

TEXT REFÓS – COMPLIMENT ACORD CTU 18.12.18 - 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  
DOCUMENTS I, II, III i IV

---

PL17006OT

gener 2019

## 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.
12. Compliment de l'acord de la CTU 18.12.2018

### 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.
- Article 7. Articles modificats.

### III AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### IV SUSPENSÍO 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.

### VI ANNEXES

- Annex I – Relació de propietaris i certificats del Registre de la Propietat segons l'art. 99 del TRLU de les modificacions 1A, 1D i 1E.
- Annex II – Fitxes cadastrals i Notes registrals de la finca de la Carretera del Far, 81 (RC-51777-21)



## 1. IDENTIFICACIÓ I AGENTS DEL DOCUMENT DE PLANEJAMENT

### Títol document

Text refós de gener de 2019 per donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2018 de la 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, consegüentment, 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.

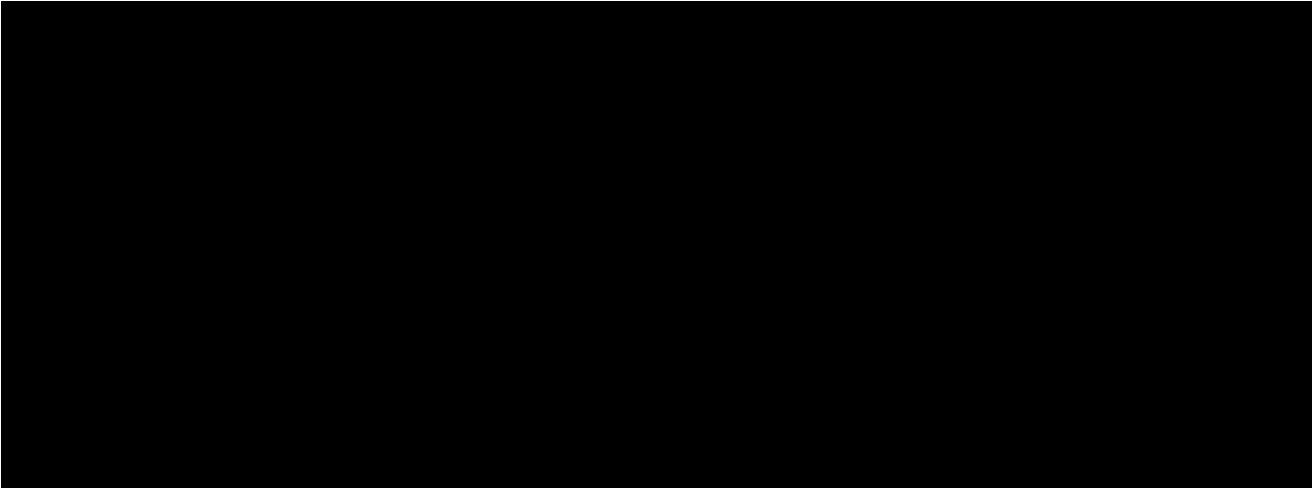
En data 26 de febrer de 2018, la sessió ordinària del Ple municipal acorda, entre d'altres, aprovar inicialment document anomenat «Modificació puntual núm. 3 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Roses, referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les normes urbanístiques», redactat pels 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.

El juliol de 2018 els serveis tècnics i jurídics de l'Àrea d'Urbanisme redacten el document anomenat «Document d'aprovació provisional – Modificació puntual 3/2018 del Pla general d'ordenació urbana, de precisió d'alineacions, esmenes i adaptacions a les normes urbanístiques» validat amb la referència 4DUN\_AP-MOD PUNT 3\_EX2018-000302\_DT010318\_PL17006O.



Amb data 13 d'agost de 2018 i RS10333, es trameta el document a la Comissió Territorial d'Urbanisme i en data 11 de desembre de 2018 s'emeta informe tècnic complementari que es trameta també a la comissió per a la seva valoració. Aquest informe complementari delimita els àmbits de modificació i compara entre tots ells si hi ha increment o decrement d'aprofitament privat, zones verdes i densitat.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, acorda aprovar definitivament el «Document d'aprovació provisional de modificació puntual núm. 3/2018 del Pla general d'ordenació urbana de precisió d'alineacions, esmenes i adaptacions de les normes urbanístiques» autenticat amb núm. 4DUN\_AP-MOD PUNT3\_EX2018-000302 DT100718\_PL17006OT i en supedita la seva publicació al DOGC i

consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents:

- Cal incorporar el quadre comparatiu de superfícies aportat posteriorment per l'ajuntament en data 12 de desembre de 2018. En aquest quadre caldrà corregir les superfícies de l'àmbit 1E (UA27) que per error són idèntiques entre el planejament vigent i el proposat, així com detallar el canvi de densitat de l'ús residencial a l'àmbit 1E (SUC) tenint en compte el fet que es deixa sense afectació un edifici de 12 habitatges.
- Cal aportar informació sobre la legal implantació de l'edificació que es preveu mantenir a l'àmbit 1E (SUC).
- Cal donar compliment a l'article 99 del TRLLU en l'àmbit de la MOD 1A, 1D, 1E (UA27) i, si s'escau, de la MOD 1E (SUC).
- Cal evitar que el nou text refós tingui dos plànols d'ordenació sobre el mateix àmbit així com corregir els errors de delineació pel que fa a les línies de qualificació.
- Cal corregir l'errada de l'apartat 8 de l'article 103, ja que es fa referència als edificis d'habitatges quan en realitat el que es regula en aquest article són els desenvolupaments turístics i residencials.

A l'apartat de «Àmbit d'actuació i descripció de la proposta» de l'acord de la CTU també fa esment de:

- «... Tot i que el document no ho fixa normativament, a la memòria es parla d'eliminar de cada subzona la fila del quadre que regula el vol màxim dels cossos sortins (d'entre 1 i 2 m.) i per tant es dona a entendre que es modifiquen també els articles 108, 109, 110, 111 i 112...»
- «... es formalitzen 6 articles que no modifiquen cap article de la normativa vigent. Tot i que a la normativa no es plasma, a la memòria es parla de la modificació dels articles: 51, 71, 103, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 122, 123 i 231».

A l'apartat de «Valoració de l'expedient» de l'acord de la CTU també fa esment de:

- «...Per tant, tot i que el document no en parla, en aquest cas els cossos volats a les plantes baixes només serien possibles per aquelles edificacions inserides en terreny amb pendent que, per ubicació de la planta baixa aquesta podria quedar volant respecte del terreny. Per tant, aquesta modificació es considera adequada, amb el benentès que s'aplicarà en edificacions on, per els pendents del terreny, les plantes baixes queden per sobre la cota natural del terreny».

A l'apartat 12 de la memòria s'especifica com s'han incorporat en el document les determinacions del acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

### 3. NATURALESA, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document substitueix el validat amb referència 4DUN\_AP-MOD PUNT3\_EX2018-000302 DT100718\_PL17006OT, incorpora les determinacions de l'acord de Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 18 de desembre de 2018, 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 un increment de sostre edificable, ni transformació dels usos, però sí un increment de densitat o intensitat de l'ús residencial. També s'incrementa la superfície de sistemes d'espais lliures, per la qual cosa, encara que es requereix un increment de reserves per a Sistemes urbanístics per l'increment de densitat, aquestes queden compensades. 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.

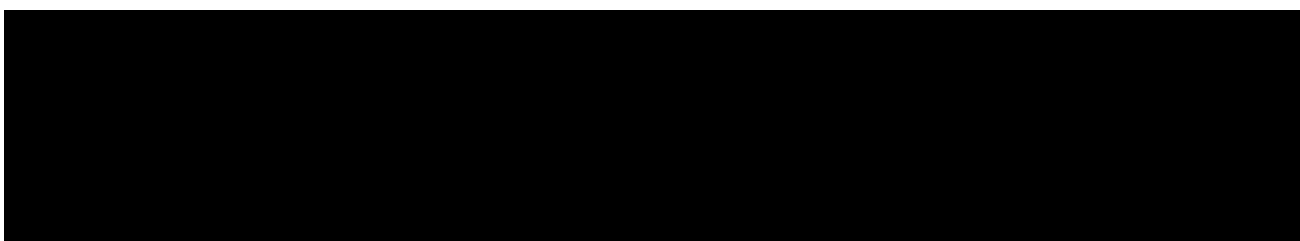
És d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses, que es va publicar al BOP de Girona, núm. 113, en data 14 de setembre de 1993.

## 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 es van presentat les següents al·legacions:



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

- L' [REDACTED]  
re [REDACTED]  
ci [REDACTED]

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 desestimada 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:

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

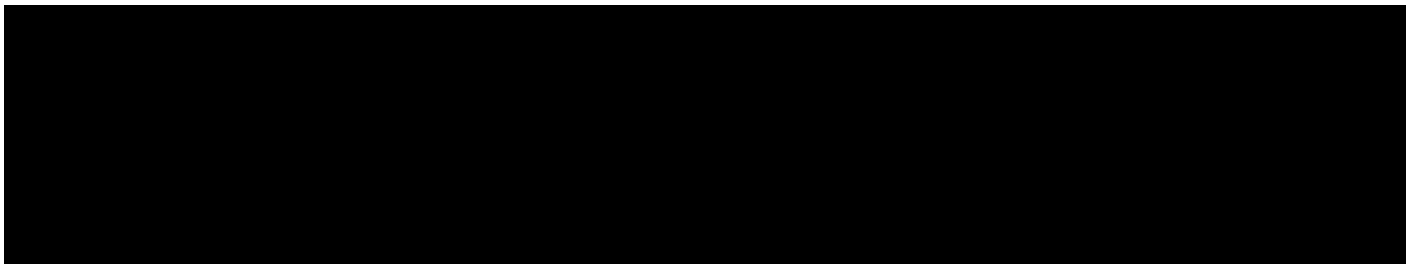
modificació. Aquesta alegació s'ha estimat segons es justifica en el informe emès de resolució de les alegacions i que consta a l'expedient.

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.

## 12. COMPLIMENT DE L'ACORD DE LA CTU DE DATA 18.12.2018

- a) En el Document V – Diferents àmbits de modificació, s'incorpora, en l'apartat el Quadre comparatiu de tots els àmbits de modificació (1A, 1B, 1C, 1D i 1E) i la seva justificació. En aquest quadre, respecte al presentat a la CTU en data 11 de desembre de 2018, es corregeixen les superfícies de l'àmbit 1E (UA27) i l'increment de densitat d'ús residencial a l'àmbit 1E (SUC) al deixar sense afectació l'edifici de 12 habitatges.
- b) Consultades les dades de l'arxiu municipal de Roses, no consta cap expedient de llicència d'obres per la construcció del bloc de referència a la parcel·la cadastral 51777-21. Tampoc consta cap expedient sancionador ni de restauració urbanística en els darrers sis anys.  
Ara bé, aquesta edificació construïda i acabada l'any 1973 amb les descripcions que figuren a cada una de les fitxes cadastrals (s'inclou en l'Annex II les fitxes cadastrals). Tanmateix, i segons les còpies simples expedides pel Registre de la Propietat de Roses, consten 12 finques registrals independents amb escriptures que daten entre els anys 1977 i 2014 (s'inclou en l'Annex II les notes registrals de cada una de les entitats).
- c) L'article 99 del TRLLU determina que les modificacions d'instruments de planejament que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos han d'incloure en el document les especificacions següents:
- Una relació dels propietaris de les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació i les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat. S'inclou un Annex I amb el llistat dels propietaris afectats i les notes simples expedides pel Registre de la Propietat.
  - La previsió, en el document de l'agenda o programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini. S'inclou aquesta informació en el Document III d'Agenda i Avaluació econòmica i financera.
  - Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació a incloure en el document de l'avaluació econòmica financera. S'inclou aquesta informació en el Document III d'Agenda i Avaluació econòmica i financera.
- d) Es substitueixen els plànols d'ordenació anomenats O1 de les modificacions 1A, 1B, 1C, 1D i 1E per una sèrie nova on hi consta l'àmbit de la modificació i s'afegeix una nova sèrie I6 del planejament vigent. Aclarir que la trama grafiada amb color sèpia correspon a l'àmbit de modificació que inclou les parcel·les cadastrals íntegres i el color vermell les alineacions i canvis de zonificació. Les alineacions modificades es grafien en vermell i un traç de línia més gruixut.
- e) En la normativa del document de modificació s'inclou un nou article 7 on hi consten els articles modificats segons les prescripcions establertes en l'acord de la CTU i de la següent manera:

- Es corregeix la modificació 2B corresponent a l'article 51.4.
- Es corregeix la modificació 2D corresponent a l'article 103.8.
- S'inclouen també els articles 108, 109, 110, 111 i 112 modificats en la modificació 2B.

A l'apartat «2, Esmenes i adaptacions de diferents articles de les normes urbanístiques» també s'inclouen les modificacions dels articles esmentats segons les prescripcions de l'acord de la CTU.

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.

Article 7. Els articles que es modifiquen de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses són els següents:

a) Es modifica l'article 26 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 26. Usos permesos. Sistema de parcs i jardins.

1. S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis **ècnics** 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.
3. En certs casos especialment previstos pel Pla, s'admetrà la utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

b) Es modifica l'article 51 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 51. Cossos sortins. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

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. En edificacions aïllades s'admeten el cossos sortints amb el benentès que per els pendents del terreny, les plantes baixes poden quedar per sobre la cota natural del terreny.**
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.**

c) Es modifica l'article 71 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 71. Paràmetres comuns. Disposicions relatives a la vila.

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.
10. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis 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 pati d'illa, 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 fondària edificable, 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, materials opacs, mates i colors foscos.
- d) Es modifica l'article 103 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:
- Article 103. Paràmetres comuns. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.
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 llinars 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 m<sup>2</sup> 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.
8. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis 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 llinars 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.

e) Es modifica l'article 107 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 107. Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sostre edificable per m<sup>2</sup> 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 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 800m<sup>2</sup> i de 3 metres en parcel·les de superfície igual o superior als 800m<sup>2</sup>.

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.

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. **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.

f) Es modifica l'article 108 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 108. Subzona a (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 12 m.

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Aladrava, Mas Fumats (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>.

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	35	30	25	30	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl)	0,50	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Separació mínima a carrer							
Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	2,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)		2	2		2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5

g) Es modifica l'article 109 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 109. Subzona b (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 15 m., amb l'excepció del sector de Santa Margarida, on s'admet la parcel·la mínima de 500 m<sup>2</sup>, amb el mateix front mínim.

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Aladrava, Mas Fumats (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>.

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	30	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	0,50	0,40	0,35	0,40	0,35	0,35
Separació mínima a carrer							
Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)		2	2		2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5

h) Es modifica l'article 110 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 110. Subzona c (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 15 m.

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Separació mínima a carrer							
Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)		2	2		2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5

i) Es modifica l'article 111 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 111. Subzona d (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1000 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 18 m.

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



		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Separació mínima a carrer							
Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)		2	2		2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5

j) Es modifica l'article 112 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 112. Subzona e (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1500 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 25 m.

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coefficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Separació mínima a carrer							
Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	5	5	5	5	5	5
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)		2	2		2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5

k) Es modifica l'article 122 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 122. Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones. Vivenda plurifamiliar aïllada.

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

a) La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>, excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m<sup>2</sup>.

- b) El front mínim de parcel·la serà de 15 mts., excepte per aquelles parcel·les de superfície superior a 800 m<sup>2</sup>, per a les quals el front mínim de parcel·la serà de 20 mts.
  - c) Les parts 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) Les separacions a l'indars de parcel·la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:
    - a façana, 4 mts.
    - als laterals, 4 mts. per la zona 8 a i 3 m. per la resta (8b, 8c i 8h).
    - al fons, 6 mts.
  - f) 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.
  - g) La superfície útil mínima per a habitatge o apartament serà de 40 m<sup>2</sup>.
  - h) Els usos admesos a les edificacions són el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotelier.
- i) Es modifica l'article 123 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera  
Article 123. Espais lliures d'edificació. Vivenda plurifamiliar aïllada.
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 l'indars 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 l'indars. 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.
- m) Es modifica l'article 231 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:  
Article 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 Parcials.
2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sense perjudici del que estableix 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.



1. 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 però, no comporta cap impacte en la hisenda pública ni en modifica l'equilibri socioeconòmica del PGOU.

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.

2. Els àmbits 1A, 1D i 1E d'aquesta modificació puntual comporten un increment de densitat d'ús residencial, per la qual cosa, i segons l'article 99.1 del TRLU, s'ha d'incloure en la documentació la previsió en el document de l'agenda de l'execució del planejament i l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació:

- a) Agenda de l'execució del planejament

- En l'àmbit 1A\_ Alineacions del sistema viari i zonificació en l'àmbit del carrer Joan Lluís Vives, tot i que es podria executar el planejament un cop publicada la modificació 3/2018 amb la corresponent sol·licitud i concessió de les llicències d'obres, a dia d'avui no serà possible ja que la comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 17 de gener de 2019, va acordà suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, rehabilitació o d'enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals, en sols urbans sense edificar i no inclosos en sectors de desenvolupament que es troben totalment o més d'un 50% dins de la franja del 500 m. des del domini públic marítim terrestre amb més del 50% de la seva superfície amb pendents superiors al 20% i segons el plànol que adjunten, en aquest plànol es comprova que aquest sector està dins de l'àmbit de suspensió de llicències.
- En l'àmbit 1D\_Perllongament del carrer Cap Negre i error de l'alineació del carrer Cap Petit, la execució del planejament serà immediata un cop publicat el document de modificació 3/2018.
- En l'àmbit 1E\_Supressió del perllongament del carrer Manuel de Pedrolo, el sector de sòl urbà consolidat l'execució del planejament serà immediata un cop publicat el document de modificació i en l'àmbit de la UA 27 quan es desenvolupi el polígon.

b) Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

- La modificació puntual núm. 3/2018 en els àmbits 1A, 1D i 1E (SUC), no genera cap càrrega d'inversió atès que les despeses d'urbanització del sistema viari ja estan executades i recepcionades, per tant l'ajuntament ja n'assumeix el seu manteniment.
- En l'àmbit 1E (UA 27), al ser un polígon de sòl urbà no consolidat, la urbanització serà una càrrega dels propietaris del polígon i no de l'administració, per tant la modificació en aquest àmbit no genera cap càrrega d'inversió.

IV SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

## 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.

