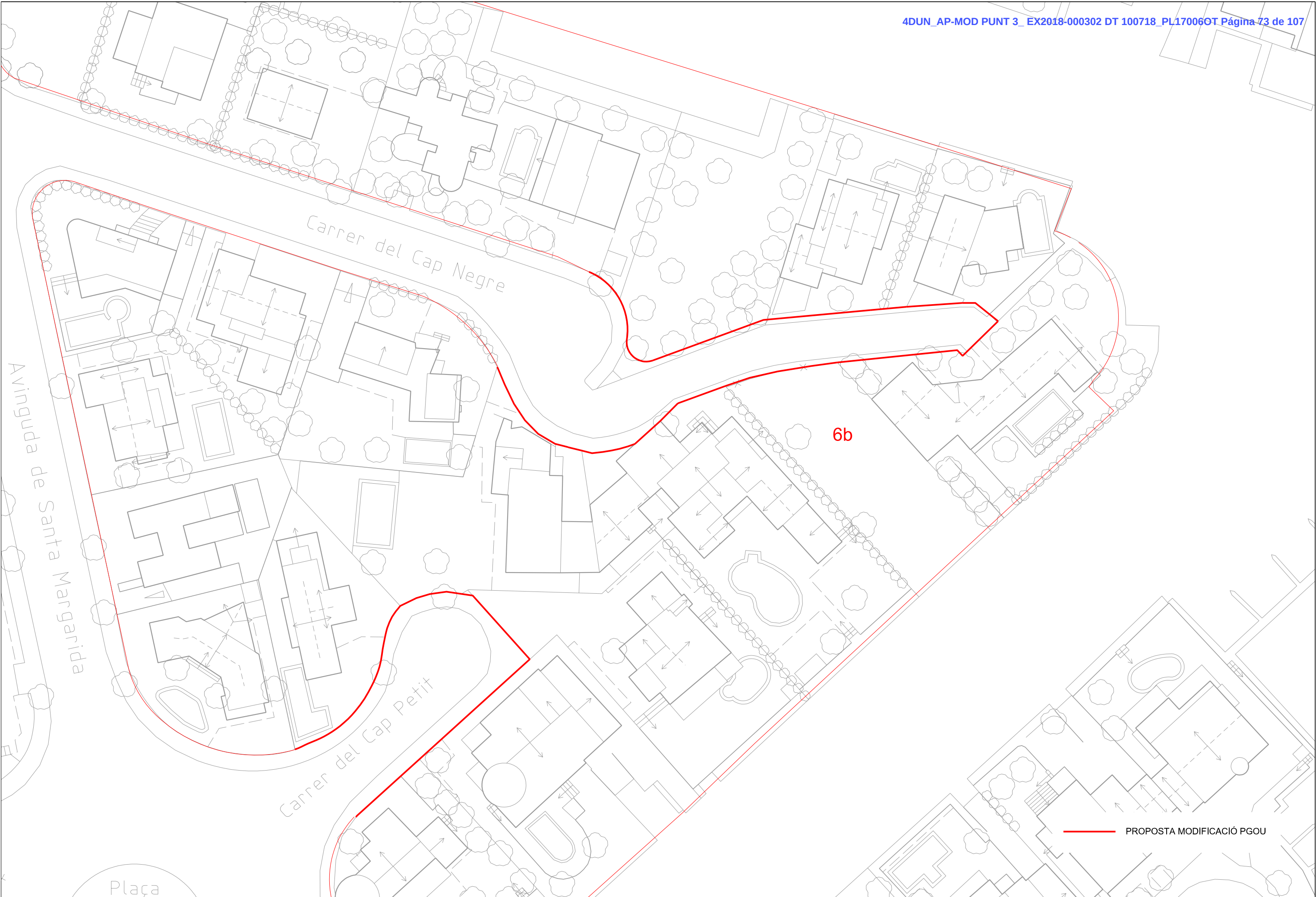












1E. SUPRESSIÓ DEL PERLLONGAMENT DEL CARRER MANUEL DE PEDROLO.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La proposta tracta de suprimir un tram del sistema viari per la perllongació del carrer de Manuel de Pedrolo, per connectar-lo amb el carrer de Manuel Milà i Fontanals, que afecta una edificació destinada a habitatge plurifamiliar.

Aquest tram de carrer es troba en part, en sòl urbà consolidat i en part, en sòl urbà no consolidat en l'àmbit de la UA27, Els Balins. Es tracta d'una afectació a finques privades, que per la seva execució, en la part de sòl urbà consolidat, afecta un edifici plurifamiliar aïllat de 12 habitatges. L'esmentat carrer, no forma part del sistema general viari, ans al contrari, es tracta d'un carrer molt secundari que no té cap efecte sobre la mobilitat del municipi, ja que la funció de connexió la fan, per la banda de mar, la carretera del Far com a Sistema General de comunicació viària de tot el front de mar del municipi i per altre, el carrer de Manuel de Milà i Fontanals que a nivell de l'àmbit és per on accedeixen la major part dels habitatges que també donen front al carrer de Manuel de Pedrolo.

Per altre banda, al reconsiderar el traçat del carrer, s'ajusten els límits de l'espai lliure que hi dona front per respectar la realitat física i facilitar la reparcel·lació futura.

L'objectiu d'aquesta proposta de modificació, és facilitar l'execució del planejament i desafectar una finca per evitar l'enderroc de 12 habitatges, ja que no és necessària la obertura d'aquest carrer en la mobilitat del municipi ni de l'àmbit.

b) Situació, àmbit i estructura de la propietat. Vigent i proposat

La modificació afecta les següents finques:

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFICIE (m2)	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
51777-13	Manuel de Pedrolo, 2	8b	8b	431	EDIFICAT-1989
51777-14	Manuel de Pedrolo, 4	8b	8b	554	EDIFICAT-1970
51777-15	Manuel de Pedrolo, 8	C2-6c5	C2-6c5	646	SENSE EDIFICAR
51777-16	Manuel de Pedrolo, 7	6c5/C2/VIARI	6c5/C2/VIARI	847	SENSE EDIFICAR
51777-21	Carretera del Far, 81	8b/VIARI	8b/VIARI	1.078	EDIFICAT-1973
51777-04	Milà i Fontanals, 27	8b	8b	760	EDIFICAT-1982
51777-03	Milà i Fontanals, 31	8b	8b	827	EDIFICAT-1974
51777-23	Carretera del Far, 77	8b	8b	764	EDIFICAT-1972
51777-22	Carretera del Far, 79	8b/VIARI	8b	882	EDIFICAT-1981
51777-20	Carretera del Far, 83	8b	8b	886	EDIFICAT-1979
51777-19	Carretera del Far, 85	8b/VIARI	8b	908	EDIFICAT-1986
51777-29	Carretera del Far, 87	6c1/VIARI	6c1/VIARI	882	SENSE EDIFICAR
51777-28	Carretera del Far, 87	6c1/VIARI	6c1/VIARI	900	SENSE EDIFICAR
51777-26	Carretera del Far, 89	6c1/VIARI	6c1/VIARI	893	SENSE EDIFICAR
51777-17	Carretera del Far, 91	6c1/VIARI	6c1	3.398	SENSE EDIFICAR

Com es pot observar en els plànols, entre la carretera del Far i el carrer Milà i Fontanals, hi ha només entre 65 i 95 metres de distància i, a les edificacions, s'hi accedeix majoritàriament per aquests dos carrers. La perllongació del carrer Manel de Pedrolo, no millorarien la comunicació viària, ja que amb la configuració actual no hi ha cap problema de congestió ni dificultat d'accés a cap propietat. Es tracta d'un sector residencial de primera i segona residència, per on només hi circulen els vehicles i vianants residents, a excepció de la carretera del Far.

Les parcel·les desafectades són privades i el sòl que queda qualificat de sistema viari, és ja de domini públic municipal en la part que afecta al sòl urbà consolidat i en el no consolidat, facilitarà el desenvolupament de la UA27.

La urbanització dels carrers preexistents, està completada i tenen tots els serveis, a excepció del cul de sac que es preveu a la UA 27, que es resoldrà quan s'executin les obres d'urbanització d'aquest polígon.

c) Usos del sòl i estat de les edificacions.

Parcel·les privades, edificades en sòl urbà consolidat i finques no edificades en l'àmbit del polígon de la UA27. Es tracta d'edificacions plurifamiliars aïllades amb jardí.

d) Planejament vigent.

L'àmbit de la proposta, està en part en sòl urbà consolidat i, en part en sòl urbà no consolidat (UA27). Les finques edificades tenen la clau 8b, vivenda plurifamiliar i són les que es troben en sòl urbà consolidat. La resta estan sense edificar.

El traçat real del carrer en l'àmbit de la UA27, no s'ajusten al que preveu el PGOU. Aquest carrer, és tangent a una petita zona verda, de la qual, s'ajusta la seva delimitació. No caldrà la tramitació prevista a l'article 98 del TRLU, al tractar-se d'un ajust en la seva delimitació que no altera la funcionalitat, ni superfície, ni localització en el territori.

e) Objectius de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és corregir l'errada entre la realitat física del terrenys i el Planejament vigent, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per tal de facilitar-ne la seva execució, desafectant una finca per evitar l'enderroc de 12 habitatges, ja que no és necessària la obertura d'aquest carrer en la mobilitat del municipi ni de l'àmbit.

Per altre banda, el traçat del carrer actual en l'àmbit de la UA27, així com una petita zona verda, no s'ajusten al que preveu el PGOU, per la qual cosa es proposa un petit ajust per facilitar la seva execució.

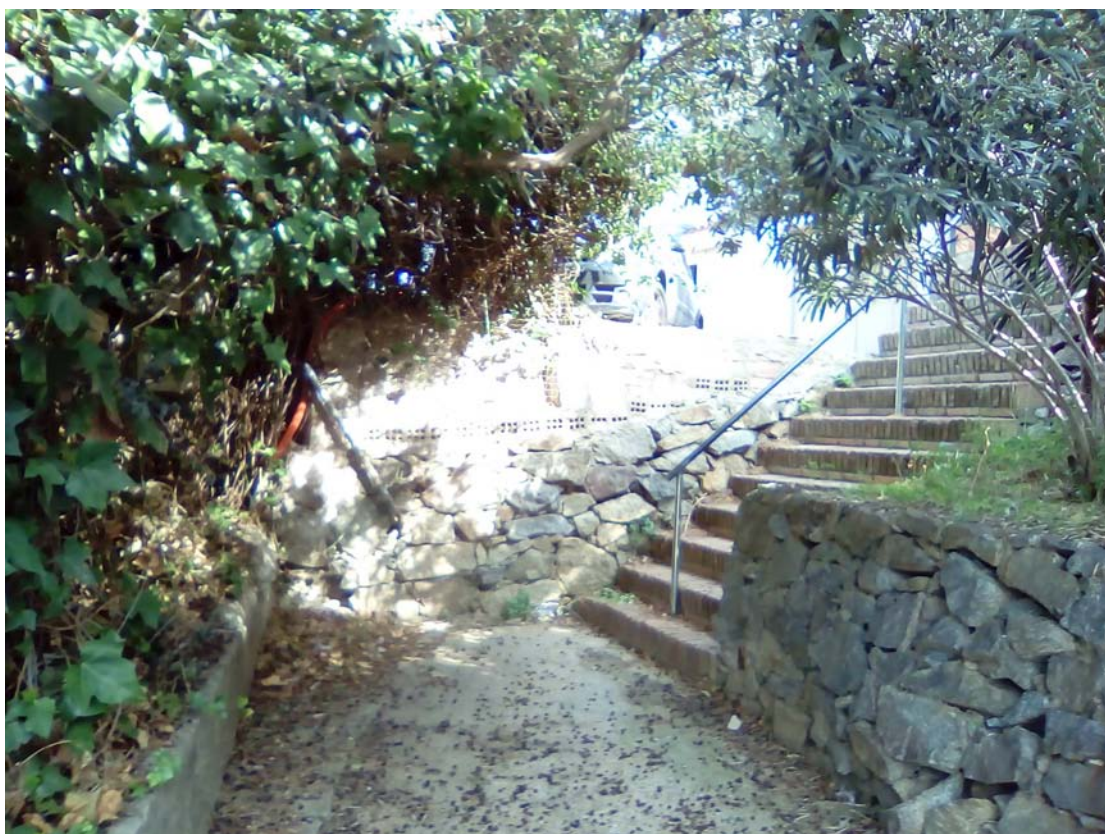
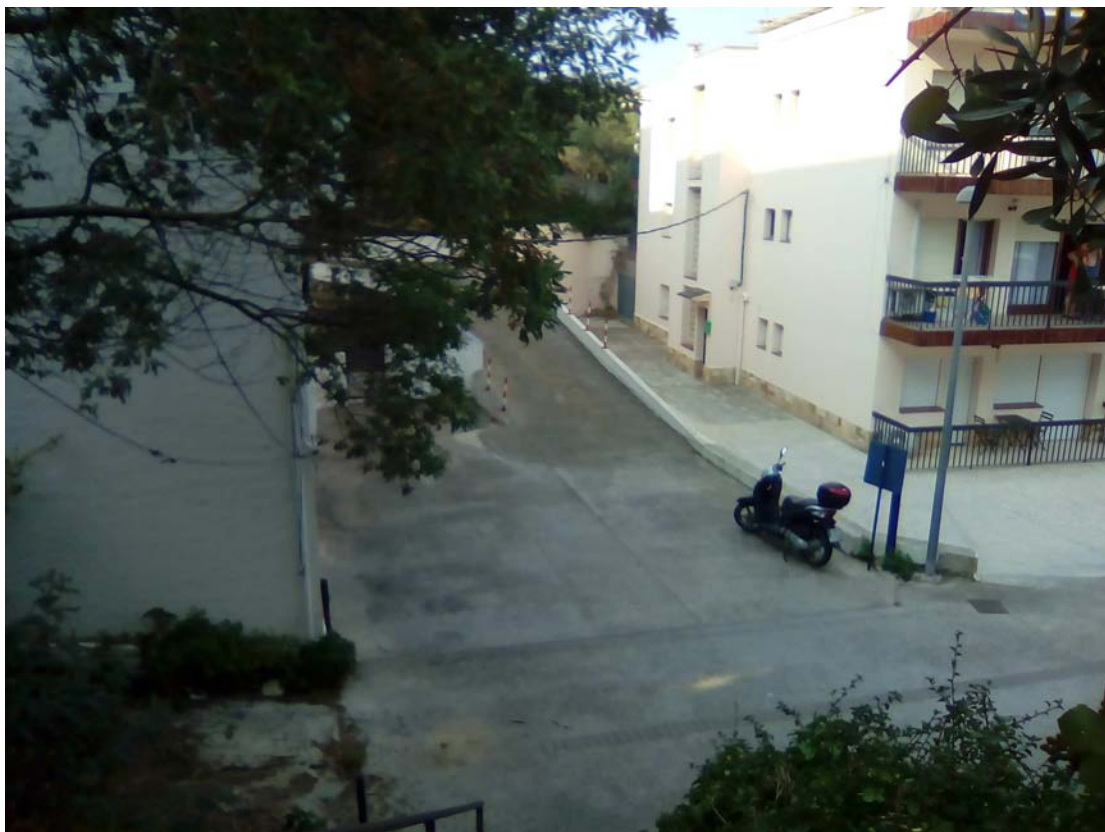
f) Proposta de la modificació.

La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir als carrers realment urbanitzats.

En la part de sòl urbà consolidat es suprimeix el carrer i el tram de carrer que es troba en la UA27, es proposa acabar-lo amb un cul de sac.

En la part de sòl urbà no consolidat (UA27), es modifica sensiblement el traçat del carrer i la forma de la zona verda per fer-los més útils i ajustar-los a la realitat física, per facilitar la execució de les previsions del planejament vigent.

REPORTATGE FOTOGRÀFIC





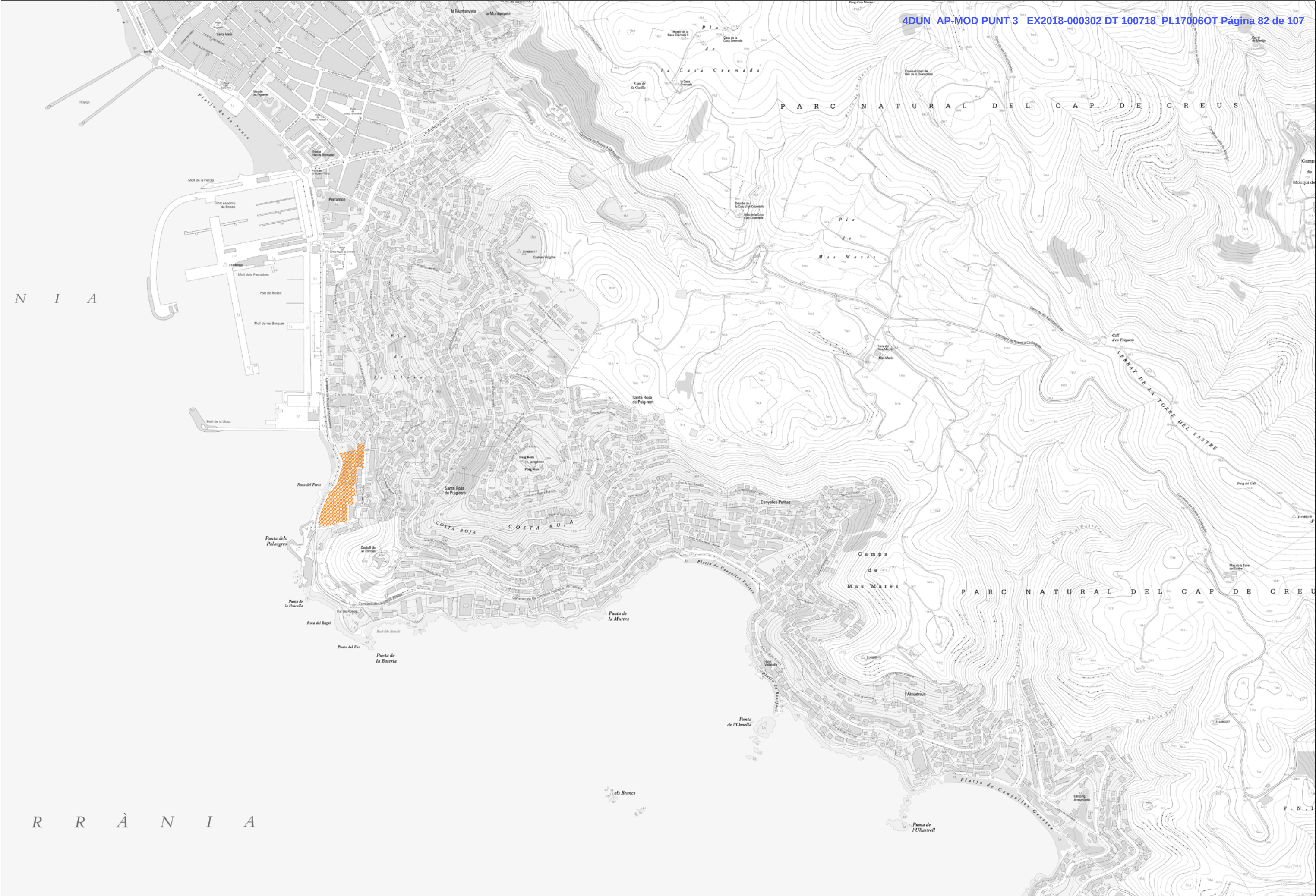




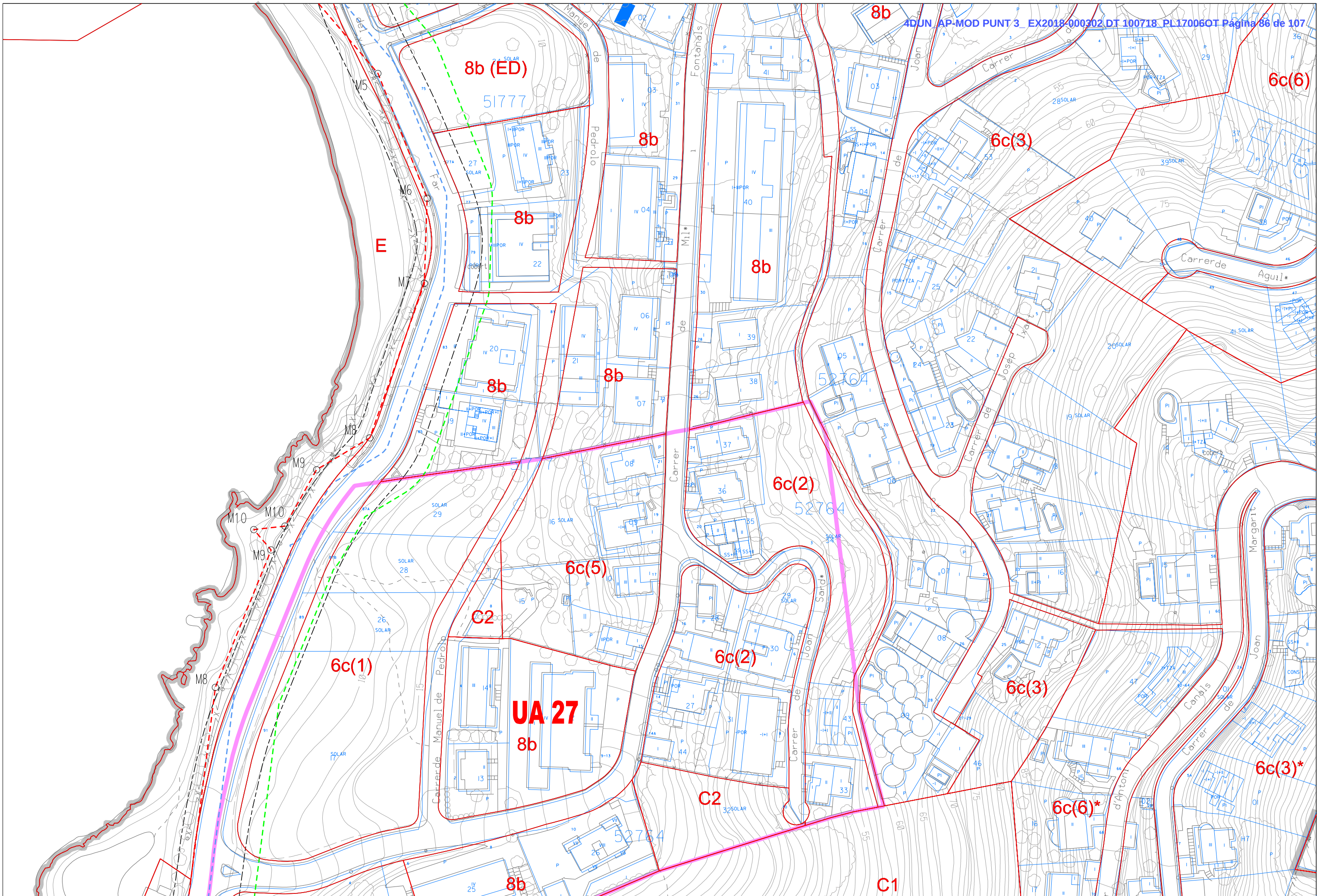
- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1000
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1000
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1000

O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

PLÀNOLS







2. ESMENES I ADAPTACIONS DE DIFERENTS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roses va ser aprovat definitivament en data 7 de juliol de 1993, i es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

Un dels objectius de la present Modificació Puntual és agrupar un conjunt de precisions i rectificacions, així com també, recuperar per a aquesta figura de planejament general alguns dels articles de les normes urbanístiques del POUM que fou declarat nul per la sentència núm. 46/2015 dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, amb l'objectiu de precisar amb claredat alguns aspectes puntuals de la normativa urbanística amb la finalitat de facilitar la seva gestió diària.

Sobre els articles del POUM, que mitjançant la present modificació puntual es recuperen i incorporen al TR PGOU de Roses, cal manifestar que la seva validesa ja fou considerada per la CTU de Girona en aprovar definitivament el POUM i, a més, no han estat declarats nuls en la sentència núm. 46/2015 dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciós Administrativa del TSJ que declara la nul·litat el POUM.

Aquestes precisions i incorporacions, no alteren els objectius del planejament general vigent ni la seva estructura general.

Les propostes són:

2A. USOS EN L'ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ EN LA ZONA 8.

2B. EDIFICABILITAT, OCUPACIÓ I VOL MÀXIM DELS COSSOS SORTINTS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, PORXOS I PÈRGOLAS.

2C. CONCRECIÓ DELS PARÀMETRES PER L'ASSENTAMENT DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA I DELS MURS I PLATAFORMES D'ANIVELLACIÓ DE L'ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ. (Es modifica un paràgraf de l'article 107.2.f que recull l'al·legació estimada)

2D. ACCESSIBILITAT EN EDIFICIS PREEXISTENTS.

2E. REGULACIÓ DELS CARTELLS PUBLICITARIS AL MUNICIPI.

2F. USOS PERMESOS EN EL SISTEMA DE PARCS I JARDINS.

	2A	2B	2C	2D	2E	2F
Article 26						modificar 26.1
Article 51		modificar 51.1 modificar 51.4 afegir 51.5				
Article 71		afegir 71.9		afegir 71.10		
Article 103		afegir 103.7		Afegir 103.8		
Article 107		modificar 107.2.g	modificar 107.2.f modificar 107.3			
Article 122		modificar 122.e				
Article 123	afegir 123.2					
Article 231					modificar 231.3	

2A. USOS EN L'ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ EN LA ZONA 8.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

En els darrers temps, a Roses, s'ha produït un debat sobre els usos i activitats admissibles en els espais lliures d'edificació regulats en l'article 123 PGOU de 1993. Aquest debat es centra principalment en la col·locació, en aquests espais, de terrasses amb taules i cadires i de mobiliari vinculat a les activitats de restauració i comercials implantades en els baixos de finques qualificades pel PGOU com a vivendes plurifamiliars aïllades (clau Zona 8), ubicades principalment al sector de Santa Margarita.

L'article 123 TR PGOU vigent té el següent contingut:

«Els usos admesos als espais lliures privats són els de jardins, piscines i esportiu. La projecció d'aquests espais quedarà definida en el projecte d'obres corresponent. En qualsevol cas, no es podrà pavimentar més del 50% d'aquest espai. Les plataformes d'anivellació, als llindars no podran situar-se a més d'1 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent d'1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 m.»

Aquest article 123 TR PGOU només estableix una limitació explícita quant a la superfície susceptible de pavimentació en aquest espai. I quant als usos admesos en aquest espais són els de jardins, les piscines i l'esportiu.

El debat suscitat porta causa, en gran part, pel fet que el vigent Pla general urbanístic de Roses és un text refós d'un anterior Pla General aprovat definitivament l'any 1985. I la regulació i concepció dels usos en zones turístiques del país ha experimentat una gran transformació i evolució en els darrers trenta-dos anys. En aquest punt, la interpretació del referit article 123 no pot deslligar-se del context i la realitat social dels usos inherents a qualsevol zona turística de la costa catalana, usos generats i desenvolupats per la demandada creixent que registren.

Una de les activitats principals de temporada en els municipis turístics, com és Roses, són les de restauració i comercials. Són una demanda dels estiuejants i un benefici per al municipi, tant per als establiments i la hisenda pública com per l'ocupació que genera. La seva importància econòmica i transcendència social justifiquen l'assignació, en els espais lliures d'edificació, de les zones turístiques comercials, d'esbarjo i restauració, de regles clares per l'autorització de terrasses amb taules i cadires i mobiliari vinculades sempre a les activitats de restauració i comercials implantades legalment. És una qüestió que presenta un interès públic evident.

Es tracta, per tant, de dotar l'article 123 TR PGOU 1993 d'unes regles precises i clares per a llur aplicació i, que aquest Planejament general disposi de la necessària seguretat jurídica en aquest punt concret atesa la seva transcendència social i econòmica.

La proposta de modificació de l'article 123 TR PGOU té els següents fonaments legals:

- L'aplicació del principi d'intervenció mínima recollit a l'article 33 Llei 29/2010, en el sentit que les administracions públiques de Catalunya en l'exercici de les competències atribuïdes que limitin l'exercici de drets individuals o col·lectius o exigeixin el compliment de requisits per al desenvolupament d'una activitat, han d'escollir la mesura menys restrictiva, motivar la necessitat de la mesura per a la protecció de l'interès general i justificar-ne l'adequació per a aconseguir les finalitats que es persegueixen, sense que cap cas es produeixin diferències de tracte discriminatòries.
- El principi del desenvolupament urbanístic sostenible recollit a l'article 3.2 LUC, que cristal·litza en un model d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori i ensem afavoreixi la cohesió social mitjançant la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, o sigui, la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari: en aquest cas, la renovació del sòl urbà passa per aclarir i precisar els usos inherents en una zona turística de platja per assolir un model territorial eficaç.

- Les regles d'interpretació del planejament urbanístic contingudes en l'article 10.2 LUC: la necessària ponderació en l'aplicació de les normes urbanístiques del criteri de la utilització racional del territori, criteri que condueix a regular tots els usos característics de qualsevol establiment comercial o de restauració de temporada estival per satisfer als estiuiejants les seves necessitats, incloses les de lleure.
- Els usos referits, consistents en la col·locació de mobiliari com a expositors, taules, cadires i para-sols en aquests espais, no genera ocupació, criteri vinculat a l'edificabilitat, car es tracta de béns mobles traslladables.
- Aquests usos estan vinculats directament a activitats preexistents que disposen de les preceptives llicències d'activitats i, en conseqüència, al servei d'aquestes edificacions.

b) Objectius i criteris de la modificació.

L'objectiu de la modificació és dotar a l'article 123 TR PGOU 1993 d'unes regles precises i clares per a llur aplicació i, que el planejament general disposi de la necessària seguretat jurídica en aquest punt concret atesa la seva transcendència social i econòmica.

Amb aquesta finalitat es proposa crear un segon paràgraf a l'article 123 TR PGOU, per tal de donar cobertura normativa a la utilització de l'espai lliure d'edificació, amb l'ús de l'establiment de les plantes baixes, admeten la col·locació de taules, cadires, parasols, ..., complementaris a l'ús llicenciat i compatibles amb l'ús de jardí.

c) Proposta de la modificació.

La proposta es concreta amb la incorporació d'un nou apartat en l'article 123.

Art. 123 Espais lliures d'edificació.

1. Els usos admesos als espais lliures privats són els de jardins, piscines i esportiu. La projecció d'aquests espais quedarà definida en el projecte d'obres corresponent. En qualsevol cas, no es podrà pavimentar més del 50% d'aquest espai. Les plataformes d'anivellació, als llindars no podran situar-se a més d'1 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent d'1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 m.

2. En els espais lliures d'edificació contigus a establiments comercials, hotelers i/o de restauració implantats legalment en locals situats a la planta baixa dels edificis, s'admet l'ús que li correspon a l'establiment contigu i per tant s'admet la col·locació de mobiliari, tal com a expositors, taules, cadires i para-sols, atès que tals elements són complementaris de l'ús llicenciat i compatibles amb l'ús de jardí. Això salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers.

2B. EDIFICABILITAT, OCUPACIÓ I VOL MÀXIM DELS COSSOS SORTINTS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, PORXOS I PÈRGOLAS.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

Amb l'entrada en vigor del PGOU de 1993, han tornat a aparèixer alguns problemes d'interpretació respecte als cossos sortints, bàsicament en edificació aïllada. Cal establir amb més precisió si aquests cossos, computen a efectes d'edificabilitat, ocupació i el seu vol màxim i, clarificar les diferents situacions que es poden donar. Es tracta de dos paràmetres bàsics en l'aplicació de la normativa, que són objecte de debat entre alguns dels professionals que intervenen en el procés d'edificació privada.

Aquests paràmetres, venen regulats en les normes urbanístiques del PGOU en l'article 51 de les nnuu del PGOU, així com en el 107 pels habitatges unifamiliars, concretats en els quadres de cada subzona i el 122 pels habitatges plurifamiliars.

«Art.51 Cossos sortints.

1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments que no són desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament no desmuntable. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb únicament baranes. El vol permès de de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
2. Els cossos sortints es computaran 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) computaran 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.»

«Art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones (per la zona 6)

2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:

g) El vol màxim dels cossos sortints.»

Per la zona 6, depenent de la modalitat, el vol màxim cossos sortints es limita a 1,5m per algunes modalitats i 2 m per altres.

«Art.122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones (per la zona 8)

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

- e) La volada màxima dels cossos sortints serà de 1,5 mts. en totes les façanes, sempre i quan es compleixi el que disposa l' article 51.2 d'aquestes normes.»

Per altre banda, a les NNUU no es fa referència als porxos i pèrgoles en els espais lliures d'edificació, la qual cosa dificulta l'aplicació de criteris clars i uniformes. És per aquest motiu que es proposa introduir un apartat nou als articles 71 i 103 per tal de regular la instal·lació d'aquests elements en l'espai lliure d'edificació privat.

b) Objectius i criteris de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és concretar l'aplicació dels paràmetres urbanístics en les diverses situacions que es donen en els cossos sortints en edificació aïllada, així com en els porxos i pèrgoles.

c) Proposta de la modificació.

Es proposa la següent modificació, pel que fa als cossos sortints i que afecta als articles 51, 107 i 122.

En l'article 51, introduir-hi l'apartat 5 per tal que els accessos als habitatges computin com a edificabilitat, ja que s'acaben tancant per problemes de climatització i confort i així, s'esclareix aquest aspecte que causa molta controvèrsia en l'aplicació normativa i conseqüentment la obertura d'expedients disciplinaris.

Art. 51 Cossos sortints.

1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments que no són desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament no desmuntable.
Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb únicament baranes. **Les baranes no podran tenir una alçada superior als 1,50 m.** El vol permès de de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
Els elements no estructurals, com ara mampares o similars, no podran tenir una alçada superior a 2,10 m.
2. Els cossos sortints es computaran 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) computaran 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 **en edificacions entre mitgeres amb alineació a vial.**
5. **En els habitatges plurifamiliars, els cossos sortints corresponents a escales i passeres d'accés als habitatges, computen a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i ocupació.**

En l'art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones (per la zona 6), s'elimina l'apartat 2,g), així com la fila del quadre de cada subzona que fa referència al vol màxim dels cossos sortints (articles 108, 109, 110, 111 i 112). D'aquesta manera es dona llibertat projectual, ja que sigui quin sigui el vol, computarà com a ocupació.

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

1. Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:
 - a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.
 - b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m².
 - c) Els cossos sortints no podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.
 - d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.
 - e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de maçoneria 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 cobertes inclinades seran de teula.

- g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m², comercial, oficines i serveis privats.
- 2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:
 - a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada 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) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la Modificació puntual núm. 44 del PGOU de Roses). (MP44)
 - 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, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent de 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 metres.

g) Aquest subapartat queda eliminat en aquesta modificació.

- 3. En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Únicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim.
Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

S'elimina l'article 122.e), per tal donar major llibertat projectual, ja que sigui quin sigui el vol dels cossos sortints, aquest computa a efectes d'ocupació.

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

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.
- 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) Aquest subapartat queda eliminat en aquesta modificació.
- 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, 8c i 8h).
 - al fons, 6 mts.
- g) Les separacions a l'indars 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 aparellades.
- h) La superfície útil mínima per a habitatge o apartament serà de 40 m².
- i) Els usos admesos a les edificacions són el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotel·ler.

Pel que fa a les pèrgoles, es proposa modificar els articles 71 i 103.

Art. 71 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 de la dimensió 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, llevat de que no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran 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 tampany de la parcel·la i l'accés.
8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera Ginjolers i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca VEGETAL, d'1 m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta. L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles.
9. A les parcel·les on, per aplicació de la fondària màxima edificable, resultin patis no edificables (o edificables només en planta baixa), no s'hi podran construir porxos i pèrgoles, excepte si es tracta de veles o pèrgoles d'elements lleugers no estructurals de fusta o metàl·liques de secció màxima de 10x10 cm. amb cobriment permeable tipus lames, canyís, lones, o similar. Aquesta excepció serà aplicable també als edificis on la façana de l'última planta es trobi retirada del pla de façana, però, mai per sobre de l'última planta de l'edifici. Això salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers. Aquests elements s'hauran de separar un mínim d'1 metre del carrer o del fons de parcel·la. La separació a les finques veïnes serà també d'1 metre, a no ser que s'obtingui el permís del propietari de la finca veïna, cas en que podrà instal·lar-se limitant amb aquesta.

Art. 103 Paràmetres comuns

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 lindars de la parcel·la.
3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglossats 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.
5. Les parcel·les amb dues modalitats de pendent hauran d'ajustar-se únicament a una d'elles.
6. Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'1 arbre per cada 200 m² de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti no es tindrà en compte la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 m.
7. Els porxos i pèrgoles estructurals en l'espai lliure d'edificació, computen a efecte del càlcul d'ocupació i edificabilitat de la parcel·la. No obstant això, s'admetran veles o pèrgoles d'elements lleugers no estructurals de fusta o metàl·liques de secció màxima de 10x10 cm. amb cobriment permeable tipus lames, canyís, lones, o similar que no computaran a efectes del càlcul d'aquests dos paràmetres, amb una limitació de superfície màxima d'un 5% de la superfície de la parcel·la. Aquesta excepció serà aplicable també als edificis on la façana de l'última planta es trobi retirada del pla de façana, però mai, per sobre de l'última planta de l'edifici. Aquests elements, computen a efectes de distàncies a partions com a edificacions auxiliars, per la qual cosa, els serà d'aplicació el que estableix l'article 66 d'aquestes normes, tot salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers.

2C. CONCRECIÓ DELS PARÀMETRES PER L'ASSENTAMENT DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA I DELS MURS I PLATAFORMES D'ANIVELLACIÓ DE L'ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

Les zones 6 (vivenda unifamiliar aïllada) i 8 (vivenda plurifamiliar aïllada), en situacions de pendent superior al 30%, presenten dificultats d'implantació. Per aquest motiu, el PGOU, introdueix les modalitats de cada zona en l'article 106.

Quan ja s'ha arribat a un percentatge de consolidació molt elevat d'aquestes àrees d'edificació amb pendent (Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats, La Sureda, La Muntanyeta...), les finques restants, són les de major pendent i dificultat d'implantació. En aquests moments, s'ha vist la necessitat de precisar alguns aspectes per millorar la implantació en el terreny i l'ús de l'edificació, sense ometre la necessitat d'amortir l'impacte visual que provocarà la construcció.

En aquest sentit, els paràmetres que aquest document proposa precisar, són els de l'assentament de l'edificació; els murs i plataformes d'anivellació en l'espai lliure de la parcel·la; material d'acabat dels murs; espais denominats «sotabancs» i la seva alçada màxima i nuclis d'accés als habitatges.

Segons les normes urbanístiques vigents:

- habitatges unifamiliars:
107.2.f) Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:
f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació principal, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent de 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 metres.

107.3 En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Unicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim.

Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

A cada subzona (articles 108 al 112), s'estableix una modificació màxima de la rasant natural del terreny que oscil·la entre 1,5m en terrenys de menys pendent i 2,5m en terrenys de major pendent.

- habitatges plurifamiliars:
La modificació màxima de la rasant natural del terreny, també oscil·la entre 1,5 i 2,5 metres i està reflectida en els quadres de cada una de les subzones (articles 124, 125 i 126)

b) Objectius i criteris de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és aclarir i concretar els paràmetres per l'assentament de l'edificació i acabats dels murs en l'edificació aïllada i en pendent superior al 30% per tal de millorar la seva integració.

c) Proposta de la modificació.

Per ha dur a terme aquest objectiu es proposa modificar l'article 107, concretament el subapartat 2.f. i l'apartat 107.3.

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

1. Són d'aplicació general a totes les subzones els següents paràmetres:
 - a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.
 - b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m².
 - c) Els cossos sortints no podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.
 - d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.
 - e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de maçoneria 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 cobertes inclinades seran de teula.
 - g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m², comercial, oficines i serveis privats.
2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en què es trobi la parcel·la:
 - a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada 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) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la Modificació puntual núm. 44 del PGOU de Roses). (MP44)
 - 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, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. **Excepcionalment, per terrenys de pendent superior al 30%, si es demostra que augmentant l'excavació s'aconsegueix una major integració de l'edificació resultant respecte la topografia del lloc (sense incrementar paràmetres d'edificabilitat o ocupació), aquesta es podrà augmentar un màxim de 5 m..**
En els límits a partions i fons de parcel·la, no es podrà modificar la rasant del terreny més d'1 m per sobre o per sota d'aquesta, en una franja d'1,50m en parcel·les inferiors a 800m² i de 3 metres en parcel·les de superfície igual o superior als 800m².
Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar a la part vista l'alçada de 3 metres, hauran de ser paredat de pedra natural del lloc o similar i, la separació mínima entre murs serà d'1,5m. L'espai entre murs haurà d'emplenar-se de terra vegetal i serà obligatòriament un espai vegetat. Es prohibeixen els murs amb escullera.
En les parcel·les costat muntanya, en el cas que entre l'edificació principal i el garatge a nivell de carrer, no sigui possible amb mitjans tècnics normals d'ús comú (veure

article 80 del Decret 64/2014), reomplir-los de terra i tampoc sigui viable per motius de racionalitat constructiva i econòmica degudament justificats, es podran deixar espais buits, no habitables, d'una alçada màxima d'1,5metres sempre i quan l'acabat exterior sigui el d'un mur de l'espai lliure (paredat de pedra natural del lloc o similar).

En la modalitat «costat muntanya», es podrà construir un nucli d'ascensor i escala, que sobrepassi la fondària màxima del garatge per comunicar amb l'habitatge principal. Aquest nucli, serà de dimensions mínimes per complir amb la normativa d'accessibilitat establerta a la normativa vigent.

g) Proposta de modificació 2B.

3. En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Unicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim. Aquest nucli de comunicacions vertical, haurà d'estar reulat del pla de façana i serà de materials mates i/o i colors foscos per tal de minimitzar al màxim l'impacte visual.

Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

2D. ACCESSIBILITAT EN EDIFICIS PREEXISTENTS.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La disposició addicional segona de la Llei 13/2014 d'accessibilitat, diu:

«Incorporació de mecanismes en el planejament urbanístic per a facilitar la instal·lació d'ascensors

1. El planejament urbanístic general ha d'incorporar les determinacions pertinents per a fer possible la instal·lació d'ascensors segons la legislació sectorial aplicable en edificis preexistents, tenint en compte les condicions que estableix la legislació urbanística.

2. Les revisions de planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei han d'incorporar les determinacions a què fa referència l'apartat 1, d'acord amb les característiques de cada municipi.

3. Mentre el planejament urbanístic general no inclogui les determinacions a què fa referència l'apartat 1, a fi de donar una resposta àgil i eficaç a les sol·licituds d'intervenció en edificis preexistents per a la instal·lació d'ascensors que no s'ajustin al planejament urbanístic aplicable, els ajuntaments han de tramitar una modificació puntual del planejament urbanístic vigent per a incorporar les determinacions esmentades. La modificació s'ha de tramitar i aprovar definitivament en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o, si es presenta abans una sol·licitud d'intervenció, en el termini de quatre mesos des de la presentació.»

Amb l'entrada en vigor del PGOU de 1993, i analitzant la normativa urbanística, no hi trobem cap article que ens permeti facilitar la instal·lació d'ascensors, tal i com sí preveia el POUM anul·lat. Es per aquest motiu que es proposa afegir un nou apartat a l'article 71 i 103 del PGOU vigent, que reculli el que estableix la Disposició addicional esmentada.

La problemàtica es concreta en les zones d'edificació aïllada, on es podrà ubicar l'ascensor en l'espai lliure privat i, en les zones d'edificació entre mitgeres, on es podrà instal·lar en els patis interiors de les illes sempre que no sigui possible enquibir l'ascensor en l'espai edificable.

Disposicions relatives a la vila.

L'article 71 del PGOU vigent estableix:

«Art.71 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 de la dimensió 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, llevat de que no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran 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 tampany de la parcel·la i l'accés.

8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera Ginjolars i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca vegetal, d'1 m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta.

L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles.

Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

L'article 103 del PGOU vigent diu:

«Art.103 Paràmetres comuns

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 lindars de la parcel·la.

3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglossats 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.

5. Les parcel·les amb dues modalitats de pendent hauran d'ajustar-se únicament a una d'elles.

6. Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'1 arbre per cada 200 m² de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti no es tindrà en compte la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 m.»

Per altre banda, l'article 121.3 del POUM anul·lat establia el següent:

«3. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis d'habitatges existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el sòl privat exterior, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:

a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) es considerarà com a elements tècnic i no computarà als efectes d'ocupació, sostre, volum i edificabilitat.

b) La distància mínima als lindars de parcel·la serà de 1 metre.

c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.

d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.

e) El tractament de la caixa d'ascensor s'haurà d'integrar al màxim en l'edificació existent.

4. En supòsit del número anterior, quan es tracti d'un polígon d'habitatges, caldrà realitzar un Pla de millora urbana (PMU) que reguli la integració en l'entorn dels nous elements estructurals necessaris o de la pròpia caixa d'escapes en el nou volum, així com els acabats (materials, textures i colors).»

b) Objectius i criteris de la modificació.

L'objecte de la modificació, és recuperar un article del POUM 2010 anul·lat i donar compliment a la Llei d'accessibilitat.

Amb aquesta finalitat, s'incorpora un apartat als articles 71 i 103 de les normes urbanístiques del PGOU vigent.

c) Proposta de la modificació.

Es proposa que els articles que fan referència als paràmetres comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació s'hi introdueixi un apartat per permetre la instal·lació d'ascensors, en el cas de que els paràmetres estiguin esgotats, per tal de donar compliment a la Llei d'accessibilitat.

La proposta de modificació queda concretada així:

Disposicions relatives a la vila.*Art. 71 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 de la dimensió 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, llevat de que no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran 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 tampany de la parcel·la i l'accés.
8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera Ginjolers i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es recularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca vegetal, d'1 m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta.
L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles.

9. Proposta de modificació 2B.

10. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis d'habitatges existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el sòl privat exterior, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:
 - a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) haurà d'ocupar l'espai mínim imprescindible.
 - b) En els casos que justificadament sigui necessari que l'ascensor sobrepassi la fondaria edificable, la distància mínima als llindars de parcel·la serà de 1 metre.
 - c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.
 - d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.
 - e) El tractament de la caixa d'ascensor haurà de minimitzar el seu impacte visual amb elements lleugers, materials opacs, mates i colors foscos.

Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

«Art.103 Paràmetres comuns

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 lindars de la parcel·la.
3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglossats 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.
5. Les parcel·les amb dues modalitats de pendent hauran d'ajustar-se únicament a una d'elles.
6. Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'1 arbre per cada 200 m² de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti no es tindrà en compte la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 m.

7. Proposta de modificació 2B

8. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis d'habitatges existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el sòl privat exterior, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:
 - a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) haurà d'ocupar l'espai mínim imprescindible. Es considerarà com a elements tècnic i no computarà als efectes d'ocupació, sostre, volum i edificabilitat.
 - b) En els casos que justificadament sigui necessari ocupar les franges perimetrals destinades a espai lliure, l'afectació haurà de ser mínima. La distància mínima als lindars de parcel·la serà de 1 metre.
 - c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.
 - d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.
 - e) El tractament de la caixa d'ascensor haurà de minimitzar el seu impacte visual amb elements lleugers, de materials opacs, mates i colors foscos.

2E. REGULACIÓ DELS CARTELLS PUBLICITARIS AL MUNICIPI.

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa

El PGOU de 1993, no regula els panells publicitaris en sòl urbanitzable o no urbanitzable, per la qual cosa, la llicència d'instal·lació s'ha de tramitar amb caràcter provisional.

Atès que de conformitat amb l'article 53.1 del TRLU, els usos i obres de caràcter provisional que poden autoritzar-se en sòl urbanitzable i el qualificat de sistemes, és una potestat discrecional de l'administració, tenint en compte a més, que tals llicències són una excepció al règim general de manera que s'han d'interpretar restrictivament, i al fet que la proliferació de rètols publicitaris a les vies principals de l'entrada al nucli urbà de Roses causen un evident impacte visual negatiu que afecta la imatge i promoció de Roses com a destí turístic de qualitat, es proposa incorporar a l'article 231.3 de les nnuu del PGOU de Roses un nou redactat, per tal de no haver d'utilitzar aquesta potestat discrecional de l'administració i evitar possibles discrepàncies.

Tant la Llei estatal 37/2015 de 29 de setembre, de carreteres com la Llei autonòmica 7/1993, de 30 de setembre de carreteres, amb la finalitat de garantir més seguretat en la circulació, i en defensa de l'harmonia del paisatge, estableixen la prohibició de tot tipus de publicitat, amb l'excepció dels rètols informatius i dels indicadors d'establiments mercantils o industrials.

La pressió i interès publicitari s'intensifica als voltants dels nuclis de població, creant imatges que no permeten gaudir del paisatge, ni distingir entre una i altre publicitat ja que per acumulació no hi ha temps des del vehicle fer la seva visualització, comportant a més, en el cas de Roses, un gran perill per a la seguretat de vianants i conductors.

En aquest sentit, l'article 37 relatiu a la publicitat de la llei estatal de carreteres diu:

«1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible des de las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

2. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

3. A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento. Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad en donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho de indemnización. En el caso que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá preceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar»

I l'article 32 relatiu a la publicitat de la llei autonòmica de carreteres diu:

«1. Amb caràcter general, es prohibeix instal·lar publicitat en una franja de cent metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera. Aquesta prohibició no dona dret a indemnització.

2. Les prohibicions que estableix l'apartat 1 no són aplicables en els casos següents:

- a) Als trams urbans de carreteres amb una calçada única per a ambdós sentits de circulació.*
- b) Als trams urbans de carreteres amb calçades separades la velocitat màxima permesa en les quals sigui inferior a vuitanta quilòmetres per hora.*

3. Al efectes del que estableix l'apartat 1, no es consideren publicitat els rètols informatius, ni els rètols o les instal·lacions similars indicatius d'establiments mercantils o industrials, sempre que se situïn en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat i no incloguin cap tipus d'informació addicional.

4. Són rètols informatius:

- a) Els senyals de servei.*
- b) Els que assenyalen indrets, centres o activitats d'atracció o interès turístics o culturals*
- c) Els que exigeix la normativa internacional.*

5. La forma, els colors, les dimensions i les determinacions lingüístiques dels rètols informatius s'han d'ajustar als criteris que estableix la Generalitat, d'acord amb la normativa general aplicable a aquesta matèria.

6. Els rètols a què fa referència l'apartat 3 requereixen l'autorització prèvia del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.»

El TRLU i el Reglament, estableixen la següent regulació dels usos i obres de caràcter provisional:

«Article 53 TRLU. Usos i obres de caràcter provisional

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

1 *bis*. En el cas que en els terrenys a què fa referència l'apartat 1 hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.
- e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
- f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració pública poden ésser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. També poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos per l'administració titular del domini públic no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.»

«Article 61 – RLUC. Usos i obres de caràcter provisional

61.1 Només poden ser admesos com a usos provisionals, en el casos i les condicions que estableix l'article 53 de la Llei d'urbanisme, els següents:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit de mercaderies o altres béns mobles que no comportin activitats de comercialització o distribució.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de practiques de conducció, el rentat d'automòbils, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs que no requereixin la implantació de construccions.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades amb aquest sector.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

61.2 Les obres executades per a la implantació dels usos provisionals esmentats a l'apartat 1 han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions transportables o desmuntables i no poden comportar una desfiguració definitiva del terreny.»

El PGOU de Roses, en la Secció Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl:

«Art.231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

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

2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sense perjudici del que estableix el capítol 6 del títol 4 del D Leg. 1/90.

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 edificar-se 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.»

b) Objectius i criteris de la modificació.

Aquesta proposta, té per objectiu, evitat la proliferació de llicències provisionals per la instal·lació de panells d'anuncis publicitaris en sòls classificats com a urbanitzables que hi ha a l'entrada del nucli urbà de Roses, degut al negatiu impacte visual que causen.

Amb aquesta finalitat, es proposa introduir un apartat a l'article 231 de les normes urbanístiques del PGOU, per donar-ho cobertura normativa i que l'aplicació de l'article 53 del TRLU, no sigui discrecional per l'administració en el sòl urbanitzable delimitat que majoritàriament es troba a banda i banda de la via principal d'accés al municipi per preservar la seva imatge.

c) Proposta de la modificació.

Per resoldre aquesta problemàtica, es podria aplicar directament el caràcter discrecional, recollit a l'article 53.1 del TRLU, de les llicències i usos provisionals: és clara la voluntat del legislador en atorgar a l'administració competent la capacitat de decidir en cada cas concret si, l'activitat proposada que legalment sigui possible d'implantar en sòl urbanitzable, es pot admetre a tramitar (1. ..., es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional ...).

El fet que la proliferació de rètols publicitaris a la via principal de l'entrada al nucli urbà de Roses causa un evident impacte visual negatiu que afecta la imatge i promoció de Roses com a destí turístic de qualitat.

La proposta es concreta en afegir un paràgraf nou a l'article 231.

Art.231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

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

2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sense perjudici del que estableix el capítol 6 del títol 4 del D Leg. 1/90.

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 edificar-se 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.

Els anuncis publicitaris mitjançant panells estan prohibits en els polígons i sectors de planejament encara no desenvolupats, permetent-se només els d'interès públic o social. S'admeten únicament els panells informatius relatius a l'activitat que es dugui a terme en la pròpia parcel·la.

2F. USOS PERMESOS EN EL SISTEMA DE PARCS I JARDINS

a) Necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa.

La implantació d'infraestructures de serveis en sòl urbà, és normalment soterrada o grapada per façana, tot i que en alguns casos ha de ser aèria. Aquestes xarxes necessiten d'elements no soterrats pel seu funcionament: caixes de connexió, armaris, estacions transformadores... que són visibles des dels espais públics. S'intenta que s'ubiquin en sòl privat per no entorpir el pas de vianants en voreres o en la pròpia edificació per tal de millorar el paisatge urbà. Aquesta voluntat, no és possible en moltes ocasions i s'ha d'instal·lar en la via pública o en espais qualificats de sistema d'espais lliures. Es proposa aquesta modificació, per concretar i possibilitar la ubicació d'aquests elements, imprescindibles pel bon funcionament de les infraestructures de servei.

Segons el PGOU vigent:
Secció 3a. Sistema de parcs i jardins.
Art.24 Definició

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.

2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs urbans. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable. Els Plans Parciaus hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del D Leg. 1/90 i Reglament de Planejament, i els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Art.25 Ordenació i Projecte

Els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts de vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i els elements accessoris que facilitin el millor ús pel descans i l'esbargiment.

Art.26 Usos permesos

1. S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc. L'alçada màxima de les edificacions serà de 6 mts.

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

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

b) Objectius i criteris de la modificació.

L'objectiu de la modificació, és permetre la instal·lació dels elements com armaris de connexió, estacions transformadores o elements similars, en el Sistema d'espais lliures, quan no existeixin altres alternatives raonables de localització i, sempre que no impedeixin el bon funcionament de l'espai on s'ubiquin.

c) Proposta de la modificació.

La proposta es concreta amb el nou redactat de l'article 26.

Art.26 Usos permesos

1. S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis **tècnics** 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 m.

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