

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
DOCUMENT V

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)

V DOCUMENT DELS DIFERENTS ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

1. PRECISIÓ 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.

S'adjunta a continuació un quadre comparatiu de tots els àmbits de modificació (1A, 1B, 1C, 1D i 1E) on es justifiquen totes les superfícies d'increment de sostre i densitat amb les cessions del sistema d'espais lliures segons el TRLU i el reglament que la desenvolupa.

		S/PGOU	S/MOD 3	DIFERÈNCIES	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	INCREMENT SISTEMA Z VERDA	COEFICIENT EDIFICABILITAT S/PGOU	SOSTRE RESULTANT	INCREMENT DENSITAT			
									PARCEL·LES	HABITATGES	RESERVA Z. V. ART. 100 TRLU	
									unitats	unitats	10m2/habitatge	
		m2			m²	m²	m2st/m2sl	m²				
1A	JOAN LLUÍS VIVES											
	SISTEMA Z. VERDA	C4	1.116,60	1.196,78	80,18							
	SISTEMA VIARI	A	2.695,87	2.203,59	-492,28							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	6c*	40.642,15	41.054,25	412,10	412,10	0,35	144,23	1,00	2,00	20,00	
	TOTAL ÀMBIT		44.454,62	44.454,62								
1B	FRANCESC ALEGRE											
	SISTEMA Z. VERDA	C4	2.576,53	2.983,69	407,16							
	SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI	D1	1.116,11	1.060,09	-56,02							
	SISTEMA VIARI	A	1.173,26	1.421,51	248,25							
	SISTEMA APARCAMENT	B	497,44	415,45	-81,99							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	6c	13.564,40	13.047,00	-517,40	-517,40	0,35	-181,09				
	TOTAL ÀMBIT		18.927,74	18.927,74								
1C	DIEGO VELAZQUEZ											
	SISTEMA VIARI	A	827,89	864,66	36,77							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	6c	4.322,73	4.285,96	-36,77	-36,77	0,35	-12,87				
	TOTAL ÀMBIT		5.150,62	5.150,62								
1D	CAP NEGRE/CAP PETIT											
	SISTEMA VIARI	A	943,43	1.167,59	224,16							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	6b	6.966,36	6.742,20	-224,16	-224,16	0,50	-112,08	5,00	5,00	50,00	
	TOTAL ÀMBIT		7.909,79	7.909,79								
1E	MANUEL DE PEDROLO											
	ÀMBIT UA-27											
	SISTEMA Z. VERDA	C4	269,44	269,44	0,00							
	SISTEMA VIARI	A	1.285,10	1.297,47	12,37							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT	6c	7.632,55	7.620,18	-12,37	-12,37	0,45	-5,57	1,00	1,00	10,00	
	TOTAL ÀMBIT		9.187,09	9.187,09								
	ÀMBIT SUC											
	SISTEMA VIARI (A)	A	849,87	667,11	-182,76							
	SÒL APROFITAMENT PRIVAT (6 c)	8b	6.039,08	6.221,84	182,76	182,76	0,65	118,79	1,00	12,00	120,00	
	TOTAL ÀMBIT		6.888,95	6.888,95								
TOTALS					-183,47	487,34		-48,58	8,00	20,00	200,00	

- a) Segons l'article 100.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, si la modificació comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbà s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial. En aquest cas, com que el còmput total no hi ha increment de sostre, no cal fer la reserva.
- b) Segons l'article 100.2 del TRLU, si la modificació del planejament comporta un increment de densitat d'ús residencial, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m² per cada nou habitatge. En aquest cas, el còmput total suposa un increment de 8 parcel·les i 20 habitatges de més, per tant cal incrementar la reserva de sistemes en 200 m². En el quadre que consta en l'apartat 12 de la memòria es pot veure que aquesta reserva a fer és inferior a l'increment que es preveu en aquesta modificació de sistemes d'espais lliures.
- c) Segons la disposició Transitòria Setena del TRLU, les modificacions de planejament que comportin un increment de sostre edificable, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. En aquest cas, com que en el còmput total no hi ha increment d'aprofitament, no cal la cessió.
- d) Malgrat els increments de sostre i densitat, el comput total de la modificació núm. 3/2018 suposa un decrement d'aprofitament privat de -183,47 m², un decrement de sostre resultant de -48,58 m², un increment de densitat de 20 unitats que suposaria una reserva de sistema d'espais lliures de 200 m² i un increment de sistema d'espais lliures de 487,37 m².

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.

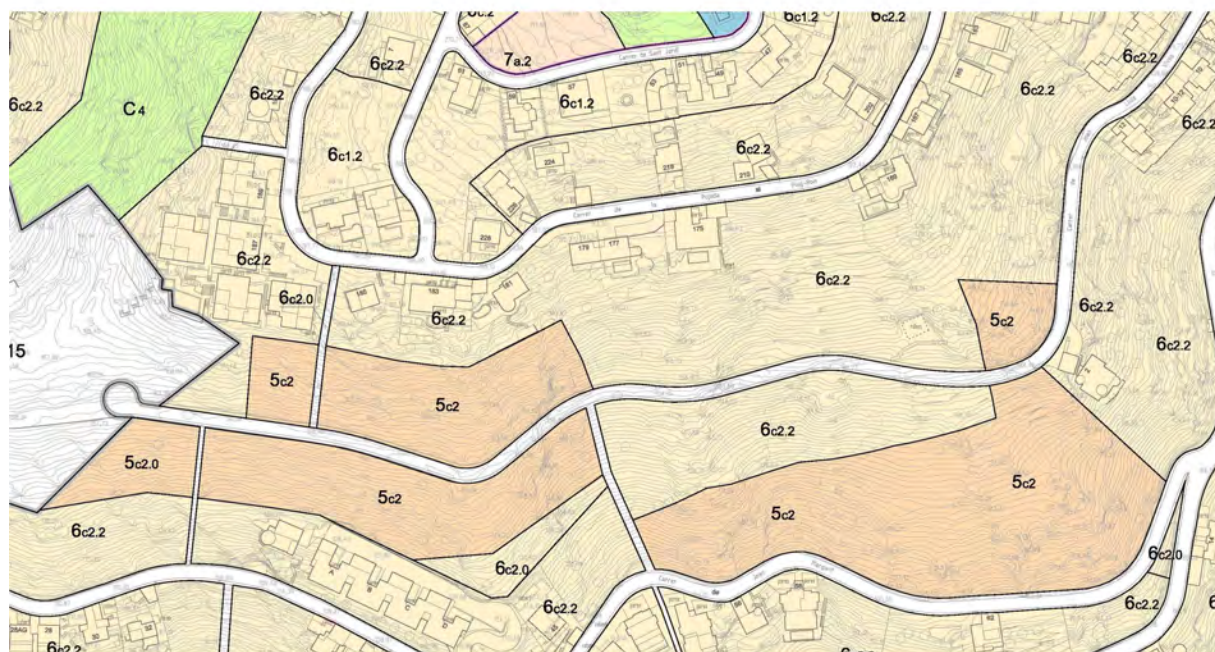
Per acord plenari municipal adoptat el 24 de novembre de 2003 s'aprovà definitivament la digitalització dels plànols del text refós del PGOU de Roses de l'any 1993. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar llur conformitat a dita digitalització dels plànols en la sessió del 4 de febrer 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

REF. CADASTRAL	ADREÇA	QUALIFIC. URBANÍSTICA.		SUPERFÍCIE (m2).	ESTAT
		PGOU VIGENT	PROPOSTA		
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
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 tamisarà 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, tot i que s'incrementa l'aprofitament i la densitat, no hi ha decrement en el 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'ESP AIS LLIURES (C4)	1.116,60 m ²	1.196,78 m ²

REPORTATGE FOTOGRÀFIC





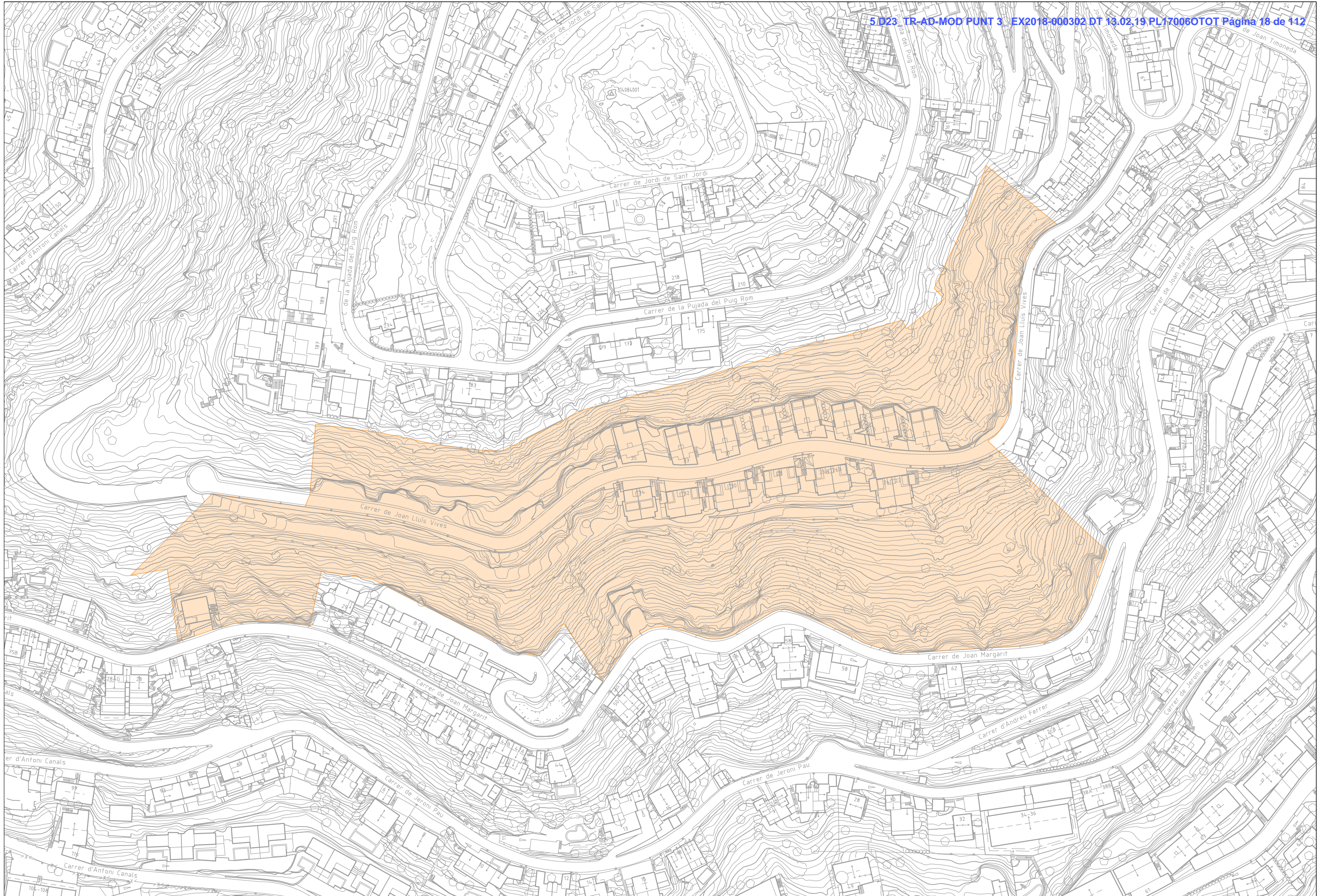




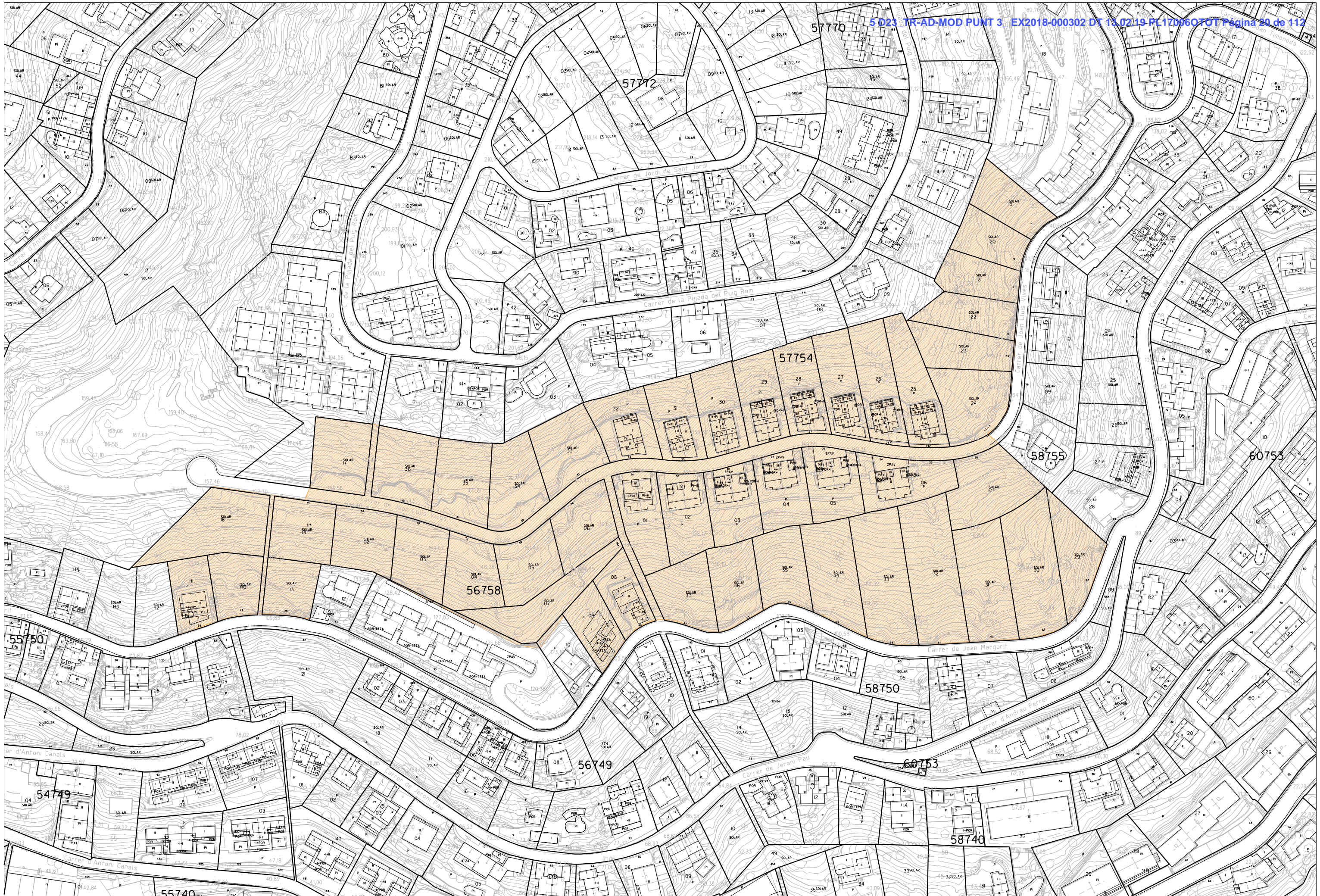
- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofotó amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.6_ Planejament vigent – 1/1000

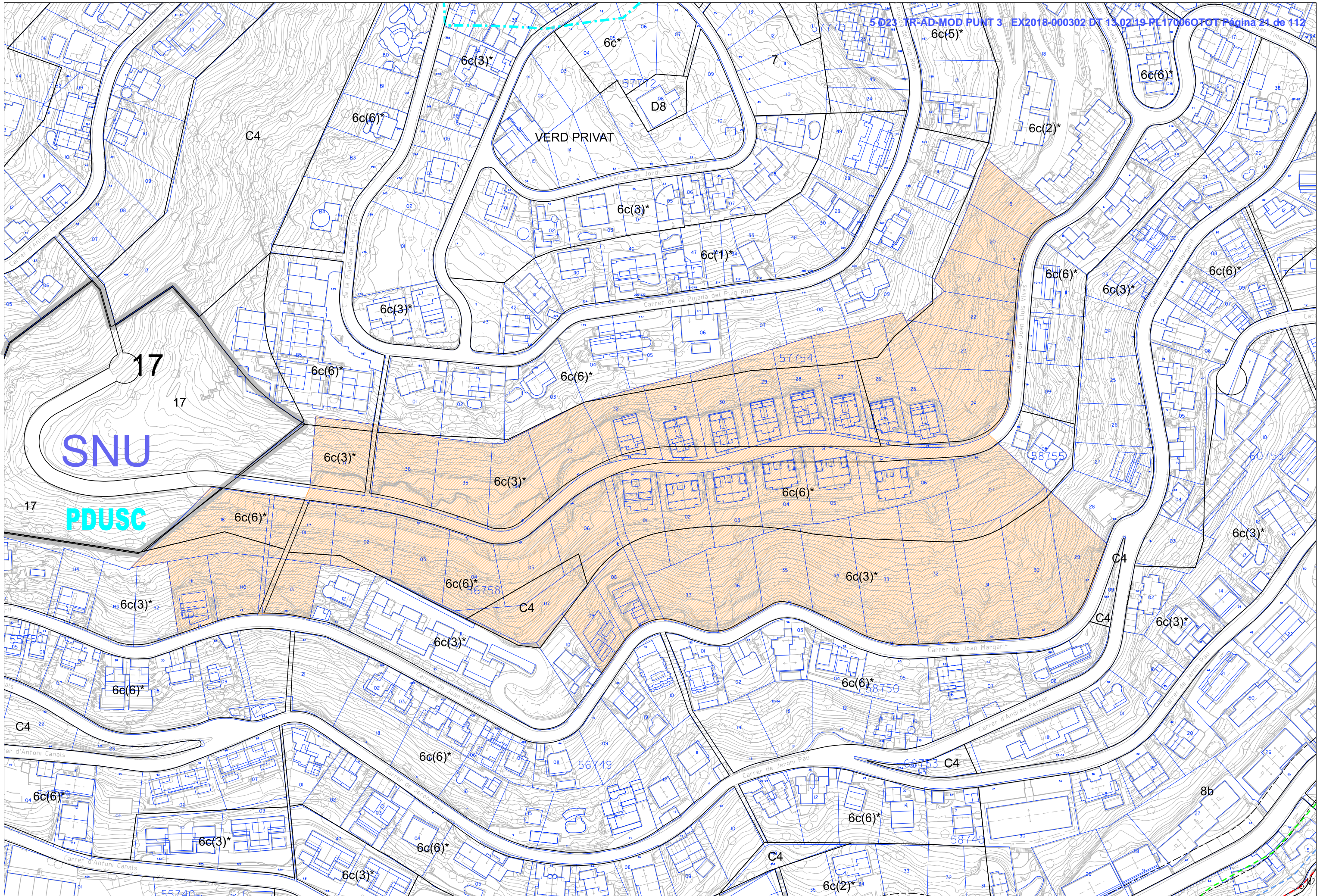
O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

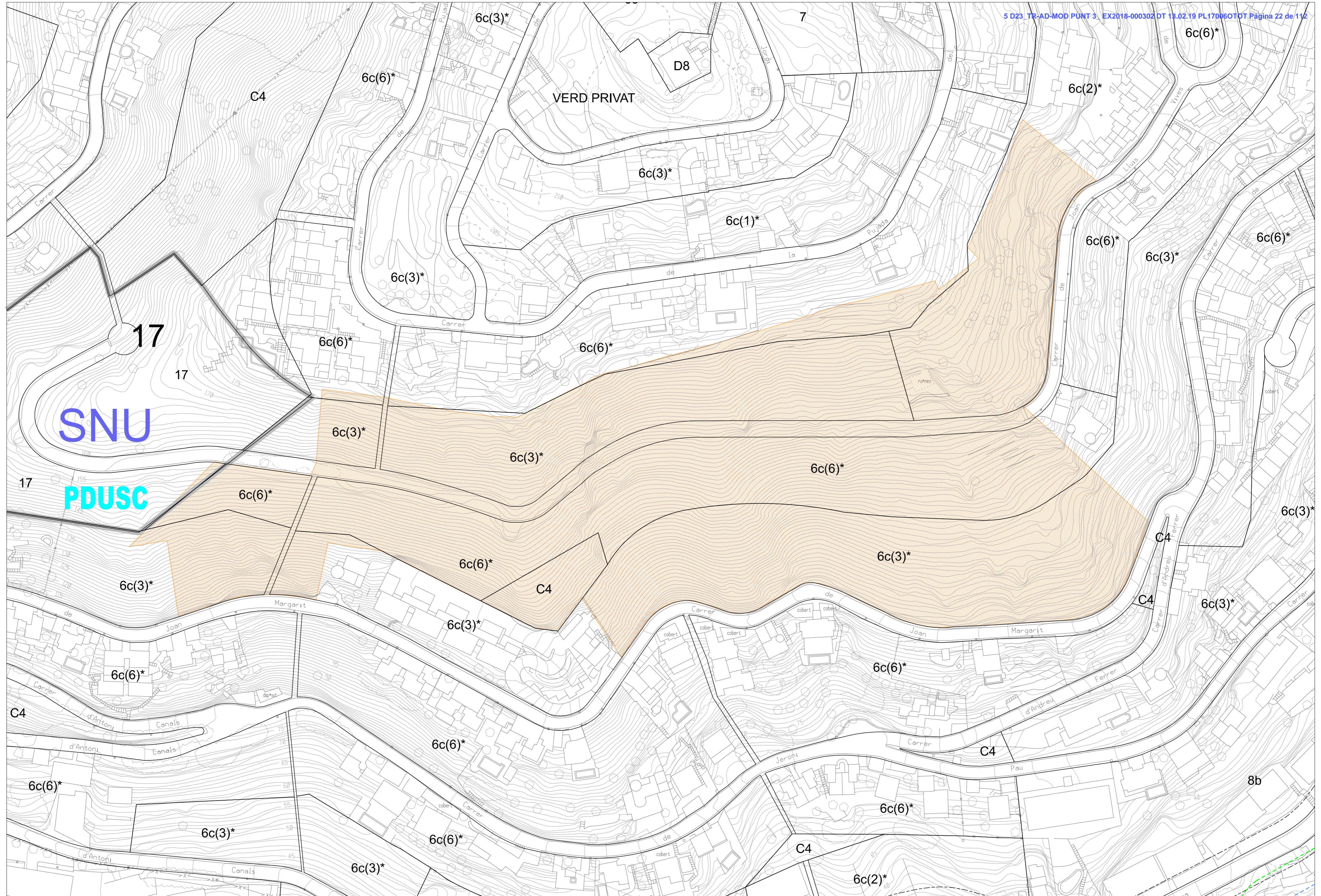
PLÀNOLS

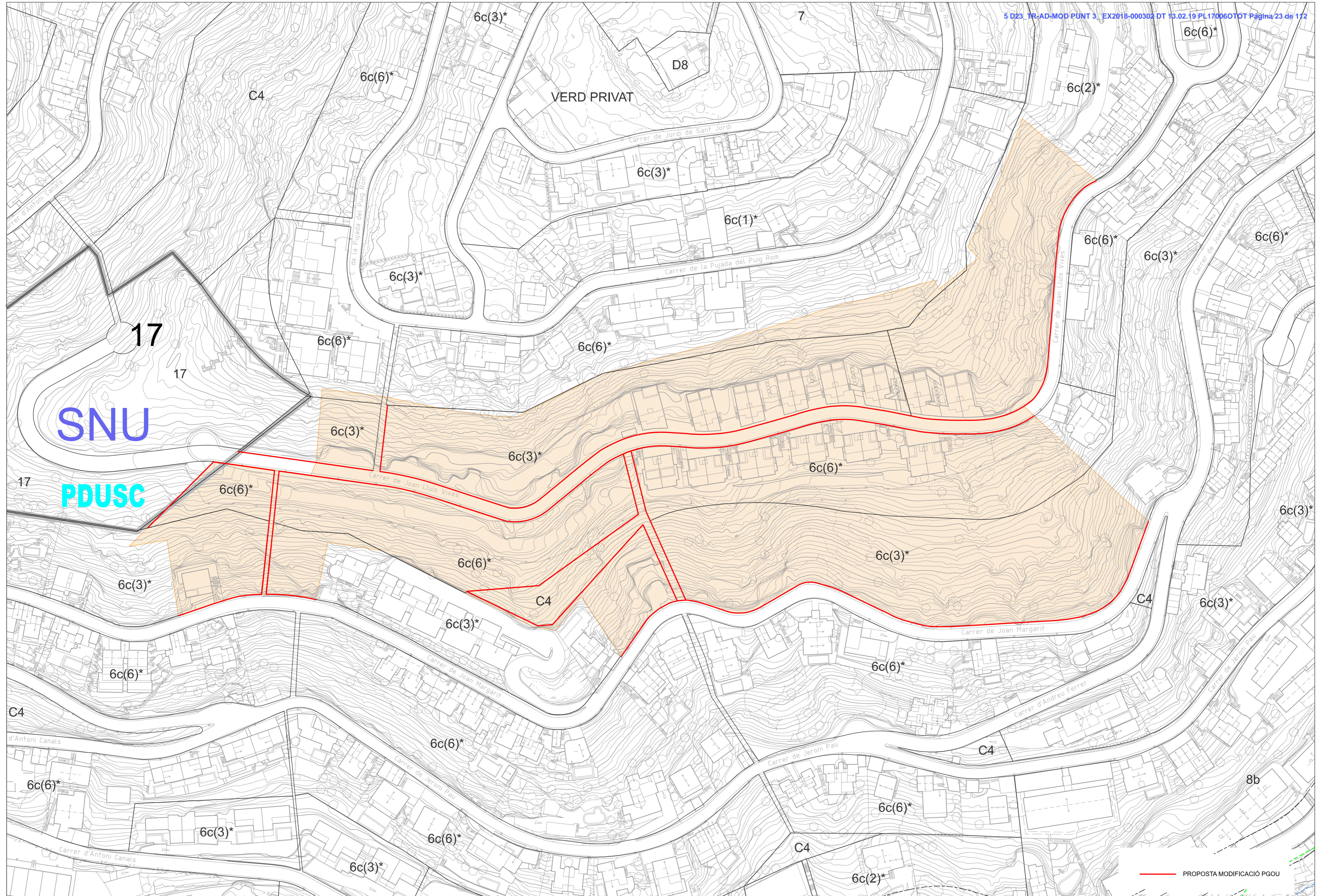












SNU

PDUSC

VERD PRIVAT

PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU

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.

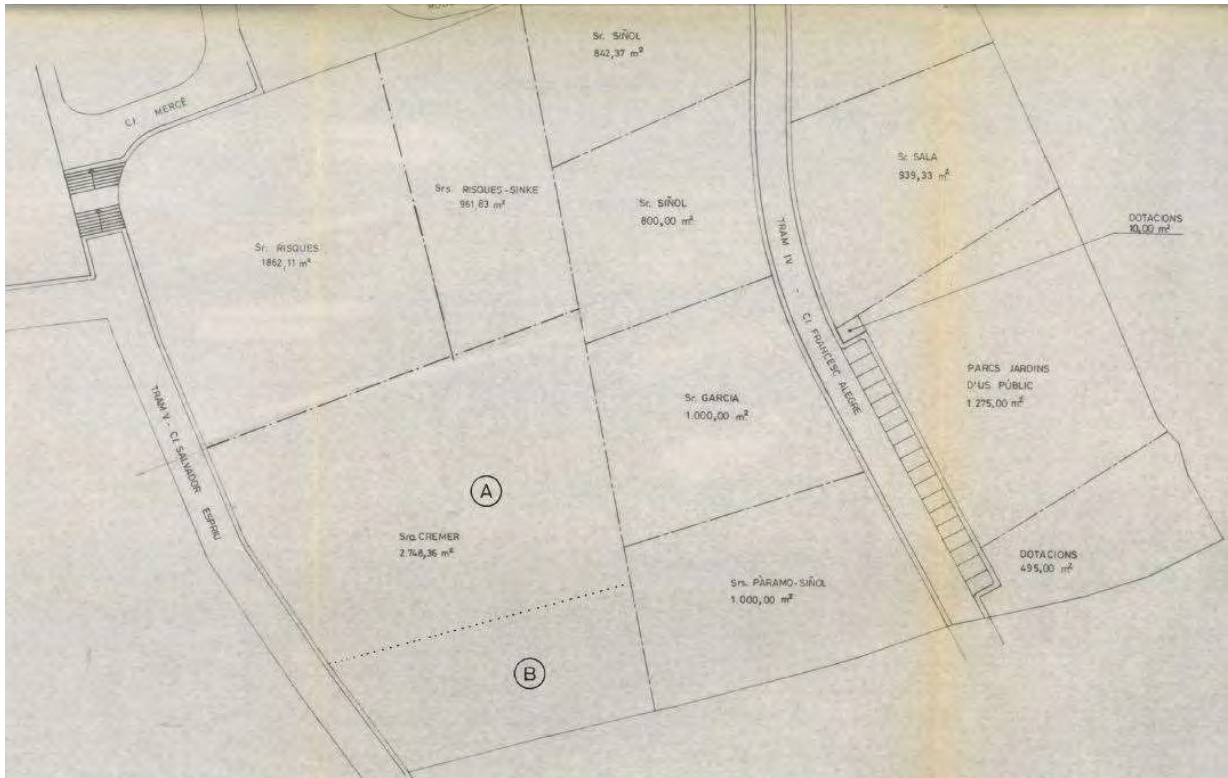
La proposta consisteix en ajustar el planejament a la realitat física, es a dir al carrer realment urbanitzat i a l'espai lliure i equipament realment cedits. No caldrà la tramitació prevista a l'article 98 del TRLU pels espais lliures, al tractar-se d'un ajust en la delimitació que no altera la funcionalitat,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

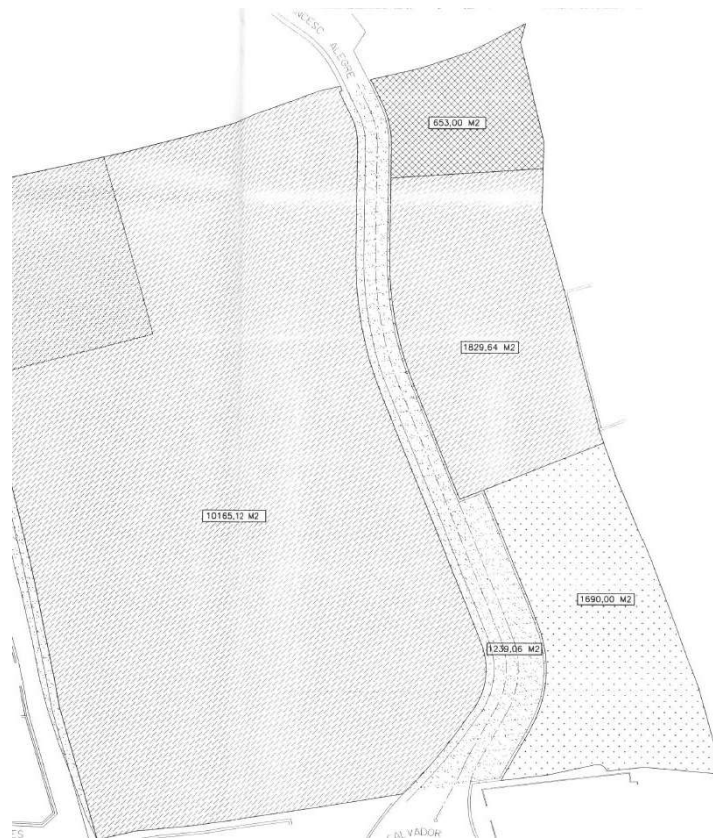
Pla parcial Marès



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'ESP AIS 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	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

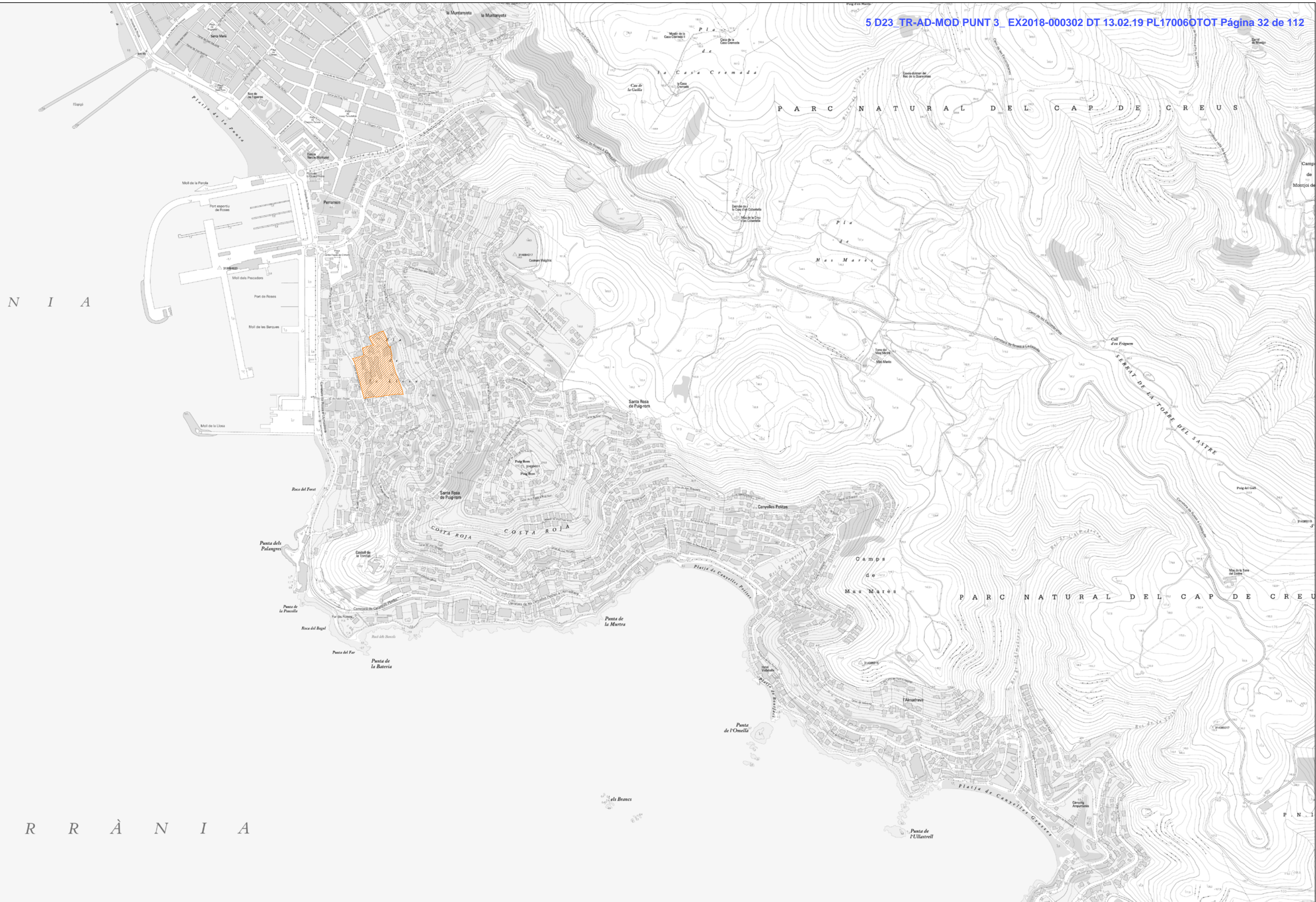




- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofotó amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.6_ Planejament vigent – 1/1000

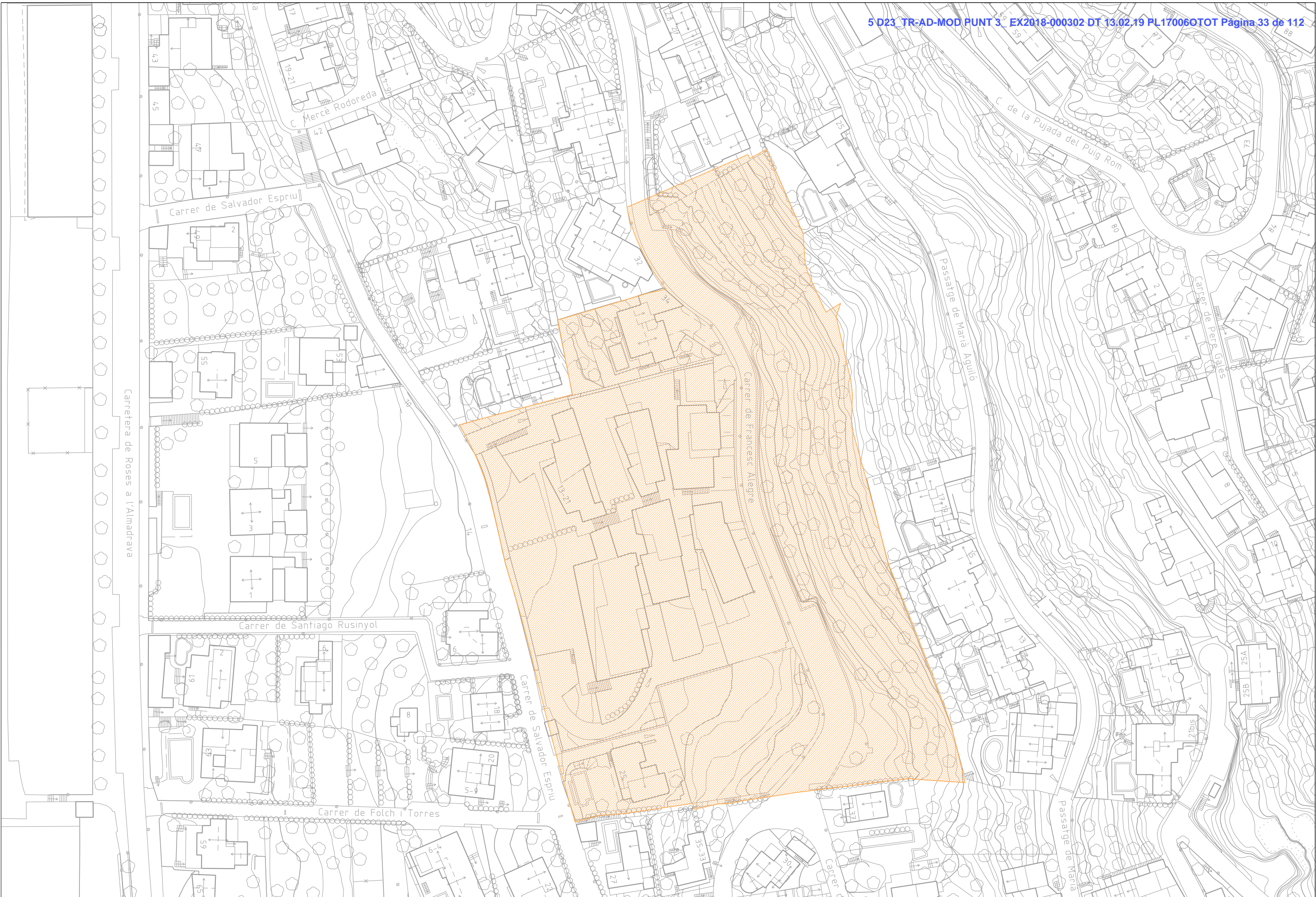
O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

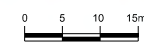
PLÀNOLS

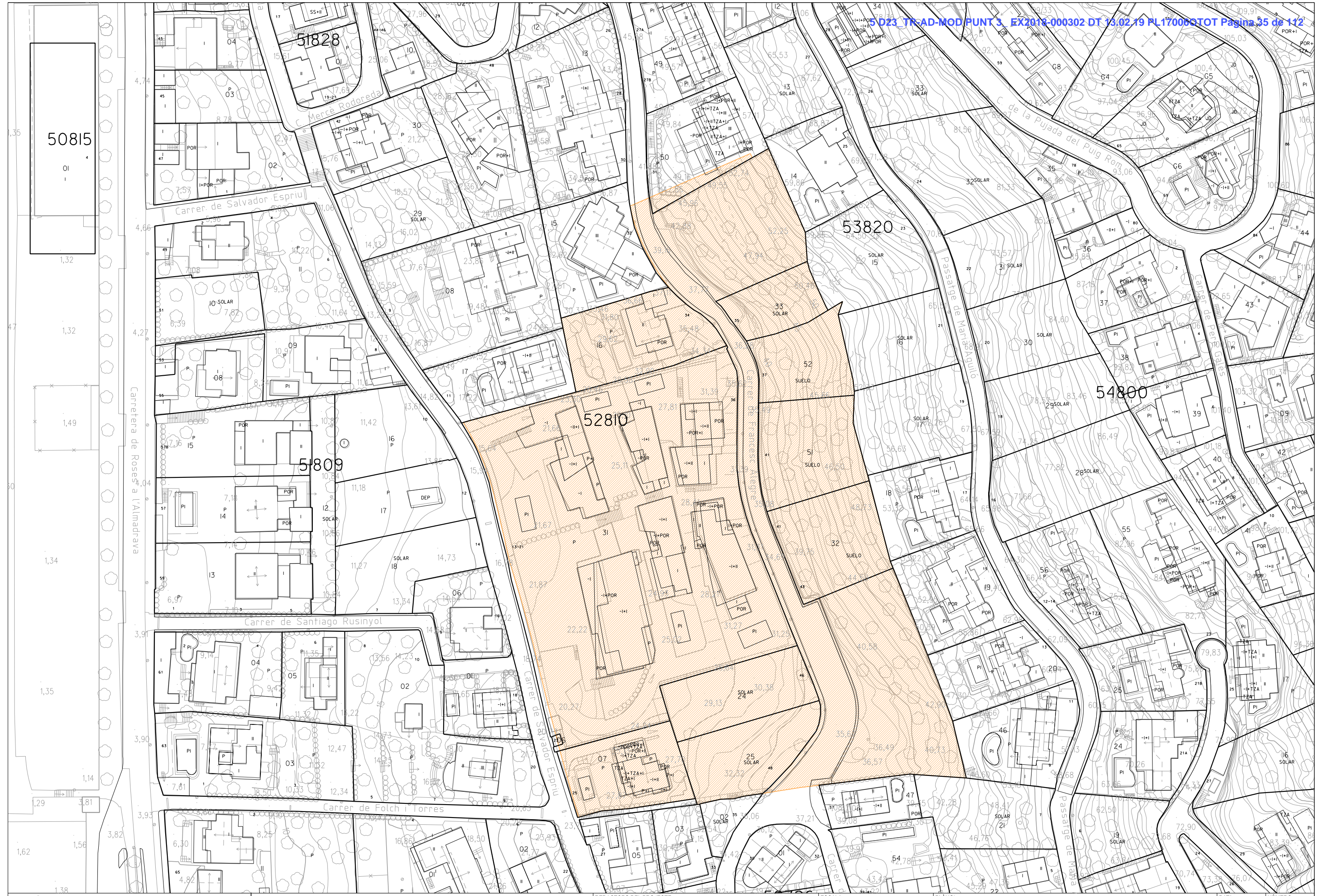


N I A

R R À N I A







50815

51828

5809

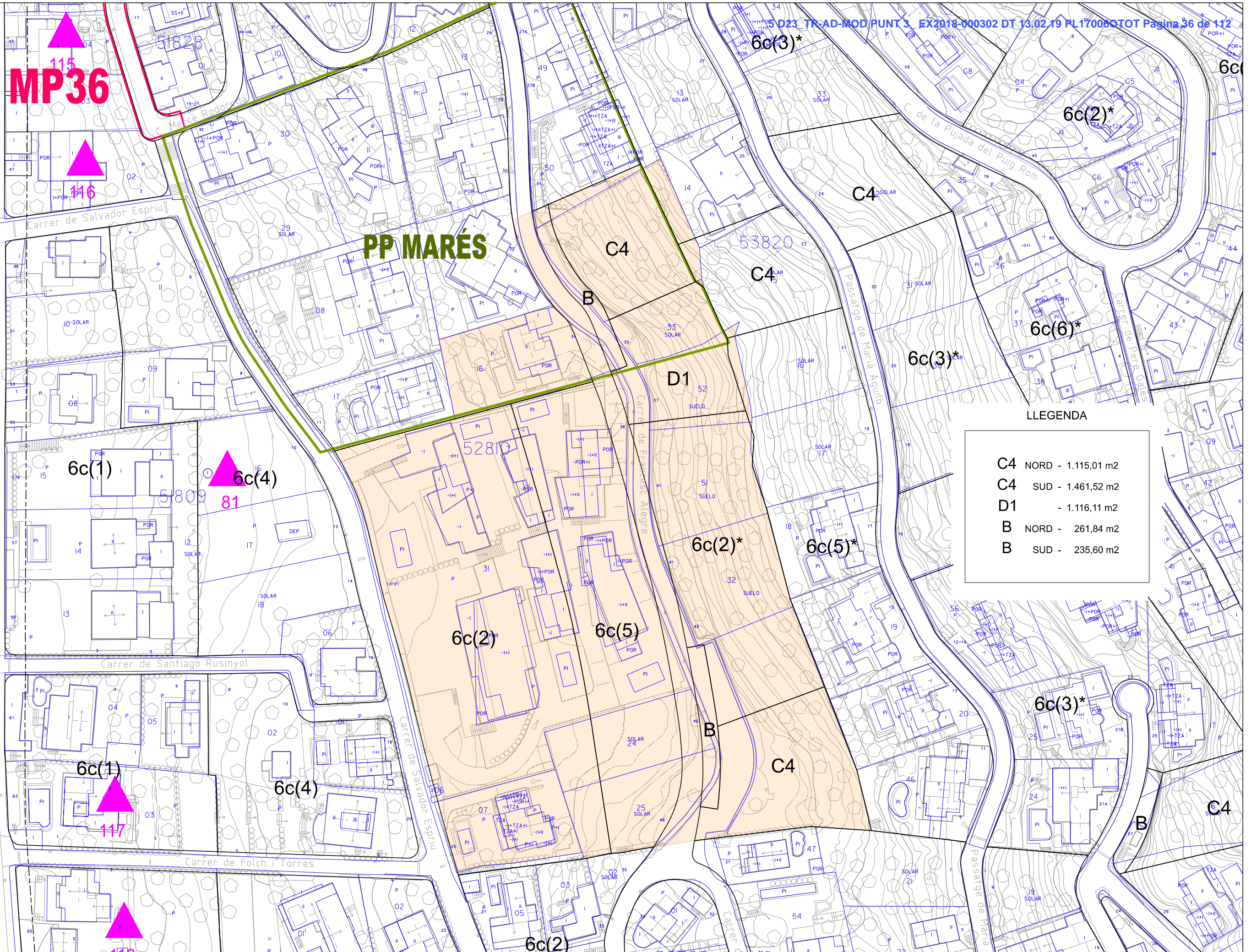
52810

53820

54800

MP36

PP MARÉS



LLEGENDA

C4	NORD	- 1.115,01 m2
C4	SUD	- 1.461,52 m2
D1		- 1.116,11 m2
B	NORD	- 261,84 m2
B	SUD	- 235,60 m2

115
MP36

116

PP MARÉS

del
asi
ter.
Carrerera

6c(1)

6c(4)
81

6c(1)
117

6c(4)

Carrer Josep Maria Folch i Torres

6c(2)

6c(3)*

6c(2)*

C4

C4

C4

B

D1

6c(3)*

6c(6)*

D1

6c(2)*

6c(5)*

6c(2)

6c(5)

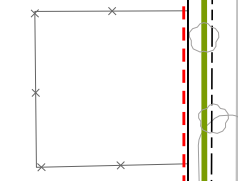
6c(3)*

B

C4

C4

B



18

MP36

PP MARÈS

PP MARÈS

PP MARÈS

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

Carretera de Roses a l'Almadrava

Carrer de Salvador Espriu

Carrer de Santiago Rusinyol

Carrer de Folch i Torres

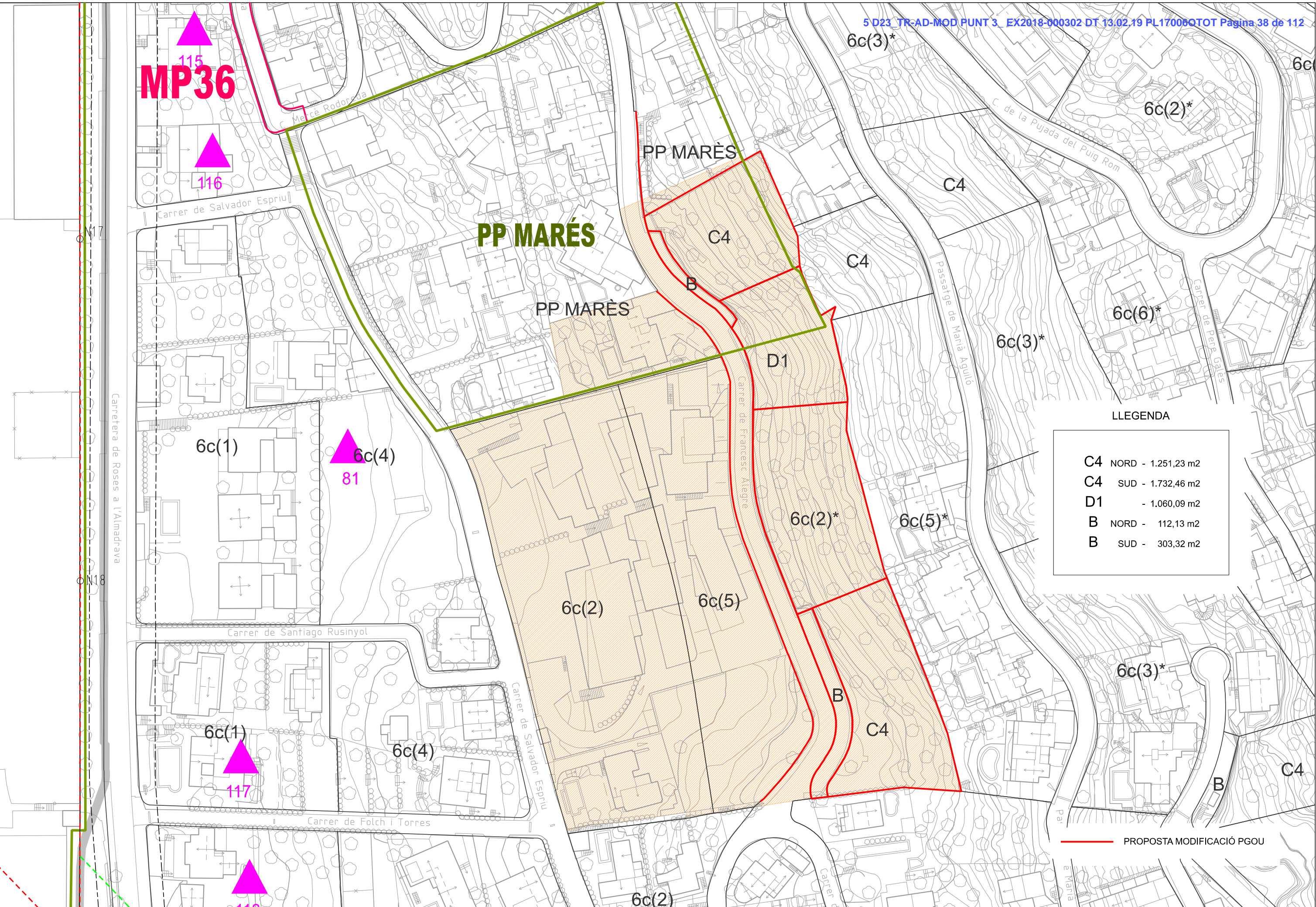
Carrer de Salvador Espriu

Carrer de Francesc Alegre

Passatge de Maria Aquiló

C. de la Pujada del Puig Rom

Carrer de Pere Gales



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 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.

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.

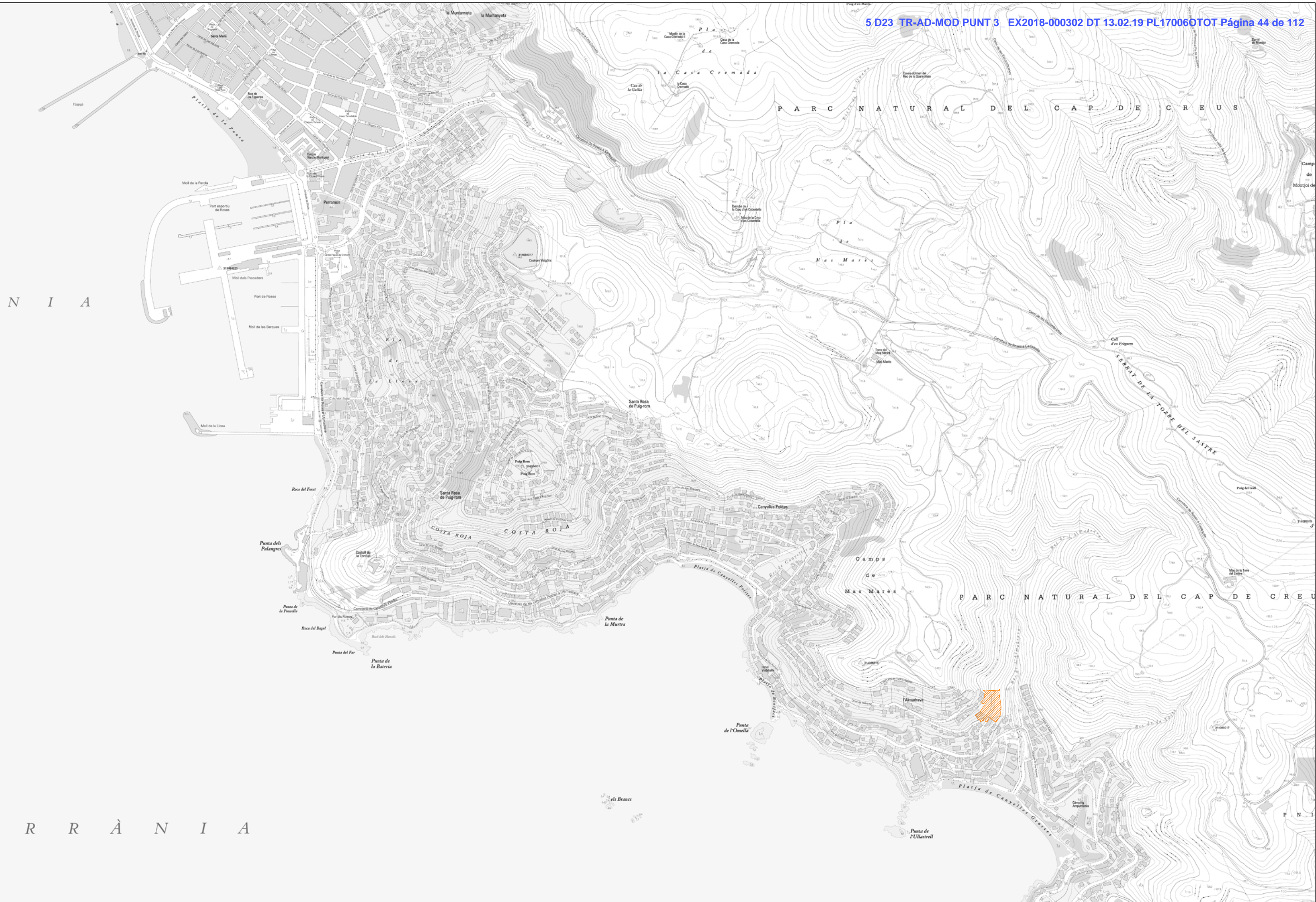
REPORTATGE FOTOGRÀFIC



- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofotó 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
- I.6_ Planejament vigent – 1/1000

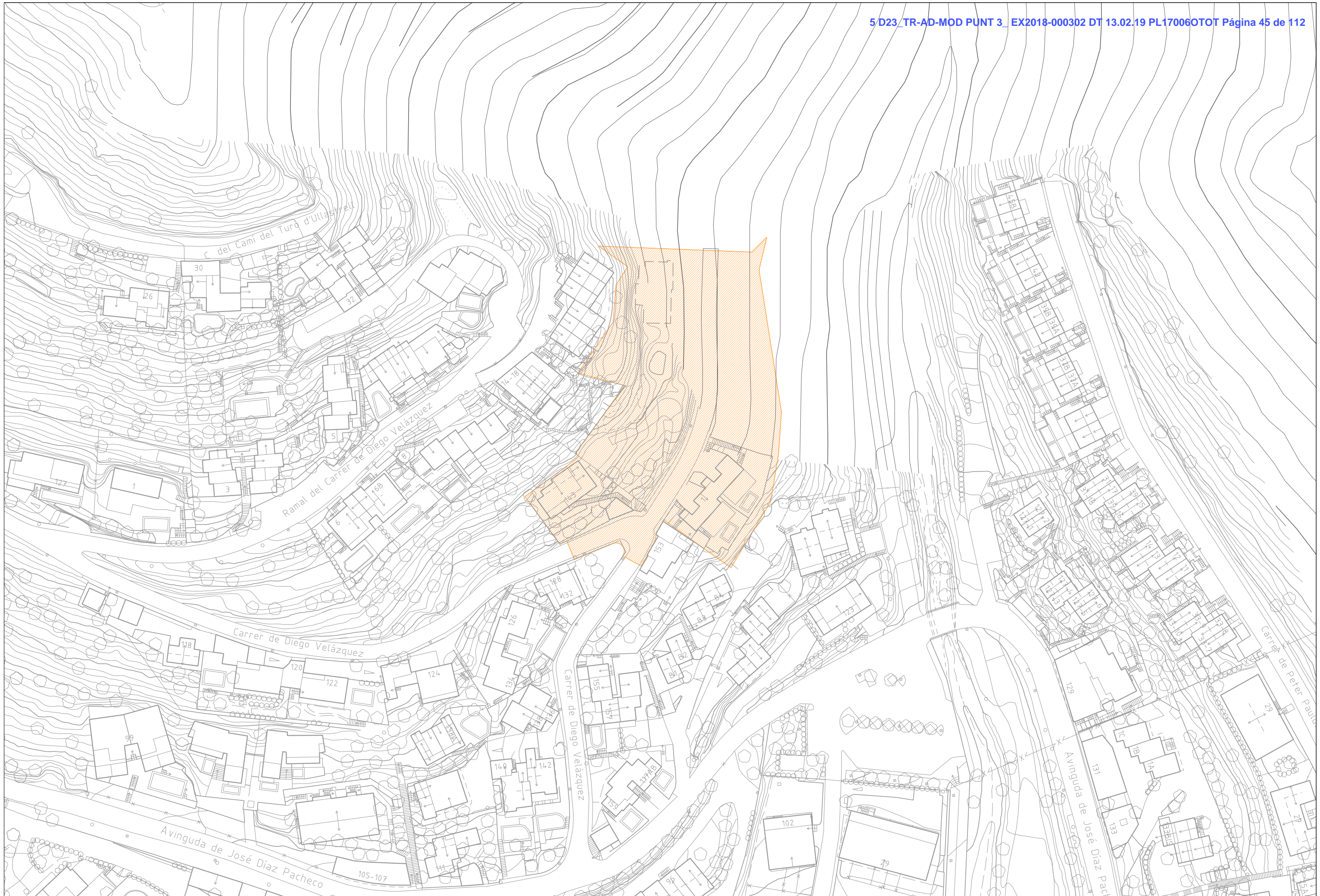
O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

PLÀNOLS

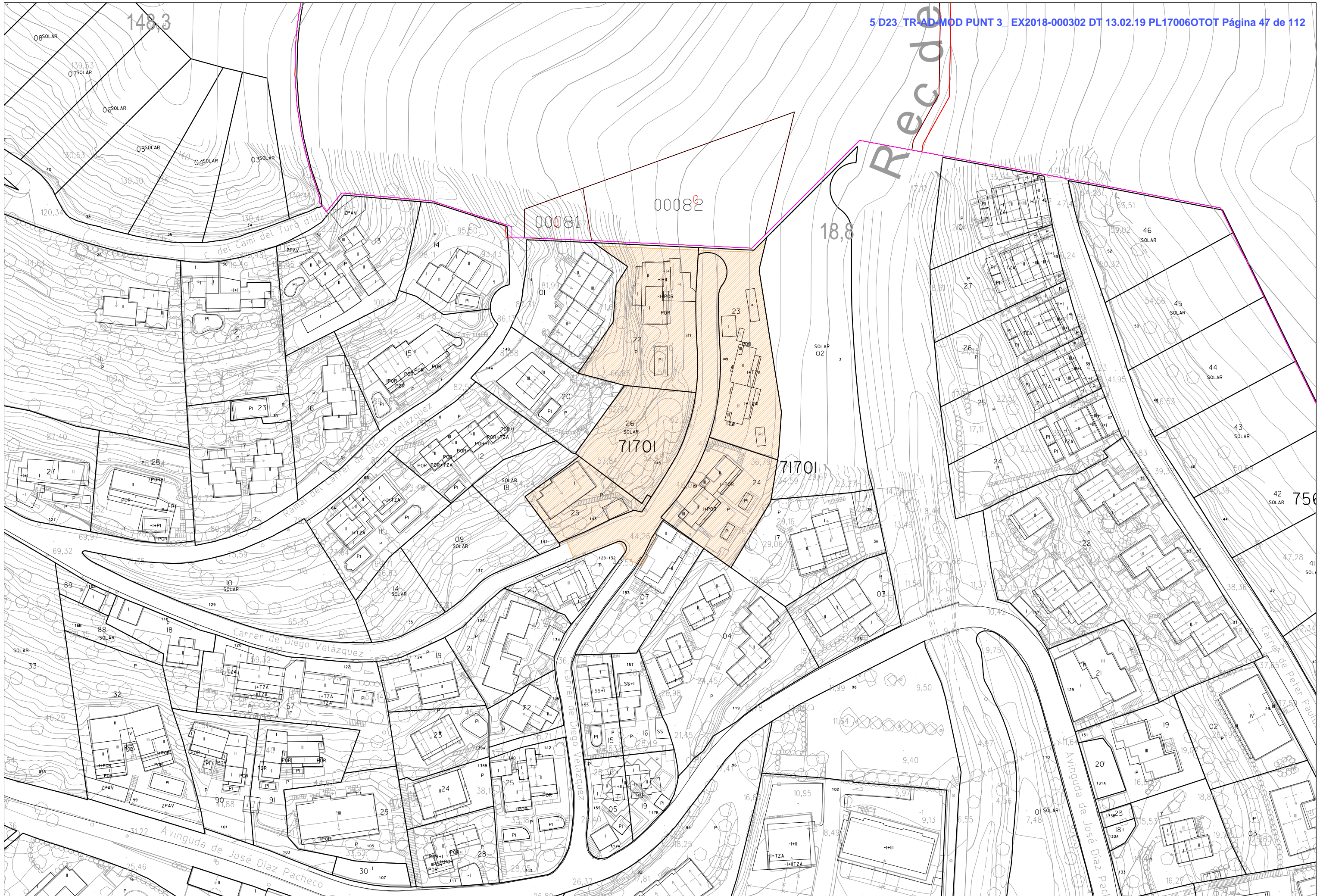


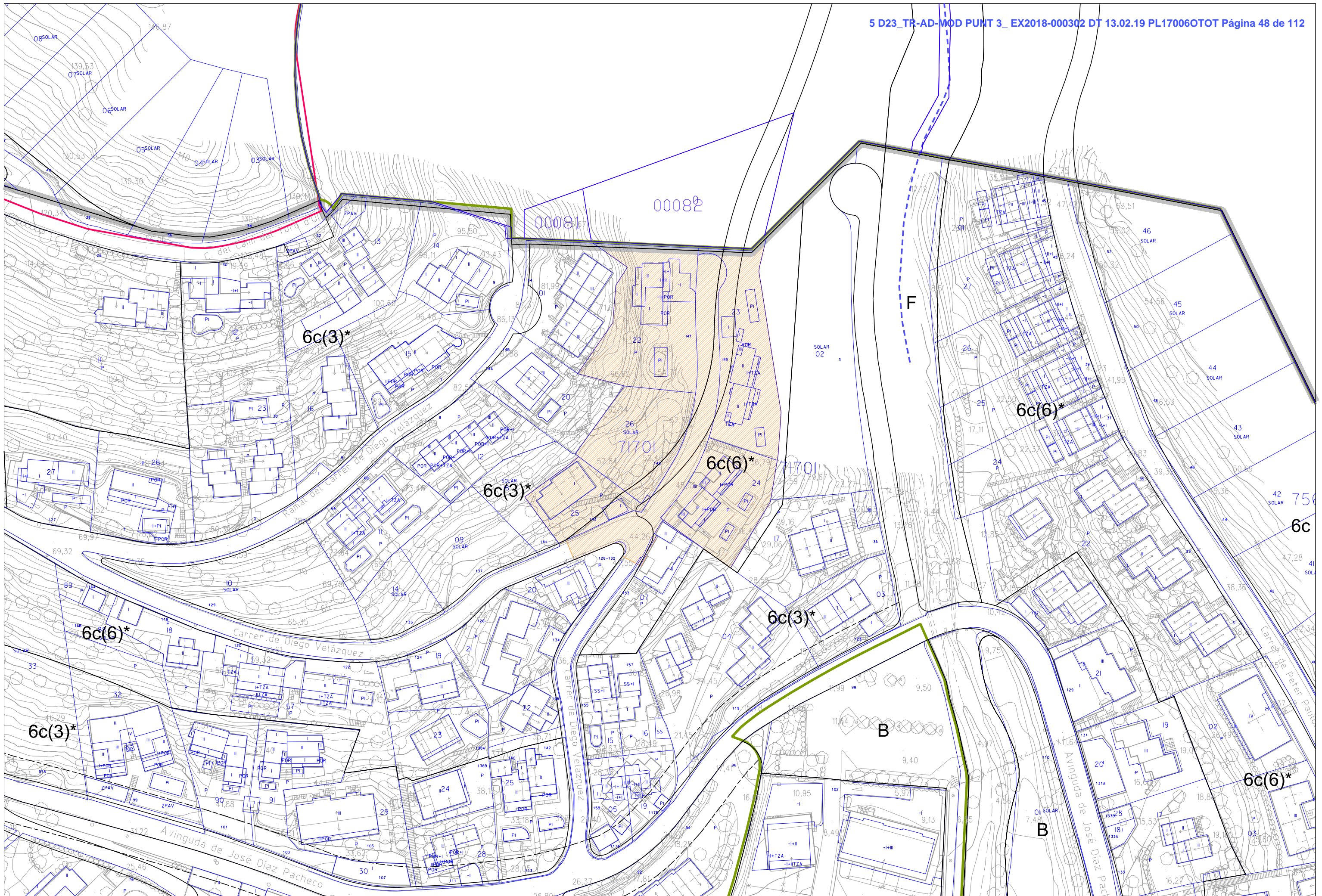
N I A

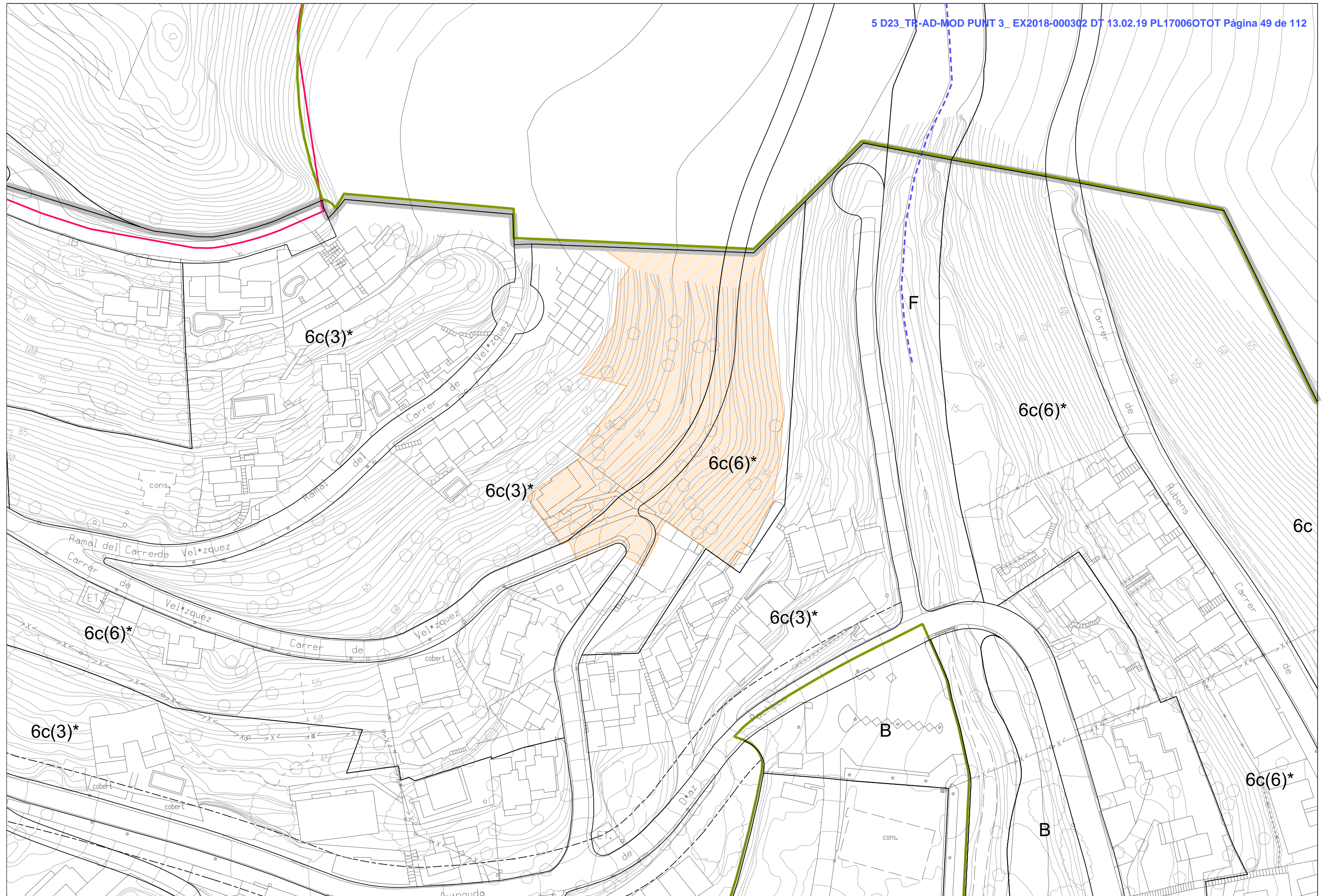
R R À N I A

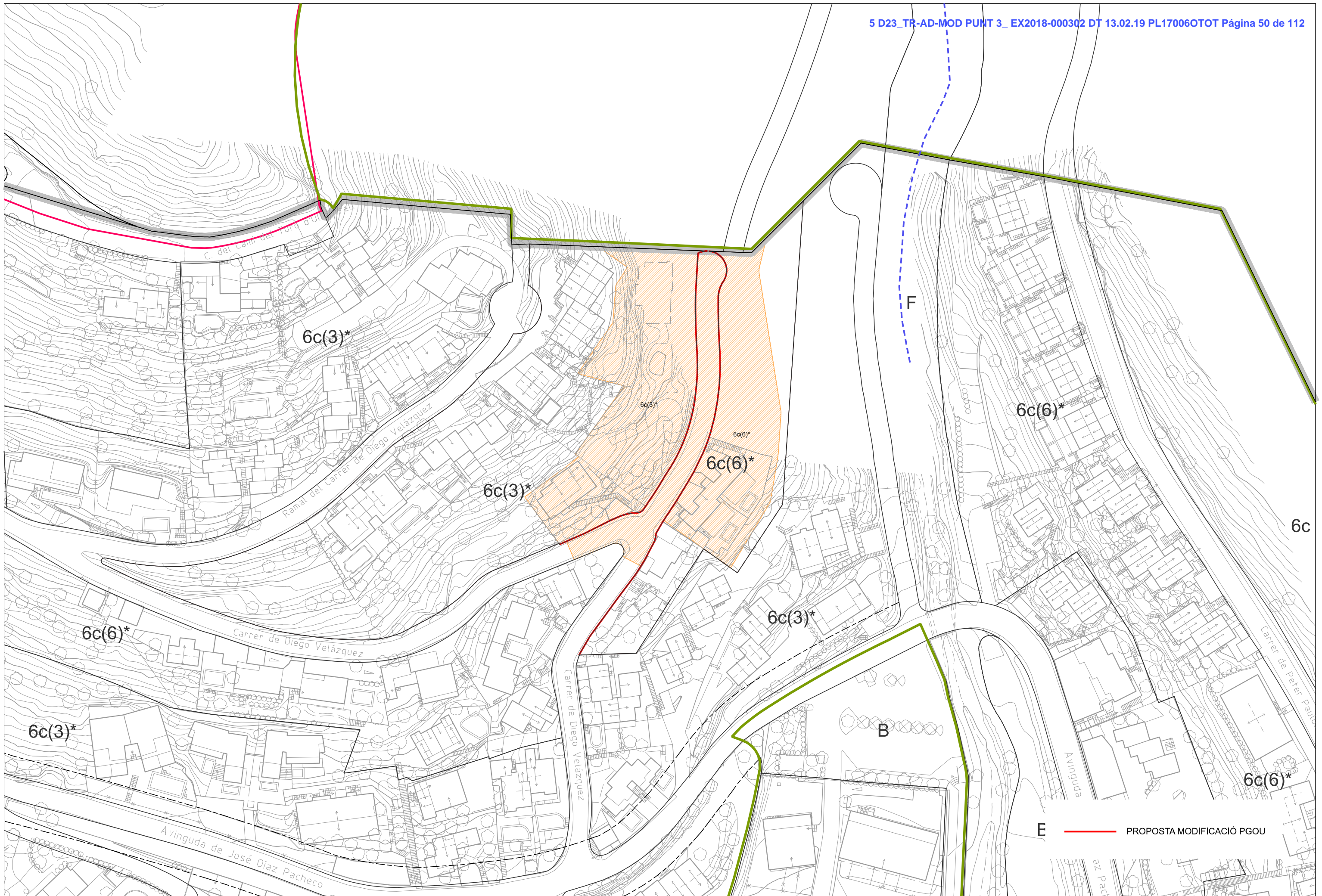












1D. PERLLONGAMENT DEL CARRER CAP NEGRE I ERROR DE L'ALINEACIÓ DEL CARRER CAP PETIT.

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).

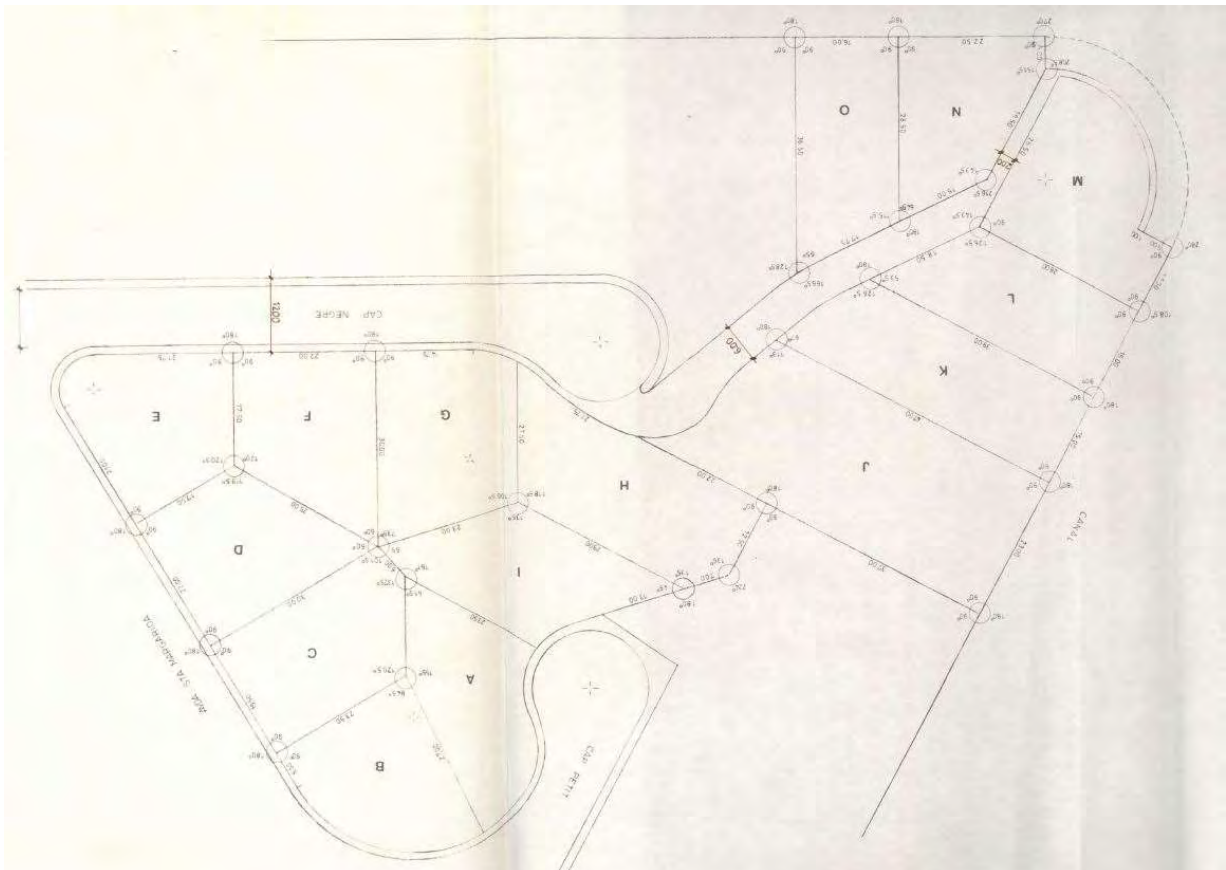
El 20 de juliol de 1998, es va atorgar per la Comissió Municipal de Govern, una llicència per modificar les parcel·les G-H-I de la parcel·lació anterior anterior (expedient 1998/002084). Aquesta agrupació de parcel·les és la que possibilita la llicència atorgada per a construir un habitatge unifamiliar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

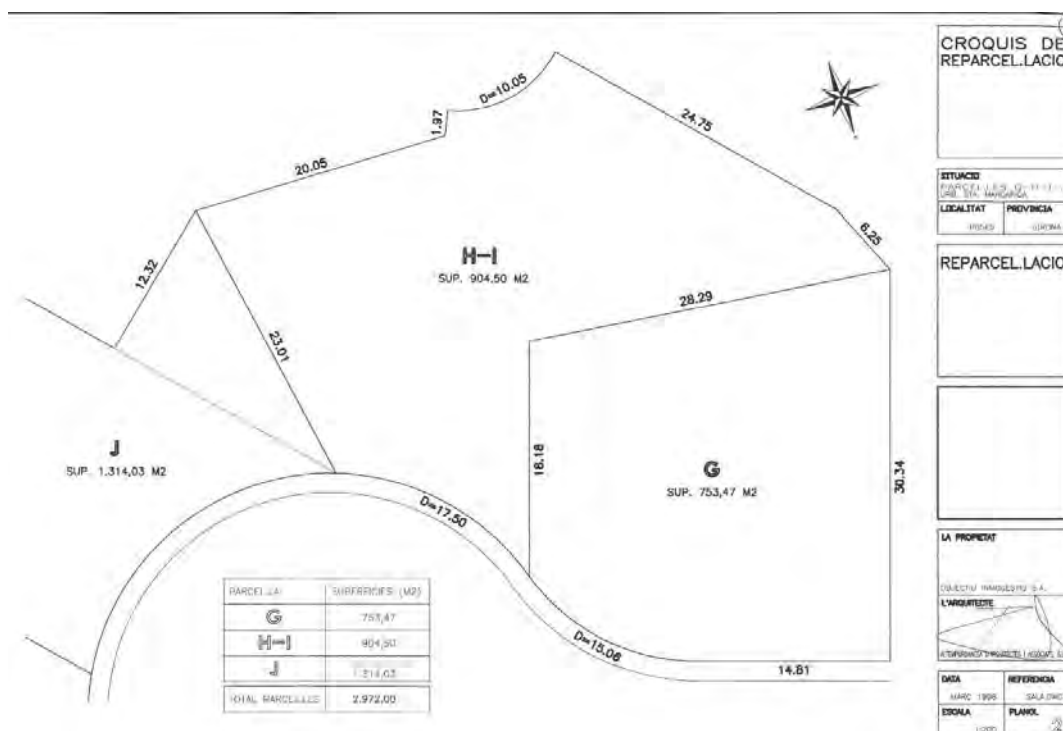
Aquesta errada, ja es va corregir en el POUM 2010 ara anul·lat.

Així:

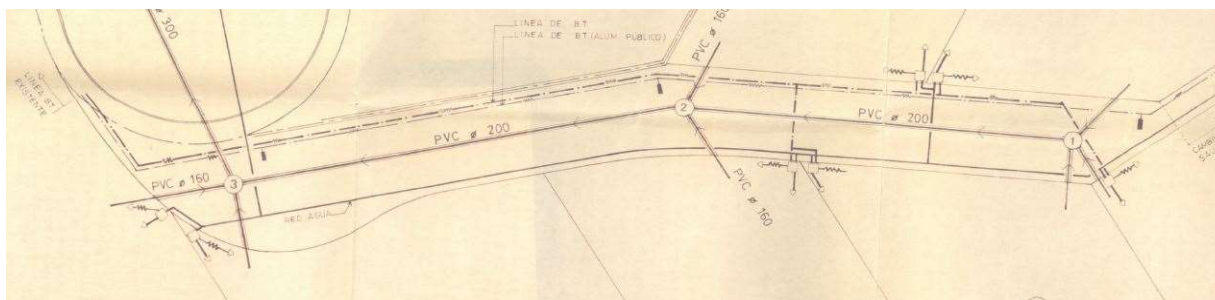
1. Parcel·lació segons expedient 1988/000812



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

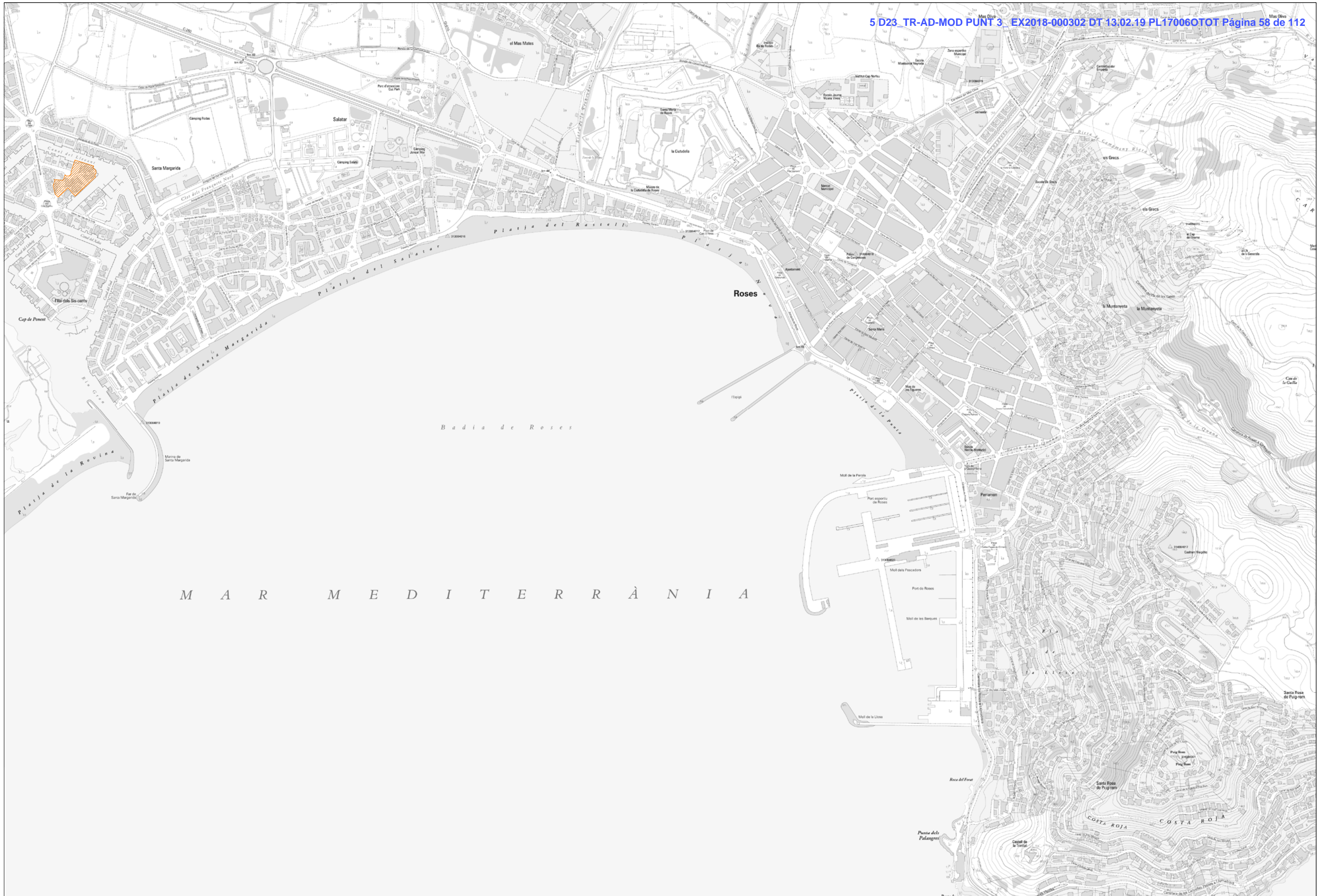


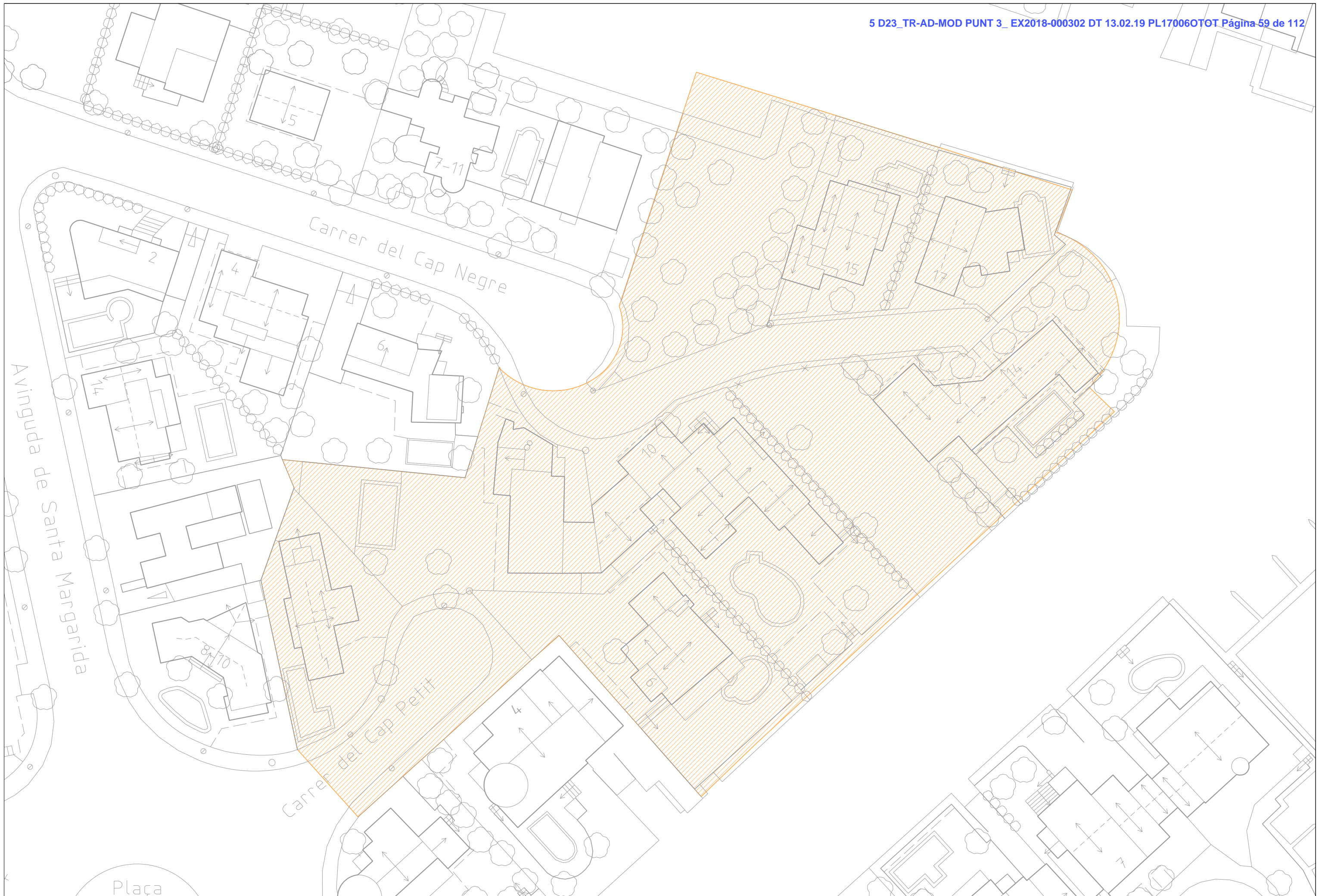


- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofoto amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.6_ Planejament vigent – 1/1000

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

PLÀNOLS





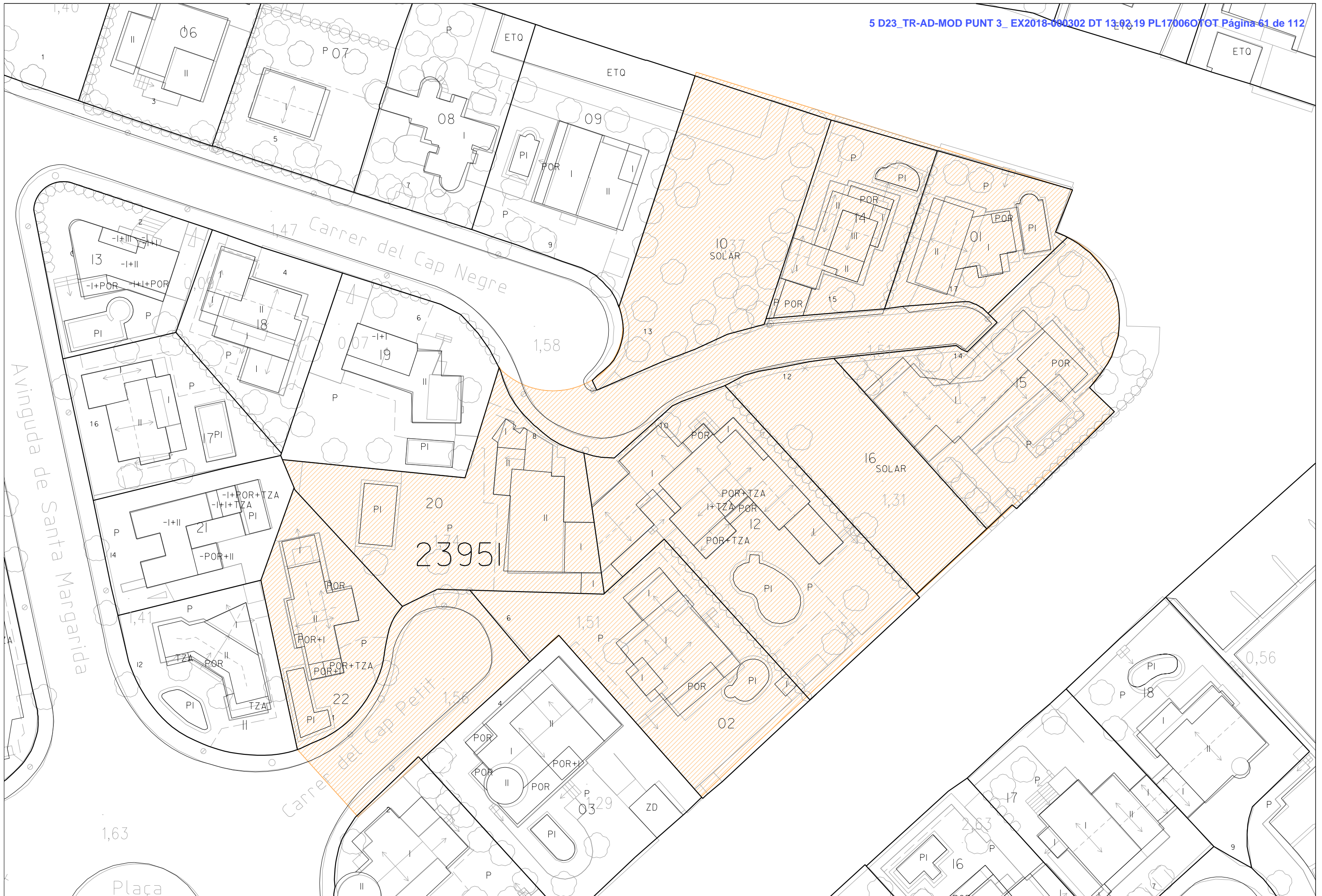
Avinguda de Santa Margarida

Carrer del Cap Negre

Carrer del Cap Petit

Plaça





Avinguda de Santa Margarida

147 Carrer del Cap Negre

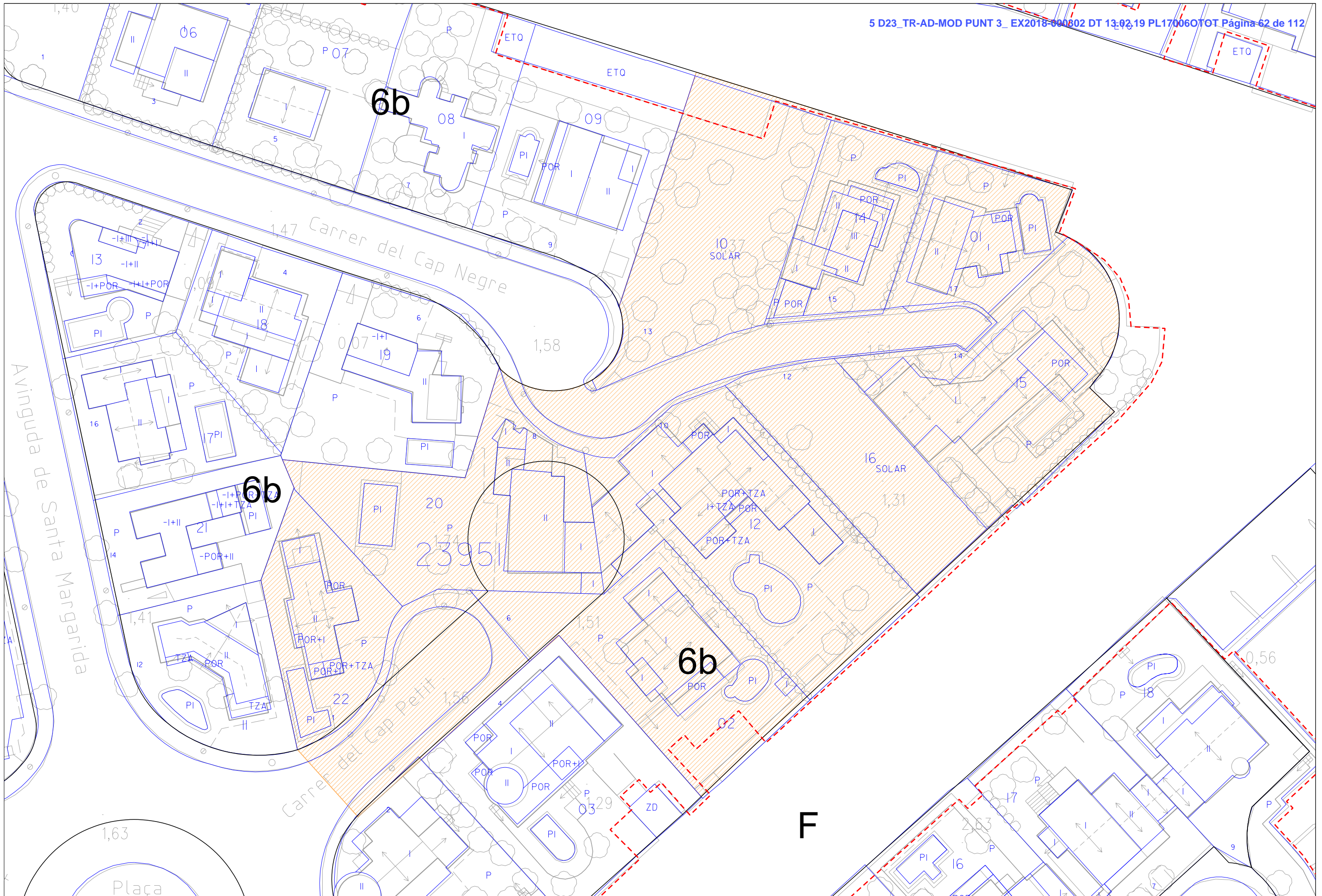
Carrer del Cap Petit

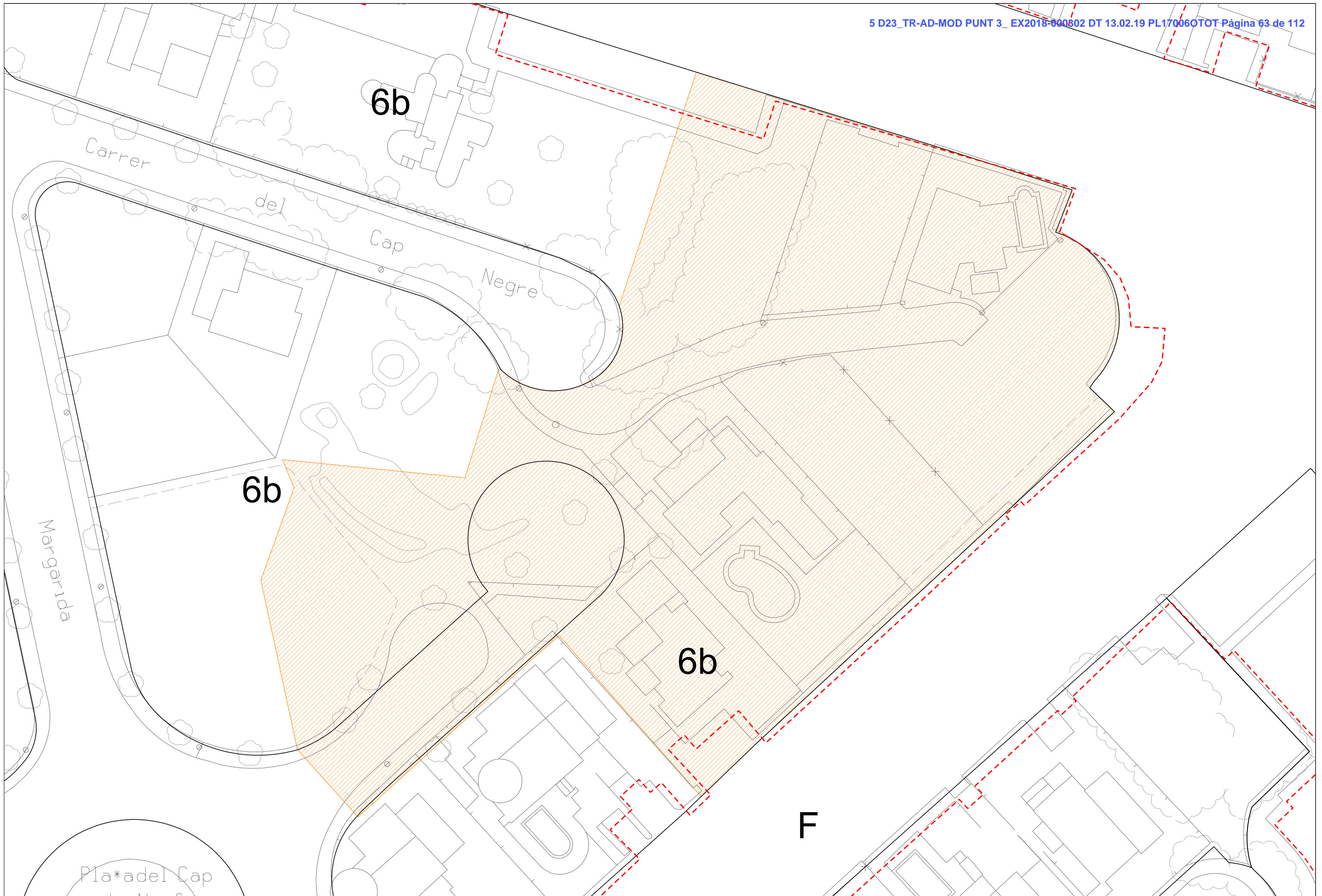
23951

1037 SOLAR

16 SOLAR

0,56





6b

Carrer del Cap Negre

6b

Avinguda de Santa Margarida

Carrer del Cap Petit

6b

F

PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU

Plaça



Ajuntament de Roses
Urbanisme

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

1.D. PERLLONGAMENT DEL CARRER CAP NEGRE

REDACTORS DEL PROJECTE

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

ESCALA

A3:1/500

0 2,5 5 7,5m

PLÀNOL

Proposta modificació PGOU

DATA

GENER 2019

REFERÈNCIA
PL17006OT

NÚMERO

O.1

FULL
1 de 1

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.

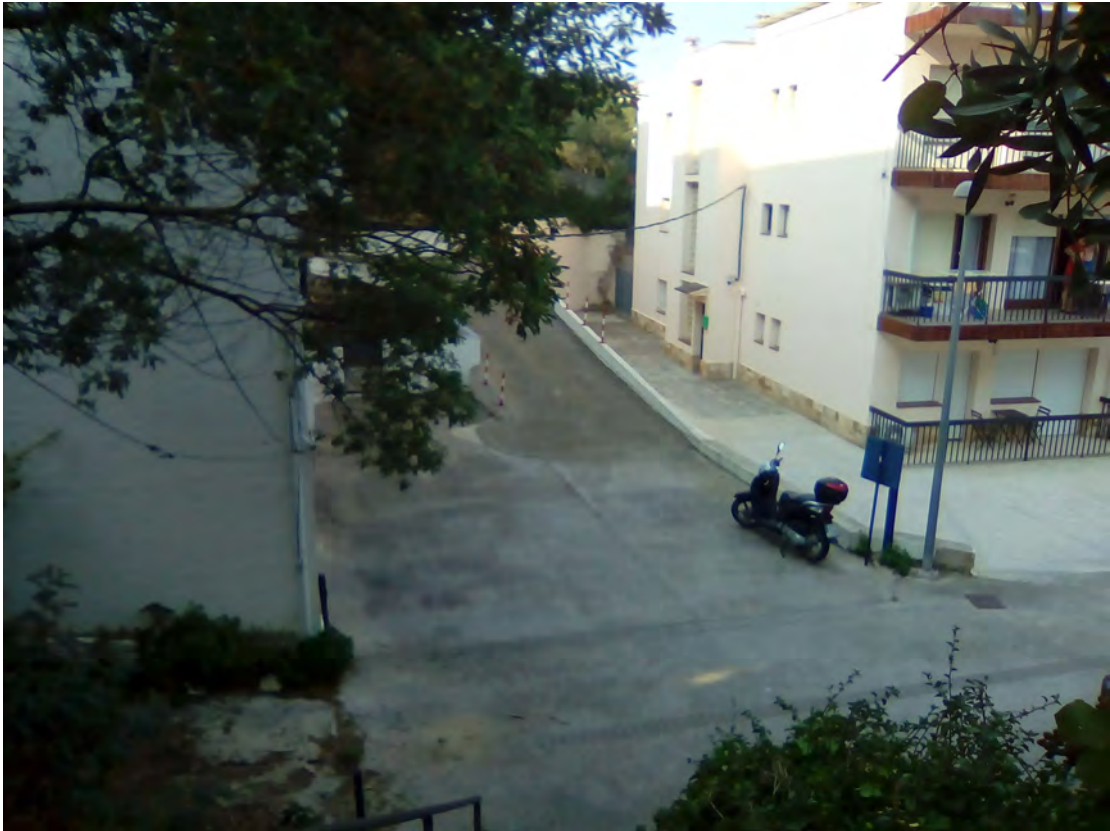
f) Proposta de la modificació.

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





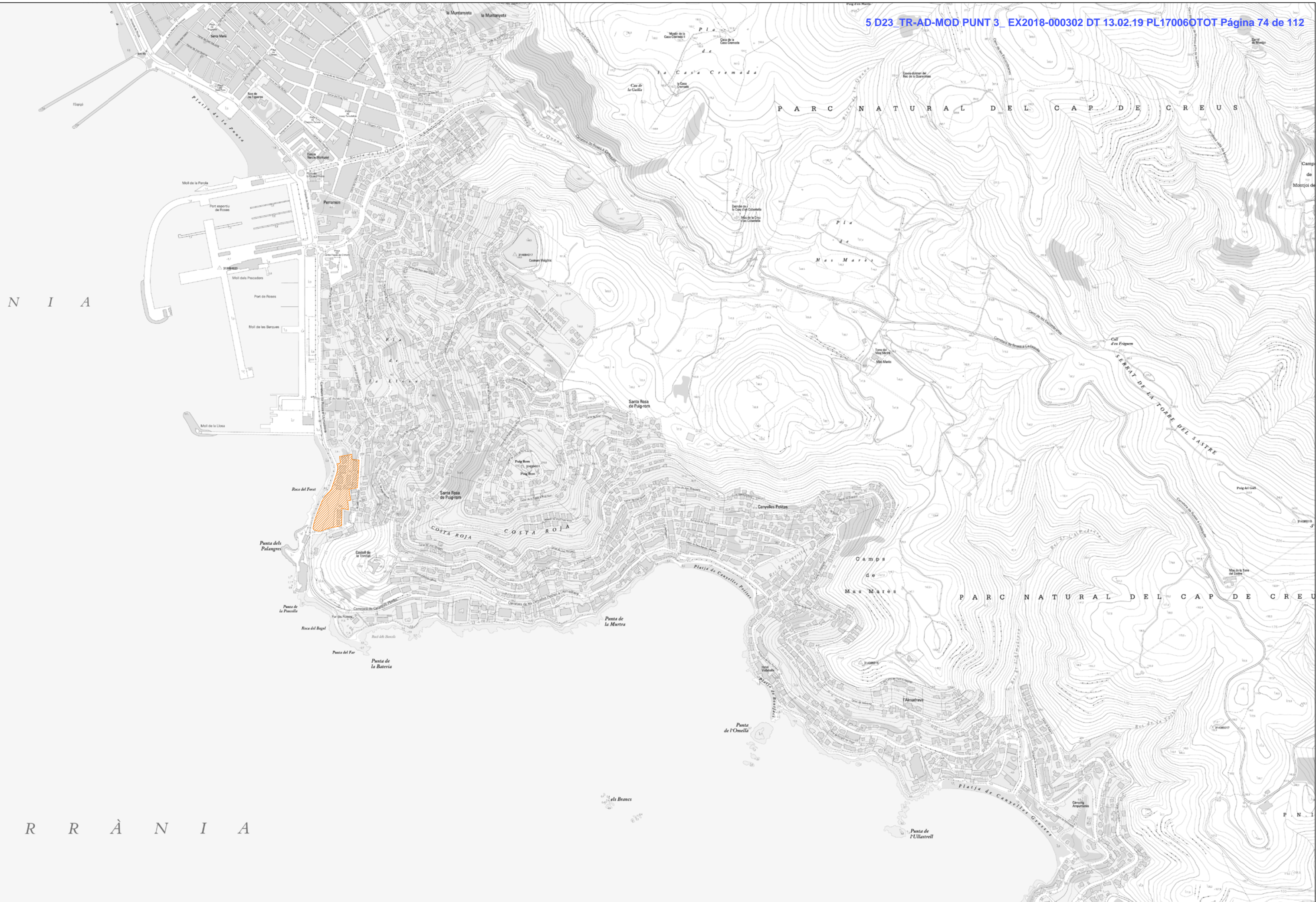




- I.1_ Situació – 1/10000
- I.2_ Emplaçament – 1/1500
- I.3_ Ortofotó amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.4_ Topografia amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.5_ Planejament vigent amb parcel·lari cadastral – 1/1500
- I.6_ Planejament vigent – 1/1000

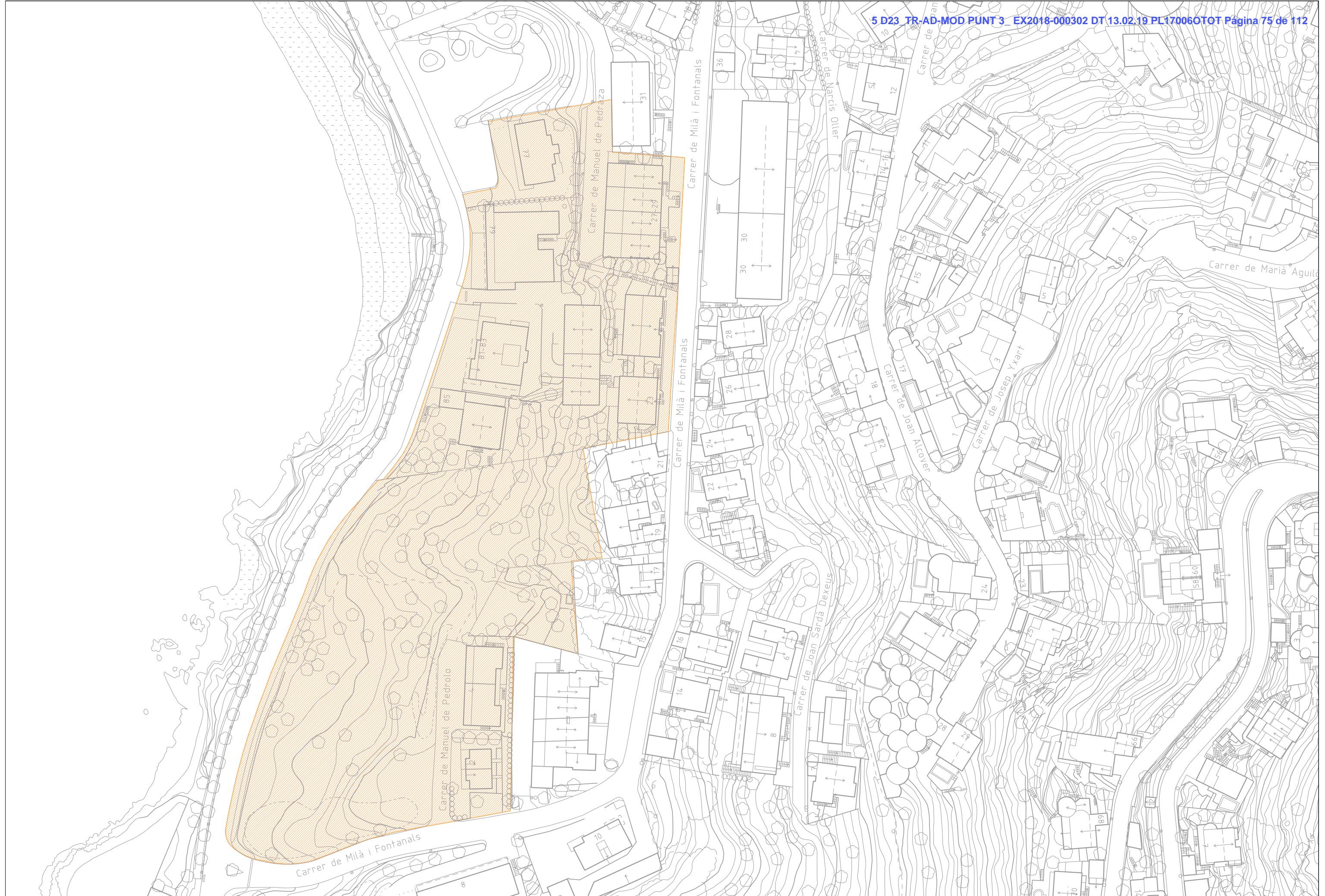
O.1_ Proposta de modificació de PGOU – 1/1000

PLÀNOLS

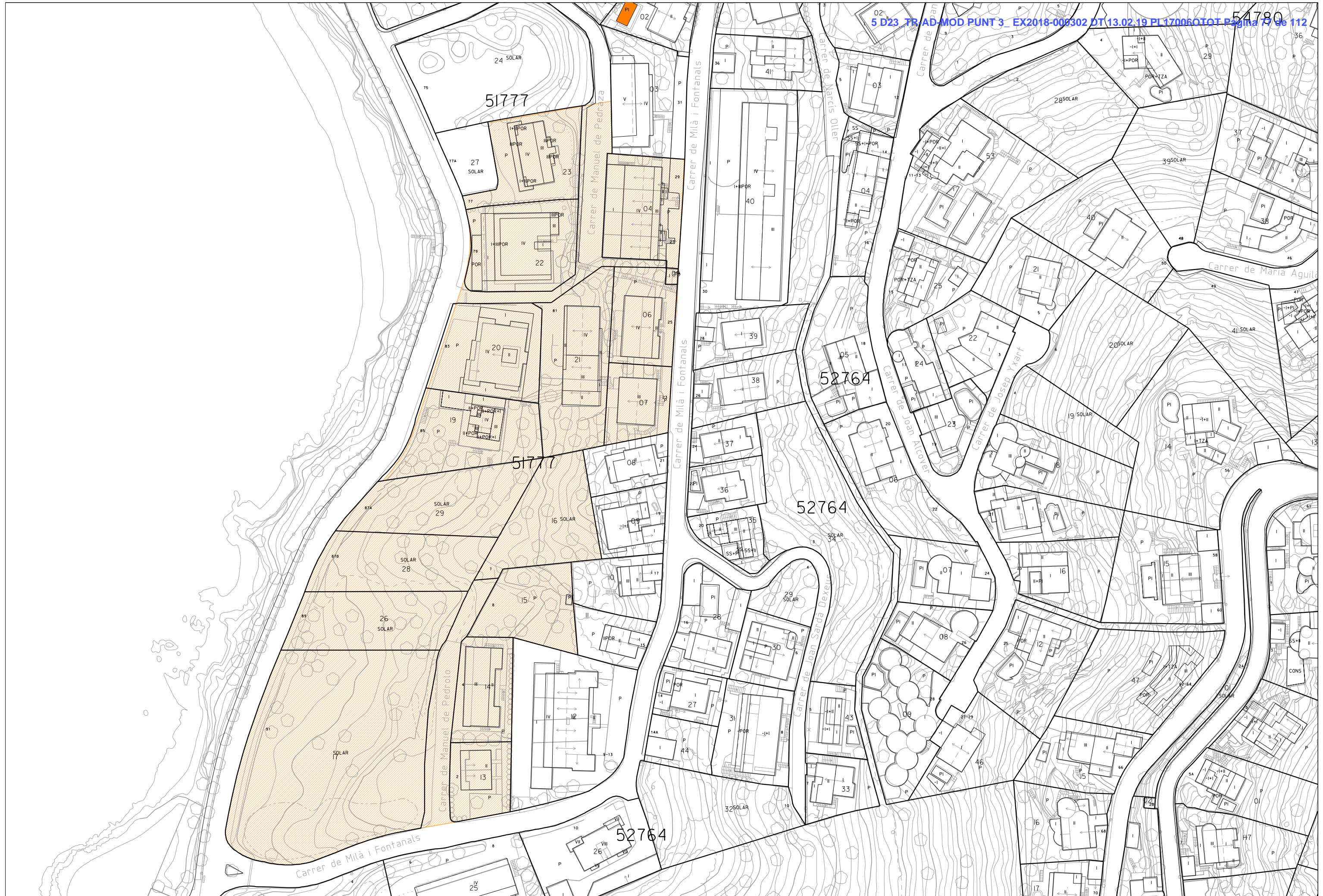


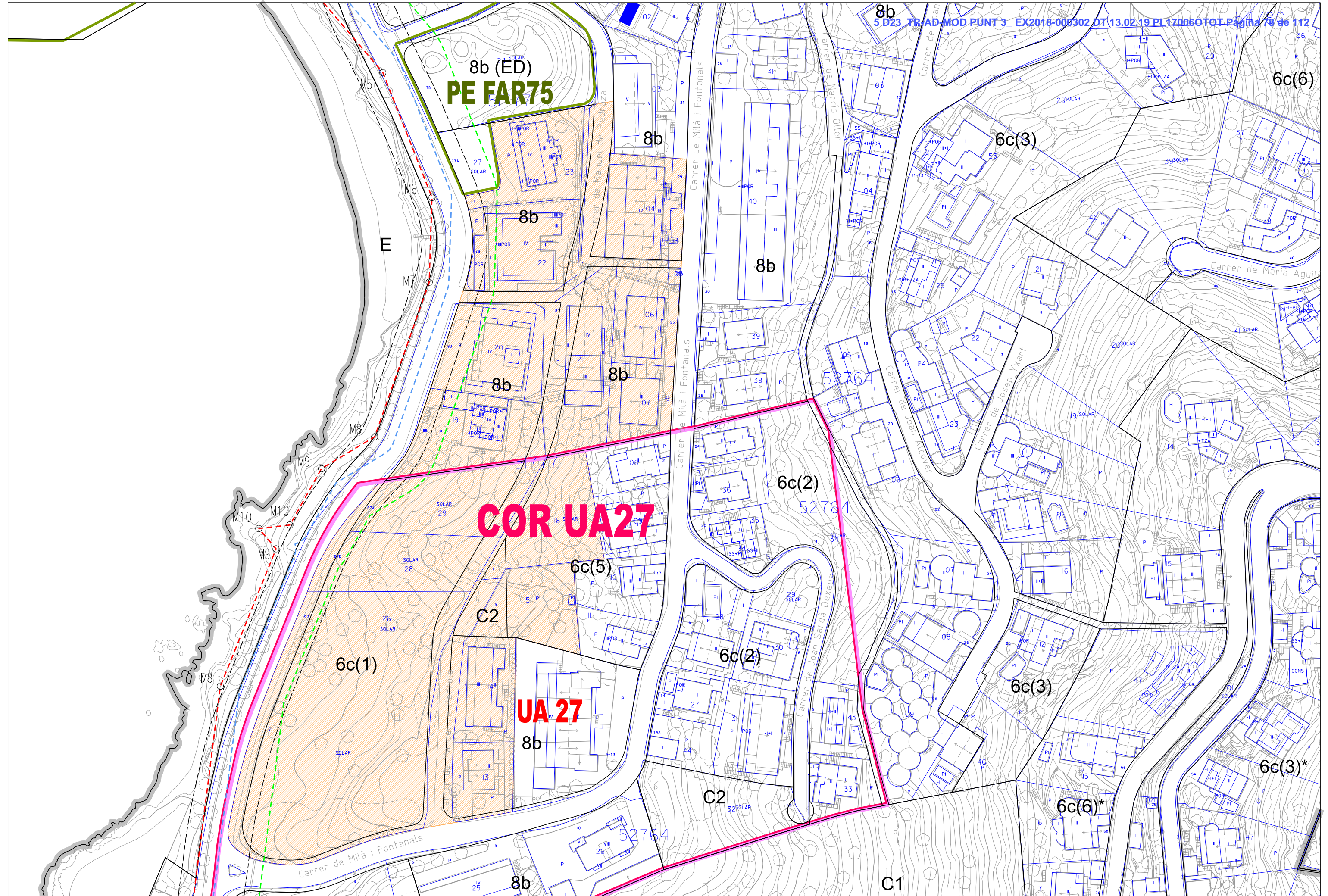
N I A

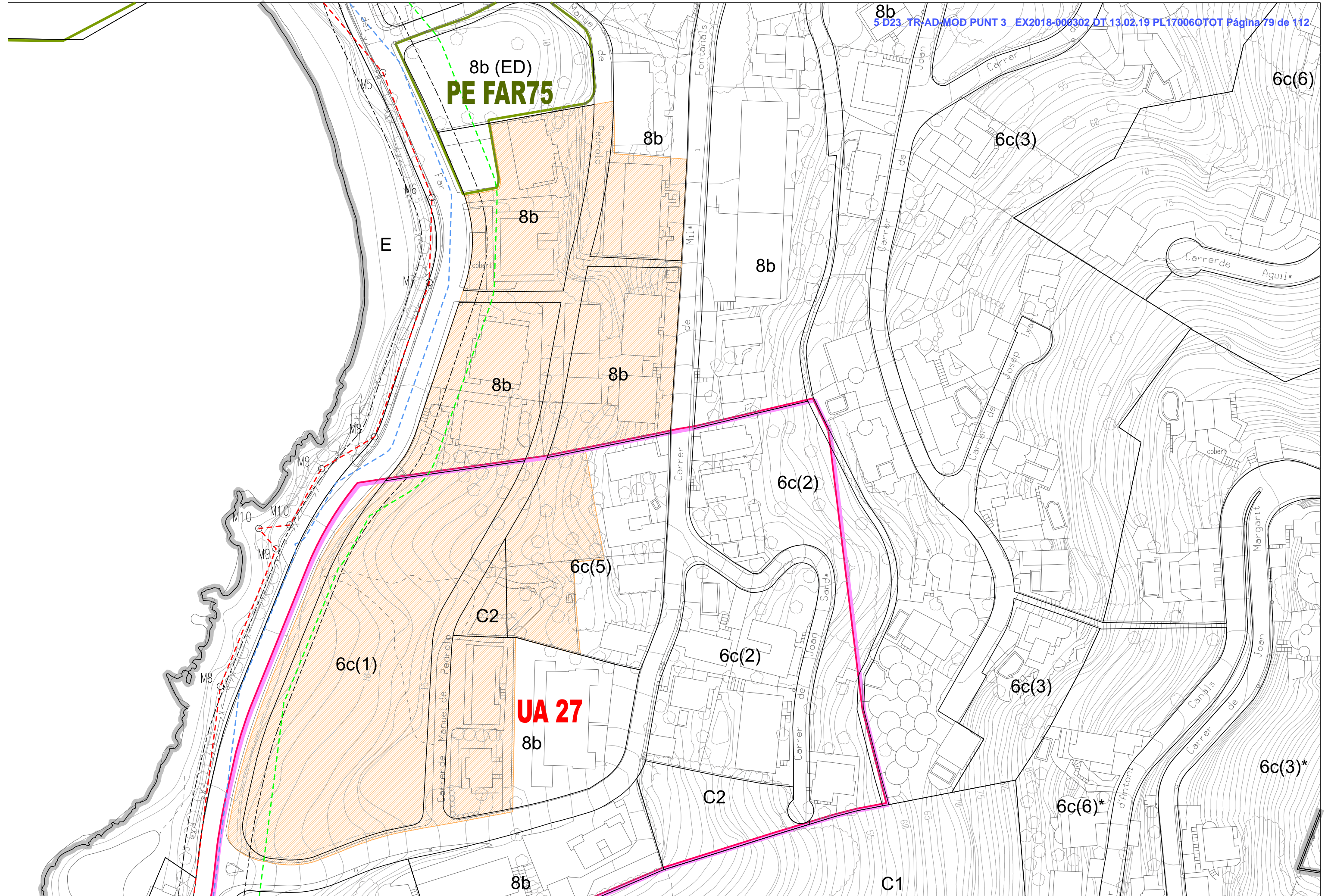
R R À N I A

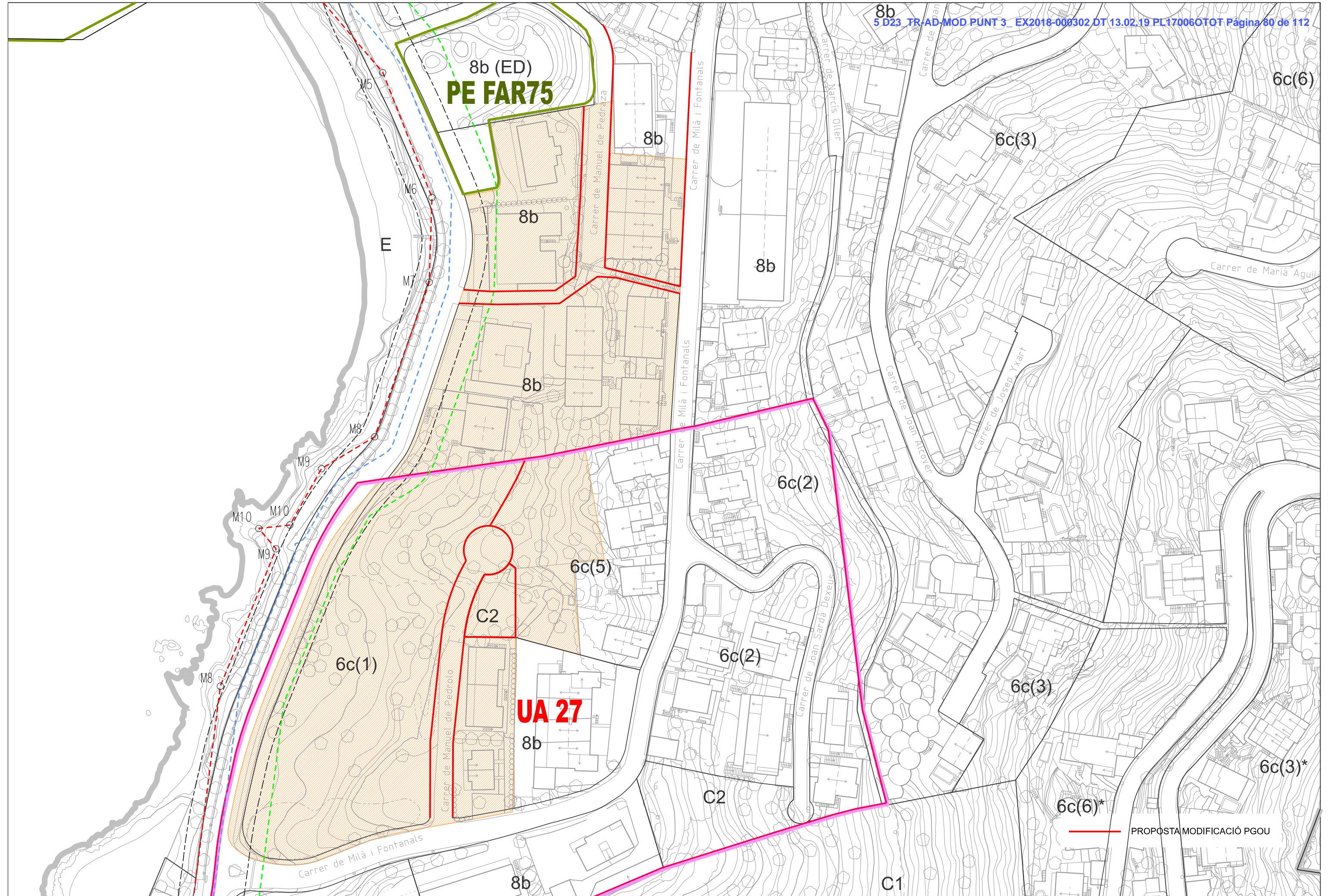












2. ESMENES I ADAPTACIONS DE DIFERENTS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.

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 PÈRGOLES. (Es modifica un paràgraf de l'article 51.4 i s'incorporen els articles 108, 109, 110, 111 i 112 per donar compliment a l'acord d'aprovació definitiva de la CTU).

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. (Es modifica un paràgraf de l'article 103.8 per donar compliment a l'acord de la CTU).

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 108		Modificar vol màxim				
Article 109		Modificar vol màxim				
Article 110		Modificar vol màxim				
Article 111		Modificar vol màxim				
Article 112		Modificar vol màxim				
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 llandars 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 llandars. 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 PÈRGOLES.

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 consegüentment 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. En edificacions aïllades s'admeten els cossos sortints amb el benentès que per els pendents del terreny, les plantes baixes queden 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.

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 lindars 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 lindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar a la part vista una alçada de 3 metres.
- g) ~~El vol màxim del cossos sortints.~~ 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.

Article 108. Subzona a (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 400 m², amb un front mínim de 12 m.
- En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m².

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
Coeficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	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
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

Article 109. Subzona b (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 600 m², amb un front mínim de 15 m., amb l'excepció del sector de Santa Margarida, on s'admet la parcel·la mínima de 500 m², amb el mateix front mínim.

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m².

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
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

Article 110. Subzona c (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 800 m², 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
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

Article 111. Subzona d (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1000 m², 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
Coeficient 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
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

Article 112. Subzona e (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1500 m², 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
Vol màxim cossos sortints	(m)	2	2	2	2	2	2

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) ~~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. Aquest subapartat queda eliminat en aquesta modificació.~~
- f) Les separacions a l'indars de parcel·la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:
 3. 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 hotelier.

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. 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.

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. 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.

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 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.

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 llindars 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 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. 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 fondària 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 llindars 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 pràctiques 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 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.»

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 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.

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 Parcials 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.