

CU: 12
Expedient:2018 / 065811 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 18 de desembre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

Aquest document engloba diferents modificacions que tenen per objecte precisar alineacions així com adaptar i esmenar les normes urbanístiques.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Aquest document proposa un total d'11 modificacions, els àmbits i les propostes de cadascuna d'elles són els següents:

1) PRESICIÓ D'ALINEACIONS DEL SISTEMA VIARI I/O ZONES I SISTEMES:

Mod.1A: Alineacions del sistema viari i zonificació a l'àmbit del carrer Joan Lluís Vives.

L'objectiu és esmenar la discordança entre els plànols del Text refós del PGOU i els de la parcel·lació real (que coincideix amb el cadastre) a 17 parcel·les (16 amb la clau 6 – habitatge unifamiliar i 1 amb la clau c4- zona verda) situades en terrenys entre els carrers Joan Margarit i Joan Lluís Vives, de les quals, 7 estan sense edificar. L'àmbit es situa a la costa roja, a la vessant sud del Puig Ram.

Segons s'explica al document la simultaneïtat en el temps de la tramitació de dos expedients administratius (la parcel·lació promoguda per Proimturó SA amb llicència del dia 2 de novembre de 2004 i el Text refós del PGOU per a la digitalització i actualització dels plànols aprovat el 4 de febrer de 2004) comportà un solapament i desajust que fou esmenat en el POUM 2010 anul·lat.

Els ajustos d'ordenació que s'observen són els següents:

- Canvi d'ubicació d'un dels extrems del pas per a vianants que salven el desnivell entre el carrer Joan Lluís Vives i Joan Margarit.
- Canvi del traçat del carrer Joan Lluís Vives de manera que s'introdueix una certa curvatura de manera similar amb a la que presenta la topografia en aquest punt.
- Creació d'un nou pas per a vianants entre els carrers Joan Lluís Vives i Joan Margarit.
- Canvi d'ordenació d'una zona verda pública, actualment aïllada a l'interior de la zona d'aprofitament privat de manera que es connectaria amb el pas per a vianants esmentat.



Doc.original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 1 de 17

El document no aporta les dades de superfície comparativa entre el planejament vigent i proposat, llevat de les vinculades a les zones verdes que són: 1.116,60 m² (vigent) i 1.196,78 m² (proposat). També diu que els terrenys qualificats de sistema ja són de domini públic.

Mod.1B: Error en les alineacions del sistema viari del carrer Francesc Alegre.

L'objectiu és esmenar la discordança entre els plànols del Text refós del PGOU i la realitat física dels vials i delimitació en 11 parcel·les (dues de les quals qualificades de zona verda, dues d'equipaments, tres amb clau 6c2 i tres amb clau 6c5) situades a banda i banda del carrer Francesc Alegre, 8 de les quals estan sense edificar. L'àmbit es situa a la costa Roja, a la vessant oest del Puig Ram.

Segons s'explica al document aquesta contradicció es va esmenar amb el POUM anul·lat.

Els ajustos d'ordenació que s'observen són els següents:

- Canvi del traçat del carrer Francesc Alegre en aquest punt de manera que s'introdueixen dues corbes.
- Reducció en superfície de les parcel·les destinades a equipament i zones verdes situades a la banda est del carrer.
- Ampliació de les parcel·les amb clau 6c5 situades a la banda oest del carrer.
- Ampliació de les franges d'aparcament situades a la banda est.

El document justifica numèricament que aquesta modificació implica un augment en 269 m² de superfície destinada a sistemes, pel que fa a les zones verdes l'augment és de 407,16 m² mentre que pels sistemes d'equipaments i aparcaments la reducció és de 55,91 m² i 81,99 m² corresponentment. També diu que els terrenys qualificats de sistema ja són de domini públic.

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

Mod.1C: Error en les alineacions del sistema viari del carrer Diego

L'objectiu és esmenar la discordança entre els plànols del Text refós del PGOU i la realitat física dels vials i delimitació en 6 parcel·les (3 qualificades amb clau 6c3 i tres amb clau 6c6) situades a banda i banda del carrer Diego, 5 de les quals ja estan edificades. L'àmbit es situa a la vessant oest del rec de l'Almadrava.

Segons s'explica al document aquesta contradicció es va esmenar amb el POUM anul·lat.

L'ajust d'ordenació que s'observa és un lleuger canvi de traçat del carrer Diego amb la incorporació d'un giratori a l'extrem nord.

El document explica que aquest ajust no preveu l'increment d'aprofitament.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 1 de 17

Mod.1D: Perllongament del carrer Cap Negre i error d'alineació del carrer Cap Petit.

L'objectiu és esmenar la discordança entre els plànols del Text refós del PGOU i la realitat resultant d'una llicència de parcel·lació atorgada per la comissió Municipal de Govern en data 18 de gener de 1989 així com del projecte d'urbanització ajustat a l'esmentada urbanització aprovada per la Comissió Municipal de Govern el 20 de juliol de 1998. Les parcel·les afectades son 9, totes elles qualificades amb la clau 6b i situades en la prolongació del carrer Cap Negre i al carrer Cap Petit.

Segons s'explica al document aqueta contradicció es va esmenar amb el POUM anul·lat.

L'ajust d'ordenació que s'observa és un lleuger canvi de traçat del carrer Diego amb la incorporació d'un giratori a l'extrem nord.

El document explica que aquest ajust no preveu l'increment d'aprofitament.

Mod.1E: Supressió de la prolongació del carrer Manuel de Pedrolo.

L'objectiu és suprimir el vial de prolongació del carrer de Manuel de Pedrolo fins a connectar-lo amb el carrer Manuel Filà i Fontanals per tal d'evitar l'enderroc d'una edificació plurifamiliar amb 12 habitatges.

Aquest tram de carrer es troba en part, en sòl urbà consolidat i en part, en sòl urbà no consolidat a l'àmbit de la UA27, Els Balins.

El document argumenta que aquesta previsió no forma part dels sistema general, es tracta d'un carrer secundari que no té efecte sobre la mobilitat del municipi, es diu que la prolongació no milloraria la comunicació viària ja que amb la configuració actual no hi ha cap problema de congestió ni dificultat d'accés a cap propietat. També es fa un reajust dels límits de l'espai lliure que hi dona front per respectar la realitat física i facilitar la reparcel·lació futura.

Les parcel·les afectades per la nova ordenació en sòl urbà són 6 i tenen la clau 8b vivenda plurifamiliar aïllada i estan totes edificades. Pel que fa a la UA-27 les zonificació actual preveu una zona qualificada amb la clau 8b, actualment ja construïda) i una altre zona amb la clau 6c (habitatge unifamiliar aïllat) sense edificar.

A la documentació complementària del projecte aprovat provisionalment s'adjunta un quadre comparatiu entre el planejament i vigent i proposat que es resumeix de la següent manera:



Doc.original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 3 de 17

PGOU	MOD.3	DIFERENCIES	DIF.APR OFITAM ENT	DIFEREN CIES Z. VERDES	EDIFICA BILITAT PGOU	INCREMENT DE DENSITAT			
						DIFERÈCI A SOSTRE	PARCE L-LES	ZV/ ART.100 TRLLU	
m2			m2	m2	m2	m2st/m2 sl	unitat s	10m2/h ab.	
MOD 1A									
S. zona verda	1.116,6	1196,78	80,2		80,2				
S. viari	2695,87	2203,59	-492,3						
Sòl privat	40642,15	41054,25	412,1	412,1	0,35	144,23	1	10	
MOD 1B									
S. zona verda	2576,53	2983,69	407,2		407,2				
S. equip. comunitari	1116,11	1060,09	-56,0						
S. viari	1173,26	1421,51	248,3						
S. aparcament	497,44	415,45	-82,0						
Sòl privat	13564,4	13047	-517,4	-517,4	0,35	181,09			
MOD 1C									
S. viari	827,89	864,66	36,8						
Sòl privat	4322,73	4285,96	-36,8	-36,8	0,35	-12,87			
MOD 1D									
s. viari	943,43	1167,59	224,2						
Sòl privat	6966,36	6742,2	-224,2	-224,2	0,5	112,08	5	50	
MOD 1E									
UA-27									
S. zona verda	269,44	269,44	0,0						
S. viari	1285,1	1285,1	0,0						
Sòl privat	7632,55	7632,55	0,0	0,0	0,45	0,00	1	10	
SUC									
S. viari	849,87	667,11	-182,8						
Sòl privat	6039,08	6221,84	182,8	182,8	0,65	118,79			
TOTALS				-183,5	487,3		-43,0	7,0	70,0

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

Mod.2A: Usos en l'espai lliure d'edificació en la zona 8.

El document argumenta que actualment a l'article 123 del TR PGOU regula els usos admesos als espais lliures privats de manera que només s'admeten els jardins, les piscines i l'ús esportiu i que a l'actualitat aquesta limitació no s'adiu amb les necessitats pròpies d'una zona turística com és el cas del municipi de Roses.

Així és que es proposa afegir el següent apartat al redactat de l'article 123:

- 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."

Mod. 2B. Edificabilitat, ocupació i vol màxim dels cossos sortints en edificació aïllada, porxos i pèrgoles.

El document argumenta que actualment hi ha problemes d'interpretació pel que fa al fet de computar o no als efectes d'edificabilitat i ocupació els cossos sortints en edificació. També es diu que les normes vigents no fan referència a porxos i pèrgoles en els espais lliures d'edificació. Amb l'objectiu de concretar i aclarir aquests aspectes el document proposa el següent pel que fa als cossos sortints:

- A l'article 51 que regula els cossos sortints, es plantegen els següents canvis en la normativa vigent:
 - o Es limita l'alçada de les baranes a 1,5 m i la dels elements no estructurals com ara mampares i similars a 2,10 m.
 - o S'admet la implantació de cossos sortints a les plantes baixes (fins ara prohibits en aquesta planta) llevat a les edificacions entre mitgeres amb alineació a vial on es manté la prohibició.
 - o S'especifica que 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.
- A l'article 107 que regula els paràmetres d'aplicació general a les zones amb clau 6 (habitatge unifamiliar aïllat) s'elimina la possibilitat que en cada subzona es pugui regular la limitació del vol màxim dels cossos sortints (s'elimina l'apartat 2.g). Tot i que el document no ho fixa normativament, a la memòria es parla d'eliminar de cada subzona la fila del quadre que regula el vol màxim dels cossos sortints (d'entre 1 i 2m) i per tant es dona a entendre que es modifiquen també els articles 108, 109, 110, 111 i 112), l'objectiu és donar llibertat projectual.
- A l'article 122 que regula els paràmetres d'aplicació general a les zones amb clau clau 8 (edificació plurifamiliar aïllada) s'elimina l'apartat e) que regula la volada màxima en 1,5 m.

Pel que fa a la regulació dels porxos i pèrgoles el document proposa el següent:

- A l'article 71 que regula els paràmetres comuns a la zona de la vila s'afegeix el següent apartat 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.”

- A l'article 103 que regula els paràmetres comuns a les zones de desenvolupament turístic i residencial s'afegeix el següent apartat 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.

Mod.2C: Concreció dels paràmetres per l'assentament de l'edificació aïllada i dels murs i plataformes d'anivellació de l'espai lliure d'edificació.

El document parla de la dificultat d'implantació de les edificacions en terrenys amb una pendent superior al 30% i qualificades amb la clau 6 (vivenda unifamiliar aïllada) i clau 8 (vivenda plurifamiliar aïllada) i de 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 provoca la construcció. Els paràmetres que es pretenen precisar són els de murs i plataformes d'anivellació a l'espai lliure, el material d'acabat dels murs, l'alçada dels “sota bancs” i els nuclis d'accés als habitatges.



A tal efecte el document modifica els següents apartats de l'article 107 que regula els paràmetres d'aplicació general a totes les subzones de la zona 6 (vivenda unifamiliar):

- L'apartat 2 que regula el llistat de determinacions específiques que es regularan en cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent que es trobi la parcel·la. Concretament es modifica l'actual sub-apartat f) referent a les modificacions permeses de la rasant natural del terreny .

"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."

De la següent manera:

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'1,50 m 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'1,5 m. 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



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

*01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 7 de 17

el garatge a nivell de carrer, no sigui possible amb mitjans tècnics normals d'ús comú (veure article 80 del Decret 64 / 2 0 1 4), 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.

- L'apartat 3 que limita la implantació de les edificacions i que diu el següent:

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 compostivament 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.

Es modifica de la següent manera:

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 compostivament 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 reculat



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 8 de 17

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.

Mod. 2D. Accessibilitat en edificis existents:

El document exposa que la disposició addicional segona de la Llei 13/2014 d'accessibilitat, diu que mentre el planejament urbanístic general no inclogui les determinacions, segons la legislació sectorial aplicable en relació a la instal·lació d'ascensors en edificis preexistents, els ajuntaments han de tramitar una modificació puntual del planejament urbanístic vigent per a incorporar les determinacions esmentades, aquesta modificació s'ha d'haver aprovat 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.

El document també diu que amb l'entrada en vigor del PGOU de 1993, i analitzant la normativa urbanística, no s'hi troba 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.

El document també apunta que 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.

Així el document planteja i incorporar a l'article 71 referent als paràmetres comuns a la zona de la vila el següent apartat:

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:



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 9 de 17

- 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.

També es preveu modificar l'article 103 referent als paràmetres comuns relatius als desenvolupaments turístics i residencials amb la incorporació del següent apartat:

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 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.



Doc. original signat per:
CPI SR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021

Pàgina 10 de 17

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.

Mod. 2E. Panells publicitaris

Segons s'explica al document, el PGOU del 1993 no regula els panells publicitaris en sòl urbanitzable o no urbanitzable, per la qual cosa, la llicència s'ha de tramitar amb caràcter provisional. A més, es diu que la proliferació de rètols publicitaris a les vies principals de l'entrada del nucli causen un evident impacte visual negatiu que afecta la imatge i promoció de Roses com a destí turístic de qualitat, el document proposa modificar el redactat de l'article 231 que regula el desenvolupament del Pla general en sòl urbanitzable programat, el següent redactat:

“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 a la pròpia parcel·la.”

Planejament vigent. Antecedents

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat als efectes de la seva executivitat, en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

En aquest document no s'observa cap determinació que afecti aquesta modificació.


Planejament urbanístic

El Pla general d'ordenació de Roses aprovat per la Comissió d'urbanisme de Girona el 27 de juliol de 1993 i publicat als efectes de la seva executivitat el 6 de setembre de 1993.

El Text refós de les normes urbanístiques del Pla general aprovat per la Comissió d'urbanisme de Girona el 26 de març de 2003 i publicat als efectes de la seva executivitat el 3 de juliol de 2003.

El Text refós del Pla general: digitalització i actualització dels plànols aprovat per la Comissió d'urbanisme de Girona el 4 de febrer de 2004 i publicat als efectes de la seva executivitat el 7 de maig de 2004.

Pla director urbanístic del sistema costaner aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005, i la Modificació puntual i unificació de normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC) aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el juliol de 2014.

	Doc. original signat per: CPISR-1 C Sonia Bofarull Serrat 20/12/2018	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 20/12/2018 Data caducitat còpia: 20/12/2021 Pàgina 11 de 47
		Original electrònic / Còpia autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ *01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U 01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO	

Segons el que preveu el PDUSC l'actuació s'emplaça en sòl urbà, a l'article 21 de la Modificació puntual i unificació de la normativa del PDUSC, s'estableix el règim d'ús és l'establert pels articles 41 i 44 del TRLLU i amb les condicions establertes a l'article 20 de la normativa del PDUSC.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roses, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 11 de febrer de 2010 i amb la publicació de l'acord d'aprovació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), número 5682 de 30 de juliol de 2010 fou objecte de diversos recursos contenciosos-administratius. Concretament, cal fer esment al recurs 46/2011 que fou estimat per la Sala contenciosa administrativa del TSJC en data 23 de febrer de 2015, en virtut del qual s'anul·la el POUM. Aquesta Sentència fou recorreguda en cassació per l'Ajuntament de Roses i en data 2 de març de 2016 l'Ajuntament va rebre Interlocutòria del Tribunal Suprem, de 4 de febrer de 2016, per la qual declarava la inadmissibilitat del recurs. En conseqüència, l'esmentada Sentència que declarava nul el POUM va esdevenir ferma i, en conseqüència va recobrar vigència el Pla general d'ordenació de l'any 1993.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		26-02-2018
Informació pública:	BOP núm. 60	26-03-2018
	DOGC núm.7578	14-03-2018
	El Punt Avui	08-03-2018
	Diari de Girona	07-03-2018
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		30-07-2018

El dia 12 de desembre de 2018 l'Ajuntament incorpora documentació complementària, concretament aporta un quadre comparatiu del planejament vigent amb el proposat així com nous plànols d'ordenació.

Al·legacions

Nombre d'escrits d'al·legacions: 7
Al·legacions estimades:2
Al·legacions estimades parcialment: 3
Al·legacions desestimades: 2

Informes

Informes sol·licitats		Rebut	
DG Protecció Civil		Sí	
DG Prevenció i Extinció d'Incendis		Sí	



- Bombers

Informe dels serveis territorials a Girona del Departament de Protecció Civil de 3 d'abril de 2018 en sentit favorable.

- Protecció civil

Informe del Servei d'Emergències de Girona de 23 de març de 2018 en sentit favorable amb indicació que s'han de complir els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendis

Normativa

Les normes urbanístiques d'aquesta modificació són de caràcter gràfic (6 plànols normatius que modifiquen la qualificació del sòl) i escrit; es formalitzen 6 articles que no modifiquen cap article de la normativa vigent. Tot i que a la normativa no es plasma, a la memòria es parla de la modificació dels articles: 51,71,103, 107,108,109,110, 111, 112, 122, 123 i 231.

Valoració de l'expedient

Planejament territorial

En aquesta modificació, tal i com es planteja, no s'han detectat contradiccions amb el planejament territorial vigent.

Planejament urbanístic

Els quadres comparatius entre el planejament vigent i el proposat, que s'han aportat com a documentació complementària per part de l'ajuntament en data 12 de desembre de 2018, mostren que, tot i que en alguns dels àmbits hi ha increment de sostre, en termes globals hi ha una reducció de sostre (43 m2), un augment de les zones verdes (487,34 m²) i un augment de la densitat en 7 habitatges.

Tanmateix s'observa com a l'àmbit 1E (UA-27), per error, les superfícies entre el planejament vigent i proposat són idèntiques, i per tant caldria corregir. També fóra bo detallar millor el canvi de densitat de l'ús residencial a l'àmbit 1E (SUC) tenint en compte el fet que es deixa sense afectació un edifici de 12 habitatges. En aquest sentit caldria aportar informació sobre la legal implantació d'aquesta edificació.

Per tant, si bé es considera que en termes generals aquesta modificació dóna compliment a l'article 100 del TRLLU pel que fa a l'obtenció de zones verdes, caldria que per als àmbits on hi ha increment de densitat es dones compliment als articles 99 del TRLLU, així com per a l'àmbit UA-27 una vegada es tingui la comparació del sostre edificable. Aquesta valoració es fa sense perjudici del que es derivi del nou quadre que caldrà aportar.

Finalment dir que, per evitar confusions, no hi pot haver dos plànols d'ordenació sobre un mateix àmbit, en aquest cas, ens trobem amb plànols duplicats (aportats amb la



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

*01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021

Pàgina 13 de 17

documentació complementària). En relació a aquests últims, dir que algunes de les línies de qualificació estan cartografiades mostrant dos traçats diferents, fet que també podria portar confusions.

Mod. 1.A, 1.B i 1.C

Aquestes modificacions, tal com es plantegen, es consideren necessàries ja que corregeixen un seguit de discordances que, per manca de precisió, limiten de manera notable la seguretat jurídica que ha de regir sobre el domini privat així com el rigor i la claredat que s'ha d'observar en la tramitació de les llicències d'obres.

En el cas de la MOD 1.A es produeix un increment de la densitat en 1 habitatge i per tant caldrà donar compliment a l'article 99.1 del TRLLU.

Mod.1D: Perllongament del carrer Cap Negre i error d'alineació del carrer Cap Petit.

En aquesta modificació, tot i que es planteja amb els mateixos objectius que les anteriors modificacions, s'observen canvis substancials respecte al planejament vigent com és el fet que algunes de les parcel·les, amb el planejament vigent, no tindrien la condició de solar.

S'observa que el projecte d'urbanització (20 de juliol de 1998) del vial disconforme amb el planejament vigent és posterior a l'aprovació del pla general (6 de setembre de 1993).

En aquest cas es produeix un increment de la densitat en 7 habitatges i per tant caldrà donar compliment a l'article 99.1 del TRLLU.

Mod.1E: Supressió de la prolongació del carrer Manuel de Pedrolo.

En aquest cas la modificació planteja la supressió d'un tram de vial amb l'objectiu de desafectar un edifici plurifamiliar de 12 habitatges, provocant que el carrer Manuel de Pedrolo acabi en cul de sac. Si bé el document ho justifica per ser un tram de vial innecessari (vial secundari en una zona poc transitada), també s'observa l'existència d'un desnivell de 4,5 m (entre dos trams molt propers de vials existents). Per tant la nova ordenació també es considera adequada.

Pel que fa a la consideració en relació al compliment de l'article 99 del TRLLU, caldrà tenir en compte el que es diu al paràgraf inicial d'aquesta valoració.

Mod.2A: Usos en l'espai lliure d'edificació en la zona 8.

Aquesta modificació, tal com es planteja, completa i concreta els usos dels espais lliures d'edificació d'acord amb el teixit urbanístic al qual afecten, i per tant es considera adequada.

Mod.2B. Edificabilitat, ocupació i vol màxim dels cossos sortints en edificació aïllada, porxos i pèrgoles.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

*01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021

Pàgina 14 de 47

Amb aquesta modificació els cossos sortints s'admeten també a les plantes baixes de les edificacions sense limitació del vol màxim, llevat de les edificacions entre mitgeres.

Generalment el concepte de cossos sortints s'aplica als elements habitables o ocupables que sobresurten de la línia de façana i que no es recolzen a terra, altrament serien construccions o instal·lacions auxiliars. Per tant, tot i que el document no en parla, en aquest cas els cossos volats a les plantes baixes només serien possibles per aquelles edificacions inserides en terrenys amb pendent que, per ubicació de la planta baixa, aquesta podria quedar volant respecte del terreny. Per tant, aquesta modificació es considera adequada, amb el benentès que s'aplicarà en edificacions on, per els pendents del terreny, les plantes baixes queden per sobre la cota natural del terreny.

Mod.2C: Concreció dels paràmetres per l'assentament de l'edificació aïllada i dels murs i plataformes d'anivellació de l'espai lliure d'edificació.

Aquesta modificació preveu, excepcionalment, un augment de la cota d'excavació de les plataformes d'anivellament de fins a 5 m (actualment entre 1,5 i 2,5 m). Aquesta modificació es considera adequada, amb el benentès que s'aplicarà, tal com diu la nova normativa, només en casos excepcionals, per millorar la integració paisatgística i sense que això impliqui un augment de sostre ni ocupació.

Mod. 2D. Accessibilitat en edificis existents:

Aquesta modificació es considera oportuna i adequada, ja que facilita la millora de l'accessibilitat de les edificacions existents d'acord amb la Llei 13/2014 d'accessibilitat.

S'observa però una errada en el redactat que caldria corregir, a l'apartat 8 de l'article 103, es fa referència als edificis d'habitatges quan en realitat el que es regula en aquest article son els desenvolupaments turístics i residencials.

Mod. 2E. Panells publicitaris

Es considera que aquesta modificació regula la proliferació de panells publicitaris al terme de Roses de manera adequada.

Fonaments de dret

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



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

*01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021

Pàgina 15 de 47

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

Acord

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

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm.3/2018 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal incorporar el quadre comparatiu de superfícies aportat posteriorment per l'ajuntament en data 12 de desembre de 2018. En aquest quadre caldrà corregir les superfícies de l'àmbit 1E (UA-27) que per error són idèntiques entre el planejament vigent i el proposat, així com detallar el canvi de densitat de l'ús residencial a l'àmbit 1E (SUC) tenint en compte el fet que es deixa sense afectació un edifici de 12 habitatges.
- 1.2 Cal aportar informació sobre la legal implantació de l'edificació que es preveu mantenir a l'àmbit 1E (SUC).
- 1.3 Cal donar compliment a l'article 99 del TRLLU en l'àmbit de la MOD 1A, 1D, 1E (UA-27) i, si s'escau, de la MOD 1E-SUC.
- 1.4 Cal evitar que el nou text refós tingui dos plànols d'ordenació sobre el mateix àmbit així com corregir els errors de delineació pel que fa a les línies de qualificació.
- 1.5 Cal corregir l'errada de l'apartat 8 de l'article 103, ja que es fa referència als edificis d'habitatges quan en realitat el que es regula en aquest article són els desenvolupaments turístics i residencials.

2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

*01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021

Pàgina 16 de 47

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc. original signat per:
CPISR-1 C Sonia Bofarull
Serrat 20/12/2018

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

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

***01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U**

01E72BGYMFTXKBJ8QWZG55KZ4B6U2PGO

Data creació còpia:
20/12/2018
Data caducitat còpia:
20/12/2021
Pàgina 17 de 47