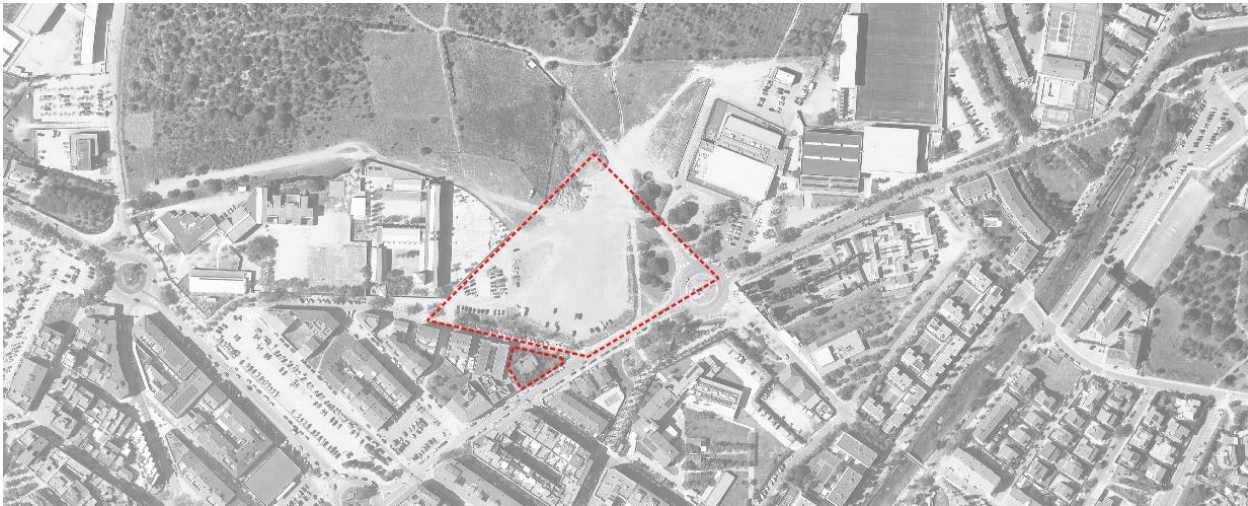


CRISTINA POU
MOLINET - DNI
40442053A
(SIG)

Firmado digitalmente por CRISTINA POU MOLINET
- DNI 40442053A (SIG)
Motivo: <Diligència per fer constar que el Ple de
l'Ajuntament del 27 d'octubre de 2025 ha acordat
aprovar inicialment aquest document, anomenat
«Modificació puntual del PGOU de Roses, a l'àmbit
de la Unitat d'Actuació UA7» redactat per
l'arquitecte Joaquim Ginesta el juliol del 2025 i
presentat a l'Ajuntament per la mercantil Pal
Beach Gestió, SA en data 5 de setembre de 2025,
registre d'entrada E2025021217. Cristina Pou
Molinet Secretària general de l'Ajuntament de
Roses>
Fecha: 2025.10.30 13:06:41 +01'00'



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL A L'ÀMBIT DE LA "UA 7" DE ROSES

JULIOL DE 2025

ÍNDEX		
0 REDACCIÓ	4	
I. MEMÒRIA	5	
0 INTRODUCCIÓ	5	
0.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS	5	
0.2. INICIATIVA	9	
0.3. TRAMITACIÓ	9	
0.3.1. Tramitació ambiental	9	
0.3.2. Correccions en fase d'aprovació inicial	9	
0.4. DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	10	
0.4.1. Dades bàsiques	10	
0.4.2. Localització de l'àmbit de la modificació	10	
0.5. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU	11	
0.5.1. Legislació aplicable	11	
0.5.2. Tipologia de modificació	11	
0.6. CONTINGUT I DETERMINACIONS	11	
0.6.1. Contingut	11	
0.6.2. Abast de la modificació	11	
0.6.3. Programa de participació ciutadana	11	
0.6.4. Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.	11	
1 ANÀLISI	12	
1.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	12	
1.1.1. Topografia	12	
1.1.2. Geologia	13	
1.1.3. Hidrografia	14	
1.1.4. Patrimoni	14	
1.1.5. Usos i edificacions	16	
1.1.6. Estructura de la propietat del sòl	16	
1.2. RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS	17	
1.2.1. Inundabilitat	17	
1.2.2. Riscos geològics i erosió del sòl	18	
1.2.3. Riscos associats al transport de mercaderies perilloses	19	
1.3. MEMÒRIA SOCIAL	19	
1.3.1. Projeccions de població.	19	
1.3.2. Pla local d'habitatge.	20	
1.3.3. Revisió dels paràmetres del PLH'21 al marc legal actual.	20	
1.3.4. Mercat immobiliari	20	
1.4. LEGISLACIÓ SECTORIAL D'APLICACIÓ.	21	
1.4.1. Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.	21	
1.5. ESPAIS NATURALS PROTEGITS	22	
1.5.1. Xarxa natura 2000 i Espai d'interès natural, PEIN	22	
1.6. CATÀLEG DEL PAISATGE	23	
1.7. PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA VIGENT	23	
1.7.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG'10	23	
1.7.2. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge	24	
1.7.3. Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC'05	25	
1.7.4. Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí	25	
1.7.5. Pla general d'ordenació urbana vigent	26	
2 DIAGNOSI	29	
2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT	29	
2.1.1. Compatibilitat entre el planejament urbanístic i la realitat física	29	
2.1.2. Encaix amb el planejament urbanístic de l'entorn	29	
2.1.3. Ordenació volumètrica	30	
2.1.4. Tipologia i usos.	30	
2.1.5. Alçària reguladora.	30	
2.1.6. Necessitat d'ampliació del CAP.	31	
3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	31	
3.1. OBJECTIUS	31	
3.2. CRITERIS GENERALS	32	
3.2.1. Relació amb l'entorn.	32	
3.2.2. Espais lliures públics.	32	
3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.	32	
3.2.4. Equipaments.	32	
3.2.5. Sòl d'aprofitament privat.	32	
3.2.6. Gestió.	32	
3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS	32	
3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible	32	
3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes	33	
3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL	34	
3.4.1. Criteris a considerar	34	
3.4.2. Mesures adoptades	36	
4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	38	
4.1. ALTERNATIVES INICIALS	38	
4.1.1. Alternatives estudiades en fase d'avanç	38	
4.2. ALTERNATIVA A3 PER A L'APROVACIÓ INICIAL.	40	
4.3. VALORACIÓ D'ALTERNATIVES	40	
4.4. ALTERNATIVA ESCOLLIDA	41	
4.5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	41	
4.5.1. Sistema d'espais lliures públics	41	
4.5.2. Estàndards	41	
4.5.3. Justificació de l'article 97 del TRLU	41	
4.5.4. Estructura proposada del sistema viari	42	
4.5.5. Aprofitament urbanístic i ordenació de l'edificació	42	
4.5.6. Paràmetres d'edificació	44	
4.5.7. Gestió	45	
4.6. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU	45	
4.7. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	49	
4.8. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE LA UA 7	49	
4.9. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS	49	
4.10. AGENDA	50	
4.11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	50	
4.11.1. Naturalesa de l'anàlisi	50	
4.11.2. Càlcul de viatges	50	
4.11.3. Aparcament	51	
4.11.4. Xarxa de vianants i bicicletes	51	
4.11.5. Xarxa de transport públic	51	
4.11.6. Xarxa viària	52	
4.11.7. Distribució horària	52	
4.11.8. Distribució modal	52	
4.11.9. Incidència de la mobilitat generada sobre la contaminació atmosfèrica	53	
4.11.10. Perspectiva de gènere	53	
4.11.11. Síntesi de l'estudi	53	
4.12. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.	54	
5 DOCUMENT COMPRENSIU	54	
5.1. OBJECTE DE L'ANNEX	54	

5.2.	SITUACIÓ I ÀMBIT	54
5.3.	ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	54
5.4.	ABAST DE LA MODIFICACIÓ	55
5.4.1.	Objectius	55
5.4.2.	Abast	55
II.	NORMES URBANÍSTIQUES	56
III.	ANNEXOS	59
IV.	PLÀNOLS	72

0 REDACCIÓ

Equip redactor de la Modificació puntual del PGOU de Roses "A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA 7".

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte

Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro arquitecte

Hayat Bouchikh arquitecta

Ruth Ginesta arquitecta

Mariona Pujol arquitecta tècnica

Àngela Boix delineant

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2025.09.04 17:04:12 +02'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2025.09.04 17:24:44 +02'00'



Toni Magín Simon advocat. Barcelona Disseny Urbanístic SLP

Sònia Berlanga Font advocat. Barcelona Disseny Urbanístic SLP

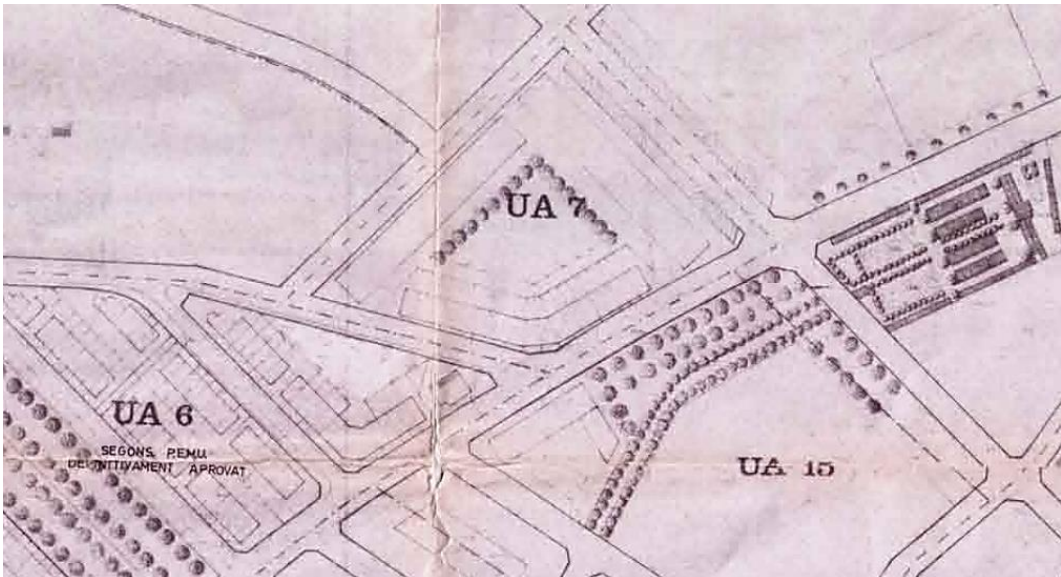


I. MEMÒRIA

0 INTRODUCCIÓ

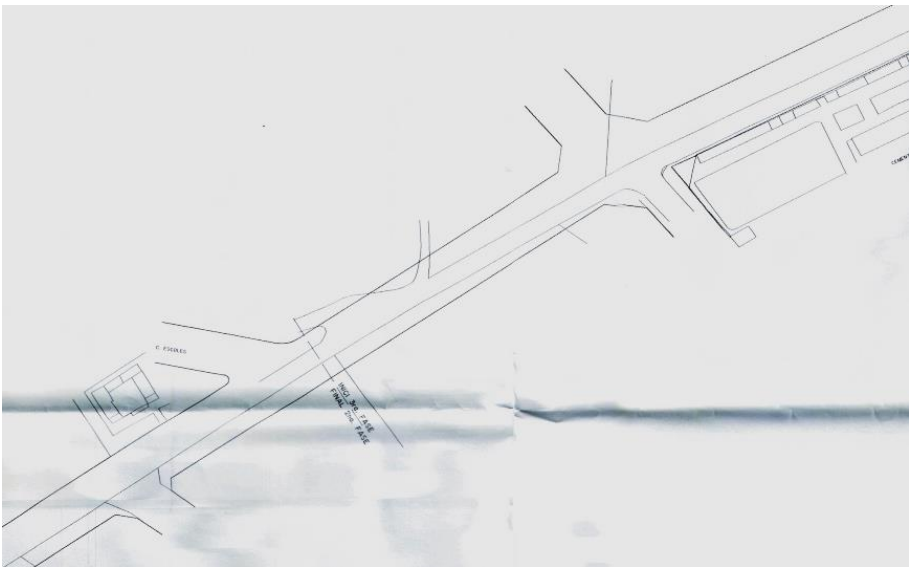
0.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El planejament urbanístic vigent al municipi de Roses és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, la comissió va donar la conformitat i acordar la publicació en data de 27 de juliol de 1993 (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993). El PGOU'93 va delimitar la Unitat d'actuació núm. 7.



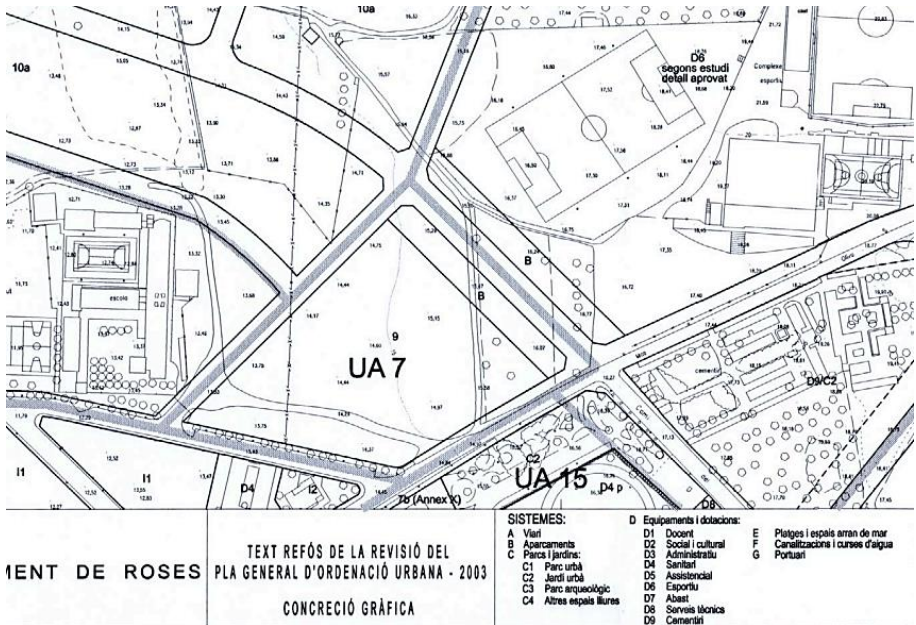
PGOU'93 DE ROSES

En data 19 de novembre de 1997 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació número 9 per a la definició d'alineacions del sistema viari ctra. Mas Oliva TM de Roses, que va establir una alineació rectilínia en l'àmbit de la Unitat d'actuació núm. 7.



MODIFICACIÓ NÚM 9 DEL PGOU'93 DE ROSES

La Comissió Territorial d'Urbanisme del 4 de febrer de 2004, va acordar donar conformitat a la digitalització i actualització dels plànols del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Roses. Pel que fa a la UA 7, l'ordenació del PGOU'93 plantejava una franja d'aparcament, Clau B, lateral a la prolongació del carrer Josep Irla.



En data 26 de maig de 2004 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA 7, al terme municipal de Roses, i es va donar conformitat al text refós i ordenar la seva publicació en sessió de 2 de febrer de 2005 (DOFC núm. 4346 de 18 de març de 2005). Aquesta Modificació va incloure als espais lliures públics una àrea de 1.800 m2 de forma aproximadament triangular confrontant amb la carretera de Mas Oliva (l'acord d'aprovació definitiva va incloure aquesta prescripció):

Acord de 26 de maig de 2004

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

1 Aprovar definitivament la modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA 7, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Es mantindrà una **cessió d'espais lliures públics de 1.800 m2** igual a la cessió per a zones d'aparcaments que fixava el planejament que es modifica.

1.2 Caldrà incorporar a la Modificació el **Projecte d'obres d'urbanització Bàsiques**.

[...]



El nombre de places mínim que es preveuà pels locals en planta baixa és el d'una plaça per cada 100 m² de local comercial d'ús no residencial. Del nombre de places que en resulti, es depreciarà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre de

d. L'arrancada de coberta s'ajustarà a allò que determina l'article 46 de la normativa del Pla general i el sostre aprofitable resultant de sota coberta haurà de quedar vinculat a la planta inferior i comptarà dins el sostre màxim fixat (Modificació puntual núm. 42 del PGOU de Roses, aprovada definitivament el 26.3.2003).

6807

Nomes urbanístiques de modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA7. de Roses

Normes urbanístiques de modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA7, de Roses

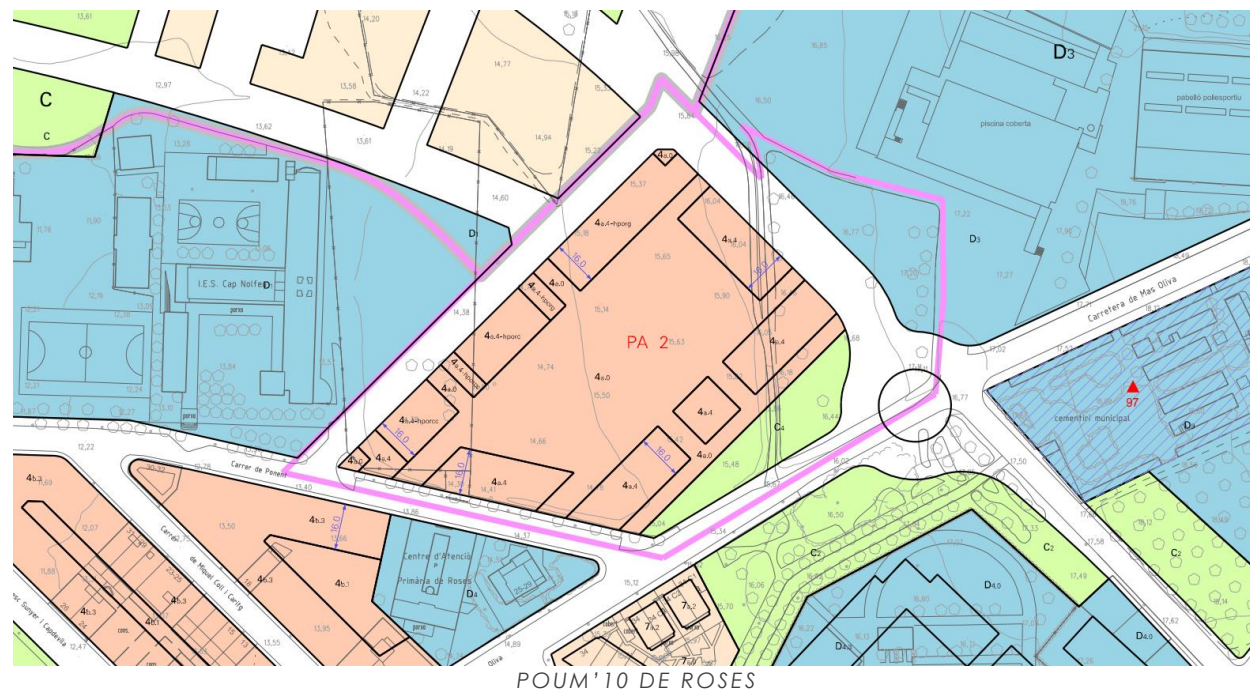
7. *Coberta i sota coberta*
Es permet l'aprofitament de l'espai situat sota la coberta que quedarà vinculat a la primera unitat i podrà ocupar fins al 30% de la superfície total de la planta, formant habitats tipus *dupleix* que tindran, en tots els casos, l'accés directe a l'exterior i a l'edificació i l'art. 46 del Reglament d'ordenament municipal núm. 42). El seu volum quedarà sempre inclos dins del doblet format per els plans inclinats, un 30% que conformen la coberta tècnica i que atorguen de la línia que defineix l'alçada reguladora de cadascuna de les façanes. No obstant això, l'arrencada de la coberta es podrà situar fins a 30 cm per sobre de la cara superior de l'últim forat, sempre que no es superi l'alçada reguladora. En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forat i l'arrencada de la coberta, no s'oposarà, resant prou, a l'execució de cap obra nova i a l'ús de les necessàries per a la ventilació de la coberta, en un màxim d'un 10% de la seva superfície.

Contils locals, alcaldes, es pot interpretar recursivament, de conformitat amb el que preveuen els articles 106 i 107 de la Llei 7/1985, de 2 de novembre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comut, modificada pel la Llei 4/1999, de 13 de gener, sobre el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'una setmana, després de la seva publicació.

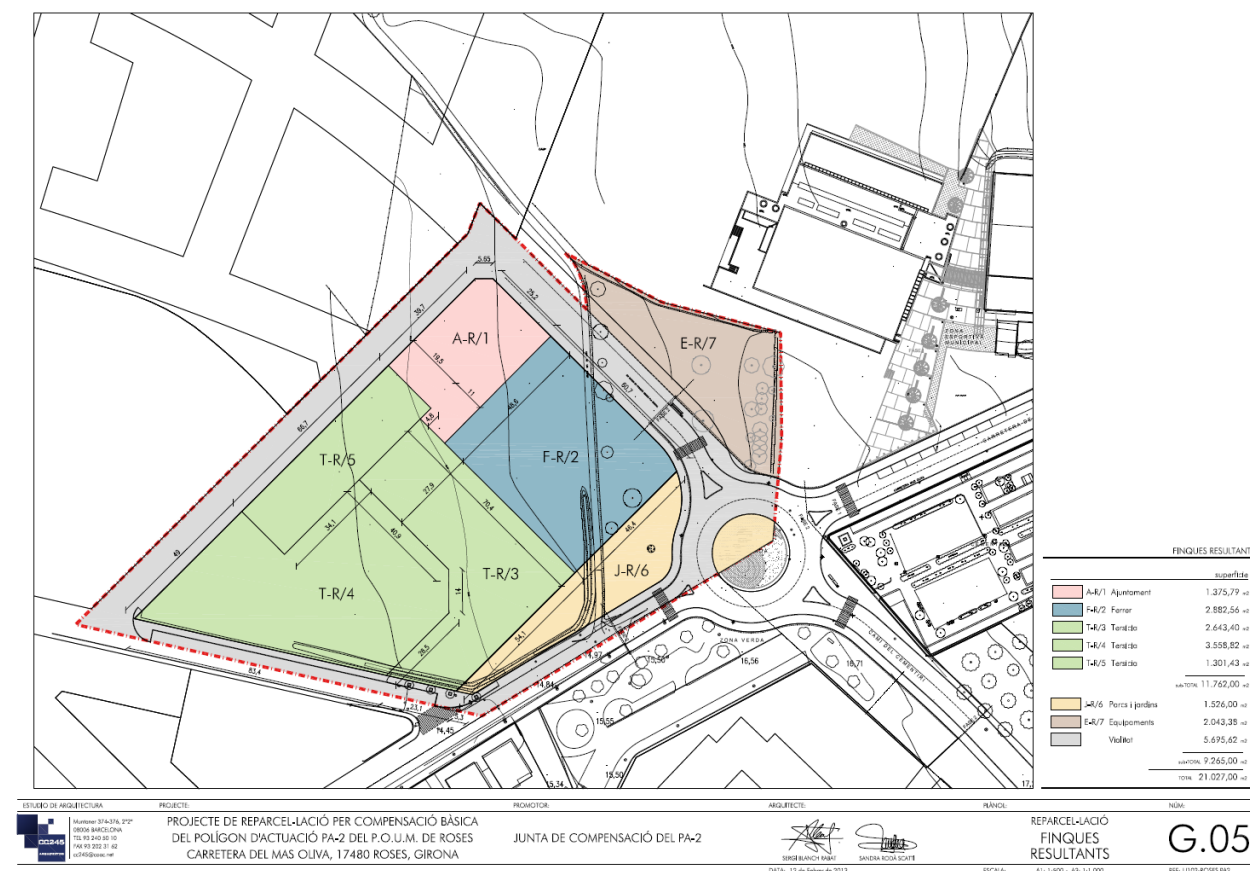
El procediment restarà, per a la consellaia i la conselleria competents, en el seu estat de no format, que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comunitat d'Urbansme de Girona, entre Carstodt Grober, punt 2.

Girona, 22 de febrer de 2005

Sònia BOGAILLÀ, SECRETÀRIA DE LA COMUNITAT D'URBANSME DE GIRONA



En desenvolupament del POUM '10 de Roses, el 8 de juliol de 2013 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació núm.2 (PA-2 – Ponent). L'acord d'aprovació definitiva es va publicar al BOP Núm. 144 de 29 de juliol de 2013.



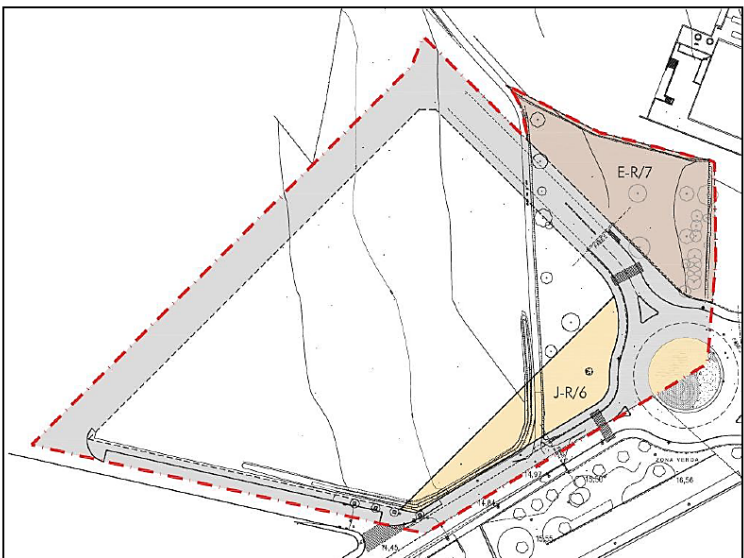
PARCEL·LES RESULTANTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE 2013

Amb motiu d'aquella reparcel·lació avui hi ha un conjunt de propietats ja inscrites a favor de l'Ajuntament de Roses resultat d'assumir els propietaris les obligacions de cessió de sistemes i del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Roses:

- Parcel·la **A-R/1**
- Equipaments **E-R/7**
- Espais lliures **J-R/6**
- Tot el sistema **vial**

Els sistemes urbanístics cedits són els següents:

FINQUES J-R/6, E-R/7 i VIALITAT



Adjudicació: **AJUNTAMENT DE ROSES**

Superfície adjudicada:	J-R/6	Parcs i Jardins	1.526,00 m2
	E-R/7	Equipaments	2.043,38 m2
	Vialitat		5.695,62 m2
	TOTAL		9.265,00 m2

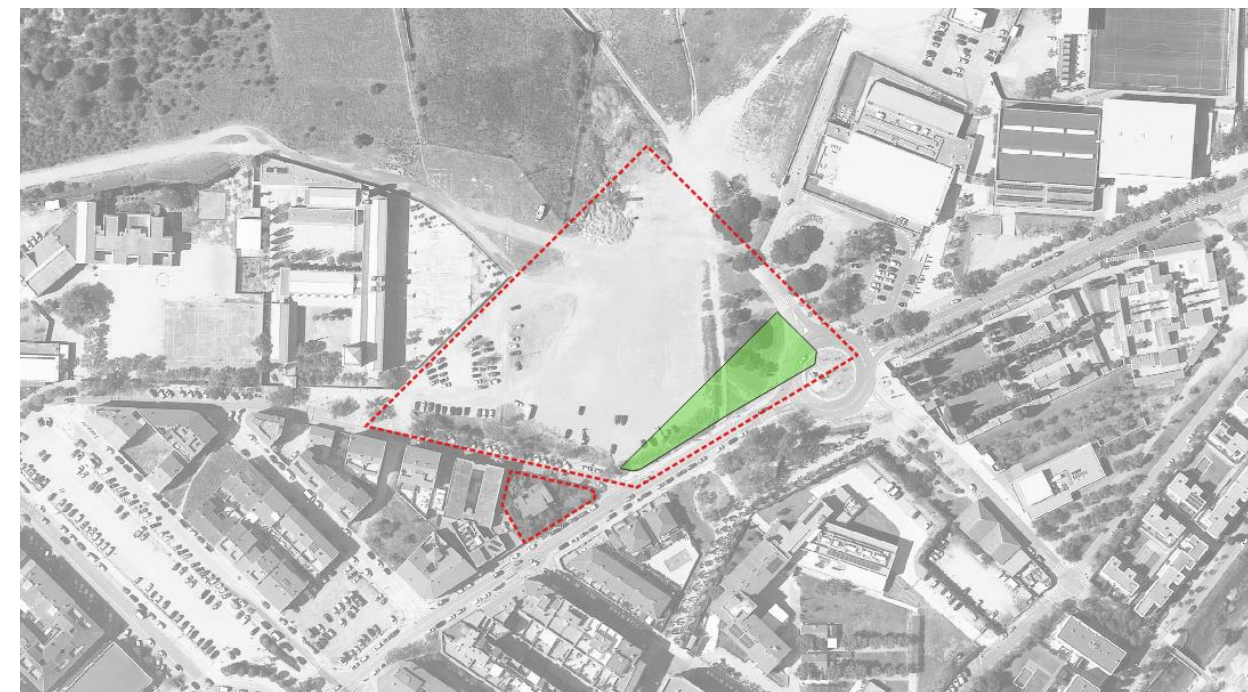
Per sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015, es va declarar la nul·litat del POUM de Roses, aprovat definitivament l'any 2010. Tanmateix, en ser recorreguda en cassació, no va adquirir fermesa fins que es va confirmar per Interlocutòria del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2016. En l'interval en el qual la sentència no era ferma l'any 2015 s'executa l'obra de millora de la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla construint una rotonda d'acord amb les previsions del POUM que en aquell moment encara era vigent.



ORTOFOTO 2015 ICGC

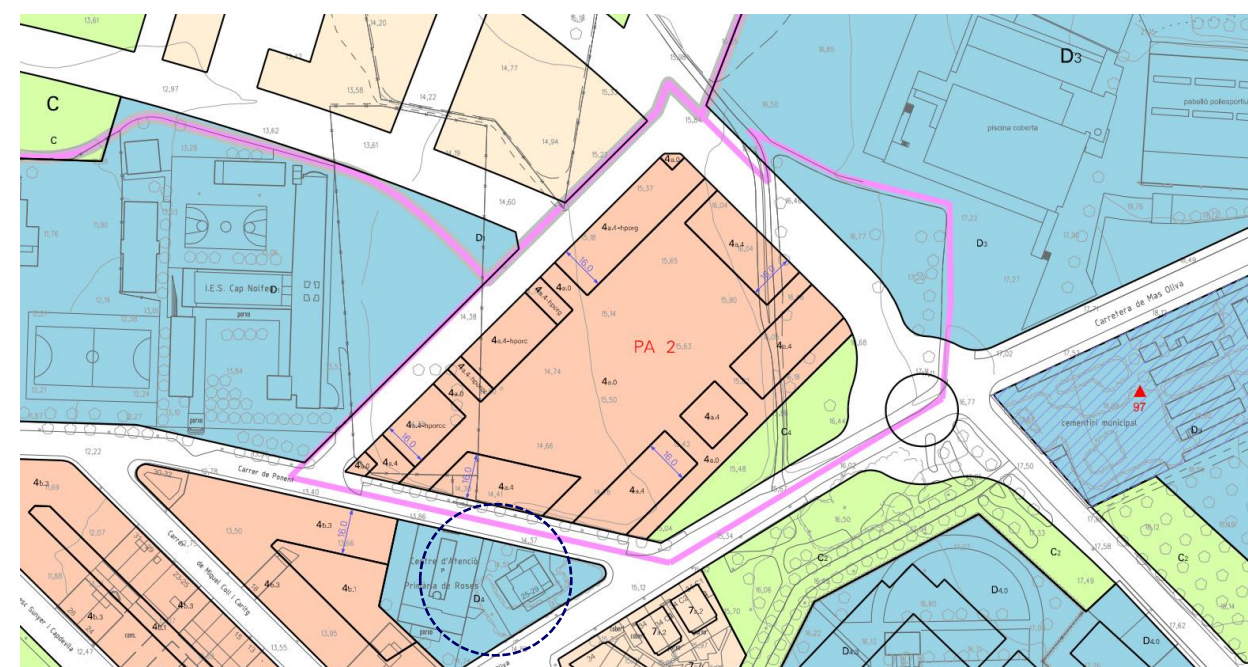
En aquest sentit, cal tenir en compte l'article 73 de la Llei 29/1998 de jurisdicció contenciosa-administrativa, quan disposa que les sentències fermes que anul·lin un precepte d'una disposició general no afecten per si mateixes l'eficàcia de les sentències o els actes administratius fermes que l'hagin aplicat abans que l'anul·lació assolís efectes generals, excepte en el cas que l'anul·lació del precepte impliqui l'exclusió o la reducció de les sancions encara no executades completament. Per aquest motiu, el projecte de reparcel·lació es va atorgar vàlidament en quant es va executar el planejament, i es va materialitzar parcialment la urbanització, amb l'execució de la rotonda de la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla.

En qualsevol cas, el planejament vigent actualment torna a ser l'últim que estava en vigor abans de l'aprovació del POUM, és a dir, el text refós de la Modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA 7, inclòs el Projecte d'obres d'urbanització bàsiques que incorporava la Modificació núm. 46. Això suposa un desajust entre les determinacions del planejament urbanístic i la realitat física, sobretot en la solució de la intersecció en forma de rotonda en relació als espais lliures públics de figura triangular tal com es pot observar a la imatge següent.



SUPERPOSICIÓ DELS ESPAIS LLIURES DE LA MPGOU NÚM. 46 AMB LA REALITAT FÍSICA

Un segon aspecte de l'ordenació de l'entorn de la carretera del Mas Oliva que es va considerar en el POUM i que amb el Pla general vigent no es pot assolir és l'ampliació del Centre d'Assistència Primària. A la imatge següent es pot observar com aquesta ampliació estava prevista incorporant al sistema d'equipaments comunitaris la finca situada a la cantonada del carrer de Ponent amb la carretera del Mas Oliva. A la imatge següent s'identifica l'ampliació dels equipaments comunitaris d'acord amb el POUM'10 de Roses anul·lat.



AMPLIACIÓ D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS AL POUM'10 DE ROSES

Amb l'increment de població resident i sobretot no resident, però amb permanència al municipi, hi ha una necessitat de prestació de serveis d'assistència primària cada vegada major.

L'actual equipament sanitari està envoltat de finques d'aprofitament privat i cal poder tornar a disposar de la possibilitat d'ampliació del CAP tal com ja s'havia previst en el POUM anul·lat.

0.2. INICIATIVA

A instància de Pal Beach Gestio S.A, amb CIF A17564170, propietària majoritària dels terrenys de la UA 7, la Modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal es tramita a iniciativa de l'Ajuntament de Roses, que considera oportú ampliar l'abast territorial a la finca de la carretera del Mas Oliva 25-29.

0.3. TRAMITACIÓ

0.3.1. Tramitació ambiental

La Disposició final onzena de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, determina que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental han d'adaptar-la al que disposa la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor, moment en el qual, en qualsevol cas, hi són aplicables els articles d'aquesta Llei, llevat dels no bàsics, a totes les comunitats autònomes. A Catalunya, es disposa de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, però aquesta llei encara no ha estat adaptada a la legislació estatal d'avaluació ambiental.

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, estableix en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, s'estableix el planejament urbanístic sotmès a avaluació ambiental estratègica. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

En no comportar una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient, ni establir el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, aquesta modificació puntual no queda inclosa dins dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica fixats per la Llei. Addicionalment cal tenir en compte les següents circumstàncies:

- L'àmbit de la Modificació afecta terrenys que estan classificats com a sòl urbà.
- La present Modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable definits al PGOU vigent ni efectes en espais d'interès natural del municipi ni elements ambientals singulars o protegits.

En base a les anteriors consideracions la Modificació no generarà majors efectes que els de la MPGOU46 i que conseqüentment no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental.

En aquest sentit, l'Oficina Territorial Ambiental el dia 16 de desembre de 2024 va emetre un informe sobre l'Avanç de modificació de Pla general amb el següent contingut:

[...]

L'objecte de la Modificació és canviar la implantació de les edificacions i de diversos paràmetres urbanístics.

D'acord amb l'apartat 0.3.1 "Tramitació ambiental" del document, els terrenys afectats per la Modificació estan classificats de sòl urbà d'acord amb el planejament general vigent a Roses.

En aquests termes la Modificació s'ha de considerar de les incloses a l'apartat 6.c Segon de la disposició addicional vuitena de 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, segons la qual les modificacions de plans urbanístics no incloses en l'apartat tercer de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà no són objecte d'avaluació ambiental.

En relació a l'apartat quart de la lletra a, de la revisió de les característiques de la Modificació no se'n desprèn que el seu desenvolupament pugui comportar la tramitació de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin afectar de forma apreciable a la xarxa Natura 2000.

Per tant es conclou que la Modificació no és objecte d'avaluació ambiental.

[...]

0.3.2. Correccions en fase d'aprovació inicial

En data 6 de juny de 2025, per decret d'alcaldia de l'Ajuntament de Roses núm. 2025LLDE002576, s'acorda el següent conjunt d'esmenes necessàries per prosseguir la tramitació administrativa:

1. El document MPGOU UA 7 no aclareix l'exigència, relativa a la precisió, entre d'altres que «La fixació del percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic haurà de ser objecte de concreció en el document de MPGOU UA 7 presentat per llur aprovació inicial».

2. La clau de «9- conjunt d'ordenació específica» segons l'article 130 de les Normes urbanístiques (NNUU) del PGOU correspon a sectors als quals el pla general proposa una ordenació específica dels espais lliures i edificables.

Segons l'article 61 de les NNUU del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG) «1. Als efectes d'aquesta normativa, s'entén per edificació aïllada el tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix en relació amb la mateixa parcel·la o conjunt de parcel·les de manera aïllada i envoltada d'espais lliures, tant si els seus paràmetres estan referenciats a la parcel·la, a l'edifici amb volumetria específica com si estan referits a vial. S'inclouen, per tant, dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures.»

Per tant, si es considera que la clau per aquest sector és la 9, s'haurà de tenir en compte la normativa de l'esmentat pla director.

Cal l'aclariment en relació amb aquest extrem: si la zonificació serà de conjunt d'ordenació específica o d'edificació d'alineació a vial.

3. Amb l'objectiu de generar un espai més obert a façana amb la carretera del Mas Oliva, se suggereix marcar com a alineació a vial per a les edificacions els trams dels carrers situats al nord-est i nord-oest i l'espai lliure d'edificació que dona front a la zona verda de la carretera del Mas Oliva l'ús d'aparcament a l'aire lliure i sense impediments visuals.

4. El nombre de plantes permeses no ha de ser superior a les plantes permeses pel planejament vigent, PB +4P.

5. La normativa ha d'especificar el tractament de la coberta de l'edificació destinada a comercial, que pel seu impacte visual s'haurà de tractar com una façana.

6. Ha de justificar que la modificació no comporta un increment de sostre edificable, una densitat de l'ús residencial o de la intensitat d'usos, o transformació dels usos segons l'article 97 del TRLU.

Aquests aspectes han estat corregits de la següent manera:

Donant compliment al punt 1, es clarifica a la Memòria i a les Normes urbanístiques que la UA 7 està subjecta a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic:

Article 6. Condicions de gestió de la Unitat d'actuació UA 7

La Unitat d'actuació UA 7 es desenvoluparà amb les següents característiques:

[...]

5. Es preveu la cessió a l'Ajuntament de Roses del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

[...]

Pel que fa al punt 2, l'edificació s'ordenarà en base a la clau 4 del PGOU, "Zona 4: Eixample suburbà", es crearan les subzones amb Clau 4a i 4a-HP i es modificaran els articles 92, 93, 94 i 96 per no entrar en contradicció amb els paràmetres generals que s'estableixen per a tota la zona.

Les directrius del punt 3 es corregeixen al plànol ordenació o.10 corresponent així com a les normes urbanístiques amb el següent redactat dins l'article 4:

Article 4. Paràmetres específics de les Claus 4a i 4a-HP

[...]

3. Espais lliures d'edificació

En els espais lliures situats dins dels sòls d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació s'admet l'ús que li correspon a l'edificació contigua. S'admet la col·locació de mobiliari, piscines, aparcament, marquesines i petites edificacions en planta baixa per a ús auxiliar de les instal·lacions.

La franja situada a la façana de la carretera del Mas Oliva solament es podrà destinar a ús d'aparcament a l'aire lliure o espai enjardinat sense tancament perimetral que el

separi dels espais públics. En aquesta franja no s'hi podran col·locar cap tipus d'edificacions auxiliars.

[...]

Es corregeix, per al punt 4, la nomenclatura de PB+4+a a tot el document deixant únicament la possibilitat de PB+4.

En compliment del punt 5, s'afegeix a la normativa l'apartat 7.7 a l'article 3:

Article 4. Paràmetres específics de les Claus 4a i 4a-HP

1. Acabat de coberta

La coberta destinada a l'ús comercial tindrà un tractament de façana.

[...]

Es justifica el punt 6 a l'apartat de la Memòria 4.5.3 "Justificació de l'article 97 del TRLU", mitjançant taula comparativa que mostra com la Modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos del planejament no executat.

0.4. DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI I LOCALITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

0.4.1. Dades bàsiques

Sintèticament, les característiques bàsiques del municipi són les següents:

- Codi territorial	171523
- Comarca	Alt Empordà
- Població (2024)	20.255
- Superfície (km²)	45,91
- Densitat (hab./km²)	441,2
- Altitud (m)	5

0.4.2. Localització de l'àmbit de la modificació

L'àmbit en què es proposa la modificació compren els terrenys inclosos en la MPGOU46 de la UA 7 (subàmbit UA 7) i l'actuació aïllada (subàmbit AA1) d'acord amb la imatge següent:



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU DE ROSES.

0.5. MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

0.5.1. Legislació aplicable

El marc jurídic urbanístic principal de la modificació puntual és el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLLUC), amb les modificacions posteriors.
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (modificat per la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i les seves modificacions.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les seves modificacions.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- La Llei 21/2013, d'11 de desembre, d'avaluació ambiental i Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i programes.
- La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

0.5.2. Tipologia de modificació

La modificació puntual que es proposa té les següents característiques:

- Es redueix el sòstre edificable d'aprofitament privat en -1.184 m²st, per ampliació dels equipaments comunitaris.

- Es redueix el nombre d'habitatges en -6 unitats, també per ampliació dels equipaments comunitaris.
- Es manté el caràcter de mixticitat d'usos residencial i comercial.
- S'incrementa l'alçària reguladora màxima per adequació a la normativa sectorial sobre edificació mantenint el nombre de plantes.
- S'amplia la cessió d'espais lliures públics de la UA 7
- S'amplia el sistema d'equipaments comunitaris mitjançant una actuació aïllada d'expropiació.

La Modificació puntual de PGOU estableix l'ordenació detallada sense necessitat de planejament derivat a l'àmbit de la UA 7. Per al sistema d'equipaments s'aplicaran les condicions d'ordenació de l'article 29 de les Normes urbanístiques del Pla general.

0.6. CONTINGUT I DETERMINACIONS

0.6.1. Contingut

El contingut informatiu de la modificació puntual de PGOU s'ajusta a les característiques de la proposta:

- Memòria i annexos
- Plànols d'informació

0.6.2. Abast de la modificació

L'abast normatiu de la modificació es concretarà en els següents aspectes:

- Modificació de les Normes urbanístiques
- Modificació de la delimitació de sistemes urbanístics
- Modificació de l'ordenació volumètrica en el sòl d'aprofitament privat

0.6.3. Programa de participació ciutadana

La participació ciutadana es facilita a través dels següents canals:

- La Consulta prèvia ciutadana.
- La informació pública posterior a l'aprovació inicial.

0.6.4. Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament urbanístic general.

El concepte de revisió d'un planejament general queda regulat pel que s'estableix en l'article 95 del TRLU apartat 5 que assenyala que:

[...]

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació de sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les

obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

L'actuació no té les característiques de cap dels supòsits explicitats a l'apartat 5:

- Es respecten els criteris de l'estructura general i orgànica.
- No hi ha canvis en la classificació de sòl no urbanitzable del planejament vigent.

L'actuació tampoc resulta afectada per les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95, incidència de la Comissió de Territori de Catalunya, o disfuncions del PGOU. Cal recordar que es tracta d'una proposta sense increment de cap mena d'aprofitament urbanístic ni de major sostre ni d'incorporació de nous usos. Es tracta, en conseqüència, d'un supòsit de modificació, en tot cas, regulat per l'article 117 i concordants del RLU.

Igualment no concorren cap de les circumstàncies que poden invalidar una modificació de pla general previstes a l'article 97 del TRLUC:

- a) No comporta un increment de sostre ni de densitats, ni redueix terrenys públics, ni de patrimoni de sòl.
- b) L'ordenació proposada és coherent amb el planejament vigent perquè s'insereix en l'estructura general i orgànica prevista al pla general vigent i al seu règim de sòl, i per altra part aquesta modificació de pla general es regeix pels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) No altera ni suposa cap excepció al previst a la planificació territorial o estratègica i està d'acord amb les Normes d'ordenació territorial del PTPCG'10.
- d) En la proposta hi ha una clara projecció dels interessos públics: es dona resposta a una ordenació adaptada al seu entorn immediat.

1 ANÀLISI

1.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

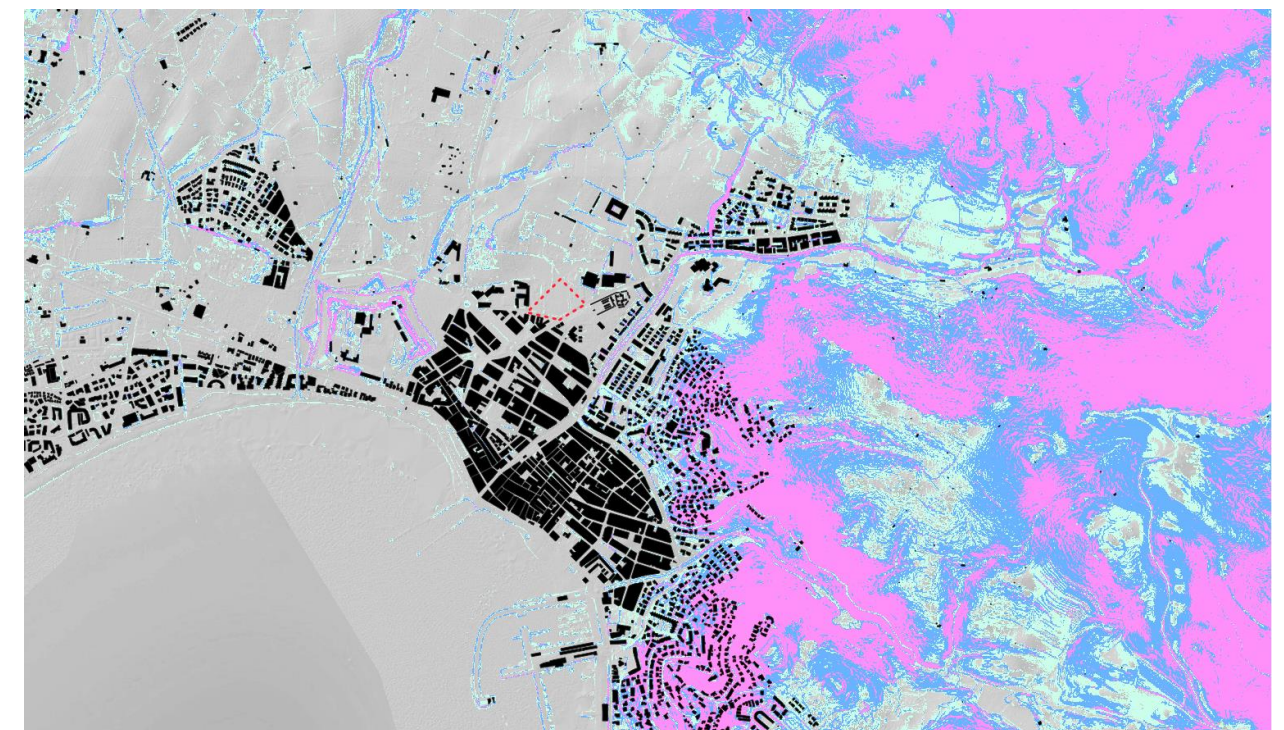
1.1.1. Topografia

L'orografia del municipi està caracteritzada per una part planera al sud-est on s'ubica el nucli de Roses prop de la badia i una part més accidentada a bona part del terme conformada per les muntanyes de la Serra de Rodes situades al nord-est, que el punt més alt culmina en el puig de Pení a 606 metres sobre el nivell del mar.



RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN.

Podem veure en un mapa on distingim els pendents del 5% (verd), 10% (blau) i 20% (magenta), com la majoria d'edificacions del municipi se situen als terrenys de menys pendent, conformant un assentament amb diferències de cota molt lleugeres.



PENDENTS 5%, 10% I 20%

Tanmateix, tot i que les urbanitzacions que s'enfilen pel vessant de la serra no tinguin una superfície majoritària, acaben causant un impacte paisatgístic important.

L'àmbit en què es proposa la Modificació de PGOU se situa en la part planera de la vila, al perímetre nord del teixit residencial, en una àrea caracteritzada per la implantació dels principals equipaments comunitaris del municipi:

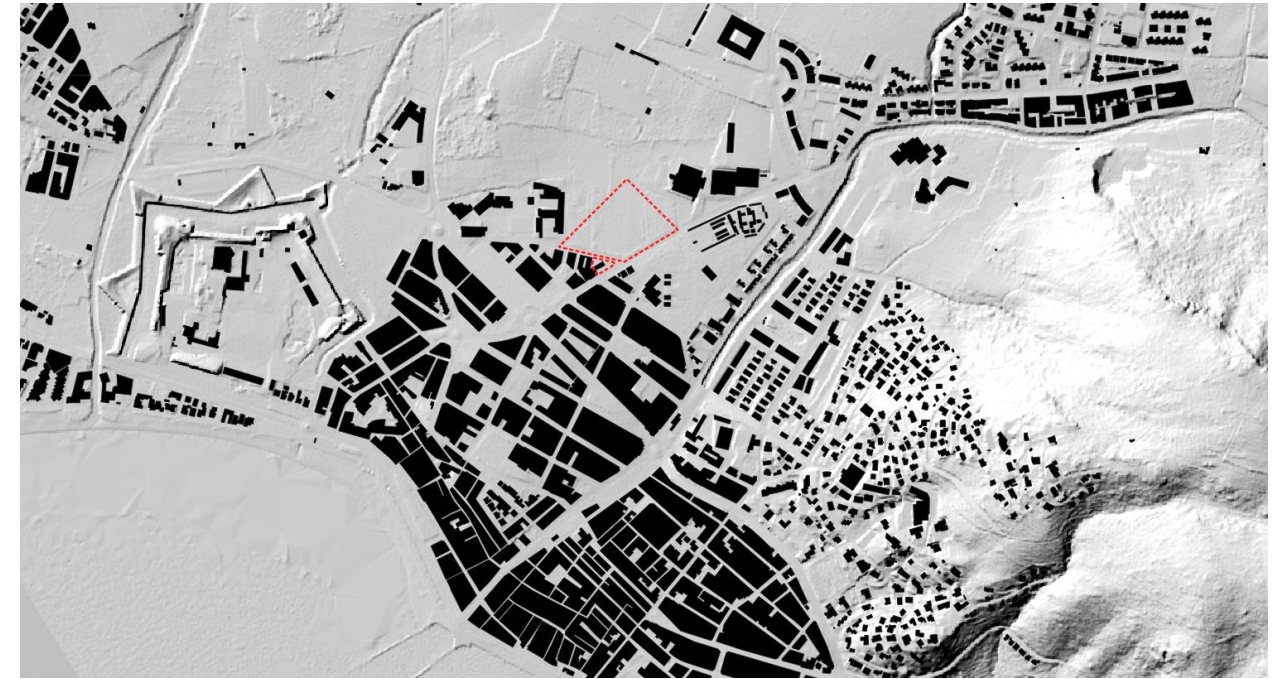
- L'institut Illa de Rodes
- L'Escola Vicens Vives
- L'Institut Cap Norfeu
- La llar d'infants El Franquet
- La piscina municipal
- El pavelló poliesportiu
- El camp de futbol
- El cementiri municipal
- El Tanatori
- El magatzem de la brigada
- El Club Tennis Roses
- El camp de futbol Vinyassa
- L'Escola Montserrat Vayreda
- El Centre d'Assistència Primària

A més dels equipaments comunitaris, a la carretera de Mas Oliva també hi ha dotacions com la Residència Nova Vida, que incorpora un centre de dia.



EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONS A L'ENTORN DE LA UA 7

Els terrenys tenen una variació topogràfica d'uns 3,50 metres partint de la cota més baixa de 13,5 m.s.n.m. fins als 17, amb un pendent màxim inferior al 2%.



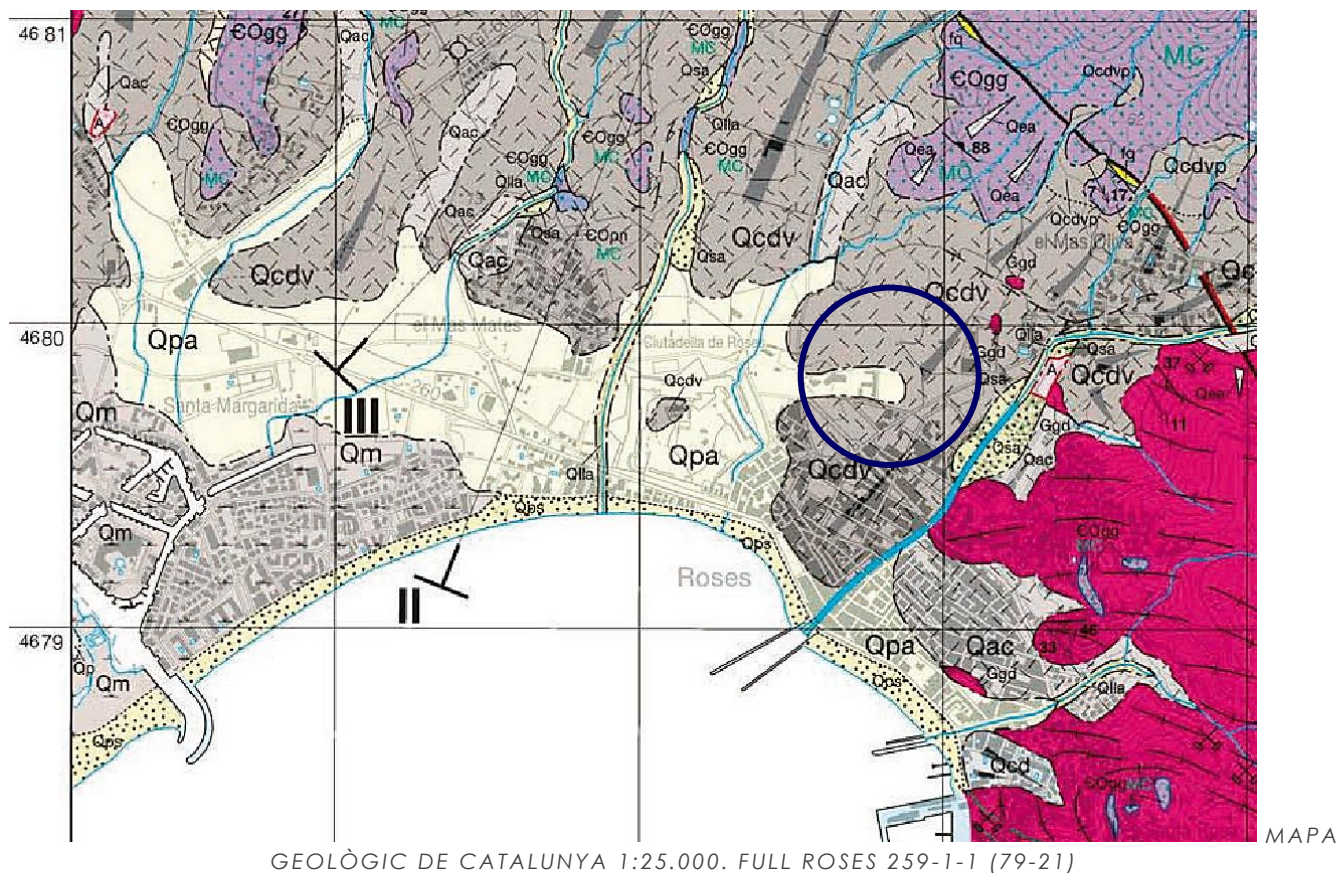
RELLEU DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ I EL SEU ENTORN IMMEDIAT.

1.1.2. Geologia

Els terrenys estan inclosos en la següent unitat geològica:

Cenozoic. Quaternari

Qcdv. Sorres argiloses de color vermellós, amb nivells lenticulars de còdols subarrodonits. El diàmetre dels còdols és de centimètric a decimètric i la litologia varia en funció de l'àrea font; són de granitoides, gresos, pissarres i quarts que provenen del substrat paleozoic. Els còdols formen nivells lenticulars amb base erosiva i geometria de paleocanals. Allà on l'àrea font és granítica la proporció de sorra a la matriu és major. Tant la quantitat com la mida dels còdols minva en direcció W i SW. El gruix màxim observat d'aquests dipòsits és de 15 metres, si bé és força variable, ja que recobreix un paleorelleu. El conjunt presenta morfologia bombada, corresponent a un conjunt de ventalls adjacents adossats a la serra de Rodes. S'interpreten com a dipòsits de fàcies mitjanes i distals de ventalls al·luvials. Se'n reconeix més d'una generació, encaixats els més recents en els anteriors. Cronològicament, corresponen a un interval de temps comprès entre el Plistocè superior i l'Holocè.



1.1.3. Hidrografia

L'àmbit de planejament se situa dins la Conca de Rieres del Cap de Creus, concretament entre la Riera Ginjolers i el Rec Fondo.



La delimitació del Domini Públic Hidràulic no afecta al sector tal com es pot distingir en la imatge següent:



1.1.4. Patrimoni

Patrimoni arqueològic.

Pel que fa a l'inventari de patrimoni arqueològic no consta l'existència de jaciments dins de l'àmbit.



Patrimoni arquitectònic.

A l'interior de l'àmbit no hi ha cap bé arquitectònic integrant del patrimoni cultural ni inclòs al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic. Tot i això, sí que és pròxim amb l'equipament del cementiri, catalogat dins el Pla especial.

El cementiri queda definit a la **fitxa número 97** del Pla Especial.

Cementiri Municipal.

Situació: Carretera del mas Oliva s/n

Propietat: Ajuntament de Roses

Dades cadastrals: 5197008

Règim del sòl: SU – S.URBANITZABLE

Tipologia: Recinte religiós

Ús original: Cementiri

Ús actual: Cementiri

Estat de conservació: Bo

Cronologia: S. XIX

Notícies històriques:

Breu cronologia.

1884: redacció d'un primer projecte de distribució general del cementiri per part de l'arquitecte provincial (només es va materialitzar la paret de tanca perimetral del recinte).

1885: compra d'uns terrenys per part de l'Ajuntament.

1889: expedient sobre la construcció d'un nou cementiri. Encàrrec del projecte al mestre Josep Vila i Callol (va haver de portar a terme l nova concepció aprofitant el que ja estava fet). Sol·licitud d'informes als metges Francesc Suñer i Robira i Nicolás Suñer Sagrera.

Descripció:

Recinte funerari de planta aproximadament rectangular que presenta dos sectors diferenciats. El sector situat a llevant, a l'entrada, és el cementiri antic, la part de darrere, a ponent, és una ampliació moderna realitzada els anys 80 i en procés de finalització.

El cementiri antic és un recinte de planta rectangular, tancat amb una paret d'uns tres metres d'alt. La façana principal i l'entrada es troben a llevant. Aquí, la porta principal està emmarcada amb unes motlures en forma de carreus als brancals i un frontó superior amb dues palmetes als extrems. A banda i banda de la porta la paret de tanca es perllonga uns cinc metres i està decorada amb dos finestrals cecs emmarcats i un frontó superior. La continuació de la tanca perimetral és una paret senzilla, més baixa. Un cop a dins, a la dreta de la porta hi ha una estança que, originàriament, havia estat projectada com a dipòsit de cadàvers.

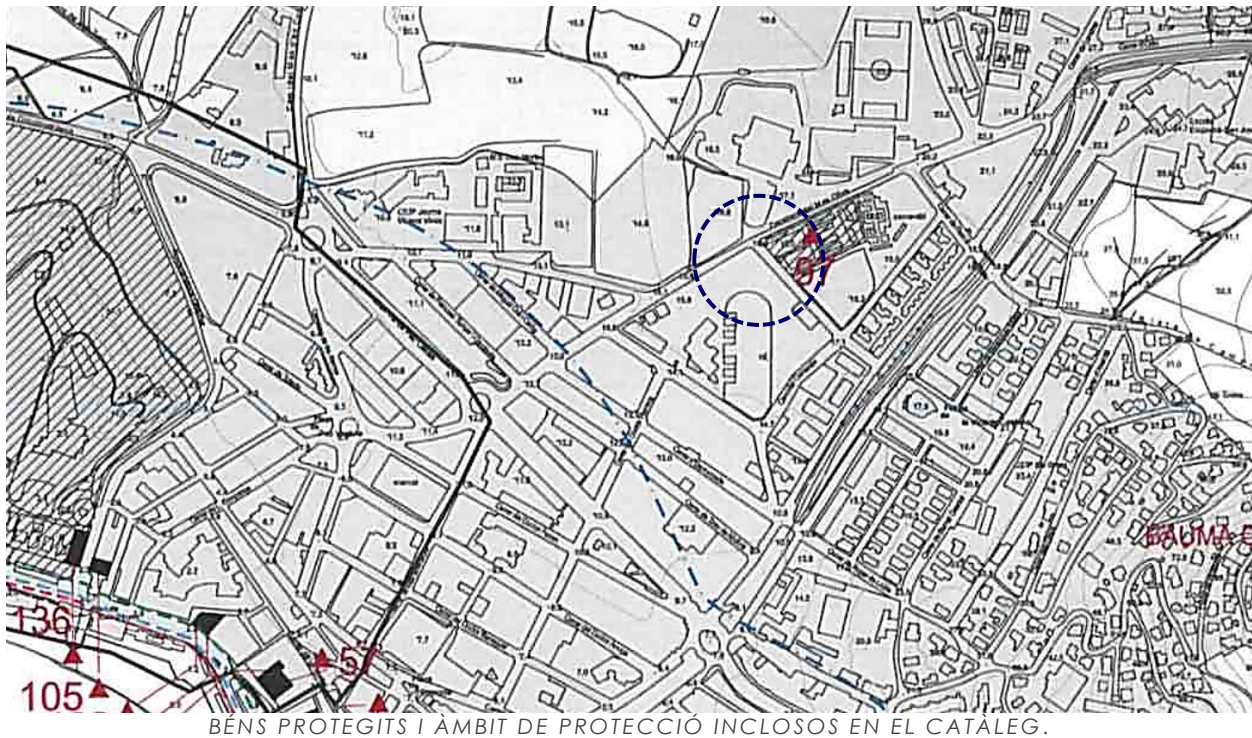
El recinte interior presenta els nínxols distribuïts de manera perimetral i en diverses illes organitzades segons uns camins que configuren una xarxa en forma de creu. En el punt d'encreuament dels dos vials principals hi ha una gran creu monumental de pedra sobre base esgraonada. A l'extrem de ponent del camí principal i alineada amb la porta d'entrada es localitza la petita capella. És un petit edifici de planta rectangular coberta amb volta semicircular que té un pòrtic. Presenta una façana amb un arc de mig punt suportat per dues columnes sobre basament, amb capitells decorats amb volutes. El coronament superior de l'arc és una creu senzilla de pedra. A l'interior l'altar està format per una fornícula neoromànica que conté una creu. A l'angle SE hi ha una petita pila de pedra treballada. A la paret de migdia s'obre la porta que dona a la sagristia.

Entre els diferents monuments funeraris que decoren les sepultures destaca el de la família del polític Pere Rahola situat a tocar la paret de tanca, a l'angle NW del recinte antic. Es tracta d'una tomba monumental que representa un gran sarcòfag únicament decorat amb un medalló central en forma de creu de Malta en baix relleu amb una dona asseguda a sobre. La figura femenina porta el cabell recollit i un vestit llarg senzill. Té la mà dreta sobre el genoll i l'esquerra descansa sobre el sarcòfag. Les cames estan encreuades i per sota de la túnica surt un dels peus, descalçat. L'autor de l'escultura és Josep Llimona i Bruguera.

Nivell de protecció: B protecció bàsica

Objectes de protecció:

- Recinte de la part antiga.
- Paret de tanca i façana principal: cromatisme, motlures i elements ornamentals.
- Distribució interna de la part antiga i volumetria.
- Arbrat existent.
- Capella cementiri al.
- Tombes familiars.
- Les intervencions que afectin els objectes de protecció i les ampliacions, si són possibles, necessitaran, previ l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres, d'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (Comissió Territorial de Patrimoni) amb caràcter preceptiu i vinculant.



L'àmbit està lliure d'edificacions i cultius. En tractar-se d'una esplanada sense cap ús s'utilitza actualment com a aparcament espontani d'usuaris dels equipaments i residents de l'entorn.



ESTAT ACTUAL DELS TERRENYS DE LA UA 7

1.1.5. Usos i edificacions

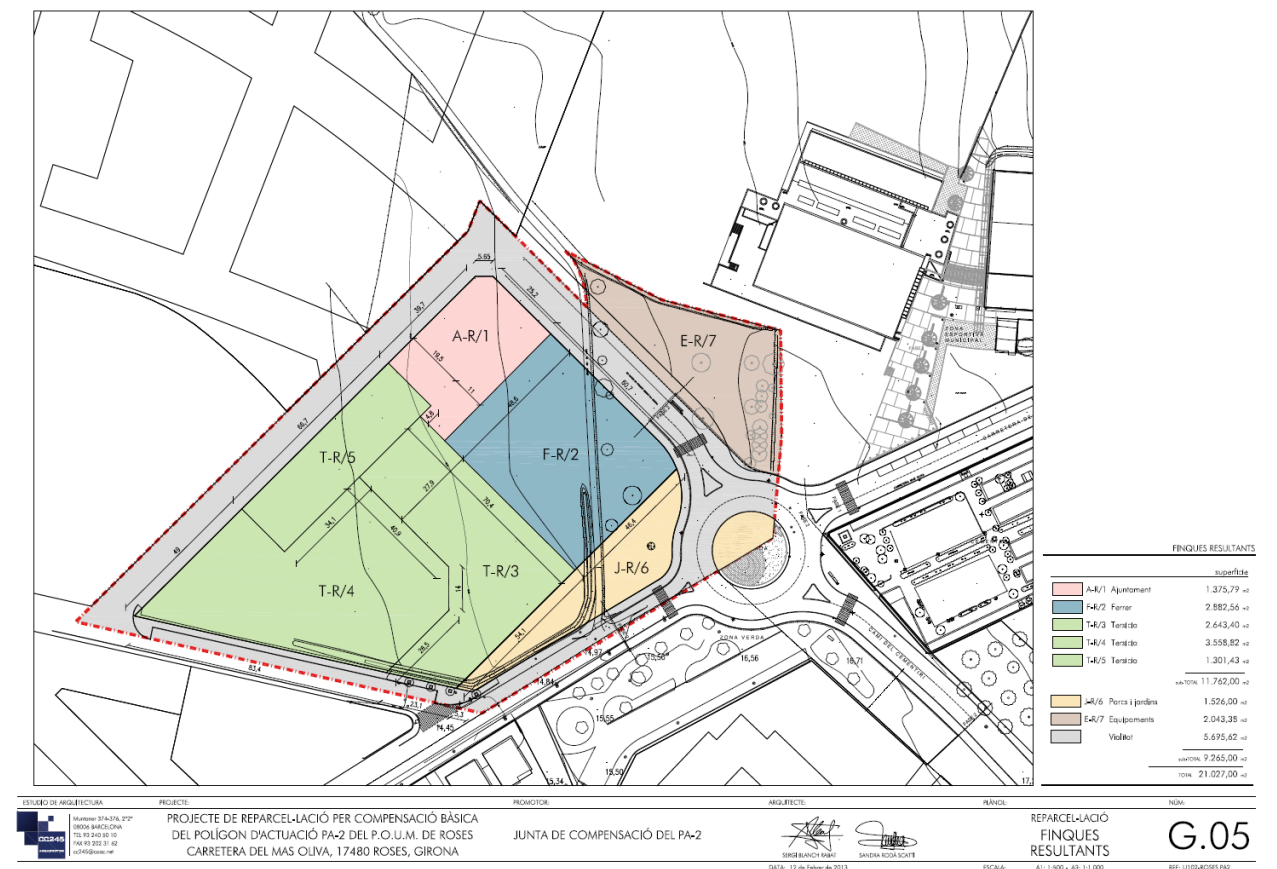
L'àmbit de la modificació de PGOU està situat al límit entre el teixit urbà residencial i el sòl rural. Els terrenys rurals de l'entorn es destinen majoritàriament, conreus herbacis, hortes, vinyes i oliverars.



MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA

1.1.6. Estructura de la propietat del sòl

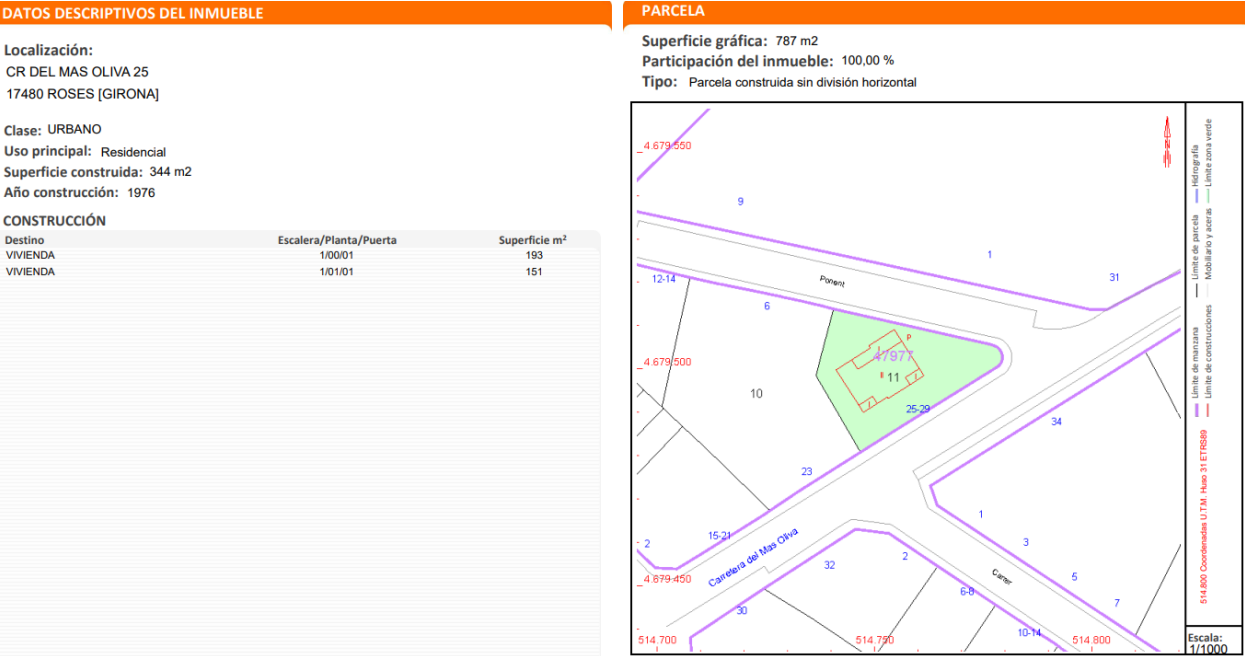
L'estructura de la propietat és la resultant del projecte de reparcel·lació aprovat en desenvolupament del POUM de Roses i inscrit al registre de la propietat:



Amb independència dels sistemes urbanístics cedits en desenvolupament del POUM, les finques que constitueixen el sòl d'aprofitament privat de la UA 7 són les següents¹:

CODI	VOLUM	LLIBRE	FOLI	FINCA	IDUFIR	TITULAR REGISTRAL
A-R/1	3165	763	103	37435	17019000414977	Ajuntament de Roses
F-R/2	3165	763	105	37436	17019000414984	Pal Beach Gestio S.A.
T-R/3	3165	763	108	37437	17019000414991	Pal Beach Gestio S.A.
T-R/4	3165	763	110	37438	17019000415004	Pal Beach Gestio S.A.
T-R/5	3165	763	113	37439	17019000415011	Pal Beach Gestio S.A.

I pel que fa a l'actuació aïllada d'expropiació es tracta d'una única finca amb referència cadastral 4797711EG1749N0001PU



ZONA DE FLUX PREFERENT I ZONA INUNDABLE. FONT ACA

Per altra part, es disposen diversos estudis d'inundabilitat; els de l'Ajuntament de Roses realitzats l'any 2016 i 2018 per a tot el municipi analitzats per ABM. Tots ells confirmen que els terrenys no són inundables.

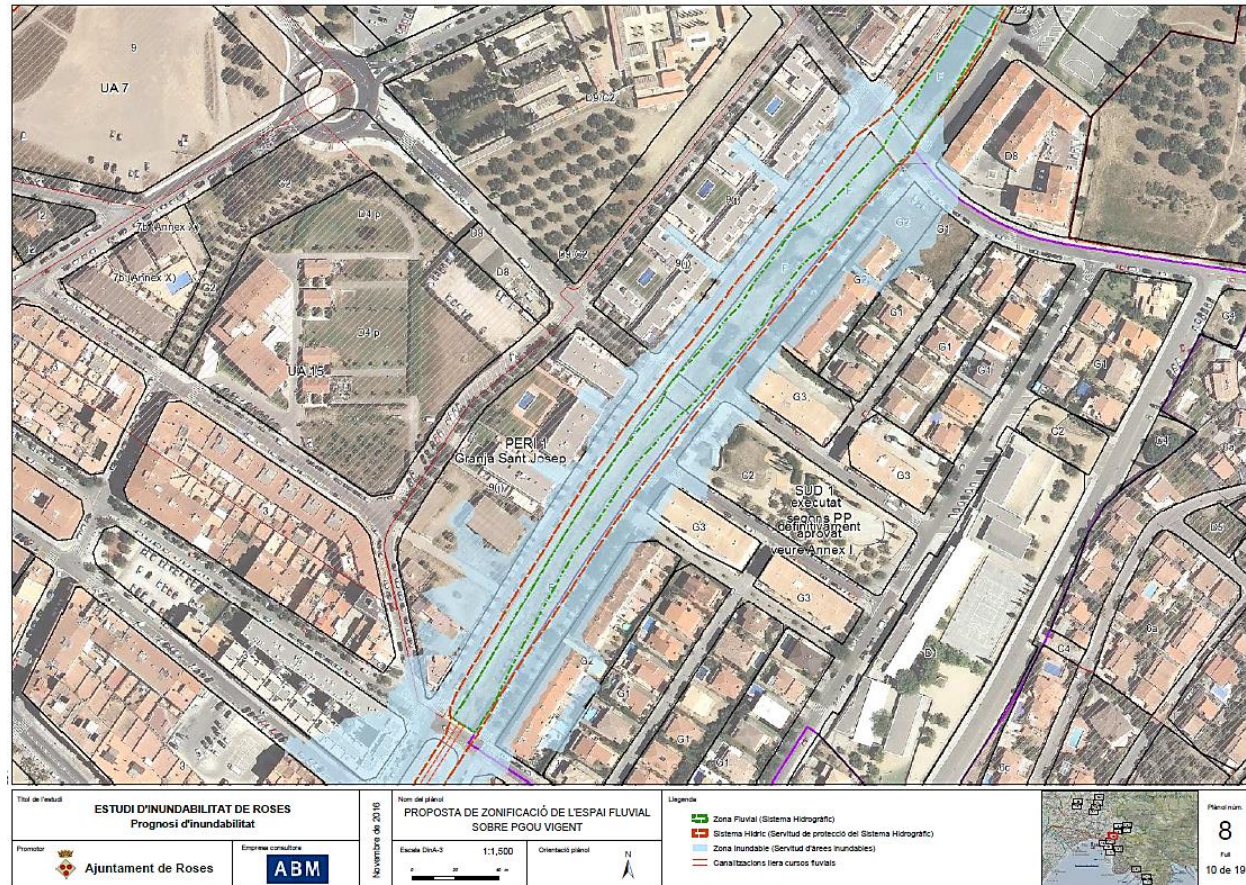
La titular d'aquesta finca amb núm. registral 27153 és la Sra. Carlota Solsona Deulofeu.

1.2. RISCOS NATURALS I TECNOLÒGICS

1.2.1. Inundabilitat

D'acord amb la informació publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua la UA 7 no està afectada per la zona de flux preferent, ni és inundable en un període de retorn de 500 anys. La imatge següent mostra la delimitació d'aquestes dues zones:

¹ Cal tenir en compte que el cadastre no reflecteix el resultat de la reparcel·lació del 2013 inscrita al Registre de la propietat



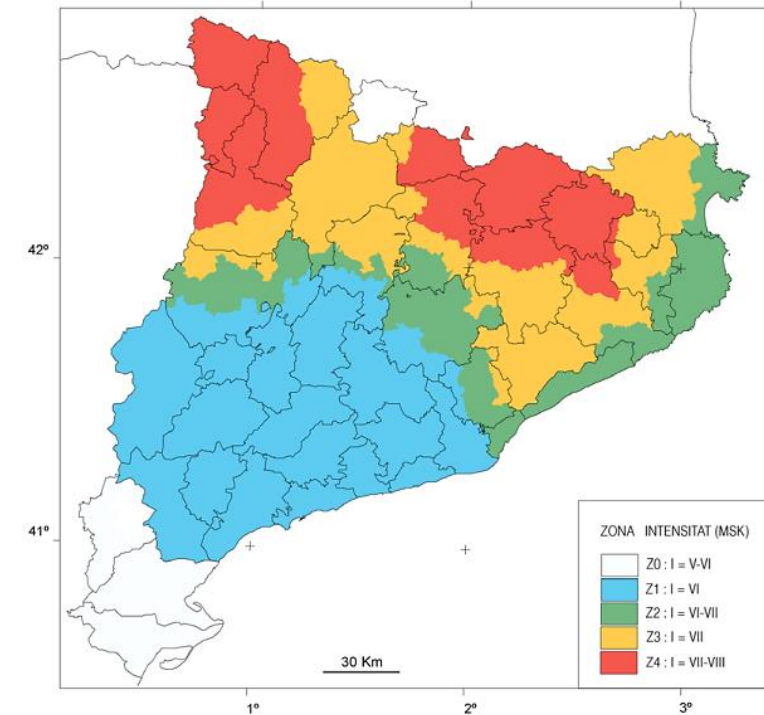
SITUACIÓ DE LA UA 7 EN RELACIÓ A LA PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ DE L'ESPAI FLUVIAL SOBRE PGOU VIGENT

1.2.2. Riscos geològics i erosió del sòl

De les característiques orogràfiques i constitució geològica es considera que hi ha una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant o esfondraments.

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Geològic de Catalunya (IGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismotectònics.



Roses es troba inclòs dins la zona Z2, d'intensitat VI-VII (MSK) del mapa de Zones Sísmiques de Catalunya. Cal tenir en compte però, que aquest mapa preveu unes correccions en base al sòl de les àrees habitades dels 944 municipis de Catalunya. La tipologia del sòl s'ha diferenciat degut al seu diferent comportament enfront del fenomen sísmic com segueix:

Tipus	Tret característic
R	roca dura
A	roca compacta
B	materials semicompactats
C	materials cohesionats

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya.

Els terrenys tenen una configuració geològica formada majoritàriament per sorres argiloses que es classificarien com a tipus C: materials cohesionats.

L'efecte de sòl només s'ha considerat als nuclis urbans, ja que la classificació geotècnica s'ha realitzat únicament per als nuclis urbans dels municipis. Per a tenir en compte les possibles amplifícacions produïdes per sòls tous, tipus B i C, i d'acord amb estudis similars realitzats a altres llocs, s'ha considerat un augment de la intensitat per a cadascun dels 4 tipus de sòl establerts.

Les amplifícacions proposades als nuclis urbans respecte a la intensitat del mapa de zones sísmiques són les següents:

- Tipus R : no s'hi suma cap grau d'intensitat.
- Tipus A : no s'hi suma cap grau d'intensitat.
- Tipus B : se suma 0.5 graus d'intensitat a la intensitat del mapa de zones sísmiques.
- Tipus C : se suma 0.5 graus d'intensitat a la intensitat del mapa de zones sísmiques.

Aplicant la correcció anterior, amb l'efecte sòl al nucli urbà de Roses li correspon la Zona sísmica VII-VIII.

Contaminació de sòl

La inexistència d'anteriors usos industrials o activitats potencialment contaminants dins de l'àmbit de la modificació, comporta desestimar que hi hagi la presència de sòls contaminats a la zona.

1.2.3. Riscos associats al transport de mercaderies perilloses

A efectes de la intervenció davant d'un episodi d'accident pel transport de matèries perilloses, només es consideren aquells eixos de mobilitat per carretera o tren amb nivells de flux de desplaçament que sigui classificat com a important o molt important. En el cas del municipi de Roses solament es considera la carretera GI-610, amb un perill baix.



Les limitacions estan determinades en la Instrucció Tècnica de la Direcció general de protecció civil relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.

La carretera GI-610 no és una via afectada per la instrucció tècnica sobre la qual es defineixi una zona d'indefensió.

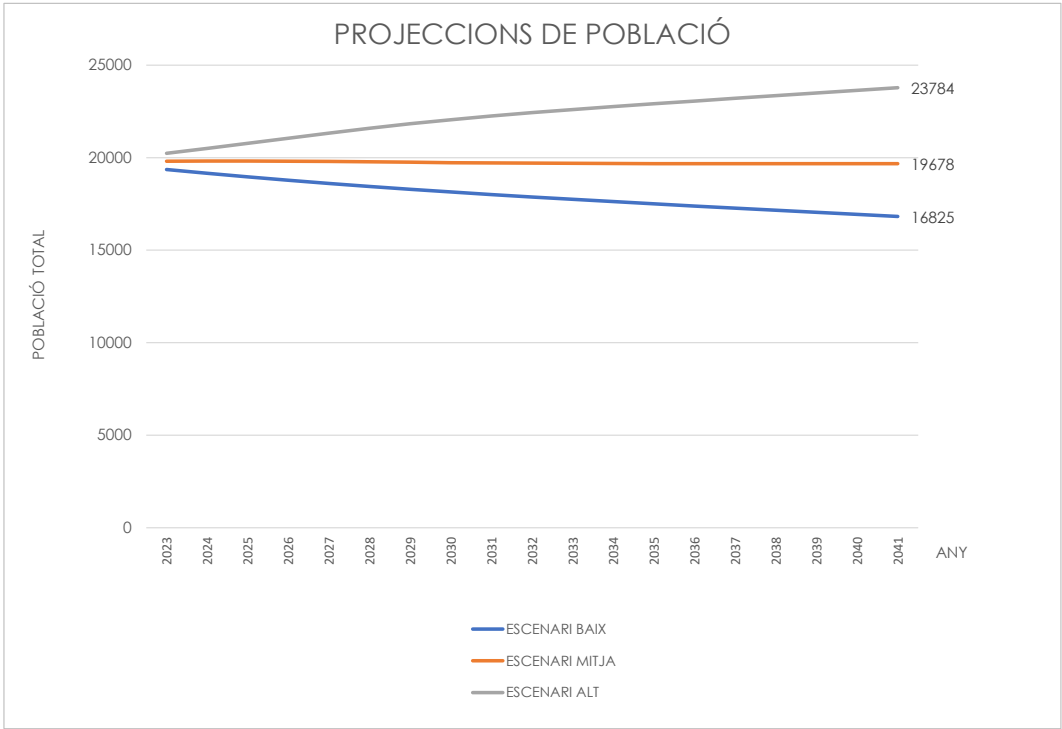
Risc químic

Consultat el PLASEQCAT, Roses està fora de zona d'alerta per afectació per risc químic.

1.3. MEMÒRIA SOCIAL

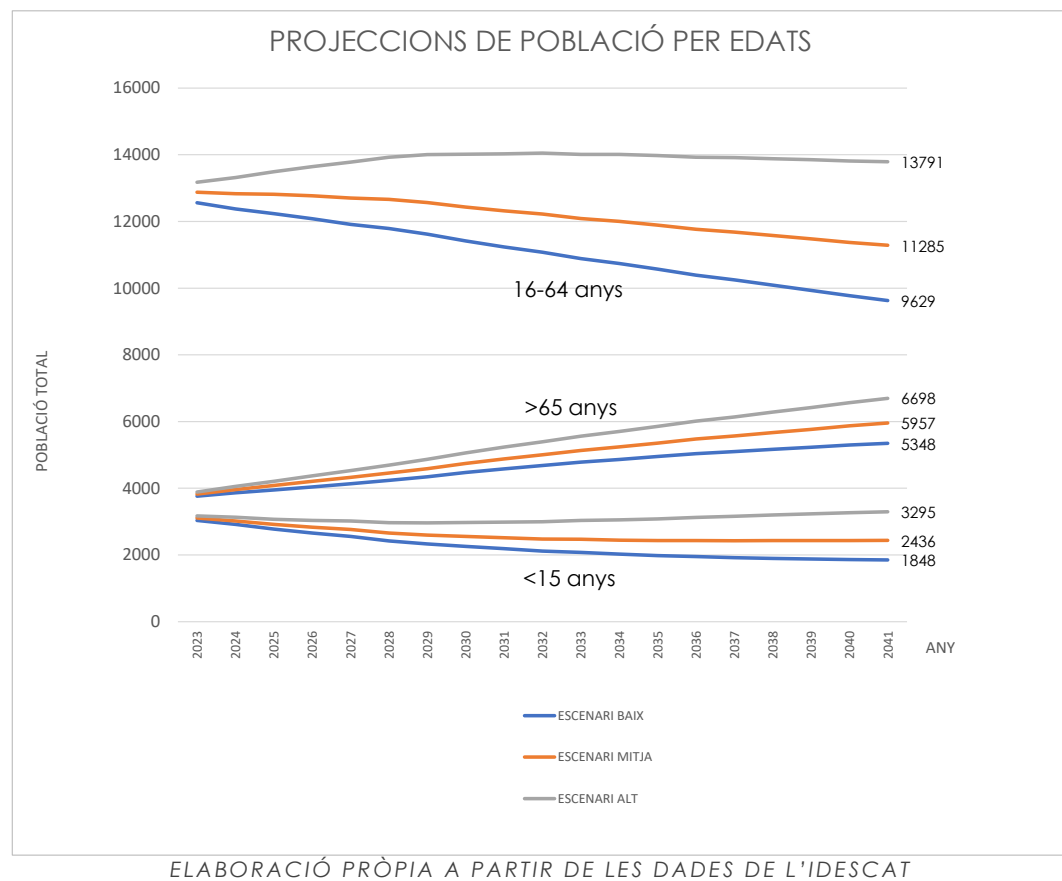
1.3.1. Projeccions de població.

Les projeccions de població de l'IDESCAT per al municipi de Roses fins a l'any 2041 preveuen una reducció del nombre de residents en l'escenari baix, un estancament en el mitjà i solament en l'escenari alt es preveu un increment de població per sota de l'1% anual.



ELABORACIÓ PRÒPIA A PARTIR DE LES DADES DE L'IDESCAT

Si analitzem l'evolució per trams d'edat s'observa que és la major proporció de les persones majors de 65 anys la que recull l'increment de població.



1.3.2. Pla local d'habitatge.

El Ple de la Corporació, en sessió Ordinària, de data 28 de juliol de 2021 va aprovar definitivament el Pla local d'habitatge de 2021-2026, PLH'21.

El Pla local d'habitatge d'acord amb l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es podrà equiparar a la memòria social, doncs aquest conté part dels continguts que es preveuen.

Les tres principals problemàtiques identificades pe PLH'21 de Roses són:

- Les perspectives d'accés i preservació de l'habitatge.
- Les necessitats en matèria de rehabilitació.
- La coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge.

El tercer punt és el que té més interès a l'efecte de la present Modificació de PGOU. A continuació es realitza una síntesi de l'anàlisi del PLH.

Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge.

El PLH'21 calcula que el potencial residencial en sòl urbà no consolidat i urbanitzable era de 5.912 habitatges en el conjunt del municipi, dels quals uns 1.400 per a habitatge amb protecció oficial, més aproximadament uns 1.793 en sòl urbanitzable no delimitat,

² L'ARE del SUD2 hauria tingut una reserva d'HPP del 50%

³ L'article 100 de la Lluç relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics determina que no és necessària l'increment de

dels quals 538 per a habitatge amb protecció oficial. A més a més, es calculava un potencial de 5.822 habitatges lliures en sòl urbà consolidat procedents de solars sense edificar, dels quals 1.018 unifamiliars.

Amb l'aprovació del PDURSNSL_Gi el sòl per a habitatge protegit ha quedat limitat exclusivament al SUD2, amb un potencial aproximat de 182 habitatges.

Per altra part, d'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge Roses està inclosa a la categoria d'àrea preferent per a desenvolupar actuacions. Per tal d'atendre la demanda exclosa, extrapolant les dades del PTSH, el municipi hauria d'obtenir uns 621 habitatges en els propers 15 anys, tant procedents d'obra nova com del parc existent.

Per tant, d'acord amb el PLH'21 hi hauria una insuficiència de reserves per HPP al planejament vigent.

1.3.3. Revisió dels paràmetres del PLH'21 al marc legal actual.

Cal tenir en compte que els càlculs del PLH han quedat obsolets per l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge que modifica el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. El nou règim legal determina que la reserva per HPP comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 40% de l' edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització. I addicionalment, s'haurà de reservar el 20% del sostre residencial que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

Amb aquesta nova regulació es produirà un increment en les següents localitzacions:

- Al SUD2, hi haurà un increment del 30 al 40% que suposarà passar de 182 a 233 habitatges amb protecció pública. Aquesta reserva podria ser superior si l'Ajuntament de Roses ho considerés en el Pla parcial atesa la seva condició de propietari majoritari, ja sigui amb un percentatge major² o amb una densitat major³, en el benentès que els nous paràmetres garantissin la seva viabilitat econòmica.
- L'actuació de nova urbanització al Sector 1 en terrenys que en origen tenen condició de sòl rural suposarà una quantitat de fins a 29.630,8m²st x 0,85 x 0,4 / 70 m²st/hab = 143 habitatges addicionals.

Per tant, les reserves que resultarien del règim legal actual serien d'uns **376** habitatges entre el SUD2 i el Sector 1, més del doble dels que es calculaven fa 2 anys, quan es va aprovar el PLH de Roses.

Necessitat d'habitatge

Dels estudis realitzats es dedueix la necessitat d'habitatge assequible en una quantitat que solament es poden assolir parcialment en el Sector 1 i en el SUD2. El desenvolupament d'aquests dos àmbits resoldria la demanda a mitjà termini.

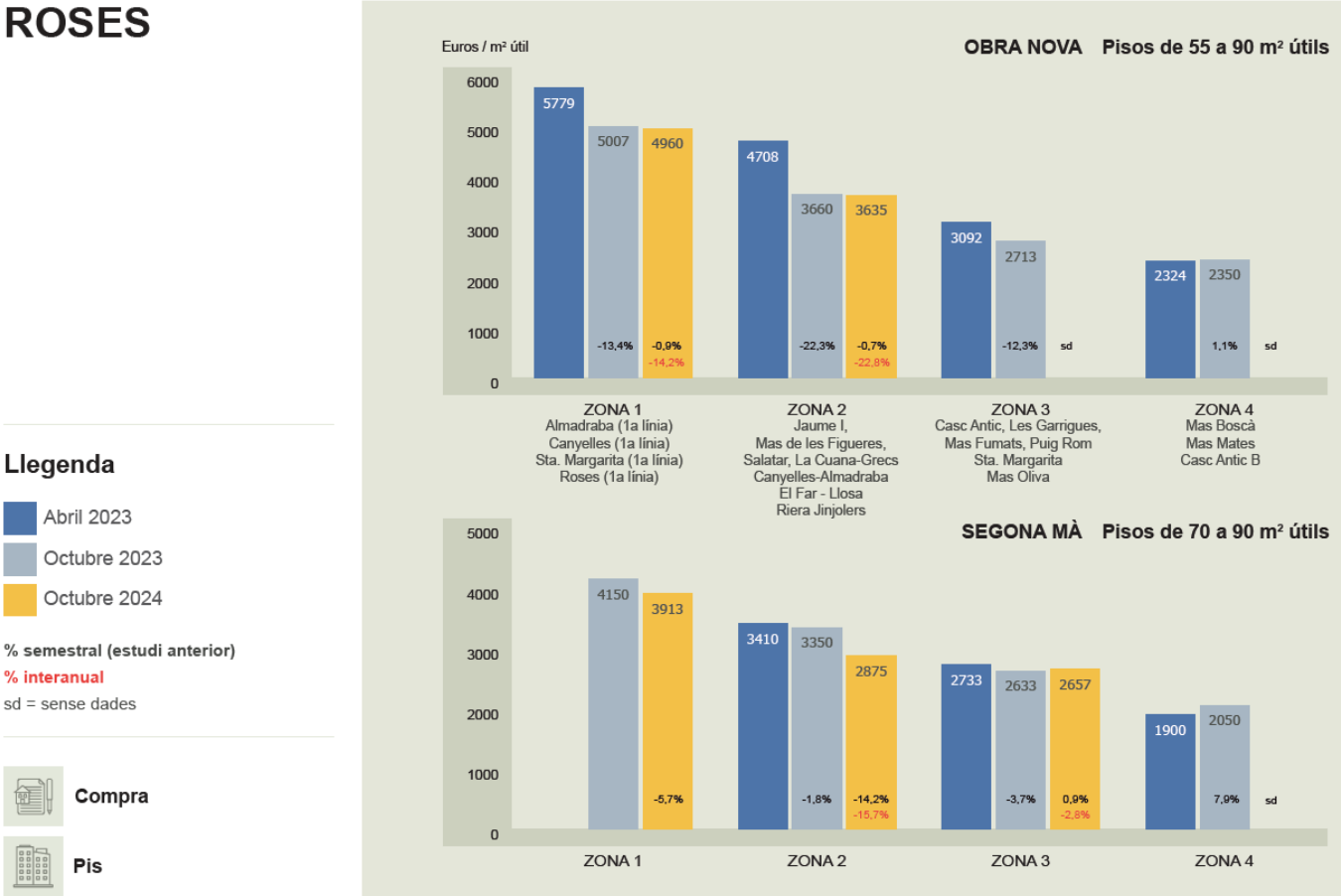
1.3.4. Mercat immobiliari

Valor en venda de l'habitatge lliure

reserva per a espais lliures públics quan es tracti d'habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

Per a determinar el valor en venda del producte immobiliari acabat s'ha consultat el 48è. Estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona, editat pel Gremi de Promotors i Constructors d'edificis de Girona GIPCE el mes de març de 2025 que conté preus d'octubre de 2024. Aquest estudi concreta al municipi de Roses preus de venda per barris. Per les característiques de la situació es considera que els valors que corresponen a la carretera del Mas Oliva – carrer Ponent se situen entre la zona 2 i la zona 3. Tanmateix, l'ínfima quantitat d'habitatge d'obra nova en venda, especialment al centre, comporta haver d'obtenir el preu de venda de forma indirecta. En aquest sentit es considera una diferència de preu de venda d'un habitatge nou d'un 20% superior en relació a un habitatge de segona mà.

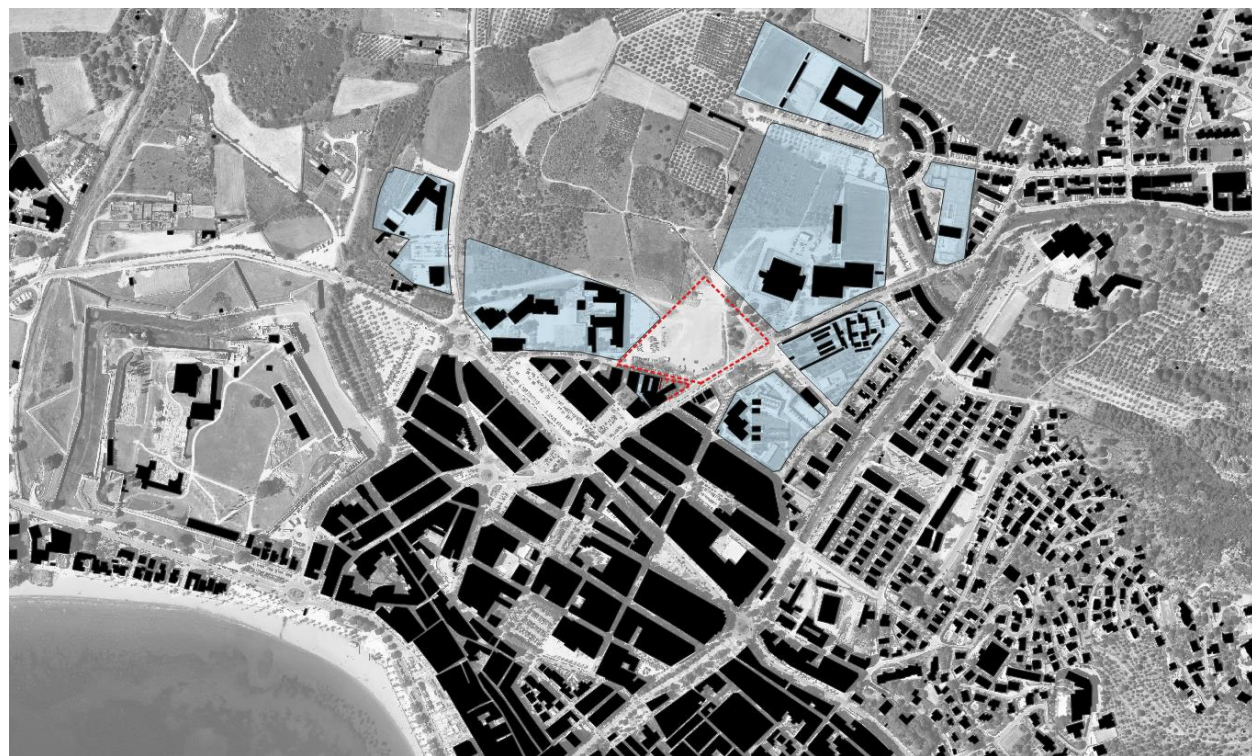
ROSES



tenen en origen la situació de sòl rural i el 20% en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

La unitat d'actuació UA 7 no està en situació bàsica de sòl rural en la que s'escaigui l'aplicació de l'article 20 per les següents circumstàncies:

- No es tracta de sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística per la legislació de protecció o policia del domini públic
- No es tracta de sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística per la legislació de protecció de la naturalesa o del patrimoni cultural
- No es tracta de sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística per la legislació de protecció de valors els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics
- No es tracta de sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística per la legislació de protecció davant dels riscos naturals o tecnològics.
- Els terrenys disposen d'ordenació detallada i estan legalment integrats en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les del nucli de Roses del qual formen part. La carretera de Mas Oliva i el carrer de Ponent tenen instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris per satisfer la demanda dels usos previstos per l'ordenació urbanística a la UA 7.



SITUACIÓ DELS TERRENYS ENVOLTADA D'EQUIPAMENTS MUNICIPALS AMB EDIFICACIÓ I FRONT A CARRERS URBANITZATS

Per altra part, els terrenys disposen d'ordenació detallada, per la qual cosa no es requereix abans de l'edificació de la tramitació de cap instrument de planejament derivat en el qual mitjançant una qualificació específica es puguin establir les reserves previstes a l'article 20 del RDL 7/2015.

Així, doncs, l'actuació d'urbanització que es proposa és de dotació en tant que partint d'uns terrenys els quals el PGOU ja va definir les obres d'urbanització bàsiques, amb la

nova proposta, solament s'amplien les dotacions d'espais lliures reajustant la volumetria de les parcel·les a l'efecte de possibilitar, també, nous usos d'activitats econòmiques que, sense replantejar la urbanització bàsica aprovada, equilibrin les majors cessions.

En aquest sentit, també cal tenir en compte que d'acord amb l'article 7 del RDL 7/2015 les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, un cop aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requereixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar les obres d'urbanització, comenci l'execució material d'aquestes. La iniciació es presumeix quan existeixi acta administrativa o notarial que doni fe del començament de les obres. En el cas de la UA 7 de Roses la urbanització de la rotonda de la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla acredita aquesta circumstància.

Finalment, s'ha de tenir en compte que les discordances a resoldre entre el PGOU'93 i la realitat no afecten al sòl d'aprofitament privat sinó exclusivament als terrenys de titularitat municipal destinats a sistemes urbanístics i que aquesta modificació resol la problemàtica sense necessitat de realitzar noves obres d'urbanització, ja que la rotonda ja està construïda i es reconeixerà la seva integració al sistema viari.

Amb aquest conjunt de circumstàncies s'aplica la reserva del 30% de l'habitatge amb protecció oficial al sostre residencial màxim admès a l'àmbit de la UA 7.

1.5. ESPAIS NATURALS PROTEGITS

1.5.1. Xarxa natura 2000 i Espai d'interès natural, PEIN

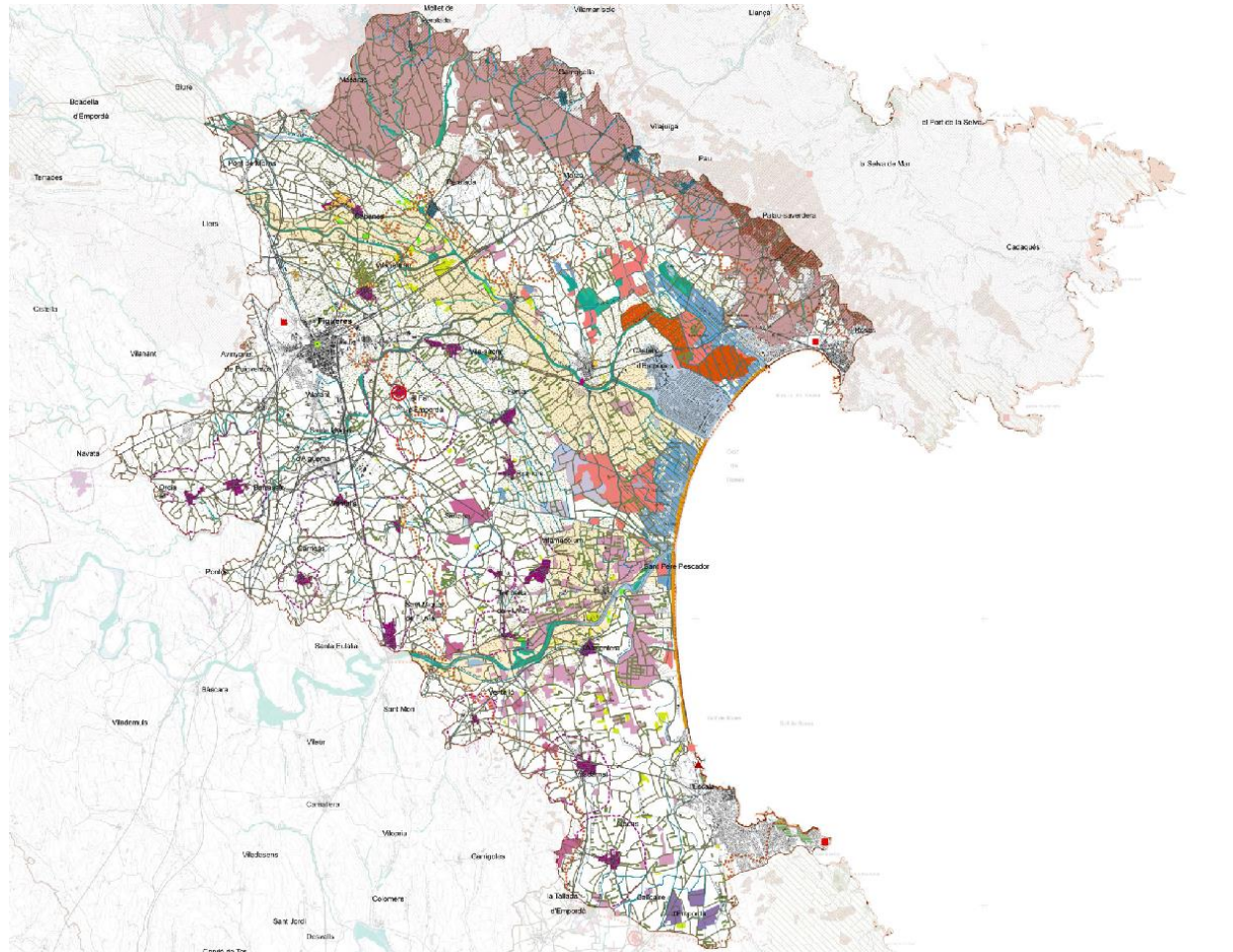
L'àmbit no està afectat per la Xarxa natura 2000, ni l'Espai d'interès natural PEIN. A la imatge següent s'identifica l'àmbit en relació amb les delimitacions de protecció corresponent al Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i el Parc Natural de Cap de Creus.



DELIMITACIÓ DE LA XARXA NATURA 2000 I PEIN

1.6. CATÀLEG DEL PAISATGE

El catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines defineix la unitat de paisatge Plana de l'Empordà on se situa el municipi de Roses.



CATÀLEG DEL PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES
MAPA 17.1 VALORS ESTÈTICS. PLANA DE L'EMPORDÀ

Els trets distintius:

- Gran plana agrícola oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes.
- Els rius Muga i Fluvià han reblert la plana de sediments al·luvials i han possibilitat la seva orientació agrària.
- Un potent eix d'infraestructures de comunicació constituït per l'autopista AP-7, la carretera N-II, el ferrocarril de la línia Barcelona-Portbou i el tren d'alta velocitat (TAV) travessa la plana pel sector més occidental.
- L'eix viari Figueres-Roses articula el sector nord de la plana al mateix temps que al seu voltant es configura una de les àrees més dinàmiques pel que fa als desenvolupaments urbanístics.
- Litoral amb domini de les platges llargues i rectilínies en un sector de costa baixa que s'estén des de Roses fins a Sant Pere Pescador.
- Zona humida dels aiguamolls de l'Empordà, d'importància internacional i que figura en el conveni Ramsar de protecció de les aus.

Els principals valors del paisatge:

- Els aiguamolls de l'Empordà.
- Els valors estètics i productius de les closes i altres patrons agrícoles.
- La xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària de la plana.
- El valor històric dels paisatges d'Empúries.
- El valor simbòlic i identitari de la tramuntana.
- La xarxa de camins que relliga la plana agrícola.
- Els paravents de xiprers.
- El fons escènic del Canigó.

Paisatge actual:

El paisatge de la Plana de l'Empordà es caracteritza actualment per un predomini de l'ús agrícola. La matriu agrícola està formada principalment per conreus herbacis de secà i cereals combinats amb fruiters de regadiu i, al sector nord, olivera i vinya. Les cobertes forestals abasten una superfície poc important i són els prats i les bosquines els tipus de vegetació més estesos. La coberta arbòria està representada bàsicament per les pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*) i les plantacions d'arbres de ribera. Aquests claps de vegetació es disposen en forma de petits fragments al voltant dels nuclis urbans, en les petites zones elevades i en retalls estrets i allargassats que ressegueixen els principals cursos fluvials i els recs. Destaca el pes relatiu que té la vegetació dels ambients salabrosos i de les zones humides, com també la dels sorralis i les platges, sobretot en l'espai situat entre la desembocadura de la Muga i del Fluvià.

Valors en el paisatge:

Els valors estètics són molt rics i variats, fet que ha comportat associar la identitat del paisatge empordanès amb aquesta plana envoltada de muntanyes i oberta al mar.

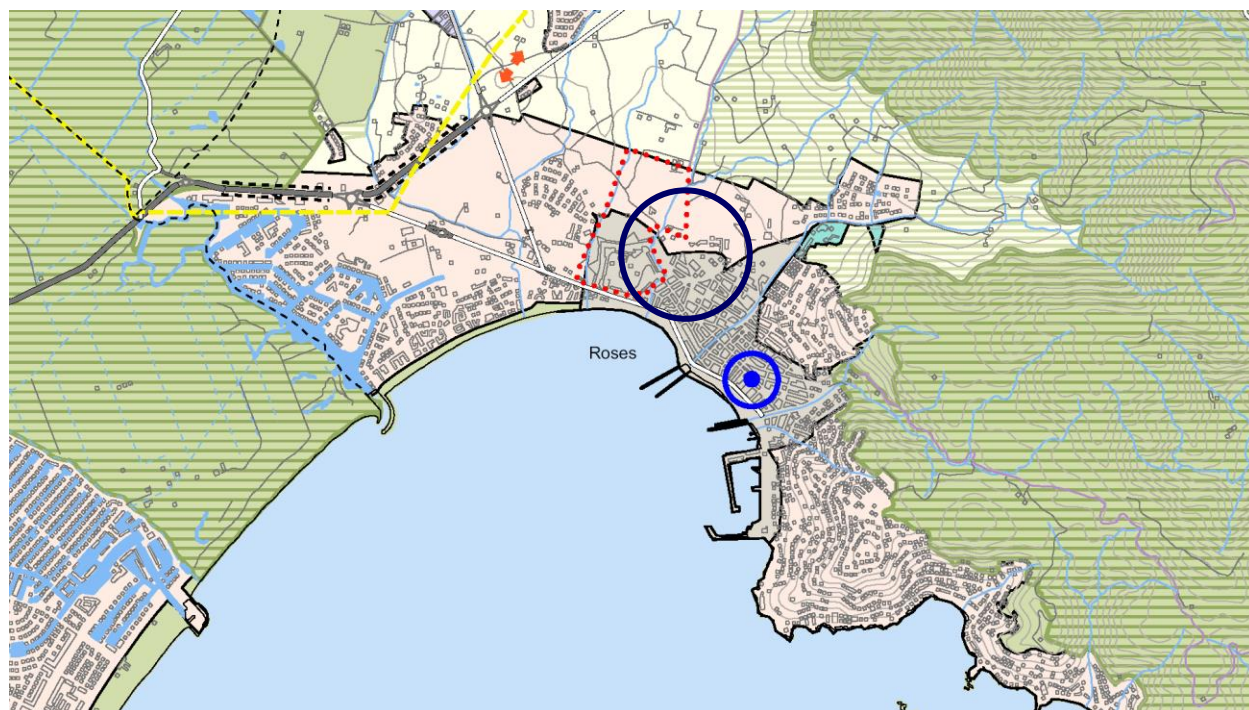
La intensa ocupació de la plana empordanesa s'ha traduït en un important llegat històric i artístic. Així, a banda de la significativa manca de jaciments d'època prehistòrica, degut principalment a la presència d'un territori pantanós i poc saludable, cal destacar les dues úniques fundacions gregues localitzades a la península Ibèrica: Empúries i Roses, amb mostres també de l'època romana.

1.7. PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA VIGENT

1.7.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines PTPCG'10

El Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG'10, va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010. L'acord d'aprovació definitiva i les Normes d'ordenació territorial i Directrius de paisatge es varen publicar al DOGC núm. 5735 de 16 d'octubre de 2010.

La imatge següent correspon al plànol d'ordenació O.7. del PTPCG'10.



LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT SOBRE EL PLÀNOL 0.6 DEL PTPCG. ESPAIS OBERTS, ESTRATÈGIES D'ASSENTAMENTS I ACTUACIONS D'INFRAESTRUCTURES. ALT EMPORDÀ

El PTPCG proposa evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social, impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa i racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari (Memòria, capítol 4. Definició dels objectius específics).

Altament, té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

El PTPCG assenyalava al nucli de Roses l'estratègia de desenvolupament qualitatiu, l'objectiu de la qual és fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri per tal d'optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent. Per tant, les propostes s'han de centrar en els canvis d'ús i les reformes urbanes. Tanmateix, en aquestes àrees, regeixen les limitacions establertes per a l'estratègia de creixement moderat (Normes d'ordenació territorial, article 3.8).

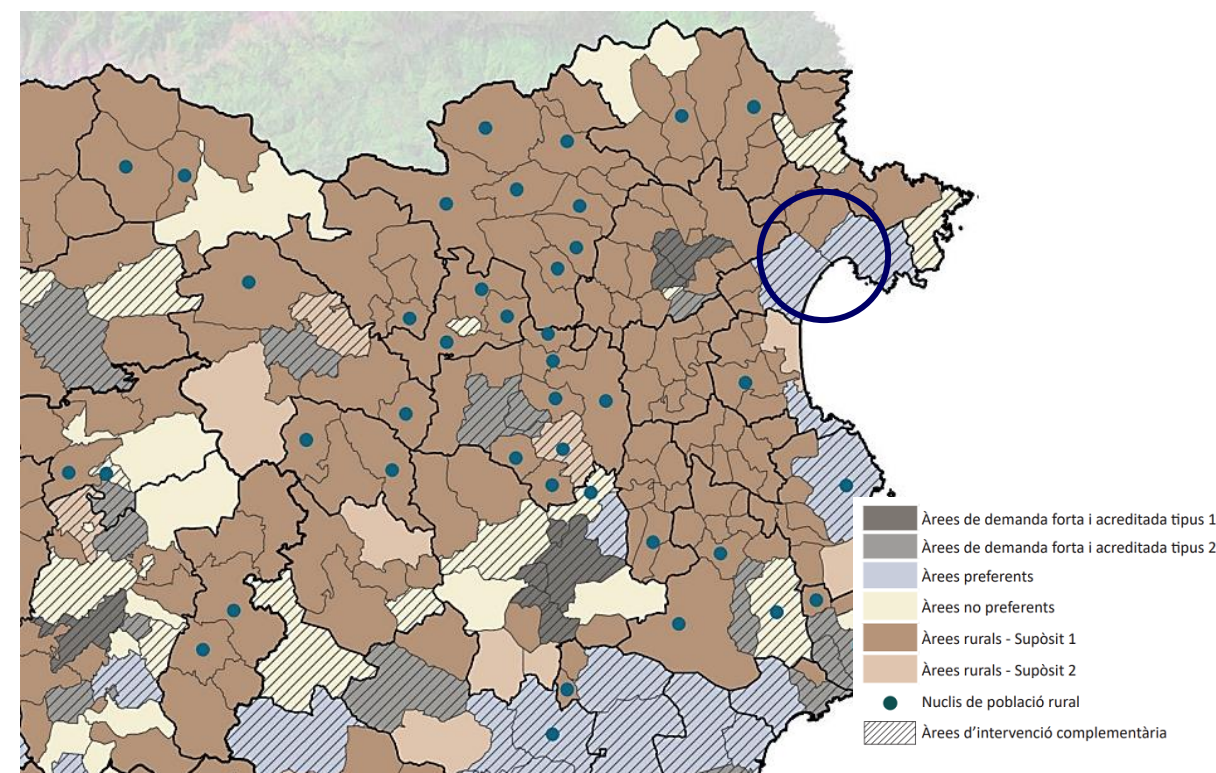
El PTPCG reconeix el sector com a una àrea especialitzada d'ús residencial situada just al límit del nucli, amb la qual cosa és coherent considerar les mateixes estratègies del nucli.

1.7.2. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

En data 27 d'abril de 2023, el Conseller de Territori va aprovar provisionalment el Pla territorial sectorial d'habitatge. A data d'avui el Pla no ha estat aprovat definitivament, per això s'escau considerar el contingut de la versió de l'aprovació provisional solament

a efectes informatius. En aquest sentit, a continuació es fa una síntesi del contingut analític del PTSH que es refereix al municipi de Roses o a l'àmbit "Badia de Roses Nord".

El municipi de Roses no forma part de les àrees de demanda forta i acreditada i s'inclou en les àrees urbanes preferents i també en les d'intervenció complementària.

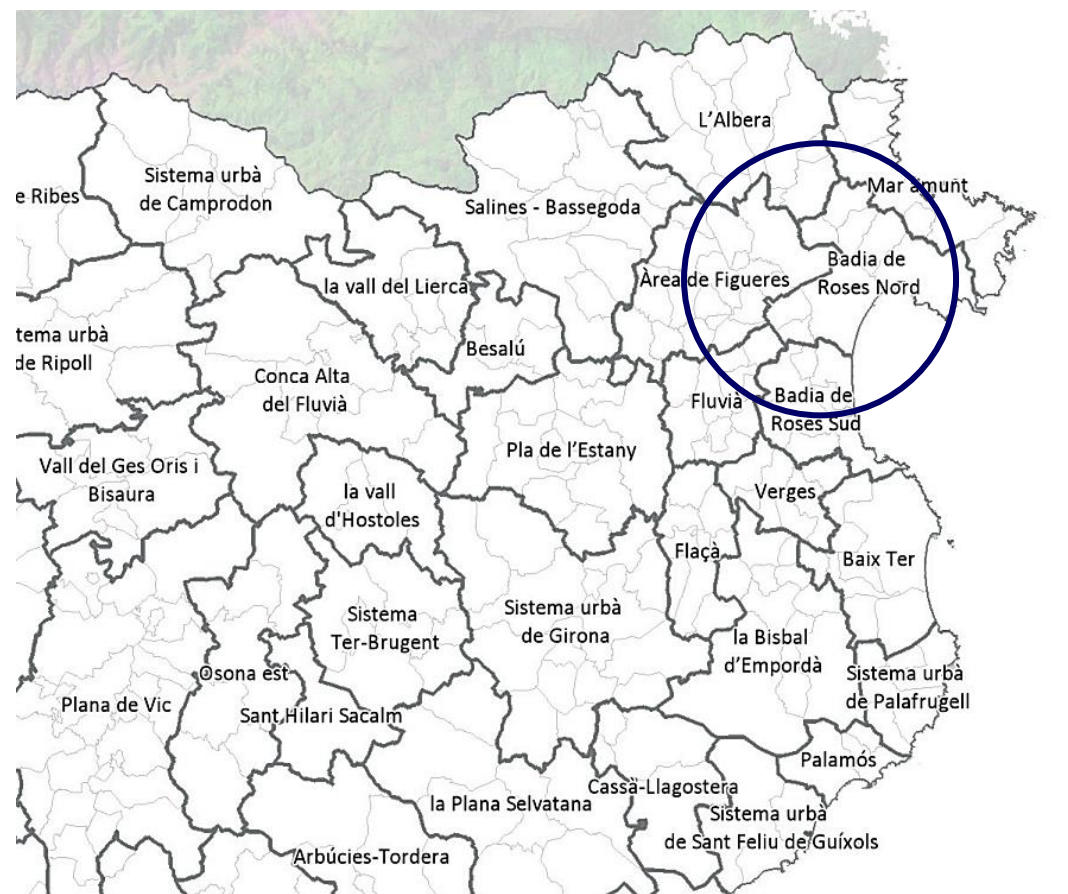


MAPA 6.1.6.2 SÍNTESI D'ÀREES DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

Les àrees urbanes preferents són aquells municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana, que compleixen una sèrie de requisits que els fan preferents a l'hora d'ampliar el parc social fora de les àrees de demanda forta i acreditada.

El PTSH agrupa el municipi de Roses i 7 més de menor població en el sistema urbà "Badia de Roses Nord":

- Castelló d'Empúries
- Fortià
- Palau-saverdera
- Pau
- Pedret i Marzà
- Riumors
- **Roses**
- Vilajuïga



MAPA F 2.1.2.1 SISTEMES URBANS DELS PLANS TERRITORIALS PARCIALS

Segons l'Informe del Centre d'Estudis Demogràfics per a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: "Actualització previsions de necessitats residencials" (2019).

Evolució de la població segons escenari de la projecció demogràfica. Sistemes Urbans:

Sistema Urbà	2018	Baix-2038	Mitjà-2038	Alt-2038
Badia de Roses Nord	34.084	28.675	33.095	37.465

Evolució del nombre de llars segons els escenaris baix, mitjà i alt. Sistemes Urbans:

Sistema Urbà Badia de Roses Nord	2018	2028	2038
Escenari baix	13.837	12.862	12.317
Escenari mitjà	13.837	13.787	14.000
Escenari alt	13.837	14.589	15.573

Variació anual mitjana del nombre de llars per sistema urbà:

S.U. Badia de Roses Nord	2018-2022	2023-2027	2028-2032	2033-2037	2018-2037
Escenari baix	-120	-75	-56	-53	-76
Escenari mitjà	-14	4	20	23	8
Escenari alt	64	86	97	100	87

Es considera que l'any 2030 el nombre de persones per llar serà de 2,36.

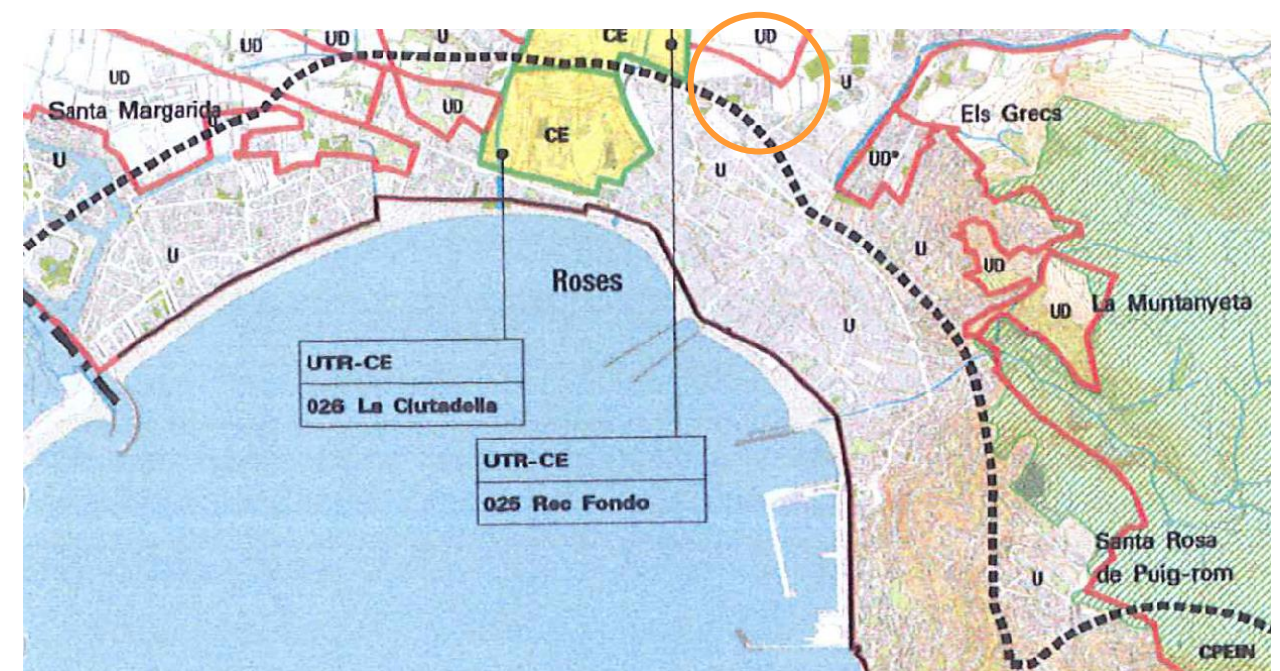
El grup de municipis que formen el sistema urbà "Badia de Roses Nord" té unes característiques molt heterogènies, amb municipis de població reduïda i altres de dimensió gran.

Per la petita dimensió i tipologies edificatòries previstes a Fortià, Palau-saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Riumors i Vilajuïga no es preveu que sigui viable que es puguin impulsar polítiques d'habitatge, que es concentraran a Castelló d'Empúries i Roses.

1.7.3. Pla director urbanístic del sistema costaner PDUSC'05

El Pla director urbanístic del sistema costaner, en endavant PDUSC'05 es va aprovar definitivament per acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 25 de maig de 2005 (DOGC 16 de juny de 2005). El plànol següent determina gràficament les directrius d'ordenació i gestió.

La imatge següent correspon al plànol d'ordenació 08 del règim urbanístic del sòl. El símbol  identifica la posició de la Unitat d'actuació UA 7.



LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT SOBRE EL PLÀNOL 03 DEL PDUSC'05.
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

El plànol d'ordenació 03 del PDUSC'05 "Règim urbanístic del sòl" atribueix als terrenys de l'àmbit, en TM de Roses, la categoria de Sòl urbà fora de la franja de 500 m que estableix el Pla director. Conseqüentment no serà exigible justificar la tipologia edificatòria mitjançant estudi paisatgístic.

1.7.4. Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

El PDURSNSL_Gi no ha modificat l'ordenació a l'àmbit de la UA 7, amb la qual cosa la possible aplicació quedaria limitada a les condicions d'integració paisatgística.

Pel que fa al Títol VI de les Normes urbanístiques del PDUSNSLGi, que desenvolupa la normativa integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada cal tenir en compte l'article 59:

Article 59. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial d'aquesta normativa d'integració paisatgística està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61 [...].

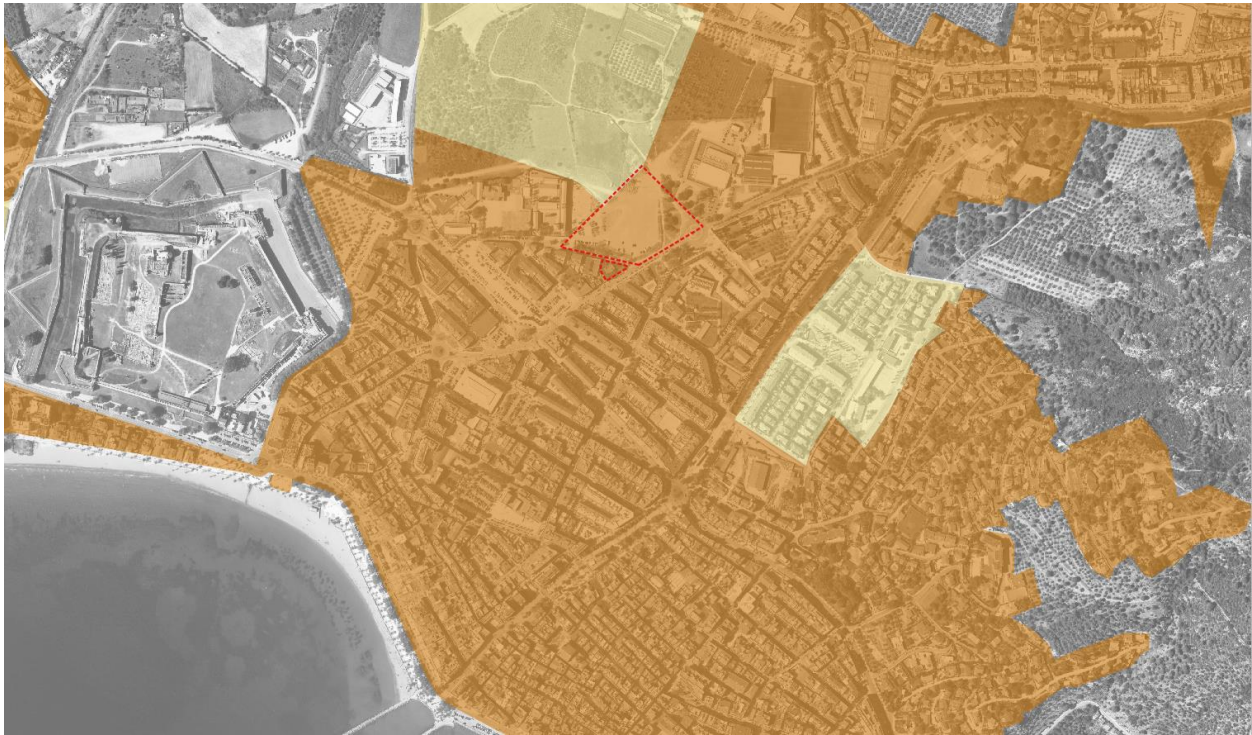
Així, doncs, l'àmbit d'aplicació del PDUSNSLG és el de l'edificació aïllada, que d'acord amb l'article 61 de les Normes urbanístiques té la següent definició:

1. Als efectes d'aquesta normativa, s'entén per edificació aïllada el tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix **en relació amb la mateixa parcel·la o conjunt de parcel·les de manera aïllada i envoltada d'espais lliures**, tant si els seus paràmetres estan referenciats a la parcel·la, a l'edifici amb volumetria específica com si estan referits a vial. S'inclouen, per tant, dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera **quan estan envoltades d'espais lliures**⁴.

Per raons de major compacitat, la modificació que es proposa no ordenarà el sòl d'aprofitament privat en la tipologia d'edificació aïllada segons la definició del PDUSNSLGi. En conseqüència no li serà d'aplicació el Títol VI de les Normes urbanístiques del PDUSNSLGi.

Per altra part sense tenir en compte la modificació que es proposa i considerant exclusivament l'ordenació vigent resultant de la Modificació núm. 46 del PGOU'93, que sí que responia a la definició d'edificació aïllada, s'ha de considerar que té la categoria de sòl ordenat, ja que d'acord amb l'article 79 de les Normes urbanístiques del PDU es tracta de sòls inclosos en un polígon d'actuació urbanística no executat completament amb les següents característiques:

- No confronta amb el sòl no urbanitzable.
- No està parcialment o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, ni amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6 m.
- No correspon a una en localització visualment fràgil o dominant.
- No té en el seu interior rius i torrents identificats en la topografia de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya o masses boscoses de més de 1.500 m² de superfície a preservar.



SITUACIÓ DE LA UA 7 EN SÒL URBÀ ORDENAT

Per altra part, els terrenys tenen els instruments de planejament (inclòs el Projecte d'urbanització d'obres bàsiques) i de gestió aprovats i dins del termini d'execució que va establir el planejament.

1.7.5. Pla general d'ordenació urbana vigent

PGOU'93 de Roses

El planejament urbanístic vigent en el municipi de Roses és el Text refós del Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 7 de juliol de 1993, la comissió va donar la conformitat i acordar la publicació en data de 27 de juliol de 1993 (DOGC núm. 1793 de 6 de setembre de 1993).

El PGOU'93 vigent inclou la finca de la cantonada entre el carrer de Ponent i la carretera de Mas Oliva a la Zona Residència Ithaka II, Clau I2.

Els principals paràmetres que regulen l'aprofitament urbanístic d'aquesta zona són :

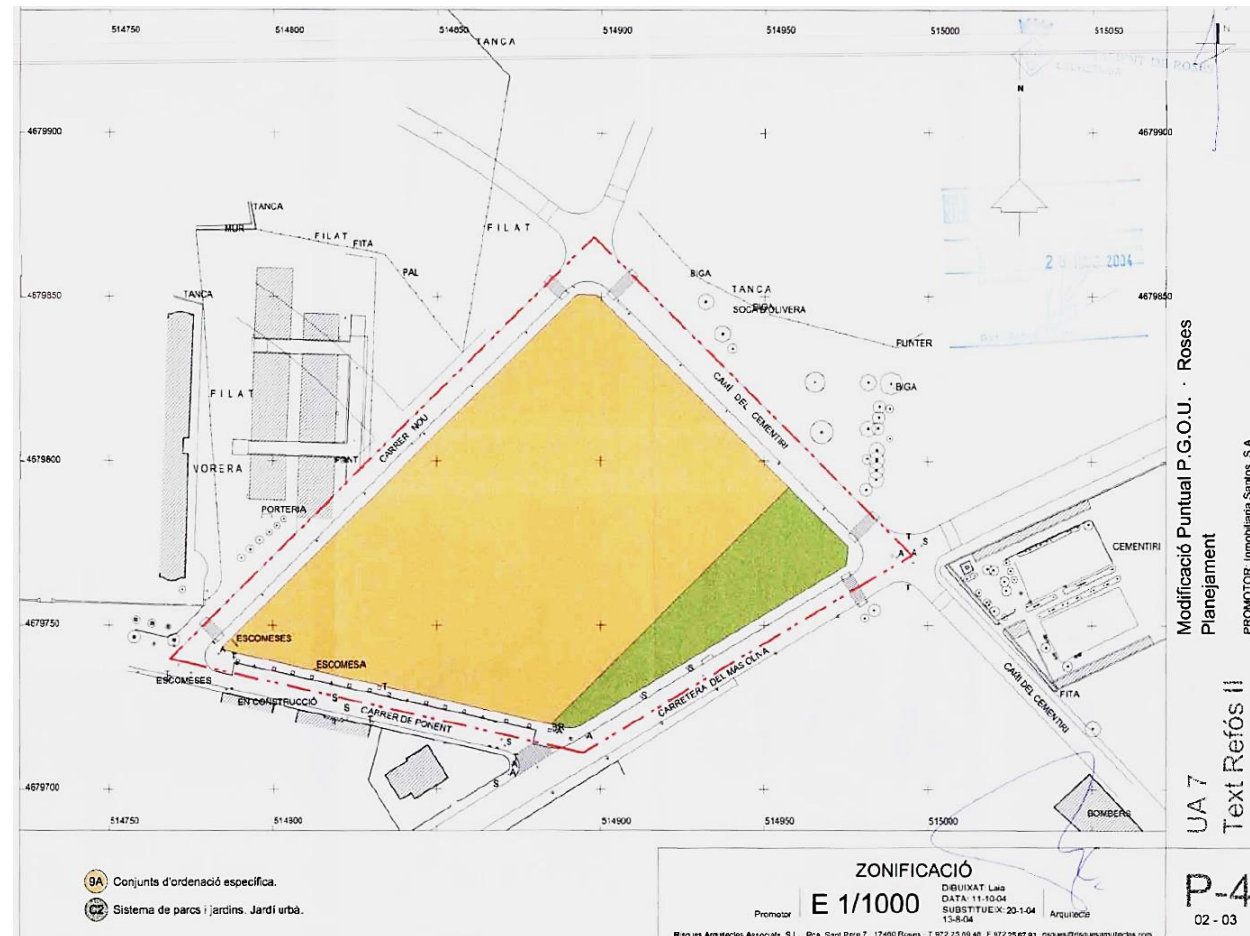
Edificabilitat:	1,48 m2st/m2
Ocupació:	60%
Núm. màxim de plantes:	PB+2
Densitat:	1 habitatge/120 m2 de parcel·la
Usos admesos:	Residencial unifamiliar, Residencial plurifamiliar, Equipaments, Comercia, Garatge privat i Hoteler.

⁴ Resolució conseller del 4 d'agost de 2021

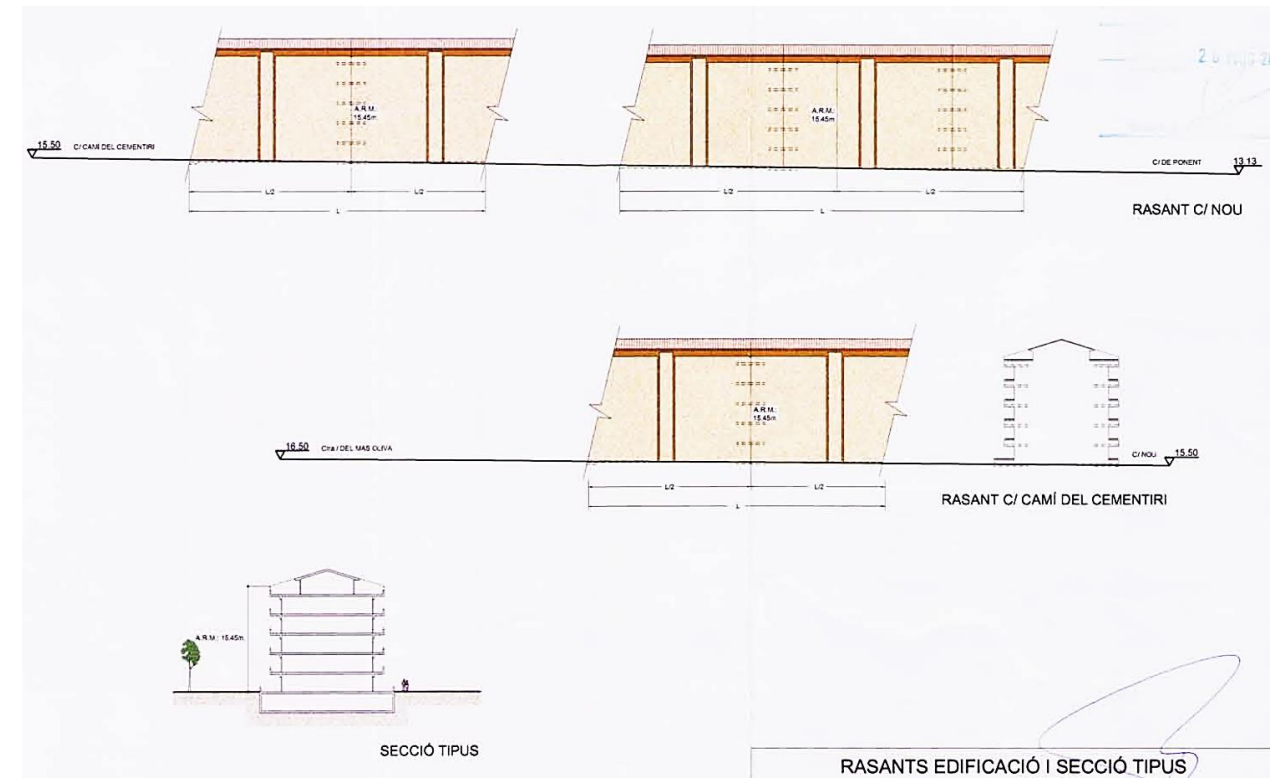
Modificació núm. 46 del PGOU a l'àmbit de la UA 7

En data 26 de maig de 2004 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA 7, al terme municipal de Roses, i es va donar conformitat al text refós i ordenar la seva publicació en sessió de 2 de febrer de 2005 (DOFC núm. 4346 de 18 de març de 2005).

El plànol de zonificació de la Modificació delimita les zones i sistemes d'acord amb la imatge següent:



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ NÚM 46 DEL PGOU DE ROSES



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ NÚM 46 DEL PGOU DE ROSES

Les Normes urbanístiques estableixen la següent regulació:

Annex

Normes urbanístiques de la modificació número 46 del Pla general a l'àmbit de la UA 7, al terme municipal de Roses

7.1 Tipologia

L'ordenació es farà seguint la tipologia de bloc aïllat.

7.2 Edificabilitat

L'**edificabilitat total és de 17.000 m² de sostre**. Aquest aprofitament queda, en principi, repartit entre els dos propietaris segons les proporcions que a cadascun els correspon.

Sr. Rafael Santos: 82,36% sobre 17.000 = 14.001,12 m² de sostre.

Srs. Ferrer: 17,64% sobre 17.000 = 2.998,80 m² de sostre.

Els cossos volats no compten a efectes d'edificabilitat, però sí compten els cossos tancats en tots els casos, així com el sostre aprofitable situat sota coberta.

7.3 Alçada reguladora

L'**alçada reguladora màxima** s'estableix en **15,45 m**, que correspon a **planta baixa, quatre plantes pis i una planta sota coberta**. L'alçada s'entén mesurada sobre la rasant del carrer, en el punt mig de la façana fins a la cara superior de l'últim forjat. Veure plànol "P-7".

7.4 Ocupació

L'**ocupació màxima** permesa total, inclosa l'edificació sobre rasant i el soterrani, serà del **40%** de la superfície de la parcel·la neta.

7.5 Soterrani

La planta subterrània es considera com a tal, sempre que la cara superior del seu forjat de sostre no superi 1 m per sobre la rasant del carrer (veure el plànol "P-7"). En aquest cas, no compta a efectes d'edificabilitat i es destinarà a garatge, magatzem, etc. La seva ocupació màxima serà del 40% de superfície de la parcel·la neta, inclosa la part ocupada per l'edificació sobre rasant.

7.6 Coberta i sota coberta

Es permet l'aprofitament de l'espai situat sota la coberta que quedarà vinculat a la planta inferior i podrà ocupar fins un 60% de la superfície total d'aquesta planta, formant habitatges tipus dúplex que tindran, en tots els casos, l'accés per la planta inferior, essent d'aplicació l'art. 46 del PGOU (modificació puntual núm. 42). El seu volum quedarà sempre inclòs dins del diedre format pels plans inclinats, un 30% que conformen la coberta teòrica i que arrenquen de la línia que defineix l'alçada reguladora de cadascuna de les façanes. No obstant això, l'arrencada de la coberta es podrà situar fins a 30 cm per sobre de la cara superior de l'últim forjat, sempre que no es superi l'alçada reguladora. En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencada de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, en un màxim d'un 10% de la seva superfície.

A la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn arrencant del carener i tinguin una llargada màxima d'1,50 m, en el sentit del pendent. Per sobre d'aquest diedre, únicament podran sobresortir els conductes de ventilació i antenes d'ús col·lectiu. La caixa de l'ascensor i el seu accés, quan es situïn en façana i, compositivament formin part d'aquesta, podran sobresortir per sobre de l'alçària reguladora fins a 1,50 m i, en cap cas, la seva alçària podrà superar la línia d'arrencada de la coberta inclinada de la planta sota coberta. Veure plànol P-7.

7.7 Alineacions de façana

Les alineacions que defineixen les façanes mantindran les **separacions** següents: - **a vial públic i/o zona pública (parcs i jardins): 3 m.** - **a mitgeres: 6 m.** - **entre blocs: 10 m.** Amb l'excepció de la façana alineada a carrer que, en tots els casos, mantindrà la separació mínima de 3 m, en els altres casos s'admetran elements volats oberts fins a 1,5 m de volada per davant de l'alineació.

7.8 Espais lliures

Els espais situats dins dels sòls d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació tindran el tractament d'espai verd privat i es destinarà als usos que per a aquests espais preveu el PGOU, bàsicament a zones de lleure i/o ús esportiu d'ús privat de la comunitat. No s'hi admet cap tipus d'edificació d'ús privat, però sí es podran fer petites edificacions en planta baixa per a ús auxiliar de les instal·lacions, fins a una ocupació màxima d'1% de la superfície de la parcel·la neta. Serà d'aplicació l'art. 103.6 del PGOU, referent a l'obligació de plantar un arbre de 2 m d'alçària mínima per cada 200 m² de parcel·la.

7.9 Usos

Els **usos** previstos per a l'edificació són aquells que el propi PGOU autoritza en l'art. 133 -c per als "Conjunts d'ordenació específica": residencial unifamiliar i **plurifamiliar, comercial, garatge privat i hotel**, si bé, en aquest cas, per les característiques de la pròpia proposta, **s'exclou l'ús unifamiliar i s'admet el d'oficines**. En concret es permet l'ús de locals comercials a planta baixa i d'oficines també a plantes pis. En els espais privats lliures d'edificació s'admetran els jardins, piscines i instal·lacions esportives i/o de lleure.

7.10 Aparcament

És obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge o entitat independent. Si la planta baixa es destina a locals comercials, com a mínim, es disposarà d'una plaça d'aparcament. El nombre de places mínim que es preveurà pels locals en planta baixa és el d'una plaça per cada 100 m² de local comercial d'ús no residencial. Del nombre de places que en resulti, es depreciarà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre de places s'incrementarà una unitat. En el cas d'indústria hotelera caldrà reservar una plaça per cada habitació. Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20x4,50 m i la superfície mínima d'aparcament per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, serà de 20 m² com a mínim.

7.11 Nombre i superfície dels habitatges

El nombre total d'habitatges no podrà excedir en total dels 127. La superfície útil mínima dels habitatges serà de 60 m².

7.12 Ordenació volumètrica

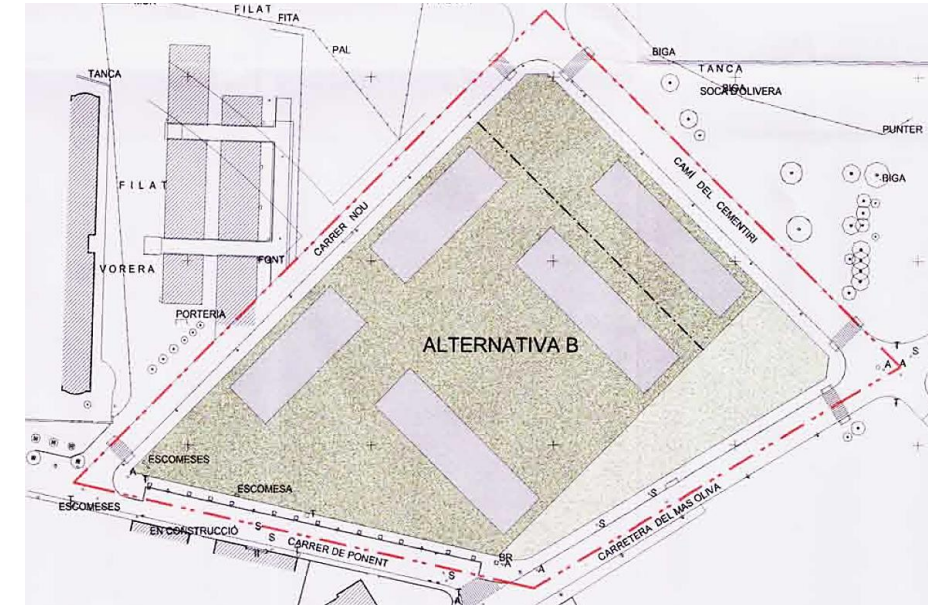
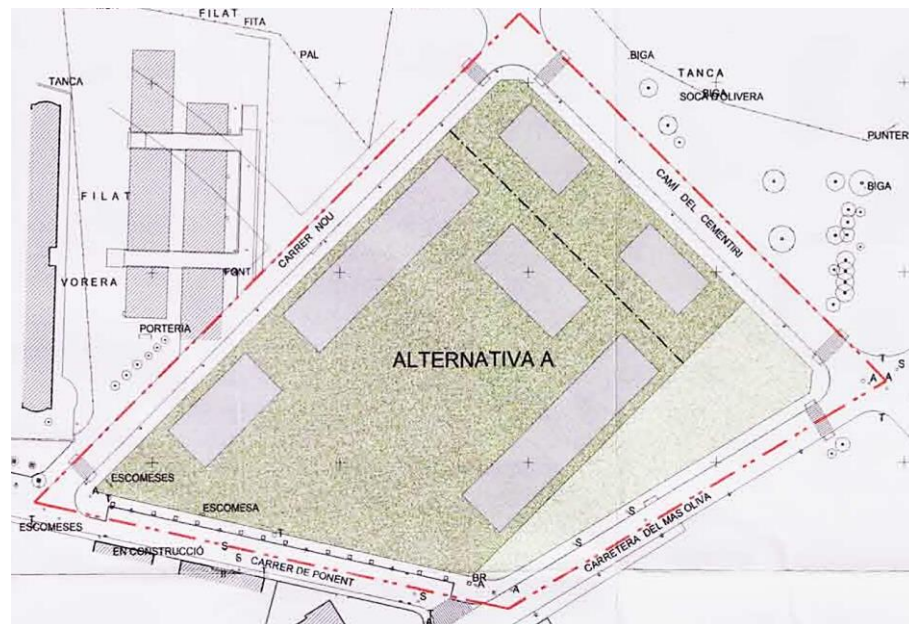
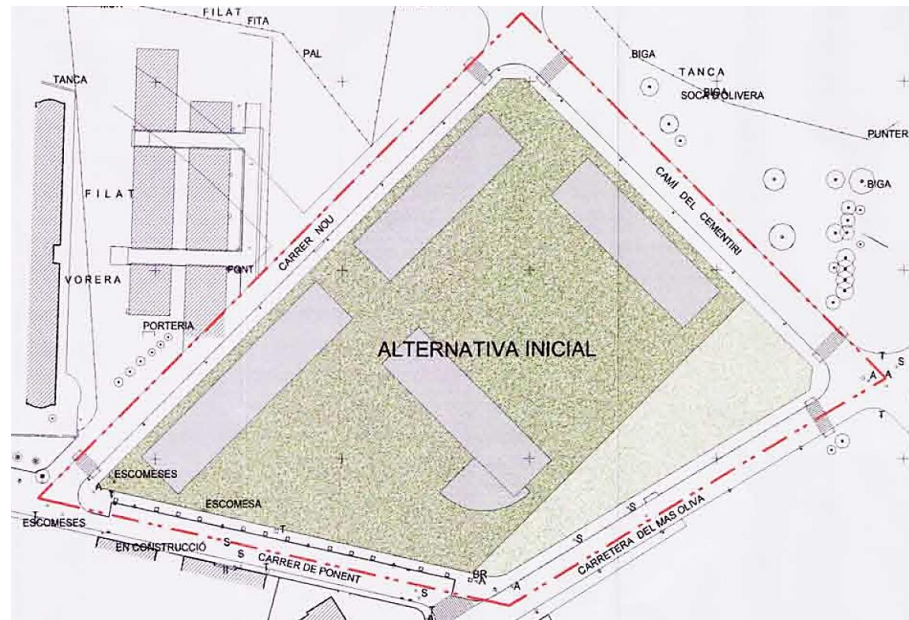
La documentació del present "Text refós II" conté, a títol merament informatiu, l'ordenació que forma part de l'aprovació inicial i dues alternatives més (la "A" i la "B". Plànol núm. P 6). Les dues últimes parteixen d'una proposta de reparcel·lació que permetria que cadascun dels propietaris s'atorgui la superfície de parcel·la i també el sostre que li corresponen, facilitant així la seva total independència a l'hora de dur a terme les seves iniciatives. **Totes les propostes d'ordenació són exclusivament a títol informatiu** i la "A" i "B" presenten ordenacions per cadascuna de les dues parcel·les que es proposen com a independents entre si i, per tant, permetrien combinar-se indistintament entre si. **En tot cas, l'ordenació volumètrica definitiva es farà o bé en el moment de la reparcel·lació o de l'atorgament de llicència d'edificació.**

7.13 Altra normativa

Per a tot allò que no quedi definit en la present normativa, s'aplicarà allò que estableix el vigent Pla general per a la zona 8a, així com l'art. 46 que correspon a la modificació puntual núm. 42. Aquest "Text refós II" incorpora els condicionants que, per a la publicació i consegüent executivitat de la modificació, va establir la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona", en el seu acord d'aprovació definitiva, de 26 de maig de 2004, que es descriuen a continuació:

- Es mantindrà una cessió d'espais lliures públics de 1.800 m²** igual a la cessió per a zones d'aparcaments que fixava el planejament que es modifica.
- Caldrà incorporar a la Modificació el projecte d'obres d'urbanització bàsiques.
- D'acord amb el que determina l'article 96, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, caldrà acreditar que l'Ajuntament accepta la proposta formulada per la iniciativa privada.
- L'arrencada de coberta s'ajustarà a allò que determina l'article 46 de la normativa del Pla general i el sostre aprofitable resultant de sota coberta haurà de quedar vinculat a la planta inferior i comptarà dins el sostre màxim fixat.

Les ordenacions volumètriques alternatives de l'edificació són les següents:



2 DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTIQUES DETECTADES DEL PLANEJAMENT

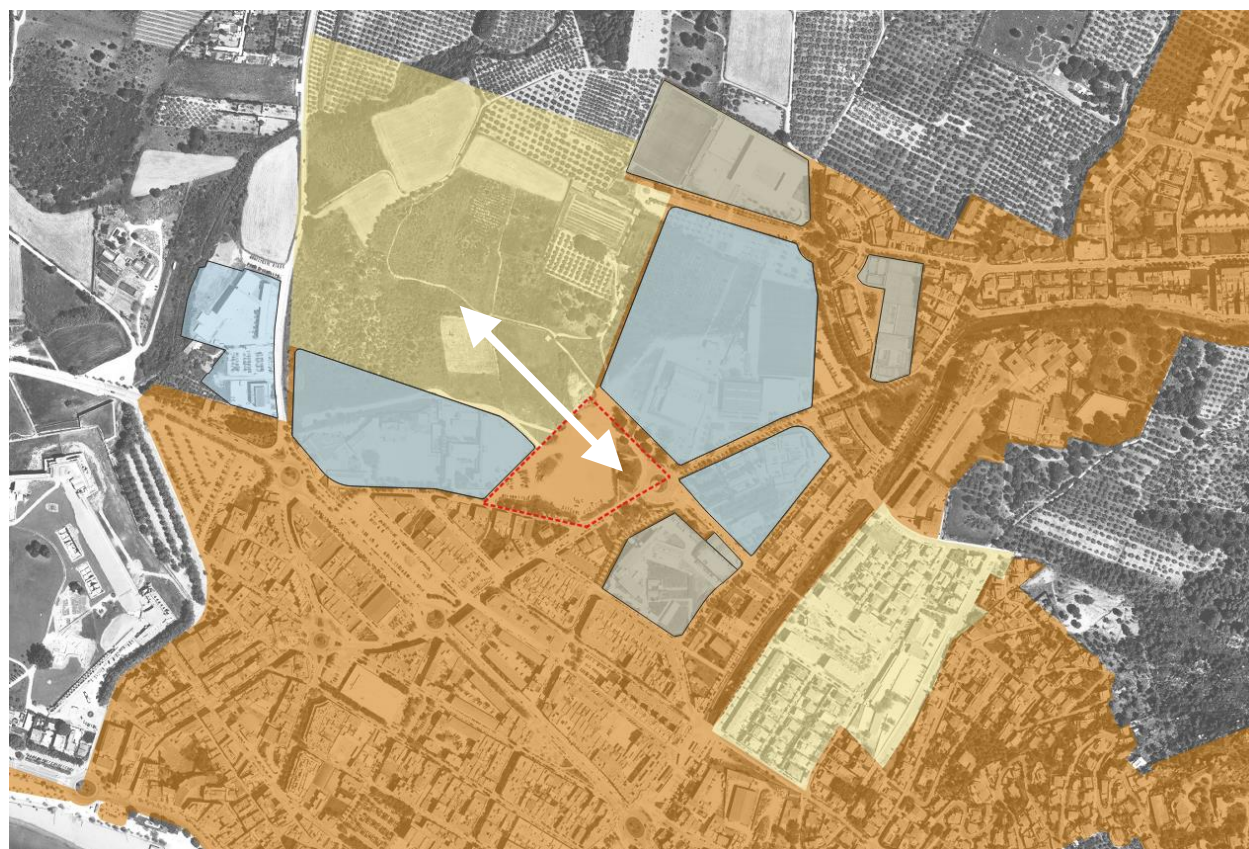
2.1.1. Compatibilitat entre el planejament urbanístic i la realitat física

La principal problemàtica a resoldre és la incoherència entre el planejament vigent i la realitat física pel que fa a la delimitació dels espais lliures públics de la Modificació núm. 46 del PGOU'93 que se superposen a un dels quadrants de la rotonda a la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el Carrer de Josep Irla.

2.1.2. Encaix amb el planejament urbanístic de l'entorn

La UA 7 juga un paper crucial en la connexió del Sector urbanitzable SUD-2 amb el centre urbà. La seva ubicació estratègica la converteix en l'espai ideal per a la creació d'un eix vertebrador que faciliti la mobilitat dels residents i fomenti la integració del nou sector amb la trama urbana existent. En aquest sentit, la prolongació del carrer Josep Irla a través de la UA 7 representa encara una oportunitat per a desenvolupar un corredor urbà que no només serveixi com a via de circulació, sinó que també esdevingui un espai públic de qualitat. No obstant això, el planejament urbanístic vigent no reflecteix adequadament la importància d'aquesta connexió. El pla actual preveu la construcció d'un carrer convencional que no s'adapta a les necessitats actuals i futures del sector.

En resum, la redefinició de la UA 7 com a eix vertebrador entre el Sector urbanitzable SUD-2 i el centre urbà, amb la prolongació del carrer Josep Irla com a element central, és una oportunitat per a crear un espai públic modern, sostenible i inclusiu. La modificació del planejament per a incorporar els criteris aquí exposats ha de permetre garantir una connexió òptima entre el nou sector i la resta de la ciutat, beneficiant tant a la població actual com als futurs residents.



RELACIÓ DEL SUD 2 AMB EL CENTRE URBÀ A TRAVÉS DEL CARRER JOSEP IRLA

2.1.3. Ordenació volumètrica

L'ordenació volumètrica que es va definir a la Modificació núm. 46 del PGOU'93 es va concebre en base al règim urbanístic vigent en aquell moment pel qual les unitats d'actuació en sòl urbà no estaven obligades a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic. En aquest sentit, les diferents alternatives consideraven que resultarien solament 2 parcel·les.

Amb el règim urbanístic actual és obligatòria la cessió d'aprofitament amb la qual cosa el nombre de parcel·les resultants i l'ordenació volumètrica hauria de ser coherent amb aquesta circumstància a fi d'evitar les adjudicacions en indivís.

Per altra part, la regulació volumètrica era simplement indicativa i el resultat final podia ser substancialment diferent al que s'indicava gràficament, ja que s'havia d'establir en la reparcel·lació o en l'atorgament de llicència d'edificació. En aquest segon cas, en poder tramitar llicències en moments diferents, les primeres que s'atorguessin podrien condicionar els volums de les posteriors.

2.1.4. Tipologia i usos.

L'àrea urbana que envolta la UA 7 es caracteritza per una alta concentració d'equipaments comunitaris de gran rellevància per a la vida quotidiana dels ciutadans. Escoles, centres esportius, centres sanitaris, zones verdes i espais d'oci formen part d'un teixit urbà dinàmic que genera un flux constant de persones que accedeixen a aquests serveis.

Aquesta gran concentració d'usuaris converteix la UA 7 en un entorn òptim per a la implantació d'altres serveis complementaris, com per exemple comerços, restaurants o

espais culturals. Aquesta opció generaria un efecte sinèrgic que beneficiaria tant a la ciutadania com al propi desenvolupament de la zona. La proximitat entre els diferents equipaments permet estalviar temps i desplaçaments, independentment del mitjà de transport que s'utilitzi: a peu, en bicicleta o en vehicle motoritzat.

Els avantatges de la concentració d'equipaments a la UA 7 són:

- Reducció del temps de desplaçament: Els ciutadans poden accedir a diversos serveis en un mateix espai, evitant desplaçaments innecessaris i guanyant temps en el seu dia a dia.
- Foment de la mobilitat sostenible: La proximitat entre els equipaments anima a l'ús de la bicicleta o del transport a peu, reduint l'ús del vehicle privat i contribuint a un entorn urbà més sostenible.
- Revitalització de la zona: La concentració d'activitats i serveis a la UA 7 contribueix a la revitalització de la zona, convertint-la en un espai més dinàmic i atractiu per a viure, treballar i gaudir del lleure.
- Optimització dels recursos: La proximitat entre els equipaments permet compartir recursos i infraestructures, reduint costos i augmentant l'eficiència en la gestió dels serveis públics.
- Enfortiment de la cohesió social: La UA 7 es converteix en un espai de trobada i interacció entre els ciutadans, fomentant la cohesió social i el sentiment de pertinença a la comunitat.

En resum, la concentració d'equipaments comunitaris a la UA 7 representa una bona oportunitat per a crear un espai urbà més sostenible, eficient i cohesionat, al servei de les necessitats i el benestar dels ciutadans.

Tanmateix, l'ordenació que resulta del planejament vigent està concebuda per a desenvolupar un producte destinat molt majoritàriament a usos residencials en la tipologia de bloc en alçada i es limita l'ocupació al 40% de la superfície de les parcel·les. Aquests paràmetres limiten les possibilitats d'implantació de serveis que requereixen major superfície en planta i també poder resoldre les necessitats d'aparcament que requereixen aquests usos.

La limitació d'ocupació en percentatge és més inadequada encara quan de la Modificació que es proposa resulta un increment de les cessions per a sistemes i una reducció del sòl privat resultant.

2.1.5. Alçària reguladora.

Des de l'entrada en vigor, de la Modificació número 46 del Pla General a l'àmbit de la UA 7, ens trobem que una bona part de les edificacions han necessitat ajustar les alçades per tal de fer front a les determinacions de les normatives relacionades amb l'habitabilitat i construcció dels habitatges.

a) Decret d'Habitabilitat 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat:

A l'Annex 1 i apartat 3.5 del decret sobre l'alçada mínima habitable s'estableix que «L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m. Al menjador, sala d'estar i habitacions s'admetria, excepcionalment, 2,30 m d'alçada per a pas tècnic d'instal·lacions i per a elements estructurals que no afectin més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el

valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m, calculat sobre la superfície habitable.»

b) Codi Tècnic d'Edificació (CTE) i en concret el DB HR- Protecció front al soroll, per separacions horitzontals exigeix una protecció front al soroll aeri i al soroll d'impacte, això vol dir establir uns gruixos al paviment o al fals sostre per assolir aquesta exigència, sobretot quan, entre els dos recintes, la unitat d'ús és diferent (blocs d'habitatges).

4.1.3 Separacions horitzontals

Definició:	Els elements de separació horitzontals són els que separen una unitat d'ús d'un recinte que no pertany a la unitat d'ús		
Exigència:	al soroll aeri	$D_{nTA} \geq 45\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte habitable d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús inclòs si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat
		$D_{nTA} \geq 50\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte protegit d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús excepte si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat
		$D_{nTA} \geq 55\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte protegit d'una unitat d'ús i un recinte d'instal·lacions o d'activitat
	al soroll d'impacte	$L'_{nTw} \geq 65\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte receptor protegit i un recinte emissor que no pertany a la unitat d'ús
		$L'_{nTw} \geq 60\text{dBA}$	Per a separacions horitzontals entre un recinte receptor protegit o habitable d'una unitat d'ús i un recinte emissor d'instal·lacions o d'activitat
Situació	Separació entre un recinte d'una unitat d'ús i un recinte que no pertany a la unitat d'ús excepte si és un recinte d'instal·lacions o d'activitat		
	Separació entre un recinte d'una unitat d'ús i un recinte i un recinte d'instal·lacions o d'activitat (en aquest cas s'apliquen els valors entre parèntesis de la taula, valors més exigents)		
Elements:	Forjats		
	Terra flotant		
	Sostre suspès		
Paràmetres que els defineixen acústicament:	Forjat	- massa per unitat de superfície (kg/m^2)	
		- R_A , Índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	
	Terra flotant	- ΔR_A , Millora de l'índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	
		- ΔL_w , Reducció del nivell global de pressió de soroll d'impactes (dB)	
	Sostre suspès	- ΔR_A , Millora de l'índex global de reducció acústica, ponderat A (dBA)	

La necessitat d'ajustar les alçades de les edificacions són essencials per garantir el confort i la qualitat dels habitatges, assegurant el compliment de la normativa actual i la millora de les condicions d'habitabilitat.

2.1.6. Necessitat d'ampliació del CAP.

L'ampliació del Centre d'Atenció Primària (CAP) de Roses és una necessitat que s'ha posat de manifest en diverses ocasions, principalment per les següents raons:

- Roses ha experimentat un creixement demogràfic significatiu en els darrers anys, tant per l'augment de residents com per l'afluència de turistes durant les temporades altes. Aquest increment de població genera una major demanda de serveis sanitaris que l'actual CAP no està capacitat per absorbir eficientment.
- Les instal·lacions actuals són insuficients per atendre adequadament les necessitats de la població, afectant la qualitat i rapidesa de l'atenció sanitària.
- Una ampliació permetrà incorporar nous serveis mèdics i especialitats, reduint la necessitat de desplaçaments a altres localitats per a atencions específiques. Això

permetrà millorar l'accessibilitat dels ciutadans a una atenció sanitària integral i de proximitat.

- Amb més espai i recursos, el personal sanitari podrà treballar en millors condicions, reduint l'estrès laboral i millorant l'atenció als pacients. Això contribuirà a una major satisfacció tant dels professionals com dels usuaris del servei.

3 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

3.1. OBJECTIUS

Els objectius de la Modificació puntual són els següents.

En relació als sistemes urbanístics:

- Eliminar la contradicció entre el planejament vigent i les alineacions resultants de l'execució de la rotonda a la intersecció entre la carretera del Mas Oliva i el carrer de Josep Irla.
- Millorar la relació entre el SUD-2 i el centre urbà.
- Ampliar la superfície d'equipaments comunitaris del CAP.
- Generar un espai per aparcament públic pròxim al CAP i segregat de les vies de circulació

En relació als paràmetres d'edificació i ús:

- Facilitar la implantació d'activitats de serveis
- Diversificar els productes resultants amb una major mixticitat d'usos en el que els terciaris tinguin una contribució major al servei de l'àmbit i del seu entorn.
- Establir una ordenació volumètrica coherent amb els usos a implantar i les característiques de l'ambient edificat.
- Adaptar l'alçada dels edificis segons els requisits actuals que estableixen les normatives d'habitabilitat i edificació.

En relació a la gestió:

- Establir els mecanismes per a obtenir les noves cessions i distribuir l'aprofitament tenint en compte una nova reparcel·lació de les parcel·les resultants de l'anterior reparcel·lació que mantingui els drets originals.
- Donar resposta a la manca d'espai per a l'ampliació del Centre d'Atenció Primària de Roses a partir d'una actuació aïllada d'expropiació.

Contribució de la Modificació de PGOU als objectius de desenvolupament sostenible ODS:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.

- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.

3.2. CRITERIS GENERALS

Els criteris d'ordenació adoptats en la modificació són els següents.

3.2.1. Relació amb l'entorn.

- La millora de la relació entre el SUD-2 i el centre urbà serà preferentment amb una franja d'espais lliures públics al costat sud de la prolongació del carrer Josep Irla amb una amplada suficient per a la plantació d'arbrat.

3.2.2. Espais lliures públics.

Els criteris d'ordenació dels espais públics adoptats en la proposta de modificació de PGOU són els següents:

- Mantenir el criteri del PGOU de millorar l'accés i la visibilitat dels equipaments esportius a través d'uns espais lliures que s'obren progressivament de sud a nord al costat oest de la carretera del Mas oliva.
- Mantenir o, en el seu cas ampliar, la superfície d'espais lliures públics del planejament vigent.

3.2.3. Sistema viari - Mobilitat.

S'estableixen els següents criteris per al sistema viari i mobilitat:

- Evitar la demolició de la rotonda de la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla.
- Mantenir l'estructura viària perimetral actual.
- Augmentar les places d'aparcament d'ús públic.

3.2.4. Equipaments.

Per al nou sòl d'equipaments es determina:

- Garantir que la superfície inclosa al sistema d'equipaments comunitaris doni resposta a les necessitats del Centre d'Atenció Primària de Roses.

3.2.5. Sòl d'aprofitament privat.

Per al sòl d'aprofitament privat s'estableixen els següents criteris d'ordenació i règim d'usos:

- Procurar que els nous paràmetres d'ordenació de l'edificació no limitin la implantació de serveis.
- Diversificar en major proporció els productes immobiliaris per a donar resposta a la diversitat de la demanda i reduir els terminis de comercialització.
- Incrementar la proporció d'usos terciaris per a generar una nova oferta de serveis de proximitat.

La Modificació preveu reservar part del sostre edificable a habitatges amb protecció pública en règim genèric.

Es desestima una reserva destinada al règim específic per les següents raons:

- El règim genèric no impedeix el lloguer ni el lloguer amb opció de compra, especialment pensades per a joves i gent gran, col·lectius amb especial dificultat d'accés a l'habitatge. Aquestes fórmules permeten garantir una funció social equivalent a la del règim específic, però amb major flexibilitat d'implantació i gestió per part del promotor.
- El règim genèric garanteix la destinació dels habitatges a col·lectius amb necessitat d'accés assequible, complint amb les finalitats de la Llei del dret a l'habitatge i més enllà de les reserves de sòl establertes. A més, simplifica la gestió administrativa i jurídica dels habitatges, evitant la complexitat i requisits addicionals del règim de lloguer, que només són assumibles en contextos de promoció pública o gran escala, amb especial dificultat en promocions de municipis que no siguin de dimensió mitjana o gran.
- El règim genèric facilita un retorn d'inversió més immediat per al promotor. A diferència del règim específic, el règim genèric de venda no requereix una gestió a llarg termini de la promoció, i per tant no compromet recursos públics ni exigeix la implicació d'operadors socials o concertats.
- El règim de lloguer implica unes despeses de gestió específiques (manteniment, administració, assegurances, rotació d'inquilins, impagaments...) que només poden ser absorbides de manera eficient quan la promoció disposa d'un nombre suficient d'habitatges que permeti repercutir aquests costos de manera raonable. En aquest cas, amb només 38 habitatges no s'assoleix la massa crítica mínima per a una promoció viable en règim específic, ni des del punt de vista operatiu ni econòmic.⁵

Per tot l'exposat, es considera justificat que la reserva d'habitatge amb protecció oficial derivada de la modificació es destini al règim genèric, com a fórmula més versàtil, realista i eficient per assolir els objectius de política d'habitatge en aquest àmbit concret i garantir-ne la materialització efectiva, sens perjudici del que es pugui acordar en el marc de la reparcel·lació entre l'Ajuntament i el propietari de la segona finca inclosa en el Polígon d'actuació urbanística.

3.2.6. Gestió.

- Reconèixer les cessions ja realitzades i els drets dels propietaris al 90% de l'aprofitament urbanístic.
- Alliberar sòl de titularitat privada per a les demandes de serveis públics.

3.3. CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS

3.3.1. Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es compon de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:

⁵ Per fer front a les despeses generals de gestió, les promocions d'habitatge de lloguer són viables a partir de 50 unitats.



Malgrat que hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador dels uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la **preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida** de les generacions presents i futures.
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de **models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social**, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i **consolidin un model de territori globalment eficient**.
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Els objectius ODS sobre els quals es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme en l'àmbit local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

Per la naturalesa de la Modificació que es proposa els Objectius en els quals es pot incidir són el 3, 8, 11 i 13.

3.3.2. Mesures en l'ordenació de zones i sistemes

La Modificació de PGOU que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures específiques queda limitada a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit, és convenient determinar les qualificacions tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment, l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquest objectiu de qualitat dels espais públics no estava previst en el planejament vigent. Per tant, la proposta de Modificació revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. Per aquest motiu, cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Alguns d'aquests aspectes ja es consideren en l'ordenació que es proposa i es concretaran en la redacció del Projecte d'urbanització. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que sí que hi incideixen.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.	Determinacions adoptades en la Modificació de PGO que contribueixen a assolir l'objectiu 3: - Crear uns espais lliures públics de major entitat en els que es poden realitzar activitats de salut. - Ampliar el CAP
OBJECTIU 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 8. - Incrementar la proporció de sostre edificable que es destina a activitats econòmiques de serveis.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 11: – Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. – Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).
OBJECTIU 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.	Determinacions adoptades en la Modificació de PGOU que contribueixen a assolir l'objectiu 13. – La major proporció d'espais lliures públics permetrà millorar el confort de les persones a través de la constitució d'espais arbrats amb funció de refugis climàtics. – Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica i places reservades per a la càrrega de vehicles elèctrics en una localització urbana.

3.4. CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

3.4.1. Criteris a considerar⁶

Confort per als vianants

Una de les condicions bàsiques per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana fora de casa és disposar d'un espai urbà confortable per a les persones vianants. Aquest confort té relació amb les jerarquies de la mobilitat, les velocitats de circulació, les dimensions, la percepció de seguretat, etc. Altres aspectes amb incidència al confort són el verd i la bellesa, les activitats i les funcions que s'hi desenvolupen, etc., tots ells, criteris de qualitat que es desenvolupen a escala de la Modificació de PGOU.

Els factors que s'han de considerar són:

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d'anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan se circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives.

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d'espais per a vianants.

Seguretat.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Transport públic i serveis

Disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.

Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

⁶ En la definició de criteris i mesures s'ha seguit la Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona. Ecologia Urbana. Desembre de 2020.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públics ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de determinats col·lectius o franges d'edat. D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requisits segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar

incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d'equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat.

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents (CAP) per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requisits dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupin en les diverses franges horàries o estacions de l'any.

Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

Llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables. Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de “Veure i ser vista” aporta seguretat a les persones en l'espai públic, i també “la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat, un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiciona la imatge i percepció que tenim dels espais als quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.

Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.
- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.

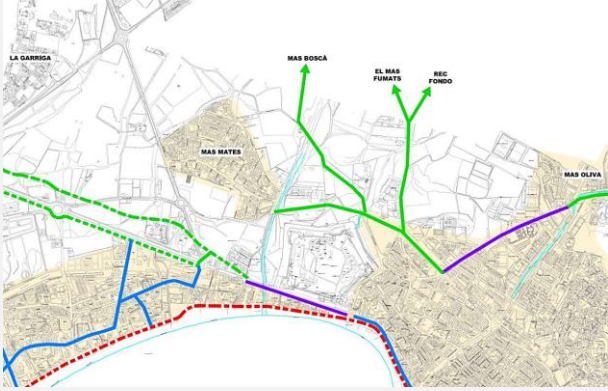
Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

3.4.2. Mesures adoptades

En el següent quadre se sintetitza les mesures que es poden adoptar en la Modificació de PGOU en funció d'un ventall ampli de possibilitats.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
CONFORT PER A LA PERSONA VIANANT Prioritat al/la vianant - Planificar la xarxa de vianants amb jerarquia de primer nivell - Accés a la xarxa de vianants a una distància màxima de 200 m - Pas lliure en voreres sense obstacles, desitjable de 3,6 m - Velocitat reduïda del vehicle en entorns de vida quotidiana, màx. 30 km/h Seguretat i confort - Espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants, en un radi de 10 m (espai de vida) - Temps de semaforització segons les persones amb diferents tipus de mobilitat - Disponibilitat d'itineraris accessibles amb pendent inferior al 8% - Ús de paviments antilliscants en espais amb pendent	Les característiques dels espais lliures i vials públics que resultaran de la proposta de Modificació de PGOU permetran un compliment amb escreix de les condicions mínimes fixades en la normativa sectorial següent: - L'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. - El Decret 209/2023, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. La definició detallada dels itineraris de vianants dins dels espais lliures públics es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització en funció de l'ordenació detallada que resulti de la Modificació. En la urbanització dels passos de vianants es podrà deixar un entorn ampli sense obstacles que impedeixin la visibilitat. La topografia pròpia de l'àmbit permet l'accés a totes les parcel·les a través d'itineraris de vianants accessibles amb pendent inferior al 6%. En tots els trams els paviments seran antilliscants.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS <i>Fomentar l'ús de la bicicleta</i> - Accés a la xarxa ciclable o de carrils bici, una distància màxima de 300 m - Disposar d'una parada de Bicing de proximitat a una distància màxima de 250 m - Creuaments segurs per als i les ciclistes - Aparcaments segurs per a bicis en equipaments, espais públics i estacions de transport públic <i>Accés al transport públic</i> - Cobertura de transport públic als equipaments i serveis de referència - Accés pròxim al bus de barri i a la resta de transport públic - Àrees d'intercanvi aparcament-bici-transport públic - Parades a demanda en horari nocturn i a persones amb mobilitat reduïda - Parades il·luminades, senyalitzades, amb informació de rutes i temps d'espera <i>Serveis bàsics a l'espai públic</i> - Disposar de fonts d'aigua potable de fàcil accés en parcs i places - Reservar espais per a lavabos, canviadors, i préstecs de joc en els espais lúdics - Permetre l'accés a lavabos públics en els equipaments de l'entorn	L'ampliació dels espais lliures públics en la prolongació del carrer Josep Irla permetrà en el seu moment completar la xarxa ciclable en el municipi segons les noves normatives amb directrius orientades a la mobilitat sostenible.  PROPOSTES DE MOBILITAT CICLISTA. PLA DE MOBILITAT DE ROSES Les dimensions dels vials que resulten de la Modificació permeten incloure el desenvolupament de sistemes de transport públic i col·lectiu, ja que la carretera del Mas Oliva actualment exerceix d'eix de comunicació entre barris, així com també el transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. El projecte d'urbanització que desenvolupi la Modificació podrà preveure la resta d'elements que millorin els serveis bàsics a implantar en els espais públics.
INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT <i>Presència, qualitat i funció del verd urbà</i> - Donar jerarquia i continuïtat a la xarxa del verd: territori, ciutat, barri, carrer, casa - Accés a un espai verd de proximitat (més de 600 m²) a no més de 300 m de casa - Accés a un espai verd de referència (més de 3,5 ha) a no més de 750 m de casa - Tractar el verd amb els tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci) - Crear espais d'ombra produïda preferentment pels arbres - Incorporar cobertes i mitgeres verdes en els edificis - Fomentar la conservació i ampliació del verd en l'àmbit privat - Quantificar i justificar l'espai verd real obligatori en cada pla o projecte - Ús de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor - Garantir un espai mínim de subsòl de qualitat	Amb les noves dimensions d'espais lliures públics que poden resultar a l'àmbit, es preveu que siguin atractius per a donar servei als habitants situats en un radi de 300 m. Les dimensions de la prolongació del carrer Josep Irla i dels espais lliures públics de la carretera del Mas Oliva permetran la plantació d'arbrat donant un major confort als itineraris accessibles i de bicicletes.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL <i>Espais d'estada i descans</i> - Disposar d'espais d'estada i descans de proximitat a una distància inferior a 100 m de casa - Disposar de mobiliari de descans al llarg dels recorreguts de vianants, a unes distàncies màximes de 75 m <i>Espais d'oci, joc, esport i salut</i> - Disposar d'espais de joc i trobada per a totes les edats, a una distància màxima de 250 m de casa - Projectar espais de joc versàtils i amb elements inclusius - Preveure espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins - Preveure espais per a l'esport a l'aire lliure en els parcs i jardins	El projecte d'urbanització que desenvolupi la Modificació distribuirà espais d'estada i descans als itineraris de vianants a distàncies inferiors a 50 metres. Els espais lliures inclouran camins amb el paviment adequat per a practicar esport (sauló).
INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ <i>Relació amb les plantes baixes</i> - Evitar trams continus de façana cega o amb activitats molestes per al vianant - Reservar espais de vida quotidiana a les plantes baixes, sobretot en equipaments - Fomentar la implantació d'activitats econòmiques o comunitàries en planta baixa	Es preveu la generació d'activitats al servei de la població, principalment a la façana de la carretera del Mas Oliva.
PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS <i>Equipaments de proximitat</i> - Garantir la cobertura de serveis bàsics de proximitat (educatius, socio-sanitaris, culturals i de lleure), a una distància màxima de casa de 300 m - Implantar els equipaments de manera estratègica per activar l'espai públic amb poca activitat <i>Equipaments multifuncionals i eficiència horària</i> - Fomentar l'ús mixt dels equipaments nous i existents - Programar activitats en diferents franges horàries	L'actuació que es proposa ha de permetre l'ampliació de l'equipament sanitari existent (CAP) i millorar-ne la utilització dels que ja estan implantats a l'entorn.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL <i>Llegibilitat i escala</i> - Donar a l'espai públic la jerarquia, escala i proporcionalitat adequada a vianants - Claredat de recorreguts i senyalització dels elements de la xarxa de vida quotidiana <i>Visibilitat i seguretat</i> - Evitar els espais buits no urbanitzats o amb usos inadequats - Evitar racons i reculades de l'edificació que generen espais petits, foscos i poc visibles - Dotar els parcs, les parades de transport públic i els equipaments de punts d'emergència i SOS	La combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment. Els espais lliures adopten una configuració oberta i relacionada amb les activitats que s'implantin a les parcel·les.
QUALITAT I CONFORT <i>Confort lumínic i acústic</i> - Il·luminació homogènia i suficient evitant excessos i obstruccions de la llum - Evitar interferències molestes amb espais interiors, sobretot en zones residencials - Utilitzar barreres vegetals i paviments específics per esmorteir sorolls molestos - Establir el nivell màxim de soroll en àrees d'estada, descans i esbarjo que no sobrepassi els 55 dB <i>Neteja i manteniment</i> - Manteniment i bon estat de l'edificació i de l'entorn - Manteniment dels espais urbans, siguin públics o privats, en ús o en desús - Utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric - Dimensió adequada dels escocells perquè l'arbrat no trenqui els paviments - Dotar de papereres els espais de joc, d'estada, les parades de transport, etc.	El projecte d'urbanització que desenvolupi la Modificació estudiarà el nivell d'il·luminació dels itineraris de vianants i bicicletes, reforçant la intensitat als encreuaments de carrer. S'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Les superfícies enjardinades a l'entorn dels itineraris evitaran que les arrels dels arbres provoquin el trencament del paviment.
ARRELAMENT <i>Habitatge</i> - Oferta física i econòmicament accessible per mantenir les xarxes de vida existents - Diversitat en les tipologies i flexibilitat en les distribucions - Disposar de sòl d'HPO en tots els barris, diversitat d'estatus socioeconòmics i d'edats - Garantir una bona ventilació i il·luminació natural, i disposar d'espais de contacte amb l'exterior - Disposar d'espais comunitaris i de cures a les plantes baixes	La Modificació preveu que el 50% del sostre edificable es destini a habitatge, i dins d'aquesta proporció el 30% a HPO.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
IDENTITAT I EMPODERAMENT <i>Elements històrics i d'identitat</i> - Destacar el patrimoni local i crear llocs de trobada en els espais simbòlics - Donar visibilitat a tots els col·lectius, revisant el nomenclàtor de l'espai públic <i>Espais de convivència</i> - Instal·lar mobiliari variat a l'espai públic, que permeti diferents activitats i diversitat de persones usuàries al mateix temps - Fomentar programes d'intercanvi generacional i cultural - Programar usos comunitaris temporals en els buits urbans <i>Espais de participació</i> - Participació ciutadana amb diversitat d'especialitats, origen, edat i gènere - Presència de les persones cuidadores i dependents en els processos participatius	No consta que a l'àmbit hi hagi cap element històric identitari. El mobiliari urbà s'adaptarà a diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.)

4 DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

4.1. ALTERNATIVES INICIALS

4.1.1. Alternatives estudiades en fase d'avanç

En fase d'avanç es varen plantejar les següents tres alternatives:

- Alternativa A0. Manteniment del PGOU vigent.
- Alternativa A1. Modificació del PGOU vigent amb un ajust mínim d'espais lliures i manteniment de l'ordenació volumètrica del sòl d'aprofitament privat.
- Alternativa A2. Modificació del PGOU vigent amb una ampliació d'espais lliures i nova ordenació volumètrica del sòl d'aprofitament privat

Alternativa A0.

Amb l'alternativa A0 no s'escau tramitar cap modificació del PGOU, però el desenvolupament complet de la UA 7 i el seu Projecte d'urbanització haurien de concloure amb el desmantellament de la rotonda existent a la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla.

Per altra part la inconveniència de l'alternativa A0 perpetuaria altres problemàtiques detectades:

- Encaix deficient amb el planejament urbanístic de l'entorn, en especial el SUD-2.
- Manca de concreció sobre el resultat pel que fa a la volumetria
- Paràmetres d'edificació i d'ús que dificulten la implantació d'activitats econòmiques de serveis.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els paràmetres del PGOU vigent (mantenint el sostre edificable en edificis de PB+4).

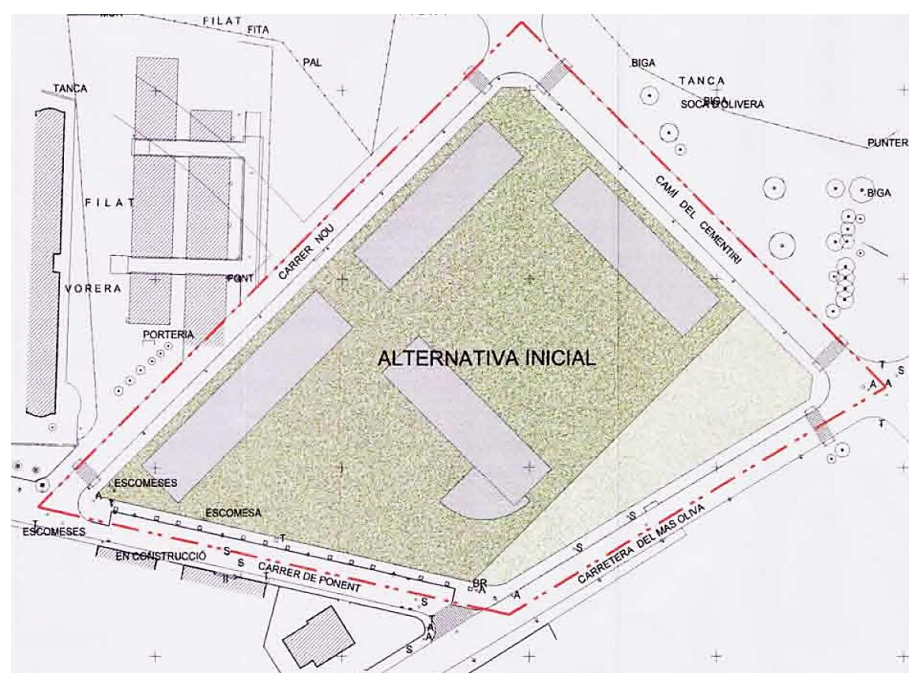
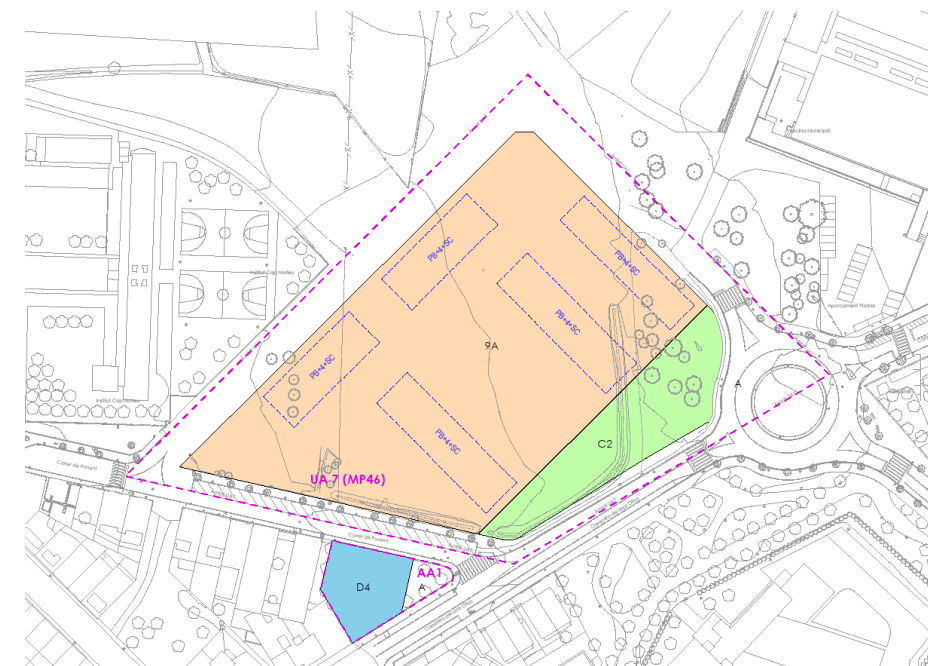


Alternativa A1.

L'alternativa A1 consisteix en realitzar les mínimes modificacions que es requeririen amb la finalitat de mantenir la rotonda a la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla. Això implicaria un ajust del límit oest de l'espai triangular d'espais lliures públics per a garantir el manteniment de la seva superfície.

Amb la reducció de sòl d'aprofitament privat s'hauria de desestimar l'alternativa d'ordenació volumètrica A, però es podrien mantenir tant l'alternativa d'ordenació volumètrica Inicial com la B amb petits ajustos de les posicions dels blocs.

També inclou l'actuació aïllada d'expropiació al Subàmbit AA1 per a l'ampliació del Centre d'Atenció Sanitària de Roses i l'obertura del vial.



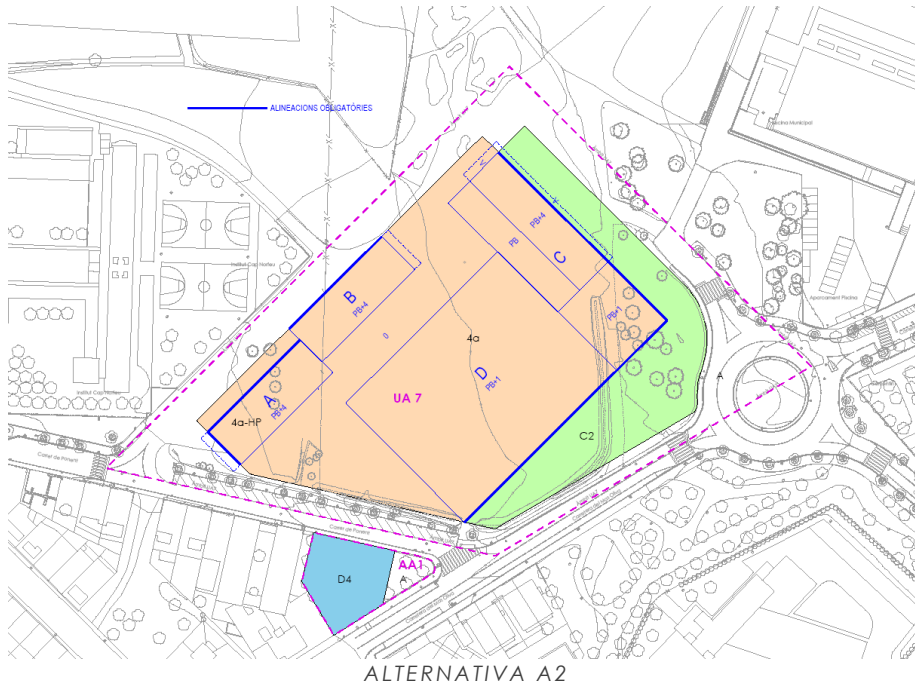
Alternativa A2.

L'alternativa A2 resol les problemàtiques d'una forma global i, a més d'evitar la demolició de la rotonda adopta les següents solucions:

- Amplia el sistema d'espais lliures públics incorporant un passeig lateral a la prolongació del carrer Josep Irla, dotant a aquesta via de les condicions per a una bona comunicació del SUD-2 amb el centre urbà.
- Estableix una ordenació volumètrica que permeti controlar el resultat final de l'edificació i la interrelació entre els diferents edificis i usos.

- Estableix uns paràmetres d'ordenació que evitin les restriccions a la implantació d'usos de serveis.

La imatge següent mostra un possible resultat de l'ordenació amb els criteris de l'alternativa A2.



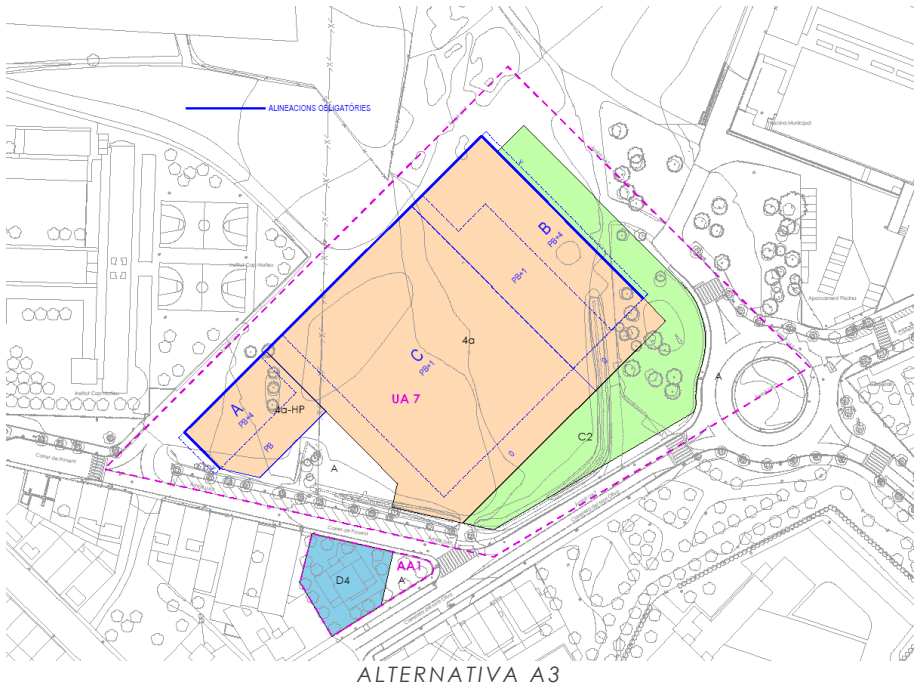
Aquesta alternativa A2 resolatria totes les problemàtiques detectades del planejament vigent si bé requeriria una major proporció de sòl destinat a xarxa viària i espais lliures públics que les alternatives A0 i A1.

4.2. ALTERNATIVA A3 PER A L'APROVACIÓ INICIAL.

L'alternativa A3 per a l'aprovació inicial manté les solucions de l'alternativa A2, però incorpora les següents millores:

- Adapta les parcel·les d'aprofitament per evitar indivisos i a fi d'agrupar l'habitatge protegit.
- Simplifica l'ordenació i facilita la relació entre els diversos usos.
- Proporciona espai viari per aparcament públic sense reduir el sostre d'aprofitament.
- Considera l'ampliació del CAP.

La imatge següent mostra la proposta de l'alternativa A3 segons les característiques descrites:



4.3. VALORACIÓ D'ALTERNATIVES

Els quadres següents mostren de forma sintètica les diferències entre les alternatives pel que fa a les superfícies de zones i sistemes.

COMPARACIÓ D'ALTERNATIVES											
	Clau	MP2004 vigent		Alternativa A0		Alternativa A1		Alternativa A2		Alternativa A3	
Total àmbit		18.780,00 m2	100,00%	18.780,00 m2		18.780,00 m2		18.780,00 m2		18.780,00 m2	100,00%
SUBÀMBIT UA 7											
zona verda	C2	1.800 m2	10,01%	1.800 m2	10,01%	1.800 m2	10,01%	2.700 m2	15,02%	2.700 m2	15,02%
viari	A	4.417 m2	24,57%	4.417 m2	24,57%	5.235 m2	29,12%	5.420 m2	30,14%	5.980 m2	33,26%
Total sistemes		6.217 m2	34,58%	6.217 m2	34,58%	7.035 m2	39,13%	8.120 m2	45,16%	8.680 m2	48,28%
ordenació específica	9A	11.763 m2	65,42%	11.763 m2	65,42%	10.945 m2	60,87%				
alineació a vial	4a							843 m2	4,69%	986 m2	5,48%
	4a-HP							9.017 m2	50,15%	8.314 m2	46,24%
Total zones		11.763 m2	65,42%	11.763 m2	65,42%	10.945 m2	60,87%	9.860 m2	54,84%	9.300 m2	51,72%
Total Subàmbit UA 7		17.980 m2		17.980 m2		17.980 m2		17.980 m2		17.980 m2	
SUBÀMBIT AA1 (CAP)											
viari	A	-		-		150 m2	18,75%	150 m2	18,75%	150 m2	18,75%
equipament	D4	-		-		650 m2	81,25%	650 m2	81,25%	650 m2	81,25%
Total sistemes		-		-		800 m2	100,00%	800 m2	100,00%	800 m2	100,00%
Total zones	I2	800 m2	100,00%	800 m2	100,00%	-		-		-	
total Subàmbit AA1		800 m2		800 m2		800 m2		800 m2		800 m2	

Es desestima l'alternativa A0 en no resoldre cap de les problemàtiques del planejament vigent.

Es desestima l'alternativa A1 en resoldre solament la incompatibilitat entre el planejament i la realitat física pel que fa a la intersecció entre la carretera del Mas Oliva i el carrer de Josep Irla, mantenint la resta de problemàtiques del planejament vigent.

Es desestima l'alternativa A2 en mantenir dificultats en l'indivís a partir de la seva configuració de les parcel·les i la seva ordenació.

4.4. ALTERNATIVA ESCOLLIDA

En base a les consideracions anteriors l'opció escollida és l'alternativa A3 que incrementa en una proporció més alta la superfície d'espais lliures públics, sistema viari i equipaments comunitaris en relació al que es defineix al planejament general vigent i que resol més coherentment i de forma global les problemàtiques detectades.

4.5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

4.5.1. Sistema d'espais lliures públics

Es proposa la modificació del planejament per a garantir que la prolongació del carrer de Josep Irla tingui les següents característiques:

- Amplitud suficient: El carrer ha de tenir l'amplada suficient per a poder habilitar espais dedicats exclusivament als vianants i ciclistes. Aquests espais han de ser amplis, segurs i confortables, fomentant l'ús del transport sostenible i reduint la dependència del cotxe privat.
- Disseny amb perspectiva de gènere: El disseny del carrer ha de tenir en compte les necessitats i preferències de tots els usuaris, independentment del seu gènere. Això implica la incorporació d'elements com ara zones d'estada amb bancs i arbres, il·luminació adequada i espais verds que facin del carrer un lloc agradable i segur per a tothom.
- Protecció contra la insolació: S'han d'incorporar arbres i altres elements vegetals que proporcionin ombra als vianants i ciclistes, especialment durant els mesos més calorosos de l'any. Això contribuirà a crear un microclima més agradable i a reduir l'efecte illa de calor urbana.

Per assegurar el correcte compliment de les condicions anteriors s'estableix una franja de 12 metres d'amplada al costat sud de la prolongació del carrer Josep Irla.

4.5.2. Estàndards

Quantitativament, la proposta incrementa en 900 metres quadrats la superfície d'espais lliures públics, un 50% més respecte al previst en el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) vigent. Aquesta ampliació es realitza sense incrementar el nombre d'habitatges ni el sostre edificable, mantenint un equilibri entre zones verdes i edificades. A més, l'increment d'espais verds tindrà un impacte positiu en la qualitat de vida dels residents, especialment a l'àrea objecte d'ordenació, on es notará un augment significatiu d'espais públics per habitant.

⁷ Els usos de l'article 7.9 de la MP46 són els mateixos que els de l'article 96 del PGOU de Roses

Alhora, s'inclou el Subàmbit AA1 amb una actuació aïllada d'expropiació que afegeix 650 m2 de superfície d'equipaments i 150 m2 de vial al total de l'àmbit que es modifica.

	Clau	MP2004 vigent		Alternativa A3	
Total àmbit		18.780,00 m2	100,00%	18.780,00 m2	100,00%
SUBÀMBIT UA 7					
zona verda	C2	1.800 m2	10,01%	2.700 m2	15,02%
viari	A	4.417 m2	24,57%	5.980 m2	33,26%
Total sistemes		6.217 m2	34,58%	8.680 m2	48,28%
ordenació específica	9A	11.763 m2	65,42%		
alineació a vial	4a			986 m2	5,48%
	4a-HP			8.314 m2	46,24%
Total zones		11.763 m2	65,42%	9.300 m2	51,72%
Total Subàmbit UA 7		17.980 m2		17.980 m2	
SUBÀMBIT AA1 (CAP)					
viari	A	-		150 m2	18,75%
equipament	D4	-		650 m2	81,25%
Total sistemes		-		800 m2	100,00%
Total zones	I2	800 m2	100,00%	-	
total Subàmbit AA1		800 m2		800 m2	

4.5.3. Justificació de l'article 97 del TRLU

La Modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos.

Àmbit UA 7:

	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Sostre edificable	17.000 m2	17.000 m2
Zona d'ús residencial	11.763 m2	9.300 m2
Nombre màxim habitatges	127 habitatges – 75 h/Ha	127 habitatges 71 h/Ha
Usos	7.9 MP46	Art. 96 PGOU ⁷

Subàmbit AA1 (CAP):

	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Sostre edificable	1.184 m2	Equipament
Zona d'ús residencial	800 m2	0 m2
Nombre màxim habitatges	1 hab x 120m2 de solar	0 habitatges
Usos	Art.10 PGOU	Equipament

4.5.4. Estructura proposada del sistema viari

Com ja s'ha exposat, la proposta d'ordenació amplia la superfície destinada a sistema viari evitant la demolició de la rotonda de la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla, però també amplia la superfície millorant la funcionalitat dels vials en tres localitzacions:

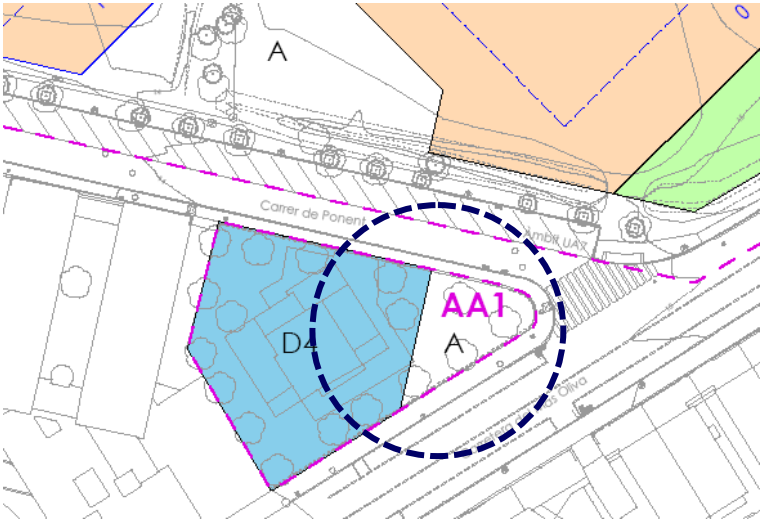
- L'espai públic al vèrtex sud-oest de la UA 7, on ja hi ha un eixamplament de l'espai de vorera al davant de l'Institut Cap Norfeu.
- La cantonada entre el carrer de Ponent i la carretera del Mas Oliva
- L'aparcament públic al carrer de Ponent al davant del CAP

La primera acció genera un espai ampli destinat a vianants que pugui millorar l'acumulació de persones en l'entrada i sortida a l'Institut, al mateix temps que pot resoldre millor el gir en una cantonada que té un angle agut. Amb aquesta disponibilitat d'espai addicional, el Projecte d'urbanització pot resoldre la intersecció amb el paviment elevat, si s'escau per a donar prioritat als vianants.

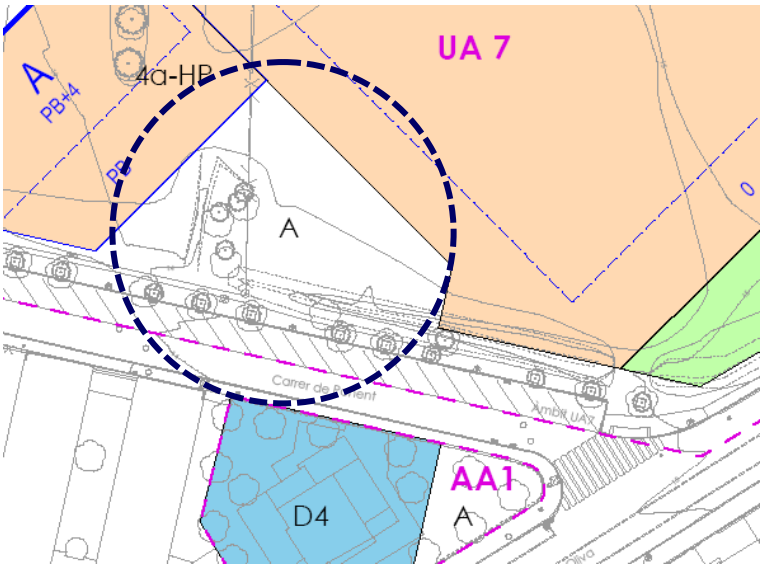


ESPAI A MILLORAR DAVANT DE L'INSTITUT CAP NORFEU

La segona ampliació de sistema viari millorarà els fluxos de vianants en direcció nord cap a la nova àrea de Serveis i equipaments comunitaris.



La superfície especialitzada destinada a aparcament ha de facilitar l'accés dels usuaris al CAP i a la resta de serveis de l'entorn.



4.5.5. Aprofitament urbanístic i ordenació de l'edificació

Seguint els criteris d'ordenació de l'edificació i règim d'usos es proposa una nova regulació amb les següents característiques:

Tipologia edificació:	Volumetria amb blocs amb alguna de les façanes alineades a vial i gàlib màxim d'ocupació de l'edificació
Núm. màxim de plantes:	PB+4
Sòl privat màxim:	9.350 m2
Sostre edificable privat:	17.000 m2st

La proposta manté el sostre edificable i nombre de plantes màxims del planejament vigent. Amb aquests paràmetres s'ha elaborat un estudi d'un possible resultat de l'ordenació que facilita la comprensió de la proposta.

L'ordenació que es proposa dona resposta a les característiques específiques del teixit urbà en cada costat de la unitat d'actuació:

- I. Volum de serveis alineat al nou vial de separació amb l'Institut Cap Norfeu.
- II. Bloc d'habitatges amb façana en cantonada alineat al carrer de Ponent i al nou vial.
- III. Bloc d'habitatges alineat principalment a la prolongació del carrer Josep Irla.

Amb les majors cessions per a espais lliures públics i equipaments comunitaris hi ha una superfície menor per a la implantació dels volums edificables, amb la qual cosa la distància entre ells es reduiria. Aquest condicionant es resol de dues maneres: La primera i principal, fent que la posició de les edificacions pugui estar alineada als espais públics perimetrals de la zona d'aprofitament privat. La segona permetent els voladissos tancats sobre espai públic en les plantes pis quan es desenvolupen usos de serveis en planta baixa. Més enllà que això faciliti la ubicació del sostre edificable, aquesta mesura porta diversos beneficis:

- Millora la integració dels edificis: Els voladissos fraccionen la planimetria de les façanes, reduint el seu impacte visual i creant una transició més harmònica amb l'entorn.
- Redueix l'impacte paisatgístic: La fragmentació de les façanes minimitza la percepció de volum dels edificis, fent que s'adaptin millor al paisatge urbà.
- Ofereix un espai cobert de transició a les entrades dels locals: Aquest espai cobert protegeix els vianants de les inclemències del temps i facilita l'accés als locals, millorant la seva funcionalitat.

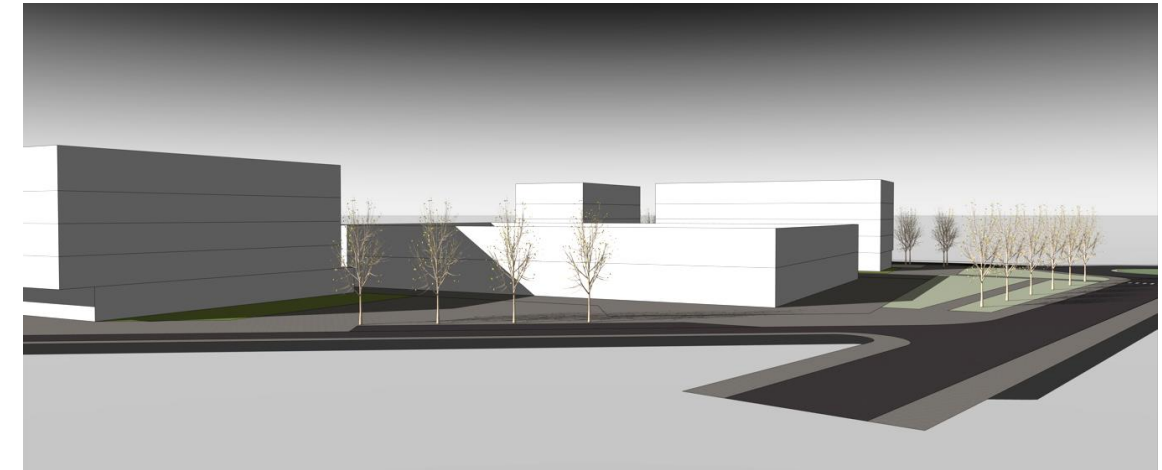
A més d'aquests criteris generals, per a facilitar la implantació del sostre edificable, cal tenir en compte que els gàlibs que s'indiquen als plànols d'ordenació ofereixen un cert escreix sobre el sostre màxim de cada un d'ells a l'efecte que en els projectes d'edificació hi hagi un marge raonable de maniobra per a dissenyar els edificis amb major flexibilitat.

En base a totes aquestes consideracions, les característiques de l'ordenació serien les següents:

I. Volum de serveis alineat al nou vial de separació amb l'Institut Cap Norfeu

Atès que se situen davant d'una via de trànsit intens i per donar amplitud al teixit urbà de l'entorn, caracteritzat per edificis destinats a equipaments comunitaris, els edificis de serveis s'ubicaran amb façana al nou vial de separació amb l'Institut Cap Norfeu, deixant l'espai lliure d'edificació a la carretera del Mas Oliva. Aquesta proposta s'alinea amb la perspectiva de gènere, ja que promou beneficia els espais lliures i respon al caràcter de la via principal de l'àmbit, que té potencial per al bon accés de les activitats econòmiques que afavoreixin la diversitat d'usos.

Per facilitar la implementació d'aquestes activitats, els edificis podrien tenir una major ocupació del sòl, permetent així la creació de locals de major superfície aptes per a una àmplia gamma d'usos. En canvi, no és necessari que els volums s'elevin en alçada, ja que aquests usos requereixen proximitat a la planta baixa.



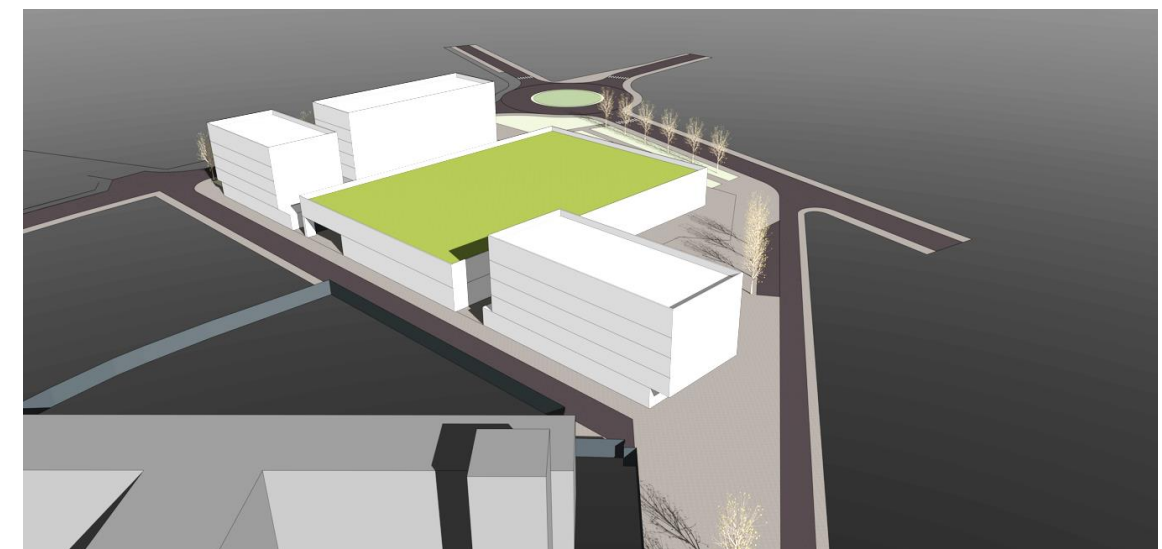
VOLUM DE SERVEIS ALINEAT AL NOU VIAL

II. Bloc d'habitatges amb façana en cantonada alineat al carrer de Ponent i al nou vial

El nou carrer secundari que separa la unitat d'actuació de l'Institut Cap Norfeu ofereix les condicions òptimes per a la implantació dels edificis d'habitatge amb una alçada de PB+4. Es tracta d'un vial amb trànsit limitat pràcticament als edificis que hi donen façana.

La concentració de sostre edificable en aquesta ubicació genera un front edificable de considerable longitud. L'ordenació de l'edificació que es proposa en la Modificació corregeix els possibles efectes negatius d'un volum excessivament allargassat mitjançant la fragmentació i separacions. A més, aquesta solució aporta els següents beneficis:

- Evita grans fronts edificats propers al pati de l'Institut Cap Norfeu, garantint assolellaments i visuals a l'equipament.
- La combinació de tipologies de blocs d'habitatges i serveis genera una permeabilitat en el sector millorant-ne la integració en la configuració urbana que l'envolta i convertint el ritme volumètric en una transició edificatòria més amable.



FRAGMENTACIÓ I SEPARACIÓ DELS BLOCS PER A MILLORAR LA INTEGRACIÓ

III. Bloc d'habitatges alineat principalment a la prolongació del carrer Josep Irla

La tercera situació que es considera és la que es genera amb la constitució d'un passeig lateral al carrer Josep Irla per a la millora de la connexió amb el SUD-2. Amb les característiques d'aquest espai nou públic i la funcionalitat que ha de tenir en el futur no es considera adequat que la planta baixa es destini a ús d'habitatge essent més convenient que resultin locals per a serveis en contacte amb la vorera. En aquest, sentit s'alinea amb la perspectiva de gènere, ja que promou la relació dels espais públics amb les plantes baixes dels edificis. En conseqüència, els volums de PB+4 que resultaran en aquesta ubicació possibiliten els usos mixtos.



RELACIÓ VOLUMS AMB EL NOU PASSEIG DE JOSEP IRLA DE COMUNICACIÓ AMB EL SUD-2

4.5.6. Paràmetres d'edificació

Alineacions obligatòries:

La proposta d'ordenació que es planteja en aquesta modificació de planejament respon a la voluntat de garantir una adequada integració urbana del sector i de donar continuïtat als teixits urbans existents, mitjançant una disposició racional dels volums edificats i una clara definició de les relacions amb l'espai públic.

En aquest sentit, s'estableixen alineacions obligatòries a façana en dos punts estratègics:

1. A la façana del nou vial de separació de l'Institut Cap Norfeu, per donar una relació progressiva a la carretera del Mas Oliva, una via principal del municipi amb caràcter d'eix estructurant, amb alta intensitat de pas i presència d'equipaments rellevants (piscina municipal, pavelló esportiu, cementiri, etc.). La imposició de l'alineació a façana en aquest tram té com a objectiu:
 - Consolidar un front urbà amable i coherent.
 - Generar un àmbit de transició entre els espais lliures i la façana de l'edificació.
 - Donar caràcter urbà a la via, reforçant la seva funció com a element d'estructuració del teixit.
2. A la cantonada nord-est del sector, en contacte amb l'espai lliure, l'alineació obligatòria busca:
 - Configurar un límit clar i ordenat del sector envers els espais lliures.
 - Establir una façana urbana controlada en un punt de relació intensa entre teixit residencial i la prolongació del carrer Josep Irla.

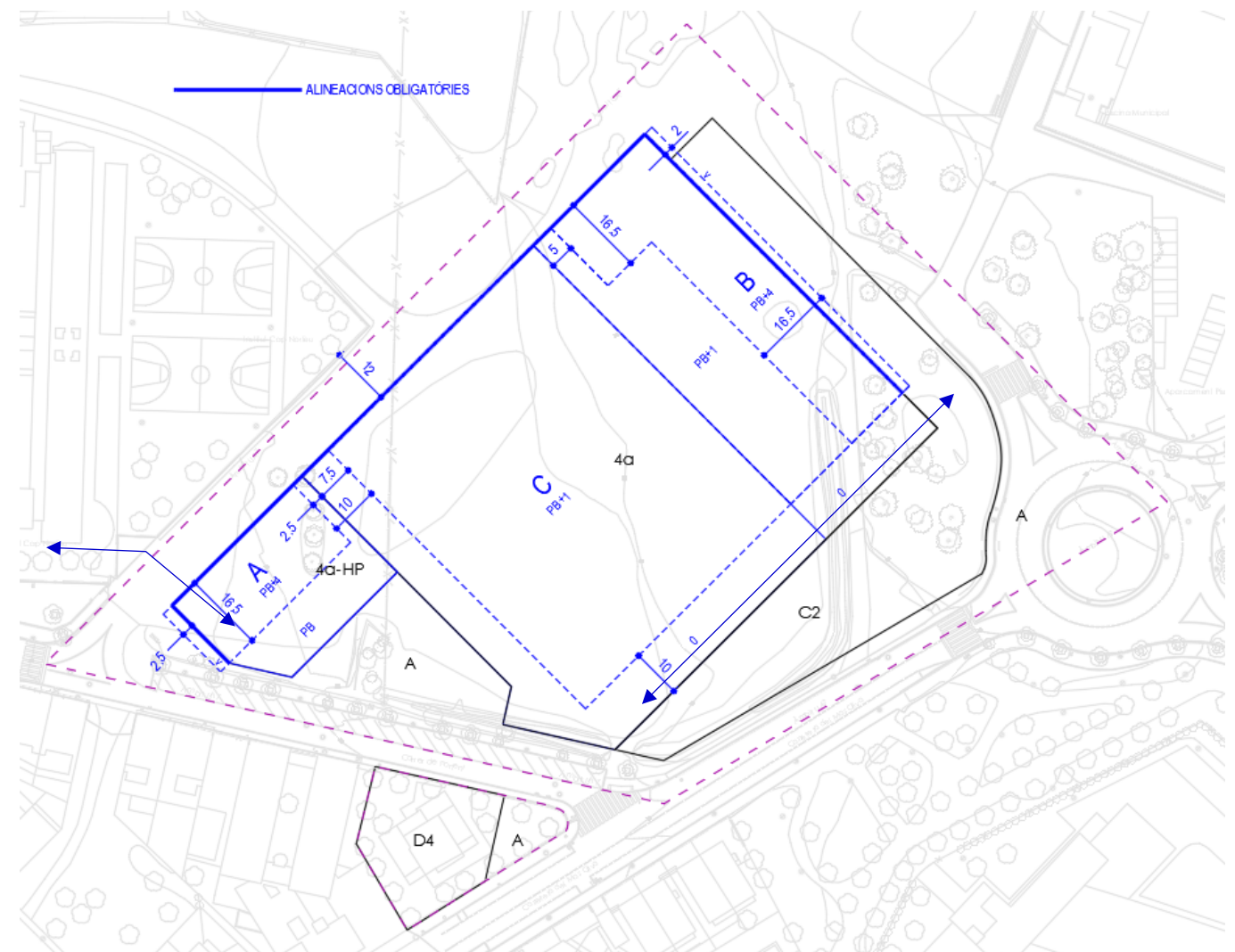
Nombre de plantes:

L'ordenació volumètrica resultant -amb tres peces edificatòries (A, B i C) disposades paral·lelament a les alineacions de vial definides- permet:

- Garantir i acompanyar la continuïtat visual i funcional dels recorreguts urbans.
- Generar un espai lliure central de menor alçada que asseguri una bona orientació i ventilació entre els edificis de major alçada residencials.
- Assegurar l'eficiència funcional i constructiva dels volums, tot mantenint coherència amb l'estructura parcel·laria de l'entorn.

En conjunt, la proposta d'ordenació i les alineacions obligatòries establertes contribueixen a:

- Tancar el buit urbà existent, en un àmbit que avui actua com a espai de transició poc definit entre barris.
- Donar continuïtat morfològica al teixit consolidat dels carrers de Ponent i del Mas Oliva.
- Integrar funcionalment i paisatgísticament el nou desenvolupament amb els equipaments, espais lliures i habitatge existent del seu entorn immediat.



Alçada reguladora:

Per garantir les determinacions de la normativa d'habitabilitat i construcció vigent s'adapta l'alçària reguladora en funció del núm. de plantes de la següent manera:

PB 4,20 m

PB+1 7,20 m

PB+2 10,20 m

PB+3 13,20

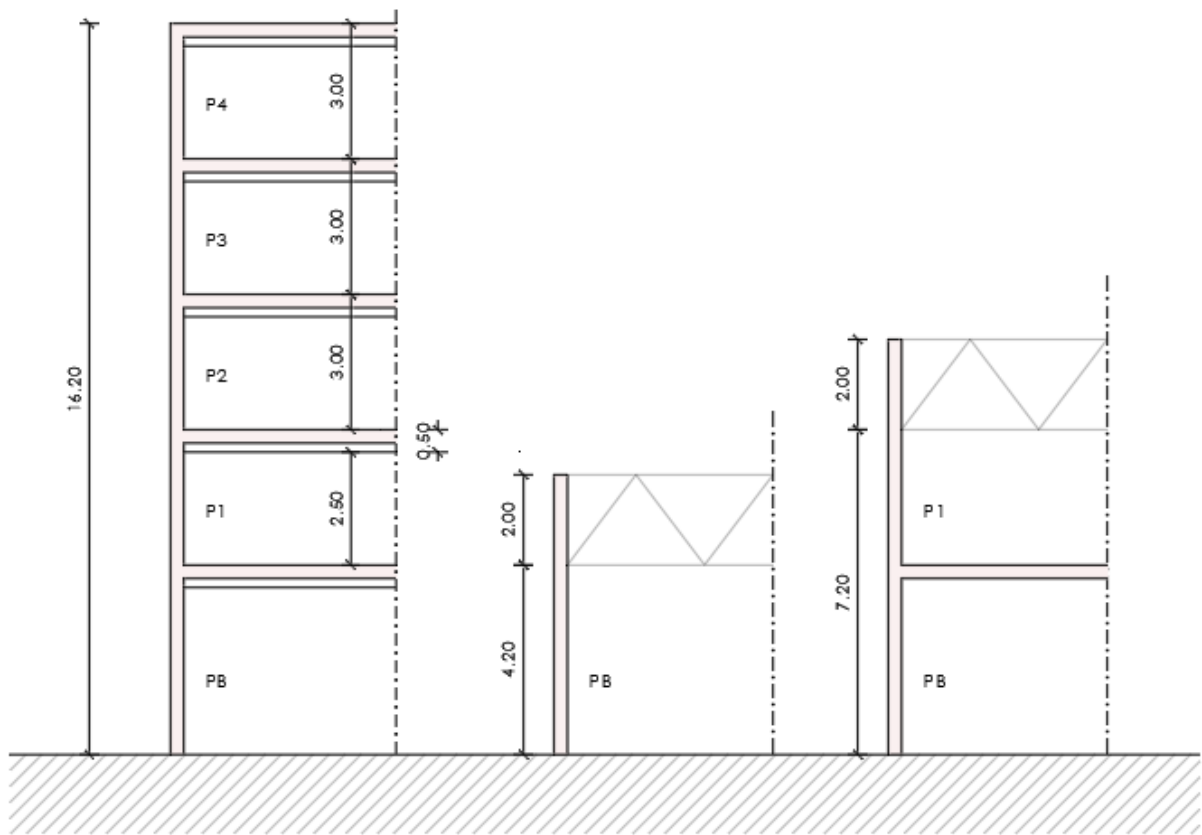
PB+4 16,20 m

En cas de PB i de PB+1 en el que la tipologia de l'edifici sigui la de nau amb espais diàfans que requereixi una estructura de gran cantell es podrà incrementar l'alçada reguladora en 2 metres addicionals.

La diferència entre l'alçada prevista al PGOU i la proposada per a les plantes superiors no supera el 5%.

Amb aquesta proposta es pot garantir una millor llibertat per establir els gruixos dels forjats, l'alçada lliures de les plantes, els gruixos dels paviments amb la incorporació o no de terra radiant o altres instal·lacions, fals sostre i pas de conduccions d'aire condicionat...

El resultat proposat és el següent: canviar gràfic:



El POUM aprovat definitivament per la CTU en data 11 de febrer de 2010 anul·lat per sentència confirmada pel Tribunal suprem en data 4 de febrer de 2016, ja contemplava l'augment de l'alçada reguladora que en algunes zones era superior a la proposada en aquesta modificació.

Aquesta proposta permet millorar la qualitat de les edificacions, ja que facilita una major alçada entre plantes, garantint el compliment de la normativa vigent, i afavoreix la qualitat dels habitatges d'ús residencial.

4.5.7. Gestió

A l'àmbit de la UA 7 la Modificació que es proposa no suposa increment d'aprofitament en mantenir el sostre edificable, tampoc incrementa el nombre d'habitatges ni els usos admesos.

La gestió urbanística suposarà la cessió per a l'ampliació de sistemes urbanístics i redistribuirà el sòl d'aprofitament privat en coherència amb aquestes circumstàncies.

Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

4.6. MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU

Es proposa la modificació dels articles 92, 93, 94 i 96 de les Normes urbanístiques del PGOU'93, així com la modificació dels quadres de característiques IV i la fitxa UA 7 de l'article 141. La normativa també deroga la MPGOU núm. 46.

El quadre següent compara la redacció en la seva versió original i la proposada en la Modificació:

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
Art.92 Definició i objecte 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel·lari i tipus arquitectònics de façana estrets. 2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció. 3. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4*) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma: L'alçada màxima reguladora serà de 12,40 mts, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresòls.	Art.92 Definició i objecte 1. Correspon a les illes d'edificació residencial i mixta alineada a vial i entre mitgeres amb pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel·lari i tipus arquitectònics de façana estrets. 2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció. 3. Subzones: - Clau 4

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
	- Clau 4* zona d'influència de la Ciutadella - Clau 4a - Clau 4a-HP 4. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4*) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma: L'alçada màxima reguladora serà de 12,40 mts, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresòls.
Art.93 Ocupació 1. El front mínim de la parcel·la o façana mínima serà de 6 metres. 2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat. 2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions: a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles. b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior. c) L'aplicació d'aquestes excepcions, no suposarà en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per aplicació de la norma general. 3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat. 4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis en parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida	Art.93 Ocupació 1. El front mínim de la parcel·la o façana mínima serà de 6 metres. 2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat. 2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions: a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles. b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior. c) Per a les Claus 4a i 4a-HP no li serà d'aplicació el límit de la profunditat edificable. L'ocupació màxima permesa total, inclosa l'edificació sobre rasant i el soterrani, s'estableix gràficament en els

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ																								
directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.	plànols d'ordenació a través de gàlibs. Els soterranis poden ocupar el 100% de la parcel·la. d) L'aplicació d'aquestes excepcions, no suposarà en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per aplicació de la norma general. 3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat. 4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis en parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.																								
Art.94 Alçades d'edificació 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front, d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació. <table><tr><th></th><th>Alçada reguladora</th><th>Nombre màxim de plantes</th></tr><tr><td>Carrers de menys de 7 mts.</td><td>9,50 mts.</td><td>PB+2P</td></tr><tr><td>Carrers de 7 mts. a 8 mts.</td><td>12,40 mts.</td><td>PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial</td></tr><tr><td>Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)</td><td>12,40 m</td><td>PB+3P</td></tr></table> 2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que afluïxen o formen la plaça.		Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes	Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P	Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial	Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P	Art.94 Alçades d'edificació 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front, d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació. <table><tr><th></th><th>Alçada reguladora</th><th>Nombre màxim de plantes</th></tr><tr><td>Carrers de menys de 7 mts.</td><td>9,50 mts.</td><td>PB+2P</td></tr><tr><td>Carrers de 7 mts. a 8 mts.</td><td>12,40 mts.</td><td>PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial</td></tr><tr><td>Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)</td><td>12,40 m</td><td>PB+3P</td></tr></table> 2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran		Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes	Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P	Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial	Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P
	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes																							
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P																							
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial																							
Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P																							
	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes																							
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P																							
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial																							
Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P																							

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure. No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça. 2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres. 3. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65.	atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça. En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure. No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça. 3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres. 4. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65. 5. A les subzones amb Clau 4a i 4a-HP la regulació de les alçades serà la següent: PB 4,20 m PB+1 7,20 m PB+2 10,20 m PB+3 13,20 PB+4 16,20 m En cas de PB i de PB+1 en el que la tipologia de l'edifici sigui la de nau amb espais diàfans que requereixi una estructura de gran cantell es podrà incrementar l'alçada reguladora en 2 metres addicionals.
Art.96 Usos 1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs. 2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exenta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial contigües, amb un màxim de potència instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs.	Art.96 Usos 1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs. 2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exempta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús

NNUU PGOU	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
	residencial contigües, amb un màxim de potència instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs. 3. A la subzona Clau 4a no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

S'afegeixen a la normativa de la present Modificació els articles 4 i 6 següents:

Article 4. Paràmetres específics de les Claus 4a i 4a-HP

1. Acabat de coberta

La coberta destinada a l'ús comercial tindrà un tractament de façana.

2. Alineacions obligatòries de façana

Als plànols d'ordenació s'estableixen les alineacions obligatòries de l'edificació. En els fronts amb alineació obligatòria l'edificació alineada a vial pot ser discontinua, ja sigui per formar separacions entre blocs, per la disposició de porxos o per no exhaurir el nombre de plantes màxim.

3. Espais lliures d'edificació

En els espais lliures situats dins dels sòls d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació s'admet l'ús que li correspon a l'edificació contigua. S'admet la col·locació de mobiliari, piscines, aparcament, marquesines i petites edificacions en planta baixa per a ús auxiliar de les instal·lacions.

La franja situada a la façana de la carretera del Mas Oliva solament es podrà destinar a ús d'aparcament a l'aire lliure o espai enjardinat sense tancament perimetral que el separi dels espais públics. En aquesta franja no s'hi podran col·locar cap tipus d'edificacions auxiliars.

4. Nombre i superfície dels habitatges

La superfície útil mínima dels habitatges serà de 60 m2.

5. Sostre edificable i nombre d'habitatges

Els paràmetres d'edificació per a cada volum són els següents:

VOLUM	SOSTRE MÀXIM	SOSTRE MÀX. ÚS HABITATGE	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
A	3.489,59 m2st	3.489,00 m2st	52
B	6.210,41 m2st	5.010,41 m2st	75
C	7.300,00 m2st	no admès	
TOTAL	17.000,00 m2st		127

6. Reserva d'habitatges amb protecció pública

A la subzona 4a-HP es destinaran 2.550 m2st a habitatge amb protecció oficial de règim genèric.

7. Altra normativa

Per a tot allò que no quedi definit en la present normativa, s'aplicarà allò que estableix el vigent Pla general.

Article 6. Condicions de gestió de la Unitat d'actuació UA 7

La Unitat d'actuació UA 7 es desenvoluparà amb les següents característiques:

- 1. Superfície de l'àmbit: 17.980 m2.
- 2. Es mantindrà una cessió d'espais lliures públics de 2.700 m2.
- 3. El sistema de gestió serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- 4. Es requereix l'aprovació del Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació.
- 5. Es preveu la cessió a l'Ajuntament de Roses del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- 6. Tots els sistemes inclosos en l'àmbit són de cessió obligatòria i gratuïta.

L'article 5 conté les modificacions a l'article 141 del PGOU del quadre de característiques de polígons i sectors "IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior", juntament amb la fitxa de la UA 7.

Article 5. Modificació del quadre de característiques IV i la fitxa UA 7 de l'article 141 de les Normes urbanístiques del PGOU

Quadre NNUU PGOU:

IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
	5	13.775	6.718	-	-	4.322	2.735	9ci*	MODI
	6	46.320	5.230	520	B	19.000	20.185	9	EXEC
				1.375	D2				
	7	17.980	1.800	-	-	4.417	11.763	9A	MODI
	18								SUBS
	20	16.200	3.600	800	D2	3.340	8.460	9	
	24	24.182	3.200	1.062	B	-	15.800	7	EXEC
							4.120	8a	
	TOTAL	118.457	20.548	3.757		31.079	63.063		

Quadre de la proposta de modificació:

IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
	5	13.775	6.718	-	-	4.322	2.735	9ci*	MODI
	6	46.320	5.230	520	B	19.000	20.185	9	EXEC
				1.375	D2				
	7	17.980	2.700	-	-	5.980	8.314	4a	MODI
							986	4a-HP	
	18								SUBS
	20	16.200	3.600	800	D2	3.340	8.460	9	
	24	24.182	3.200	1.062	B	-	15.800	7	EXEC
							4.120	8a	
	TOTAL	118.457	21.448	3.757		32.642	60.600		

La fitxa de la Unitat d'actuació del PGOU:

	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Habitatges					127	75
Vials i aparcaments	4.417					
Espais lliures	1.800					
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	6.217	34,58%				
TOTAL USOS PRIVATS	11.763	65,42%	17.000	1,44		
TOTAL UA	17.980	100,00%	17.000	1,00	127	75
OBSERVACIONS Qualificació zonal: L'ordenació es farà seguint la tipologia de bloc aïllat (Zona 9A) Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica						

La fitxa de la Unitat d'actuació de la present Modificació:

	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Habitatges					127	71
Vials i aparcaments	5.980					
Espais lliures	2.700					
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	8.680	48,28%				
TOTAL USOS PRIVATS	9.300	51,72%	17.000	1,83		
TOTAL UA	17.980	100,00%	17.000	0,95	127	71
OBSERVACIONS Qualificació zonal: L'ordenació es farà seguint la tipologia d'alineació a vial (subzones Clau 4a i 4a-HP) Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica						

Finalment, s'inclou la disposició que deroga la MP46:

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquestes normes urbanístiques, queda derogada la Modificació puntual número 46 del PGOU de Roses a l'àmbit de la UA 7.

4.7. MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

La proposta implica la modificació dels plànols d'ordenació.

4.8. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE LA UA 7

		Clau	MP2004 vigent		Alternativa A3	
Total àmbit			18.780,00 m2	100,00%	18.780,00 m2	100,00%
SUBÀMBIT UA 7						
zona verda	C2	1.800 m2	10,01%	2.700 m2	15,02%	
viari	A	4.417 m2	24,57%	5.980 m2	33,26%	
Total sistemes		6.217 m2	34,58%	8.680 m2	48,28%	
ordenació específica	9A	11.763 m2	65,42%			
alineació a vial	4a			986 m2	5,48%	
	4a-HP			8.314 m2	46,24%	
Total zones		11.763 m2	65,42%	9.300 m2	51,72%	
Total Subàmbit UA 7		17.980 m2		17.980 m2		
SUBÀMBIT AA1 (CAP)						
viari	A	-		150 m2	18,75%	
equipament	D4	-		650 m2	81,25%	
Total sistemes		-		800 m2	100,00%	
Total zones		I2	800 m2	100,00%	-	
total Subàmbit AA1		800 m2		800 m2		

DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT PER VOLUMS				
VOLUM	PLANTES	SOSTRE ASSIGNAT	SOSTRE MÀX. ÚS HABITATGE	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
A	PB+4	3.489,59 m2st	3.489,59 m2st	52
B	PB+4	6.210,41 m2st	5.010,41 m2st	75
C	PB+1	7.300,00 m2st	NO ADMÉS	
17.000,00 m2st				127

4.9. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

L'article 97.2.bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

- a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.
- b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

La necessitat de la iniciativa de l'Ajuntament de Roses per a promoure la Modificació es justifica per la requeriment de resoldre les següents problemàtiques:

- Compatibilitat entre el planejament urbanístic i la realitat física: Existeix una incoherència entre el planejament vigent i la realitat física en la delimitació dels espais lliures públics, especialment a la intersecció de la carretera de Mas Oliva amb el carrer de Josep Irla.
- Encaix amb el planejament urbanístic de l'entorn: La UA 7 és clau per connectar el Sector SUD-2 amb el centre urbà. El planejament actual no reflecteix adequadament la importància d'aquesta connexió, que podria transformar-se en un corredor urbà de qualitat.
- Ordenació volumètrica: La Modificació núm. 46 del PGOU'93 no preveia la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, resultant en només dues parcel·les. L'ordenació volumètrica hauria de ser coherent ara amb aquesta cessió d'aprofitament obligatòria per evitar adjudicacions indivises.
- Tipologia i usos: La UA 7, envoltada per equipaments comunitaris, és idònia per a serveis complementaris com comerços i espais culturals, fomentant la mobilitat sostenible i revitalitzant la zona. No obstant això, el planejament vigent està destinat principalment a usos residencials, limitant l'ocupació per a la implantació de serveis i l'aparcament associat, que requereixen més superfície.
- Augment de l'Alçària reguladora de les edificacions adaptada a les determinacions de la normativa d'habitabilitat i construcció vigents. S'estableix

en 16,20 m, que correspon a planta baixa i quatre plantes pis. La diferència entre l'alçada prevista al PGOU i la proposada no supera el 5%.

- La previsió de major superfície destinada a equipaments comunitaris és imprescindible per a les futures ampliacions del CAP.
- Els espais de sistema viari destinats a circulació de vianants i aparcament de vehicles no tenen les condicions adequades en una zona de concentració d'equipaments comunitaris i de serveis.

4.10. AGENDA

Es preveuen els següents terminis per al desenvolupament de la Modificació de PGOU:

Unitat d'actuació UA 7

- En el supòsit que els terrenys que no són titularitat de l'Ajuntament siguin de diversos propietaris, s'estableix un termini d'un any, a comptar de la data en què sigui executiva la Modificació de PGOU per a la presentació dels estatuts i bases de la Junta de Compensació.
- Un termini de dos anys a comptar de la data en què sigui executiva la Modificació per a la presentació projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- Un termini d'un any, a comptar de la data en què siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització.

Transcorreguts el terminis indicats sense el compliment dels terminis, l'Ajuntament de Roses podrà canviar el sistema de gestió urbanística pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Actuació aïllada d'expropiació:

L'Ajuntament de Roses podrà expropiar la finca a partir de l'entrada en vigor de la Modificació.

4.11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

4.11.1. Naturalesa de l'anàlisi

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada determina els instruments que han d'incorporar l'estudi. En l'article 3 estableix:

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En base als punts anteriors en conclou que per la naturalesa de la Modificació no s'escau redactar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. L'àmbit manté els usos que provenen del planejament vigent i permet l'ampliació d'un equipament adjacent ja existent. Tanmateix, a continuació s'acredita que la proposta no ha de suposar un increment significatiu del nombre de viatges, tot i s'afegeixen mesures correctores derivades d'aquest estudi.

4.11.2. Càlcul de viatges

Per a l'estimació de la mobilitat que generen/atruen les diverses activitats de l'àmbit s'utilitza com a base els paràmetres de càlcul de la mobilitat generada que determina el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquestes ràtios són fixes i s'estableixen en funció de la superfície dels usos.

Ràtios de mobilitat de referència.

Habitatge	7 viatges/dia.
Ús residencial	10 viatges /100 m2 sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m2 sostre.
Equipaments	20 viatges/100 m2 sostre.
Zones verdes	5 viatges/100 m2

Per avaluar la mobilitat es considera la hipòtesi més desfavorable de combinació d'usos per al planejament vigent i per a la proposta de Modificació:

Planejament vigent		Proposta de Modificació
HIPOTESI	5.889,20m2st ús comercial	9.439,59m2st ús comercial
	12.294,80m2st ús residencial	7.560,41m2st ús residencial
	1.800 m2 Zona verda	10% del sostre ús equipament 2.700 m2 Zona verda

El quadre següent mostra els resultats obtinguts:

MOBILITAT GENERADA					
		Planejament Vigent		Modificació	
		ut/superfície	viatges	ut/superfície	viatges
Habitatge	7 viatges/dia.				
Ús residencial	10 viatges / 100 m2 de sostre	12.294,80 m2st	1.229 viatges	7.560,41 m2st	756 viatges
Ús comercial	50 viatges/100 m2 sostre.	5.889,20 m2	2.945 viatges	9.439,59 m2st	4.720 viatges
Equipaments	20 viatges/100 m2 sostre.			1.888,00 m2st	378 viatges
Zones verdes	5 viatges/100 m2 de sostre	1.800,00 m2	90 viatges	2.700,00 m2	135 viatges
TOTAL			4.264 viatges	5.989 viatges	

De l'anàlisi es dedueix que la Modificació genera 5.989 viatges diaris, el que suposa un increment de 1.725 viatges respecte el planejament vigent.

4.11.3. Aparcament

Per a l'aparcament obligatori, d'acord amb les Normes urbanístiques, es compliran els següents paràmetres:

- 1 plaça per habitatge. Màxim 127 habitatges.
- 1 plaça per cada 100 m2 de local comercial en planta baixa.
- L'ampliació de l'equipament no exigeix dotar-lo de places d'aparcament addicionals.

El Decret 378/2006 de 10 d'octubre, pel qual es desplegava la Llei 18/2005 de 27 de desembre d'equipaments comercials regula, a l'article 12, la dotació d'aparcament que han de tenir els supermercats grans:

Article 12. Dotació d'aparcament

12.1 La superfície d'aparcament és la superfície destinada a ús exclusiu d'aparcament, ja sigui coberta o descoberta. La superfície destinada a aparcament cobert ha de tenir en compte una repercussió ponderada la part proporcional de rampes, columnes, passadissos, de, com a mínim, 25 m2 per a cada plaça. En el cas de l'aparcament descobert la repercussió ha de ser, com a mínim, de 20 m2 per a cada plaça.

12.2 En el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibiliti la implantació de grans establiments comercials, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m2 edificats.

12.3 Segons la tipologia comercial, les dotacions mínimes d'aparcament, per cada 100 m2 de superfície de venda, per als grans establiments comercials, són les següents:

a) Supermercat petit: 8 places.

b) Supermercat gran: 10 places.

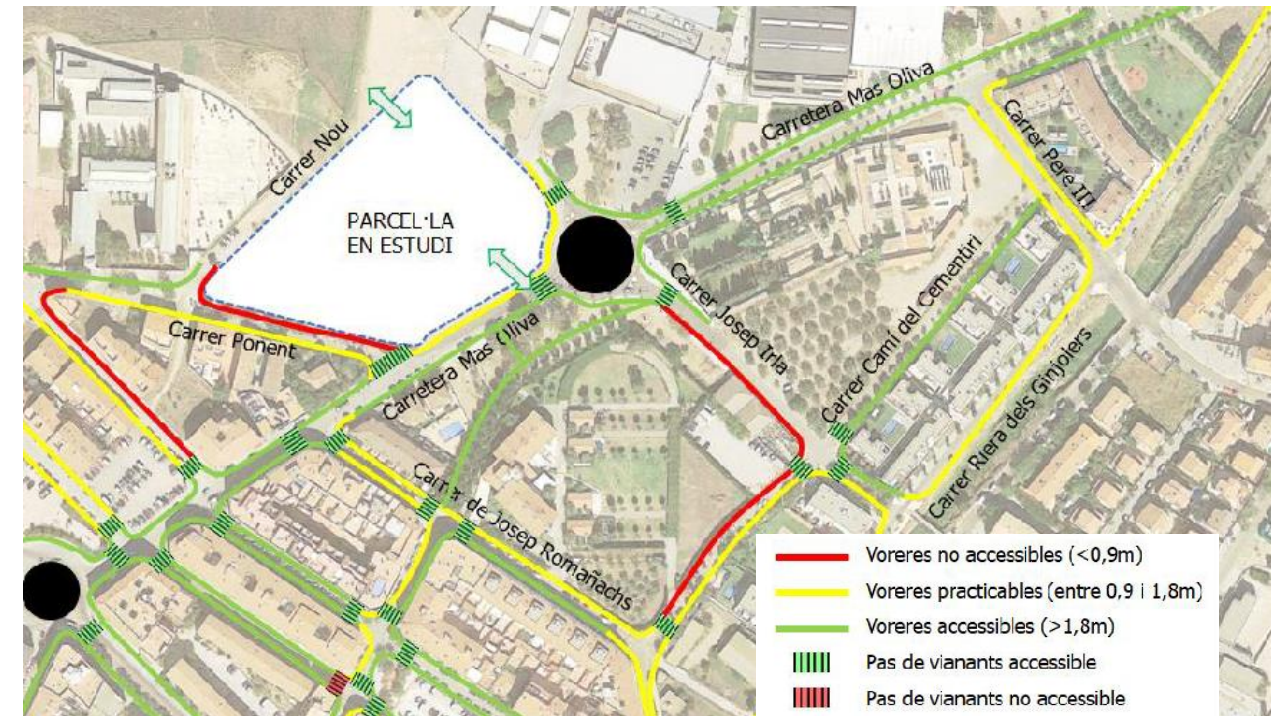
[...]

La proposta a desenvolupar preveu l'habilitació de places específiques per l'aparcament d'ús públic 30 estacionaments en vial públic i garanteix la superfície per generar l'aparcament de l'aprofitament privat obligatori.

4.11.4. Xarxa de vianants i bicicletes

L'àmbit d'estudi manté unes dimensions i característiques d'espais públics amb bones condicions per a desplaçaments a peu i en bicicleta.

Tot i que alguns vials de l'entorn no compleixen amb els requisits d'accessibilitat que marca l'Ordre TMA/851/2021 a nivell de voreres, en la seva majoria es tracta d'un entorn espaiós i agradable, amb força quantitat de passos de vianants amb la vorera rebaixada i amb algun espai de zona verda i lúdica.



La proposta resol la problemàtica que actualment presenten les voreres no accessibles i practicables del perímetre de la UA 7. La proximitat de la carretera de Mas Oliva com a xarxa vial primària, així com un bon enllaç a la resta de vies veïnals, permet garantir la connexió del sector amb l'espai públic que l'envolta i donar continuïtat a la mobilitat sostenible del municipi.

4.11.5. Xarxa de transport públic

La xarxa de transport públic de Roses està formada per l'autobús urbà i interurbà. Roses no disposa d'estació de tren, tot i que es beneficia de les estacions més properes de Figueres i Vilajuïga.



Les parades de busos urbans de les línies L2 (Roses - Almadrava) i L3 (Roses - Mas Mates) se situen a l'entorn immediat de l'àmbit. Les línies interurbanes surten des de l'estació d'autobusos ubicada a la Riera Ginjolers amb la Gran Via Pau Casals, a escassos 500 m del sector.

Aquestes distàncies compleixen el precepte que estableix l'article 14 del Decret 344/2006 de 19 de setembre:

a) Determinació de la distància entre la implantació singular i l'accés a una infraestructura fixa de transport col·lectiu. Aquesta distància s'ha de mesurar sobre la xarxa viària i, amb caràcter general, ha de ser inferior a 500 metres, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui que no és possible.

En aquest sentit, es considera que els nous desplaçaments generats es podran fer en transport públic urbà.

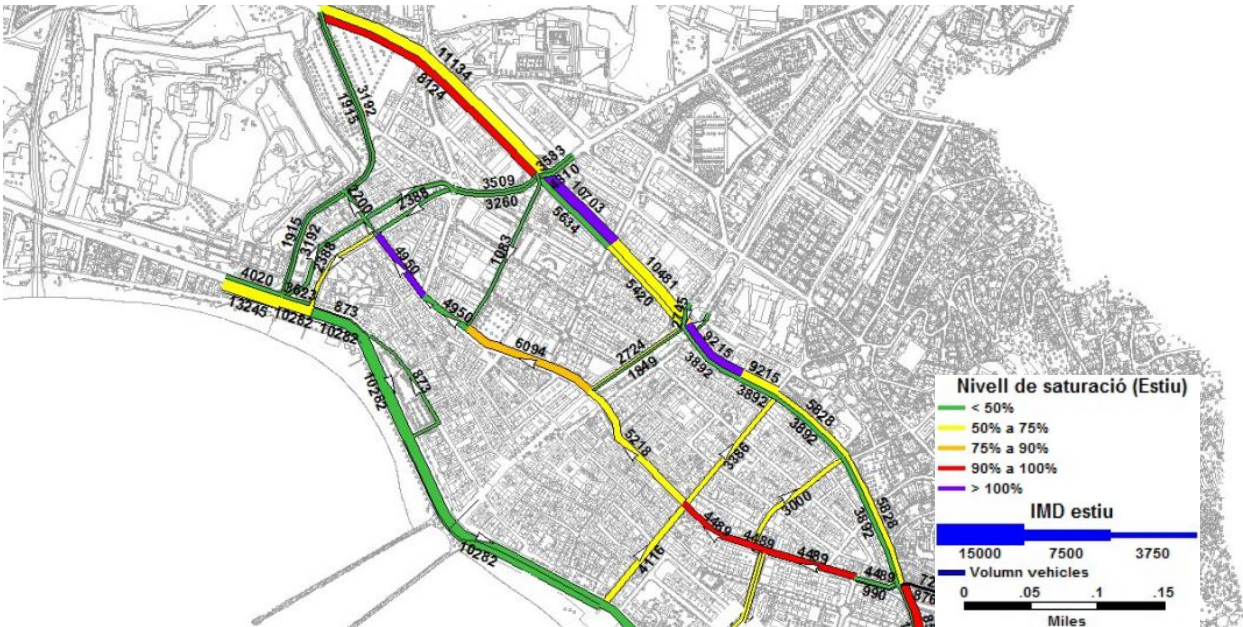
4.11.6. Xarxa viària

Segons un estudi de mobilitat promogut per l'Ajuntament de Roses i elaborat per l'empresa Doymo el 2016, la xarxa viària de Roses presentava dues situacions molt diferenciades segons sigui temporada d'estiu o hivern. En el cas més desfavorable es produïen saturacions de les vies de sortida del municipi a través de la Gran Via de Pau Casal fins a la carretera del Mas Oliva amb una Intensitat Mitja Diària (IMD) de 10.703 viatges.

La poca alteració de la xarxa viària a Roses des del 2016 fa que puguem considerar un escenari molt similar avui en dia. S'admeten aquestes intensitats en els fluxos tenint en compte que s'ha incrementat el nivell de tensionament a causa de la major càrrega de població a l'estiu segons dades d'IDESCAT:

Any	Població empadronada	Variació de població estimada a l'estiu	Increment (%)
2016	19.438	23.612	121,5
2019	19.550	23.971	122,6
2023	19.984	29.559	147,9

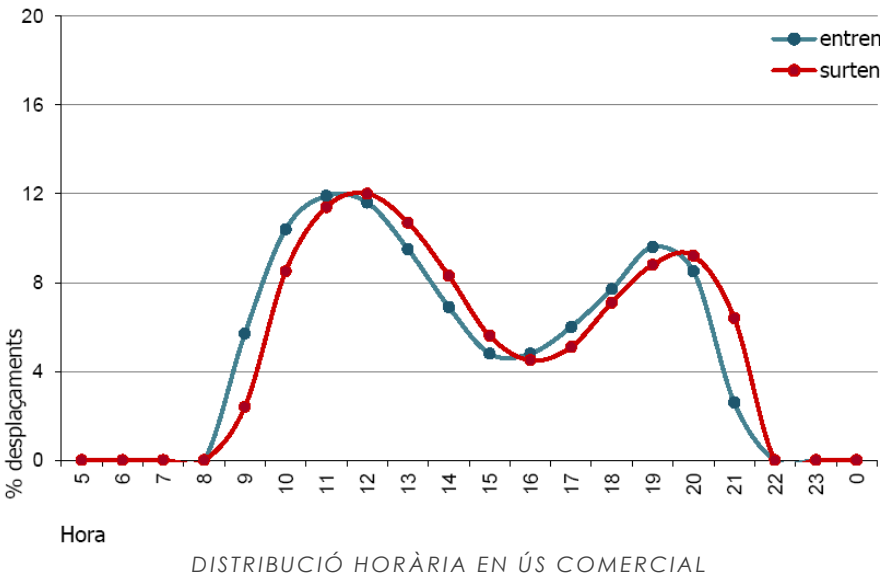
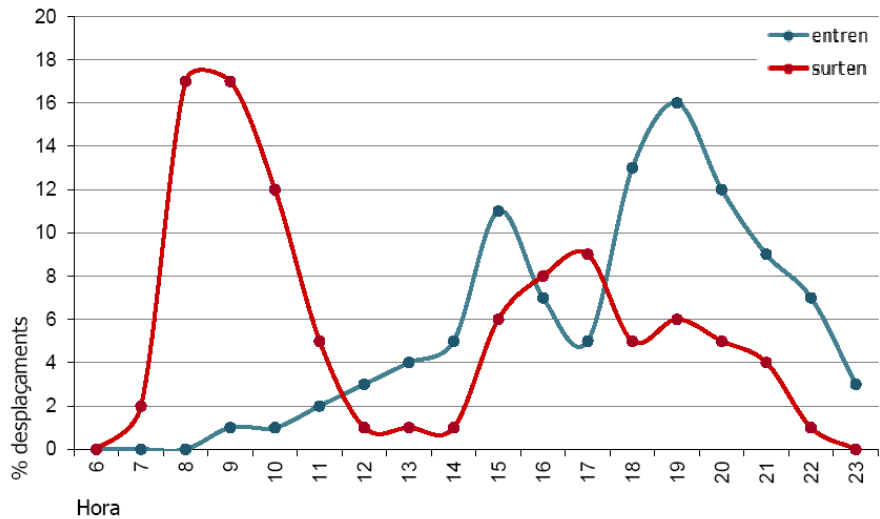
Veiem el nivell de saturació de les vies de Roses en la següent imatge:



La posició de l'àmbit evita aquestes vies més saturades i descongestiona el trànsit a través del carrer de Ponent. Alhora cal considerar el futur desenvolupament de la connexió amb el SUD-2 que donarà una altra possibilitat de sortida del municipi sense passar per la Gran Via.

4.11.7. Distribució horària

El volum global dels desplaçaments generats per la zona d'estudi es distribueix en horaris de demanda segons l'activitat. Per a aquesta aproximació s'utilitzen distribucions horàries d'implantacions similars d'ús residencial i ús comercial:



Cal tenir en compte que el volum de desplaçaments generats pels habitatges, la zona verda o els equipaments són molt inferiors comparat amb els 4.720 viatges/dia del comercial, i, per tant, el que marca la corba horària dels desplaçaments totals és principalment l'ús comercial.

4.11.8. Distribució modal

La política de mobilitat ha de ser apostar pels desplaçaments amb mitjans més sostenibles, però tot i així no es pot establir un model que no consideri la realitat actual, encara que s'allunyi dels patrons òptims.

Per fer una estimació de la distribució modal dels desplaçaments generats per l'àmbit es pren com a referència la taula de valors de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM'10 de Roses. Malgrat que es declarés la seva nul·litat, es consideren vàlides les dades que plantejava per aquest apartat.

Mode	Zones verdes	equipa-ments	hoteler	comercial	habitatges	total
a peu	100%	60%	70%	10%	30%	38%
bicicleta	0%	15%	10%	5%	10%	10%
transport públic	0%	15%	5%	25%	20%	18%
vehicle privat	0%	10%	15%	60%	40%	34%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Dins el parc de vehicles privats motoritzats de Roses, aproximadament un 20% són motos. Se subdivideixen els vehicles privats en aquests percentatges per al següent càlcul comparatiu:

DISTRIBUCIÓ MODAL										
Planejament vigent										
Mode de desplaçament	zones verdes		equipament		comercial		habitatge		total	
A peu	100%	90	60%	-	10%	295	30%	369	17,68%	754 viatges
Bicicleta	0%	0	15%	-	5%	147	10%	123	6,33%	270 viatges
Transport públic	0%	0	15%	-	25%	736	20%	246	23,03%	982 viatges
Cotxe	0%	0	8%	-	48%	1414	32%	393	42,38%	1.807 viatges
Motocicleta	0%	0	2%	-	12%	353	8%	98	10,58%	451 viatges
TOTAL	100%	90 viatges	100%	-	100%	2.945 viatges	100%	1.229 viatges	100,00%	4.264 viatges
Modificació										
Mode de desplaçament	zones verdes		equipament		comercial		habitatge		total	
A peu	100%	135	60%	227	10%	472	30%	227	17,72%	1.061 viatges
Bicicleta	0%	0	15%	57	5%	236	10%	76	6,16%	369 viatges
Transport públic	0%	0	15%	57	25%	1180	20%	151	23,18%	1.388 viatges
Cotxe	0%	0	8%	30	48%	2266	32%	242	42,35%	2.538 viatges
Motocicleta	0%	0	2%	8	12%	566	8%	60	10,59%	634 viatges
TOTAL	100%	135 viatges		378 viatges		4.720 viatges		756 viatges	100,00%	5.989 viatges

Aplicant les ràtios sobre el volum de viatges/dia, s'estima que la distribució modal dels desplaçaments generats del nou sector sigui de fins a 1.061 desplaçaments a peu, 369 en bicicleta, 1.388 en transport públic, 2.538 en cotxe i 634 en bicicleta. La meitat d'aquests seran d'anada i l'altra de meitat de tornada.

4.11.9. Incidència de la mobilitat generada sobre la contaminació atmosfèrica

La disposició transitòria quarta del Decret 344/2006 estableix:

“Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de planejament urbanístic o d'implantacions singulars de municipis declarats pel govern com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric, han d'incorporar les dades necessàries per avaluar la incidència de la mobilitat sobre la contaminació atmosfèrica”.

Roses no es troba dins dels municipis declarats com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric, tot i això es considera que d'acord amb el perfil del municipi i la

seva vulnerabilitat als efectes que deriven del canvi climàtic, és necessari prendre en consideració a l'hora de planificar el sector el nombre d'emissions que en deriven.

Segons els càlculs realitzats a partir de la mobilitat generada, la proposta de Modificació del sector suposa un increment de 554,64 Tn de CO2/any.

Les millores tecnològiques en els vehicles que es puguin preveure en un horitzó a mig termini, poden suposar una disminució del consum de combustible en termes relatius. Per això la Modificació pren mesures a totes les escales per promocionar l'ús de la mobilitat sostenible i reduir els gasos d'efecte hivernacle.

4.11.10. Perspectiva de gènere

Un altre aspecte que cal considerar és si la distribució modal presenta diferències atenent el gènere de l'individu. Prenent valors de municipis similars s'obtenen els següents aspectes:

- Les dones presenten una major mobilitat personal (el 42,5% dels seus desplaçaments diaris són per aquest motiu) que els homes (38%).
- La població femenina es caracteritza per fer un ús més elevat dels modes sostenibles: tan sols el 33,3% de la seva mobilitat es fa en vehicle privat enfront al 43,2% en el cas dels homes.

Els principals motius per moure's són el treball, les compres quotidianes i acompanyar/tenir cura de persones. El treball i l'oci assoleixen percentatges significativament més elevats entre els homes; les compres i acompanyar/tenir cura de persones, en canvi, entre les dones. Les dones es desplacen més per motius personals que els homes.

En el cas dels usos de l'àmbit, no es preveu la necessitat d'endegar propostes específiques per reduir la discriminació per qüestions de gènere, tenint en compte que hi ha unes bones condicions per als desplaçaments no motoritzats, en bici/VMP i a peu.

4.11.11. Síntesi de l'estudi

Per a la valoració dels desplaçaments que genera la proposta de la Modificació s'utilitzen les ràtios de viatges/dia que determina el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

De l'aplicació dels paràmetres segons el sostre construït i adaptat a les particularitats de l'àmbit, s'estima una mobilitat potencial de 5.989 viatges/dia, el que suposa un increment de 1.725 viatges/dia.

A partir del càlcul de la distribució modal i tenint en compte els pics màxims d'entrada i sortida al voltant de les 10-11h del matí i les 19h-20h de la tarda, es considera el volum més tensionat durant aquestes hores amb aproximadament 580 viatges/hora, dels quals 275 es produeixen en cotxe, sent aquest el mode de desplaçament amb més impacte en la infraestructura del sector.

Per fer una anàlisi més específica també és necessari valorar l'ocupació dels vehicles. Si es fixa una mitjana de 1,5 persones/vehicle, podem determinar que a l'hora punta, entre les 10 i les 11 h, s'obté un flux d'entrades i sortides de 184 cotxes, que comporta un increment de 95 cotxes en relació amb el planejament vigent.

Les places d'aparcament projectades donen resposta a la dotació mínima requerida pel Decret 344/2006 i el Planejament general, així com al volum de la mobilitat generada a l'àmbit.

De la mateixa manera la proposta de Modificació configura la seva ordenació per tal de prioritzar unes condicions d'entorn accessibles a peu, amb bicicleta i transport públic. Es prioritza la mobilitat sostenible i es dona compliment als ODS amb les següents estratègies:

- Es facilita el trànsit de vianants amb voreres de gran amplada.
- Compatibilitat del trànsit rodat en zones habilitades.
- Es millora l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda eliminant les barreres arquitectòniques
- Connexió amb les xarxes d'itineraris del municipi.
- Ordenament de l'aparcament en l'espai públic.
- Espais lliures oberts d'esponjament i absorció de mobilitat.
- Obertura de nous vials estratègics.
- Potenciació dels recorreguts a peu amb seguretat i perspectiva de gènere.
- Foment de l'ús de vehicles elèctrics i altres mitjans de transport sostenible.
- Infraestructura per a bicicletes i altres mitjans de transport no motoritzats.

Com a conclusió, la proposta de Modificació no suposa un increment significatiu respecte el planejament vigent i no és necessari definir mesures i actuacions necessàries per garantir la mobilitat sostenible, ja que les estratègies proposades responen adequadament a les necessitats de desplaçament generades. Així mateix, s'ha tingut en compte la integració de les infraestructures amb l'entorn i la necessitat de minimitzar l'impacte sobre la xarxa viària existent, promovent alternatives de mobilitat més sostenibles i eficients. Amb les actuacions descrites, s'assegura una circulació fluida i segura, mantenint també un equilibri entre la mobilitat de vehicles i les necessitats dels vianants, usuaris de bicicletes i transport públic.

4.12. AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA PROPOSTA.

La proposta de modificació puntual comportarà un petit increment de despesa en el pressupost municipal en relació al planejament vigent corresponent a les operacions de manteniment de la major superfície destinada a espais lliures públics i sistema viari.

També requerirà una inversió inicial per a l'actuació aïllada d'expropiació AA1 de sòl de titularitat privada necessari.

La Modificació no generarà majors ingressos que els que resultarien del Pla general vigent. Conseqüentment es preveuen efectes econòmics de la Modificació de PGOU en les finances públiques però en cap cas significatius.

L'Annex I avalua la rendibilitat en base al PGOU vigent i a la proposta de modificació acredita que la modificació és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Roses.

5 DOCUMENT COMPRENSIU

5.1. OBJECTE DE L'ANNEX

De conformitat amb allò que disposa l'article 25.3 de la LS i l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics.

Concretament en article 25.3 de la LS s'estableix:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

Per altra banda a l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'objecte del present annex és donar compliment a aquestes determinacions legals

5.2. SITUACIÓ I ÀMBIT

La present modificació se situa en l'àmbit de la UA 7. La superfície total de l'àmbit de la Modificació inclou el subàmbit UA 7 de 17.980 m² i el subàmbit AA1 de 800 m², amb un total de **18.780 m²**.

5.3. ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Modificació de l'article 92 de les Normes urbanístiques del PGOU

Art.92 Definició i objecte

1. Correspon a les illes d'edificació residencial i mixta alineada a vial i entre mitgeres amb pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel·lari i tipus arquitectònics de façana estrets.

2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció.

3. Subzones:

- Clau 4
- Clau 4* zona d'influència de la Ciutadella
- Clau 4a
- Clau 4a-HP

4. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4*) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma:

L'alçada màxima reguladora serà de 12,40 mts, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresòls.

Article 2. Modificació de l'article 93 de les Normes urbanístiques del PGOU

Art.93 Ocupació

1. El front mínim de la parcel·la o façana mínima serà de 6 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) Per a les Claus 4a i 4a-HP no li serà d'aplicació el límit de la profunditat edificable. L'ocupació màxima permesa total, inclosa l'edificació sobre rasant i el soterrani, s'estableix gràficament en els plànols d'ordenació a través de gàlibs. Els soterranis poden ocupar el 100% de la parcel·la.

d) L'aplicació d'aquestes excepcions, no suposarà en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per aplicació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis en parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Article 3. Modificació de l'article 94 de les Normes urbanístiques del PGOU

Art.94 Alçades d'edificació

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front, d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació.

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça. En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure. No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres.

4. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65.

5. A les subzones amb Clau 4a i 4a-HP la regulació de les alçades serà la següent:

PB 4,20 m

PB+1 7,20 m

PB+2 10,20 m

PB+3 13,20

PB+4 16,20 m

En cas de PB i de PB+1 en el que la tipologia de l'edifici sigui la de nau amb espais diàfans que requereixi una estructura de gran cantell es podrà incrementar l'alçada reguladora en 2 metres addicionals.

Article 3. Modificació de l'article 96 de les Normes urbanístiques del PGOU

Art.96 Usos

- 1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel·ler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.
- 2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exempta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial contigües, amb un màxim de potència instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs.
- 3. A la subzona Clau 4a no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

Article 4. Paràmetres específics de les Claus 4a i 4a-HP

- 1. Acabat de coberta

La coberta destinada a l'ús comercial tindrà un tractament de façana.

- 2. Alineacions obligatòries de façana

Als plànols d'ordenació s'estableixen les alineacions obligatòries de l'edificació. En els fronts amb alineació obligatòria l'edificació alineada a vial pot ser discontinua, ja sigui per formar separacions entre blocs, per la disposició de porxos o per no exhaurir el nombre de plantes màxim.

- 3. Espais lliures d'edificació

En els espais lliures situats dins dels sòls d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació s'admet l'ús que li correspon a l'edificació contigua. S'admet la col·locació de mobiliari, piscines, aparcament, marquesines i petites edificacions en planta baixa per a ús auxiliar de les instal·lacions.

La franja situada a la façana de la carretera del Mas Oliva solament es podrà destinar a ús d'aparcament a l'aire lliure o espai enjardinat sense tancament perimetral que el

separi dels espais públics. En aquesta franja no s'hi podran col·locar cap tipus d'edificacions auxiliars.

- 4. Nombre i superfície dels habitatges

La superfície útil mínima dels habitatges serà de 60 m2.

- 5. Sostre edificable i nombre d'habitatges

Els paràmetres d'edificació per a cada volum són els següents:

VOLUM	SOSTRE MÀXIM	SOSTRE MÀX. ÚS HABITATGE	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
A	3.489,59 m2st	3.489,00 m2st	52
B	6.210,41 m2st	5.010,41 m2st	75
C	7.300,00 m2st	no admès	
TOTAL	17.000,00 m2st		127

- 6. Reserva d'habitatges amb protecció pública

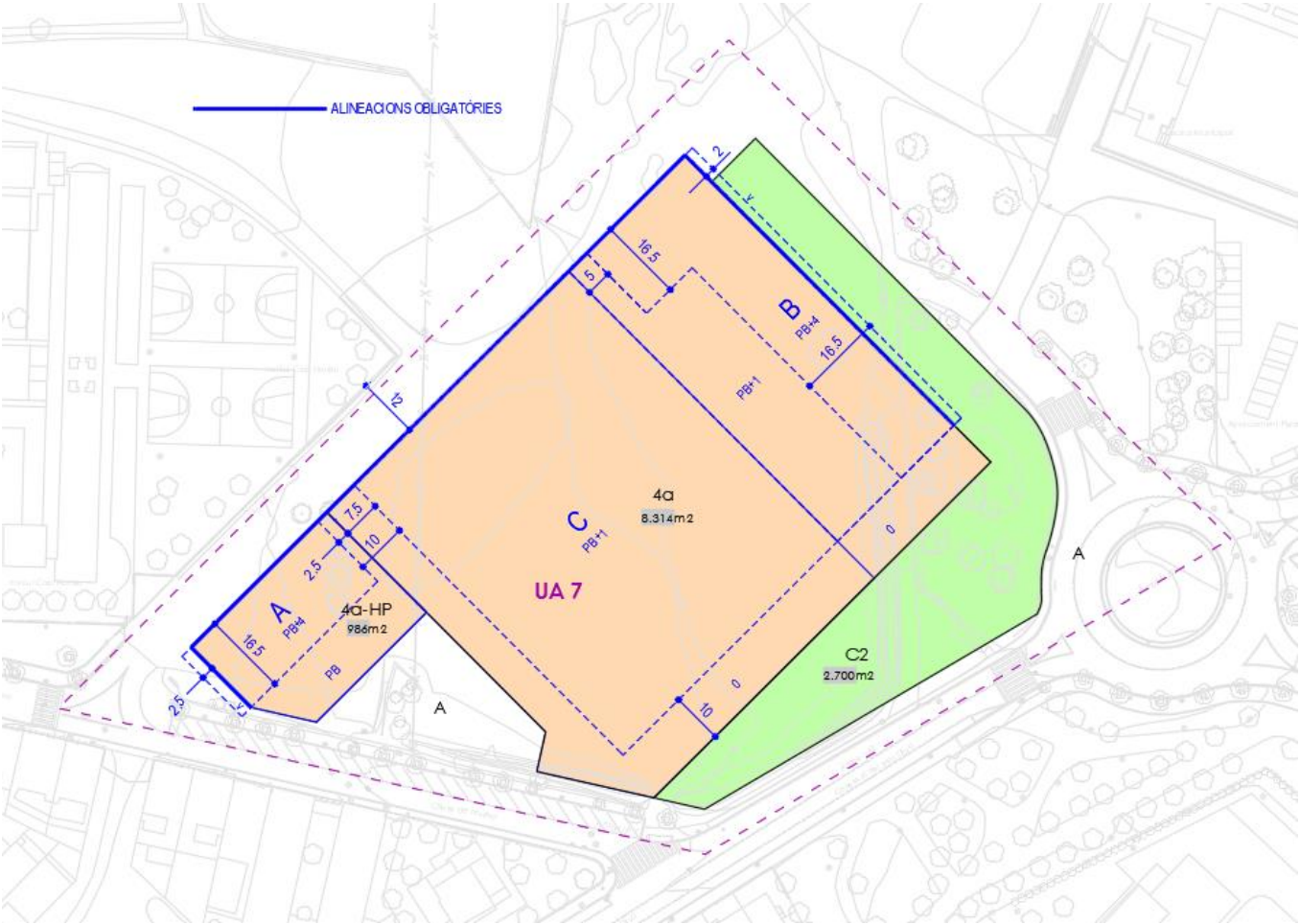
A la subzona 4a-HP es destinaran 2.550 m2st a habitatge amb protecció oficial de règim genèric.

- 7. Altra normativa

Per a tot allò que no quedi definit en la present normativa, s'aplicarà allò que estableix el vigent Pla general.

Article 5. Modificació del quadre de característiques IV i la fitxa UA 7 de l'article 141 de les Normes urbanístiques del PGOU

IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
	5	13.775	6.718	-	-	4.322	2.735	9ci*	MODI
	6	46.320	5.230	520	B	19.000	20.185	9	EXEC
				1.375	D2				
	7	17.980	2.700	-	-	5.980	8.314	4a	MODI
							986	4a-HP	
	18								SUBS
	20	16.200	3.600	800	D2	3.340	8.460	9	
	24	24.182	3.200	1.062	B	-	15.800	7	EXEC
							4.120	8a	
	TOTAL	118.457	21.448	3.757		32.642	60.600		



- Article 6. Condicions de gestió de la Unitat d'actuació UA 7**
- La Unitat d'actuació UA 7 es desenvoluparà amb les següents característiques:
1. Superfície de l'àmbit: 17.980 m2.
 2. Es mantindrà una cessió d'espais lliures públics de 2.700 m2.
 3. El sistema de gestió serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
 4. Es requereix l'aprovació del Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació.
 5. Es preveu la cessió a l'Ajuntament de Roses del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
 6. Tots els sistemes inclosos en l'àmbit són de cessió obligatòria i gratuïta.

Disposició derogatòria

Amb l'entrada en vigor d'aquestes normes urbanístiques, queda derogada la Modificació puntual número 46 del PGOU de Roses a l'àmbit de la UA 7.

	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Habitatges					127	71
Vials i aparcaments	5.980					
Espais lliures	2.700					
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	8.680	48,28%				
TOTAL USOS PRIVATS	9.300	51,72%	17.000	1,83		
TOTAL UA	17.980	100,00%	17.000	0,95	127	71
OBSERVACIONS						
Qualificació zonal: L'ordenació es farà seguint la tipologia d'alineació a vial (subzones Clau 4a i 4a-HP)						
Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica						

III. ANNEXOS

ANNEX I. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59.3.d. del TRLUC estableix que els POUM i per tant les seves modificacions han de contenir (1) la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i (2) la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present modificació puntual no modifica el sòl destinat a usos productius, ja que no es pot entendre que la residència ni el comercial siguin un ús productiu sinó que es tracta de serveis i habitatge dels residents. Per altra part una localització centrada en el nucli urbà residencial no seria adequada per a la implantació d'usos productius.

Pel que fa a l'impacte derivat de l'actuació urbanística en les finances municipals d'aquesta modificació puntual es preveu que pot incidir sobre les finances públiques des dels següents aspectes:

Actuació aïllada AA1 per a ampliació d'equipament sanitari i obertura de carrer

L'ampliació de l'equipament sanitari i l'obertura del nou carrer corresponent a l'actuació aïllada AA1 suposarà dos tipus de despeses, les expropiacions de sòl de titularitat privada i les obres d'urbanització del sistema viari.

Pel que fa a les despeses d'expropiació es considera el valor de referència de la base de dades del cadastre:

Referencia catastral: 4797711EG1749N0001PU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR DEL MAS OLIVA 25
17480 ROSES [Girona]

Clase:

Urbano

Uso principal:

Residencial

Fecha de valor:

03/03/2025

Valor de referencia:

470.700,36

Es considera el valor de 470.700,36 € a l'immoble de titularitat privada com a estimació de cost d'expropiació incrementat en un 5% de premi d'afecció, amb un total de **494.235,38 €**.

Pel que fa al cost de les obres d'urbanització es pren com a valor els imports que estableix l'Agència Tributària de Catalunya a partir del document de Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, de 2024.

Considerant que es tracta d'una adaptació en sòl urbanitzat i no hi haurà una nova xarxa d'infraestructures, resulta la taula següent:

Qualitat d'urbanització	Cost €/m² de sòl urbanitzat
Molt bona	110,00
Bona	86,00
Mitjana o normal	69,00
Modesta	55,00

La qualitat d'urbanització respon a la naturalesa i a la qualitat dels serveis.

Es considera de qualitat mitjana si els serveis corresponents es limiten a complir amb els estàndards que s'exigeixen actualment a les obres d'urbanització, cosa que comporta una situació similar a la següent: el paviment és asfàltic, només hi ha una simple conducció per les aigües residuals, hi ha fanals per a l'enllumenat públic tot i que no estan situats regularment, no s'asseguren sobrants d'aigua i les voreres i les zones verdes no estan finalitzades.

Les qualitats bona i modesta corresponen a les obres d'urbanització que comporten dotacions de serveis superiors o inferiors, respectivament, a les de la qualitat mitjana.

La qualitat molt bona correspon a les obres d'urbanització que, a més de comportar uns serveis superiors als de la qualitat mitjana, s'hagin fet amb materials de molt alta qualitat.

La qualitat molt modesta correspon a les obres d'urbanització que, a més de comportar uns serveis inferiors als de la qualitat mitjana, s'hagin fet amb materials de molt baixa qualitat.

Per a una actuació de qualitat mitjana o normal el cost total d'urbanització per a 150 m2 és de **10.350 €**.

En aquest cas les despeses de construcció de l'equipament no són imputables a l'Ajuntament de Roses, ja que es tracta de l'ampliació del Centre d'Atenció Primària que depèn de l'Institut Català de la Salut (ICS) adscrita al Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya.

Per a comprovar si aquesta actuació és sostenible s'analitzen els pressupostos municipals amb el grau d'execució, liquidació i magnituds pressupostàries.

Es consideren els següents paràmetres en la capacitat d'inversió de l'Ajuntament de Roses:

- Ingressos totals: Els ingressos anuals s'han mantingut en un creixement constant, amb una important pujada el 2023, fins a una previsió d'ingressos totals al 2024 de 42.063.000 €.
- Despeses corrents: Aproximadament un 77 % dels ingressos executats es destina a despeses corrents (personal, serveis, etc.).
- Inversions reals: Les inversions reals executades han tingut una oscil·lació entre un 6,7-10% del total d'ingressos.

Estimació de capacitat d'inversió (2021-2023)

- Mitjana anual d'ingressos totals: 39,8 milions d'euros.
- Percentatge mitjà de despeses destinades a inversions reals: 9,45 %.

- Romanent líquid de tresoreria: En els últims anys s'ha generat un romanent positiu entre 4,5 i 5,7 milions d'euros que incrementa la capacitat d'inversió.

En base als paràmetres anteriors es dedueix que la capacitat d'inversió mitjana anual per a Roses en els darrers anys es pot estimar al voltant dels 3 milions d'euros, incloent inversions finançades amb recursos propis i subvencions externes. Aquest import és superior al cost previst de l'obra. Tanmateix, si es realitza en una sola anualitat pot impedir inversions necessàries en altres camps.

- Expropiacions 494.235,38 €
- Urbanització 10.350,00 €

Aquests imports són perfectament assumibles en funció dels pressupostos municipals.

Despeses corrents municipals derivades del desenvolupament de la modificació puntual

Com a conseqüència de la modificació puntual es preveuen unes majors despeses corrents associades al manteniment en relació al planejament vigent, ja que la modificació incrementa la superfície destinada a espais lliures públics i sistema viari.

COMPARACIÓ D'ALTERNATIVES					
	Clau	MP2004 vigent		Alternativa A3	
Total àmbit		18.780,00 m2	100,00%	18.780,00 m2	100,00%
SUBÀMBIT UA7					
zona verda	C2	1.800 m2	10,01%	2.700 m2	15,02%
viari	A	4.417 m2	24,57%	5.980 m2	33,26%
Total sistemes		6.217 m2	34,58%	8.680 m2	48,28%
Total zones	9A 9A-HP	11.763 m2	65,42%		
	4a			9.300 m2	51,72%
Total Subàmbit UA7		17.980 m2		17.980 m2	
SUBÀMBIT AA1 (CAP)					
viari	A	-		150 m2	18,75%
equipament	D4	-		650 m2	81,25%
Total sistemes		-		800 m2	100,00%
Total zones	I2	800 m2	100,00%	-	
total Subàmbit AA1		800 m2		800 m2	

Per les característiques d'enjardinament dels espais lliures públics es considera una despesa unitària de manteniment anual de 15 €/m2 i un cost de 2,20 €/m2 per als vials.

Els increments anuals de manteniment resulten:

- Espais lliures públics: 900 m2 x 15 €/m2 = 13.500,00 €/any

- Vials: (1.513 m2 + 150 m2) x 2,20 €/m2 = 3.658,60 €/any
- Total: 13.500 + 3.658,60 = **17.158,60 €/any**

Ingressos

Els principals efectes sobre els ingressos a la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic de la Modificació són els que provenen els propis que es derivaran de la nova construcció d'habitatges i la implantació d'activitats.

Pel que fa a l'habitatge amb protecció pública sense transmissió de propietat la disponibilitat gratuïta del sòl ha de facilitar la viabilitat de la construcció i explotació, ja sigui directament o amb el concurs de gestors privats d'habitatge públic de lloguer.

Quant a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del sector sobre els ingressos corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

- L'impost sobre construccions
- L'impost sobre activitats econòmiques
- L'impost sobre bens immobles - IBI
- Les taxes per llicències d'obres

Per a comprovar la sostenibilitat econòmica es centra en la hipòtesi de desenvolupament del sòl d'aprofitament privat en la modalitat d'habitatge lliure, ja que la construcció d'habitatge amb protecció pública normalment bonifica els tributs i en qualsevol cas d'haver-hi algun efecte aquest seria econòmicament positiu. En aquest sentit, es distribueix la construcció de les edificacions en un període de 4 anys a partir de l'any 2026 en què es preveu que el sector ja estigui completament edificat. A continuació es detalla una possible distribució de les promocions tenint en compte que el sostre edificable inclou l'aparcament soterrani a efectes del càlcul del PEM:

- 2026 Construcció d'un edifici de 7.300,00 m2st (volum C)
- 2027 Construcció d'un edifici de 6.210,41 m2st (volum B)

Impost sobre construccions

Per a determinar els ingressos per l'ICIO s'ha consultat l'Ordenança fiscal núm. núm. 7 de l'Ajuntament de Roses relativa a l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres. L'article 6 estableix el Tipus de Gravamen en el 4,00%.

Es pren com a hipòtesi més desfavorable la divisió del sostre comercial del volum C com a PB d'aparcament i PP de comercial.

Per a determinar el pressupost d'execució material (exclosos benefici industrial, despeses generals i IVA) es calcula amb el mètode del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb un Mòdul Bàsic de 646€/m2 per a l'any 2025. El quadre següent mostra els ingressos que es produirien resultant un total de 501.434,36 €:

CALCUL DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA I IMPORT DE L'ICIO											
VOLUM ÚS		SUPERFÍCIE	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Mr	Pr	Pr	ICIO
B	Habitatge	5.010,41 m2st	646,0 €/m2st	0,95	1,20	1,00	1,40	1.031,0 €/m2st	5.165.812,88 €	7.070.246,72 €	282.809,87 €
	Comercial	1.200,00 m2st	646,0 €/m2st	0,95	1,20	1,00	1,00	736,4 €/m2st	883.728,00 €		
	Aparcament	1.512,00 m2st	646,0 €/m2st	0,95	1,10	1,00	1,00	675,1 €/m2st	1.020.705,84 €		
C	Comercial	3.650,00 m2st	646,0 €/m2st	0,95	1,20	1,00	1,20	883,7 €/m2st	3.225.607,20 €	5.465.612,20 €	218.624,49 €
	Aparcament	3.650,00 m2st	646,0 €/m2st	0,95	1,00	1,00	1,00	613,7 €/m2st	2.240.005,00 €		
TOTAL											501.434,36 €

Impost sobre activitats econòmiques

No es preveu a l'estudi que s'implantin activitats subjectes a l'impost sobre activitats econòmiques.

Impost sobre béns immobles

Per a calcular els ingressos procedents de l'IBI s'ha consultat l'ordenança fiscal núm. 4 que en l'article 6 per als béns immobles urbans fixa un tipus del 0,6562%. Els criteris considerats per al càlcul dels nous ingressos per IBI són els següents:

- Considerar un valor cadastral equivalent al 50% del Pressupost de referència considerat en l'obtenció de llicències
- Tenir en compte que el valor del sòl és de mitjana del 28% del valor total i ja s'ingressarà amb la finalització de la urbanització.

Amb aquests criteris la recaptació a obtenir és gradualment major fins a estabilitzar-se en **41.130,15 €**. El quadre següent mostra l'evolució prevista:

PREVISIÓ D'INGRESSOS ANUALS PER IBI						
VOLUM	ANY	VALOR SÒL (28%)	VALOR CONSTRUCCIÓ	VALOR CONST. ACUMULAT	TOTAL VALOR	IBI ANUAL
C	2026	1.755.020,25 €	1.967.620,39 €	1.967.620,39 €	3.722.640,64 €	24.427,97 €
B	2027	1.755.020,25 €	2.545.288,82 €	4.512.909,21 €	6.267.929,46 €	41.130,15 €
ANYS SEGÜENTS		1.755.020,25 €		4.512.909,21 €	6.267.929,46 €	41.130,15 €

Quadre resum de la sostenibilitat econòmica

El quadre següent integra les despeses i ingressos amb un resultat sempre positiu estabilitzat amb el desenvolupament complet del sector.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ						
VOLUM	ANY	DESPESES MANTENIMENT		INGRESSOS		RESULTAT
		VIALS	ESP AIS LLIURES	ICIO	IBI ANUAL	
C	2026	-3.658,60 €	-13.500,00 €	218.624,49 €	24.427,97 €	225.893,86 €
B	2027	-3.658,60 €	-13.500,00 €	282.809,87 €	41.130,15 €	306.781,42 €
ANYS SEGÜENTS		-3.658,60 €	-13.500,00 €	0,00 €	41.130,15 €	23.971,55 €
		-3.658,60 €	-13.500,00 €	0,00 €	41.130,15 €	23.971,55 €
		-3.658,60 €	-13.500,00 €	0,00 €	41.130,15 €	23.971,55 €
		-3.658,60 €	-13.500,00 €	0,00 €	41.130,15 €	23.971,55 €

Conclusions

La modificació puntual és sostenible econòmicament per a l'Ajuntament de Roses en tenir un resultat positiu tant en ingressos i despeses de capital, increment del patrimoni municipal, com també en ingressos i despeses corrents.

La inversió necessària total d'aproximadament 500.000 € és raonablement assumible, i representa, en valors del 2023, un 15,75% de les inversions reals executades i un 11% del superàvit.

ANNEX II. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA UA 7

No hi ha cap norma que estableixi una metodologia específica a tenir en compte en els estudis de viabilitat econòmica del planejament urbanístic. Es pot utilitzar qualsevol metodologia que combini racionalment els conceptes econòmics que intervenen en una promoció de sòl, bàsicament una avaluació de les despeses i dels ingressos esperats i també del factor temps transcorregut entre el moment en que es realitzen les inversions i els diferents moments en que es recuperen. En aquest sentit, la viabilitat econòmica del planejament no és diferent que la de qualsevol negoci de naturalesa diferent ni requereix un marge de benefici superior al de qualsevol altra activitat econòmica.

L'elecció del mètode residual estàtic en l'estudi de viabilitat econòmica de la UA 7 respon a la naturalesa específica de l'actuació urbanística i a la necessitat d'obtenir una valoració realista i adequada al context temporal i financer del projecte. Aquesta metodologia és la més apropiada respecte a altres alternatives per diversos motius:

La UA 7 suposa una actuació de transformació urbanística amb previsió de desenvolupament immediat.

El mètode residual estàtic suposa que el sòl es desenvolupa de manera immediata, sense considerar terminis d'espera o fases llargues. Aquesta hipòtesi encaixa plenament amb les transformacions urbanístiques on:

- Hi ha interès efectiu de promotors.
- Les condicions de mercat i gestió fan preveure que el desenvolupament començarà aviat (reparcel·lació i urbanització immediates i consegüents sol·licituds de llicències).

Criteris adoptats en l'avaluació econòmica.

L'article 99.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme requereix que s'incorpori una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació proposada en les modificacions puntuals que comportin el canvi d'intensitat dels usos anteriorment establerts.

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

La modificació puntual al Subàmbit de la UA 7 comporta noves càrregues d'urbanització que redueixen l'increment d'aprofitament de la modificació puntual i una diferent proporció entre els usos admesos per a equilibrar parcialment aquestes noves obligacions i l'increment de cessió de sistemes.

La comparació entre el rendiment econòmic del planejament vigent i el del planejament modificat es concreta en l'increment del valor residual del sòl, al qual s'han de deduir els costos d'urbanització.

Per a determinar els valors de venda del sòl s'ha consultat el 48è. Estudi de preus de mercat dels habitatges a la província de Girona, editat pel Gremi de Promotors i Constructors d'edificis de Girona GIPCE el mes de març de 2025 que conté preus d'octubre de 2024. La interpretació de l'estudi es desenvolupa a l'apartat "1.3.4 Mercat immobiliari" de la memòria i resulten uns valors unitaris de 2.655,36 €/m2st construït per habitatge lliure, de 1.858,75 €/m2st construït per habitatge protegit i 1.200€/m2st construït per al comercial.

Per als costos de construcció s'adopten els valors del Boletín Económico de la Construcción núm. 342 del segon trimestre de 2025:



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	5,48	*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Cimentación	11,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	172,25	Electricidad	72,83
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	40,47	Calefacción	60,12
Albañilería gruesa	243,26	Instalaciones especiales	19,91
» azoteas e impermeab. ..	59,07	Fumistería y muebles de cocina ...	65,62
» acabados de fachada ..	51,17	Ascensores	12,64
» solados	92,51	Vidriería	23,63
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales ...	38,56	Total	1.480,91
Yería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	29,62
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	166,60
Carpintería exterior	77,23	Total €/m²	1.677,13
» interior	61,79	*Agua caliente sanitaria	
Persianas	10,85		
Fontanería	47,67		
Renovación aire	14,92		

En base als costos de la tipologia d'habitatge lliure s'obtenen els de l'habitatge amb protecció oficial i el de locals. La taula següent detalla els càlculs realitzats:

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ				
	HLL	HPO	Vc Locals	
Moviment de terres	5,48 €/m2	5,48 €/m2	100%	5,48 €/m2
Fonamentació	11,29 €/m2	11,29 €/m2	100%	11,29 €/m2
Estructura	172,25 €/m2	172,25 €/m2	100%	172,25 €/m2
Sanejament (horitzontal i vertical)	40,47 €/m2	40,47 €/m2	75%	30,35 €/m2
Obra de paleta gruixuda	243,26 €/m2	255,23 €/m2	60%	145,96 €/m2
» terrats i impermeabilització	59,07 €/m2	59,07 €/m2		0,00 €/m2
» acabats de façana	51,17 €/m2	36,59 €/m2	60%	30,70 €/m2
» soleres	92,51 €/m2	50,41 €/m2	50%	46,26 €/m2
» acabats interiors	54,41 €/m2	38,73 €/m2	50%	27,21 €/m2
» ajudes a industrials	38,56 €/m2	27,16 €/m2	40%	15,42 €/m2
Guix i falsos sostres	61,14 €/m2	64,82 €/m2		
Serralleria	39,34 €/m2	27,91 €/m2	60%	23,60 €/m2
Fusteria exterior	77,23 €/m2	48,70 €/m2		
Fusteria interior	61,79 €/m2	36,59 €/m2		
Persianes	10,85 €/m2	8,09 €/m2	40%	4,34 €/m2
Lampisteria	47,67 €/m2	33,65 €/m2		
Renovació d'aire	14,92 €/m2	18,68 €/m2		
Energia solar ACS	51,97 €/m2	17,05 €/m2	40%	20,79 €/m2
Material sanitari i aixetes	38,89 €/m2	13,52 €/m2	40%	15,56 €/m2
Electricitat	72,83 €/m2	41,86 €/m2		
Calefacció	60,12 €/m2	51,52 €/m2		
Instal·lacions especials	19,91 €/m2	14,82 €/m2		
Fumisteria i mobles de cuina	65,62 €/m2	42,59 €/m2		
Ascensors	12,64 €/m2	9,32 €/m2		
Vidrieria	23,63 €/m2	21,08 €/m2		
Pintura	53,89 €/m2	28,78 €/m2		
TOTAL Vc	1.480,91 €/m2	1.175,66 €/m2		549,20 €/m2
Ajust per localització -8%	1.362,44 €/m2	1.081,61 €/m2		505,27 €/m2
Seguretat i salut	27,25 €/m2	21,63 €/m2		10,11 €/m2
Honoraris i llicències	153,27 €/m2	121,68 €/m2		56,84 €/m2
Assegurança desenal 3%	40,87 €/m2	32,45 €/m2		15,16 €/m2
Altres despeses 1,5%	20,44 €/m2	16,22 €/m2		7,58 €/m2
TOTAL Vc	1.604,27 €/m2	1.273,59 €/m2		594,96 €/m2

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$VRS = V_v / K - V_c$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

Amb l'aplicació d'aquesta metodologia, els valors residuals obtinguts són els següents:

VALOR RESIDUAL NET HABITATGE LLIURE	
Projecte MPGOU UA-7 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda	2.655,36 €/m2st
Costos de construcció m2	1.604,27 €/m2st
K	1,40
VRS habitatge lliure	292,42 €/m2st

VALOR RESIDUAL NET HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	
Projecte MPGOU UA-7 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda (-30% habitatge lliure)	1.858,75 €/m2st
Costos de construcció m2	1.273,59 €/m2st
K	1,20
VRS habitatge protegit	275,37 €/m2st

VALOR RESIDUAL NET COMERCIAL	
Projecte MPGOU UA-7 ROSES	
Valor en venda unitari m2 sup construïda	1.200,00 €/m2st
Costos de construcció m2	594,96 €/m2st
K	1,40
VRS comercial	262,18 €/m2st

De l'aplicació dels valors residuals al sostre edificable resulten la taula següent per al PGOU vigent i per a la proposta de Modificació:

APROFITAMENT URBANÍSTIC Subàmbit UA7							
Planejament Vigent				Modificació			
VRS/VS	Clau 9a	m2st	V	Clau 4a	VRS/VS	m2st	V
292,42 €/m2st	HLL	12.294,80 m2st	3.595.245,42 €	HLL	292,42 €/m2st	5.950,00 m2st	1.739.899,00 €
275,37 €/m2st	HPO	0,00 m2st	0,00 €	HPO	275,37 €/m2st	2.550,00 m2st	702.193,50 €
262,18 €/m2st	Comercial	4.705,20 m2st	1.233.609,34 €	Comercial	262,18 €/m2st	8.500,00 m2st	2.228.530,00 €
		17.000,00 m2st	4.828.854,75 €			17.000,00 m2st	4.670.622,50 €

Càrregues

L'ordenació vigent comporta unes despeses d'urbanització associades a l'enderrocament de la rotonda existent amb la consegüent reconfiguració del sistema viari i a la nova urbanització pendent. La nova ordenació suposa urbanitzar una major superfície de sistemes, però permet mantenir la rotonda actual. El quadre següent detalla les despeses previstes:

ESTIMACIÓ DESPESES D'URBANITZACIÓ							
Concepte	Mòdul	planejament vigent		modificació		diferència	
		Superfície	Despeses	Superfície	Despeses	Superfície	Despeses
Espais lliures	35,00 €/m2	1.800,00 m2	63.000,00 €	2.700,00 m2	94.500,00 €	900,00 m2	31.500,00 €
Vials	235,00 €/m2	4.417,00 m2	1.037.995,00 €	5.980,00 m2	1.405.300,00 €	1.563,00 m2	367.305,00 €
Modificació rotonda			525.000,00 €				-525.000,00 €
Total obres			1.625.995,00 €		1.499.800,00 €		-126.195,00 €
Gestió 10%			162.599,50 €		149.980,00 €		- 12.619,50 €
Total despeses			1.788.594,50 €		1.649.780,00 €		-138.814,50 €

Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent

El rendiment s'obté de la diferència entre el valor net i les càrregues:

4.828.854,75 € – 1.788.594,50 € = 3.040.260,25 €

Rendiment econòmic derivat de la nova ordenació.

Com en el cas anterior, el rendiment s'obté de la diferència entre el valor net i les càrregues:

4.670.622,50 € - 1.649.780,00 € = 3.020.842,50 €

De la comparació entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i del de la nova ordenació es dedueix que la diferència és despreciable.

Viabilitat econòmica de la UA 7

Per a verificar la viabilitat econòmica de la UA 7 que resulta de la modificació puntual és el de l'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, que descriu el mètode de valoració de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista. En aquest cas es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)

En què:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Núm. 159Jueves 3 de julio de 2025Sec. III. Pág. 88198

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

13642 Resolución de 2 de julio de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Junio de 2025	
Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,532

Madrid, 2 de julio de 2025.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.
² Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble.

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

Per a l'obtenció del valor brut es parteix del 90% del valor net urbanitzat de cada un dels productes immobiliaris (una vegada cedit el 10% d'aprofitament).

A continuació es distribueixen les despeses d'urbanització pel valor admissible en cada un dels productes immobiliaris.

Finalment s'aplica la taxa lliure de risc i la prima de risc a les despeses d'urbanització en funció de l'ús de que es tracti.

El quadre següent mostra el resultat positiu obtingut:

VALOR BRUT DEL SÒL							
VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)	VS	VS 90%	Costos (G)	TLR	PR	Costos TLLR i PR	Valor brut Vso
VRS HPO (volum A)	702.193,50 €	631.974,15 €	248.032,20 €	2,532%	8%	274.154,96 €	357.819,19 €
VRS HLL (volum A)	274.754,91 €	247.279,42 €	97.050,27 €	2,532%	8%	107.271,60 €	140.007,82 €
VRS HLL (volum B)	1.465.144,09 €	1.318.629,68 €	517.525,32 €	2,532%	10%	582.381,60 €	736.248,09 €
VRS Locals (volum B)	314.616,00 €	283.154,40 €	111.130,19 €	2,532%	8%	122.834,43 €	160.319,97 €
VRS locals (volum C)	1.913.914,00 €	1.722.522,60 €	676.042,01 €	2,532%	12%	774.284,44 €	948.238,16 €
TOTAL	4.670.622,50 €	4.203.560,25 €	1.649.780,00 €			1.860.927,02 €	2.342.633,23 €

El valor brut del sòl és positiu globalment en la quantitat de **2.342.633,23 €** i el valor brut unitari considerant la totalitat del sòl aportat és positiu de **124,74 €/m2**.

En base als valors obtinguts queda acreditada la viabilitat econòmica de la proposta de Modificació del Pla General a l'àmbit de la UA 7 de Roses.

ANNEX III. MESURES DE SEGURETAT EN L'ÀMBIT DE LA PREVENCIÓ D'INCENDIS

Introducció

D'acord amb la Disposició Addicional Onzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic ha de tenir en compte les determinacions que conté la legislació sectorial en relació amb el territori i que, en conseqüència, limiten, condicionen o impedeixen la urbanització, l'edificació, la utilització i la divisió o la segregació de finques.

En aquest sentit, és rellevant que, en la fase d'ordenació del territori, es tinguin clars els paràmetres de seguretat en matèria d'incendis que facilitin la intervenció dels bombers en cas necessari, ja sigui en el medi natural com en l'entorn urbà i alhora es faciliti l'evacuació dels ocupants dels edificis a l'espai exterior segur. Per altra banda, l'article 17 de la Llei 3/2010, estableix que el planejament urbanístic i els projectes d'urbanització han de tenir en compte les necessitats derivades de la prevenció i la seguretat en matèria d'incendis per tal que en l'execució urbanística es compleixi la normativa aplicable.

Prenent com a referència el contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal al que es refereix el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el present annex de prevenció d'incendis justifica que la proposta de Modificació compleix les mesures requerides a través de la següent documentació referida a les mesures de seguretat en l'àmbit de prevenció d'incendis.

Memòria, amb la justificació dels següents punts:

- Les característiques del territori amb indicació del risc d'incendi forestal.
- Les característiques urbanístiques per a cada classe de sòl pel que fa als sistemes urbanístics i característiques de les edificacions, amb indicació de les ubicacions no permeses, indicant les mesures de prevenció d'incendis que es proposen en cada cas.
- La informació urbanística relativa a la xarxa d'hidrants existent i a la diagnosi dels dèficits d'hidrants per a incendis en sectors consolidats.
- Les fitxes del catàleg de béns protegits i el catàleg de masies i cases rurals, que tinguin usos amb públic aliè a l'activitat.
- L'articulat de les normes urbanístiques referit a les característiques tècniques en matèria de prevenció d'incendis.

Documentació gràfica, els plànols d'informació i d'ordenació han d'incloure:

- Característiques topogràfiques del territori, amb expressió dels límits de pendent del 30%
- Identificació dels diferents nivells de risc d'incendi forestal al municipi.
- Identificació de les urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions situades en terrenys forestals o a menys de 500 metres de vegetació forestal en funció del nivell de vulnerabilitat (compacte, no compacte, disseminada i aïllada)
- Ubicació de les franges de protecció contra incendis existents i proposades en el POUM
- Els plànols de classificació del sòl
- Els plànols dels sectors de planejament derivat delimitats per les diverses classes i categories de sòl

- Els plànols d'estructura general del territori en els quals s'assenyalin, conjuntament o separatament, el sistema general de comunicacions, la resta de sistemes urbanístics, i les xarxes generals de serveis. Les xarxes d'hidrants per a incendis existents i la proposta de nous hidrants per pal·liar el dèficit, si és el cas.
- En sòl urbà consolidat, els plànols que reflecteixin els elements i obres d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solars.

Memòria

Característiques del territori

Malgrat que Roses està classificat com a municipi de vulnerabilitat alta pel que fa al risc d'incendis forestals, l'àmbit es troba a més de 500 m de zones de massa vegetació forestal i es pot associar a una urbanització compacta menys vulnerable.



ORTOFOTO IMATGE INFRAROJA DE CATALUNYA

La UA 7 està envoltada per un teixit principalment urbà i s'obre al nord-oest a un petit sector de transformació on actualment s'hi disposen camps de conreus herbacis de baixa inflamabilitat. En conseqüència, està sotmès a una situació de risc d'incendi forestal baix.

Característiques urbanístiques

Les condicions de l'entorn es troben en continuïtat amb la trama urbana de Roses i no presenta franges de protecció davant d'incendis, conseqüentment l'ordenació de l'edificació no requereix limitacions addicionals dins la unitat d'actuació.

Xarxa d'hidrants

Es considera suficient la xarxa d'hidrants existent i el seu abastament d'aigua per a que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant.

Cap dels edificis que resulten de l'ordenació del sector tindrà més de 50 metres d'alçada (EGA).

Les característiques dels Hidrants seran les següents:

- Disposaran d'una zona lliure d'obstacles en un radi d'1 metre
- Estaran emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, fora dels espais destinats a circulació i estacionament de vehicles.
- La localització dels hidrants es senyalitzarà d'acord amb el que estableix l'annex C de la norma UNE 23033 o norma que la substitueixi

Béns protegits

L'àmbit de la Modificació no disposa patrimoni protegit a considerar per a les mesures de prevenció i seguretat en matèria d'incendis.

Normes urbanístiques

Les característiques de la proposta de Modificació no són objecte per considerar paràmetres específics en la prevenció i seguretat d'incendis pel que fa a l'articulat de les normes urbanístiques.

Documentació gràfica

La Documentació gràfica defineix la identificació dels diversos elements que justifiquen el compliment de les mesures requerides per a la prevenció i seguretat d'incendis.

Quadres justificatius

Els quadres següents sintetitzen el compliment de les mesures de prevenció d'incendis:

(*) NO AFECTA

OBJECTIU BÀSIC		MESURES TÈCNIQUES	POUM i MPOUM	NU	PPU	PEU	PU
DISPONIBILITAT D'AIGUA CONTRA INCENDIS	En sòl urbà i sòl urbanitzable	Cal un estudi de la xarxa d'hidrants existents per poder valorar el dèficit d'hidrants al municipi.	✓				
		Cal considerar el nombre d'hidrants suficient per tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.	✓				
		Disposar d'una xarxa d'abastament d'aigua per hidrants d'incendi que garanteixi que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant (punt1 ITC SP 120:2010).					
		En el cas que el planejament urbanístic determini edificis de més de 50 metres d'alçada (EGA), la xarxa d'abastament d'aigua haurà de garantir el funcionament simultani de 3 hidrants com a mínim durant dues hores.(Punt 1 ITC.SP-109:2012).					
		En àrees no urbanitzades i nuclis urbans consolidats amb infraestructures hidràuliques existents que no puguin suportar les condicions òptimes de pressió i cabal, es podran proposar mesures compensatòries equivalents (Punt 5-ITC-SP 120:2010).	(*)				
		Els hidrants disposaran d'una zona lliure d'obstacles en un radi d'1 metre.					
		Els hidrants han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, fora dels espais destinats a circulació i estacionament de vehicles (punt 1- ITC SP 120:2010).					
		La localització dels hidrants es senyalitzarà d'acord amb el que estableix l'annex C de la norma UNE 23033 o norma que la substitueixi (punt 1- ITC SP 120:2010).					
		Els hidrants de columna humida només poden instal·lar-se en localitzacions de la franja costanera on no siguin previsibles condicions climàtiques severes. Aquests hauran d'estar convenientment protegits per evitar-ne el trencament a causa de possibles impactes (Punt 2-ITC-SP 120:2010).					
	En sòl no urbanitzable	Les edificacions aïllades de la trama urbana, d'ús no industrial, (cases de colònies, restaurants, cases de turisme rural o activitats similars), amb una superfície construïda inferior a 2000 m2, que no disposin d'una xarxa d'abastament d'aigua suficient per als hidrants d'incendi, hauran de disposar d'un dipòsit d'aigua. En cap cas es poden considerar basses d'aigües brutes o residuals (ITC-SP-141:2021).	(*)				
		Les fitxes corresponents al catàleg de masies i cases rurals que formen part del POUM han de referir el sistema d'abastament d'aigua d'acord amb el punt anterior, en els casos que els edificis catalogats es rehabilitin per a usos amb públic aliè a l'activitat.	(*)				
		En el cas de disposar d'un dipòsit d'aigua contra incendis, d'acord amb les característiques descrites en l'apartat de terminologia d'aquesta guia, no es podrà comptabilitzar cap volum d'aquest amb una alçada d'aspiració superior a 5 metres (l'alçada d'aspiració es considera la diferència de cotes entre el punt previst d'emplaçament del vehicle i el nivell del dipòsit) (ITC-SP-141:2021).					
		En el cas dels dipòsits amb tapa superior, aquesta disposarà unes dimensions mínimes de 0,40x0,40 metres senyalitzada de color vermell (ISO 3864) amb un rètol "ÚS EXCLUSIU BOMBERS" (ITC-SP-141:2021).					
		Si el dipòsit d'aigua per incendis està situat sobre la rasant, ha de disposar d'una presa d'aigua a través de connexió amb ràcord normalitzat de 70 mm de diàmetre (norma UNE 23400-3:1998, o norma que la substitueixi), per poder omplir per gravetat la cisterna dels vehicles (ITC-SP-141:2021).					
		En establiments de càmping i àrees d'acollida d'autocaravanes s'ha de disposar d'un hidrant contra incendis a menys de 100 metres de l'entrada de l'establiment, correctament senyalitzat. Ha de complir les condicions especificades en la ITC- SP 120 "Sistemes d'hidrants d'incendi per a ús exclusiu de bombers". No és d'aplicació en aquests establiments la ITC- SP 141 "Abastament d'aigua contra incendis en activitats aïllades" (ITC-SP 142:2021).					
		Aquells establiments càmping i àrees d'acollida d'autocaravanes que es trobin a menys de 500 metres de massa forestal han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendis situats en el vial que confronta amb la vegetació forestal, amb una distància màxima entre hidrants de 200 metres. S'han de complir les condicions especificades en la ITC- SP 120 "Sistemes d'hidrants d'incendi per a ús exclusiu de bombers". (ITC-SP 142:2021).					

(*) NO AFECTA

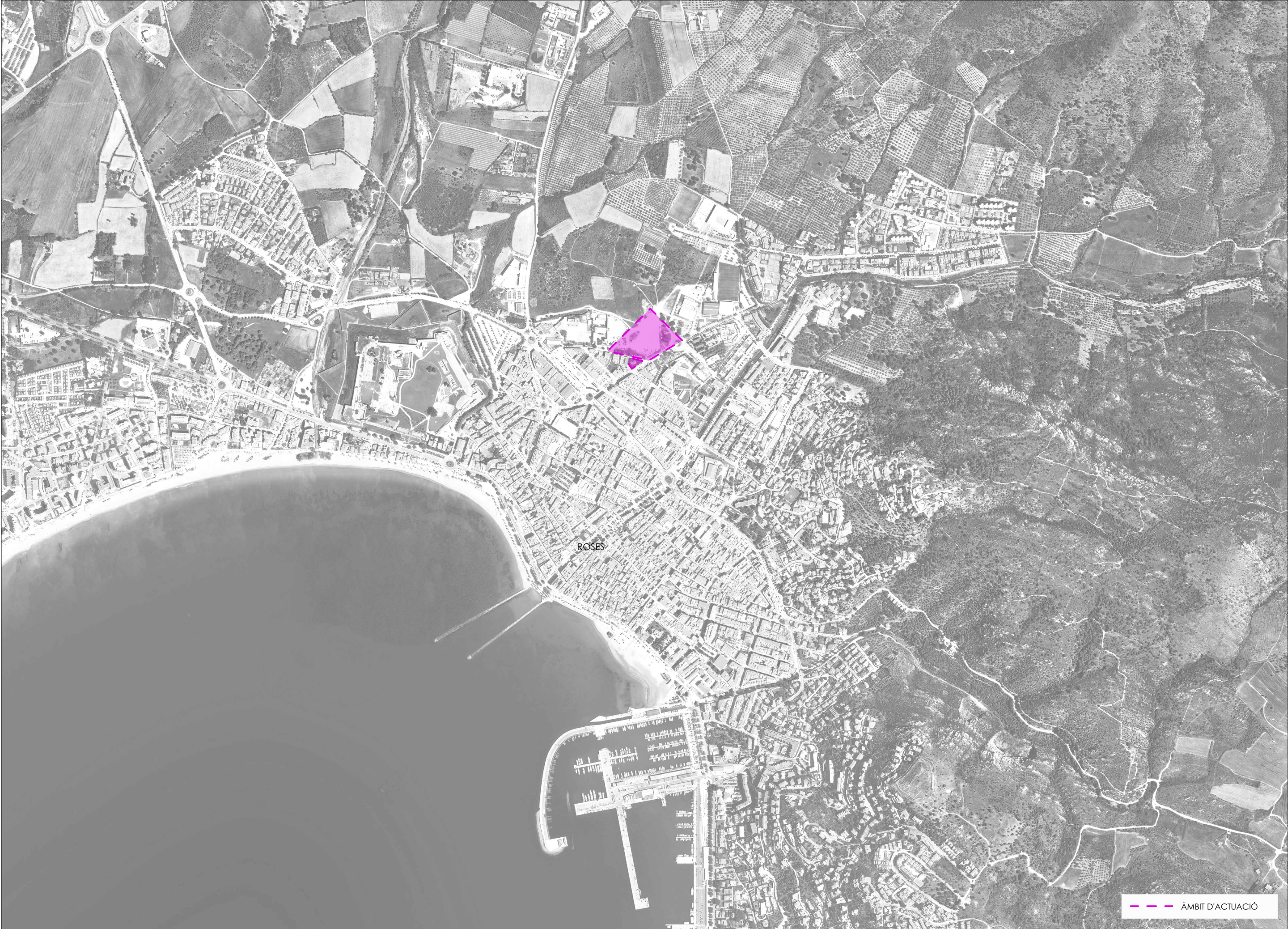
OBJECTIU BÀSIC		MESURES TÈCNIQUES	POUM i MPOUM	NU	PPU	PEU	PU
CONDICIONS D'ENTORN I ACCESSIBILITAT PER A BOMBERS	Vials d'aproximació en sòl urbà i sòl urbanitzable	Les propostes de reforma de la xarxa viària i de carrers ha de garantir els paràmetres morfològics corresponent als vials d'intervenció i espais de maniobra per als vehicles de bombers. En cap cas es poden reduir les condicions d'entorn i accessibilitat preexistents.	✓				
		Per compatibilitzar les necessitats d'accessibilitat de persones i dels vehicles de bombers, es podrà admetre la reducció d'amplada del vial d'aproximació fins a 3 metres sempre i quan es justifiqui la necessitat i es garanteixi l'arribada i emplaçaments dels vehicles de bombers.	(*)				
		La determinació de nous usos en els nuclis urbans antics ha de ser coherent amb la dimensió i traçat de la xarxa viària existent per tal de garantir l'evacuació dels ocupants dels edificis a un espai exterior segur.	(*)				
		Les propostes d'increment de l'alçada reguladora màxima en zones urbanes consolidades ha de ser coherent amb l'amplada dels carrers existents per garantir el pas de vehicles de bombers i l'emplaçament d'espais de maniobra (cal tenir en compte els edificis amb una alçada d'evacuació superior a 9 metres).	(*)				
		Els vials o zones que el planejament defineixi parcial o totalment restringides al trànsit de vehicles han de garantir el pas dels vehicles de bombers en les condicions descrites pels vials d'aproximació i espais de maniobra d'aquesta guia.	(*)				
		La xarxa viària ha de garantir les característiques morfològiques i de disseny dels vials d'aproximació.					
		El planejament derivat haurà de garantir que la xarxa viària es correspon amb els paràmetres morfològics i de disseny dels vials d'aproximació i espais de maniobra per a vehicles de bombers.	(*)				
		Les zones d'aparcament a la via pública han de garantir les condicions de vial d'aproximació i vial d'intervenció pel que fa a la calçada. Cal tenir especial cura en les zones properes a les cruïlles o girs de carrers per facilitar el gir dels vehicles de bombers.	✓				
		La separació dels espais destinats a aparcament ha de permetre el dimensionat suficient dels espais de maniobra per emplaçar els vehicles d'emergència i la seva maniobra.					
		Els elements fixos que es trobin al llarg del vial d'aproximació han de disposar d'una distància transversal entre ells igual o superior a 3,5 metres.					
		En vials d'accés sense sortida de més de 20 metres de llarg s'ha de disposar d'un espai suficient de maniobra, per realitzar la maniobra de gir i canvi de sentit. Aquest espai de maniobra s'ha de poder inscriure en una circumferència permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs...) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció: - De 15 metres de diàmetre en zones urbanes (DB SI5 -CTE, ITC-SP 113:2009, DT12) - De 18 metres de diàmetre en zones industrials (RSCIEI)	(*)				
		Els elements de reducció de velocitat han de permetre el trànsit de vehicles de serveis d'emergència. Cal tenir especial cura en aquelles solucions que comportin l'estrenyiment de la calçada i els desplaçaments de l'eix de la trajectòria.					
		La distància de dos elements reductors no ha de ser inferior a 30 metres.					
		Els elements reductors de velocitat col·locats en els vials tindran una alçada màxima de 0,10 metres i una amplada de 4 a 5 metres. Les parts inclinades no seran superiors al 5% de pendent. (Circular 02/05 de 14 de març de la DG de Carreteres).					
		En carrers o zones definides com entorn sensibles que puguin estar separades per pilones o elements retràctils que evitin el pas de trànsit, cal assegurar un mecanisme perquè aquests elements permetin el pas dels vehicles d'emergència.					
	Vials d'aproximació en nudis urbans limítrofes a vegetació forestal o en sòl no urbanitzable	En vials d'aproximació sense sortida en zones edificades limítrofes o interior a àrees forestals, quan no es pugui disposar de dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi (DB SI5 -CTE, ITC-SP 113:2009, DT12) i han d'ésser senyalitzats degudament (L 5/2003).					
		En els vials secundaris sense sortida de zones properes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'un espai suficient de maniobra, per realitzar la maniobra de gir i canvi de sentit, en el que es pugui inscriure una circumferència de 15 metres de diàmetre, permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs....) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció (ITC-SP:113:2009).					
		Les zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, han de disposar preferentment, de 2 vials d'accés alternatius amb les característiques descrites per als vials d'aproximació (DB SI5 CTE, DT12).	(*)				
		L'entrada als camps i a les àrees d'acollida d'autocaravanes, sempre i en tot moment, ha d'estar en bones condicions i tenir una amplada mínima de 5 metres si és de dos sentits de circulació, o de 3 metres si és d'un únic sentit (ITC SP 142:2021).					

(*) NO AFECTA

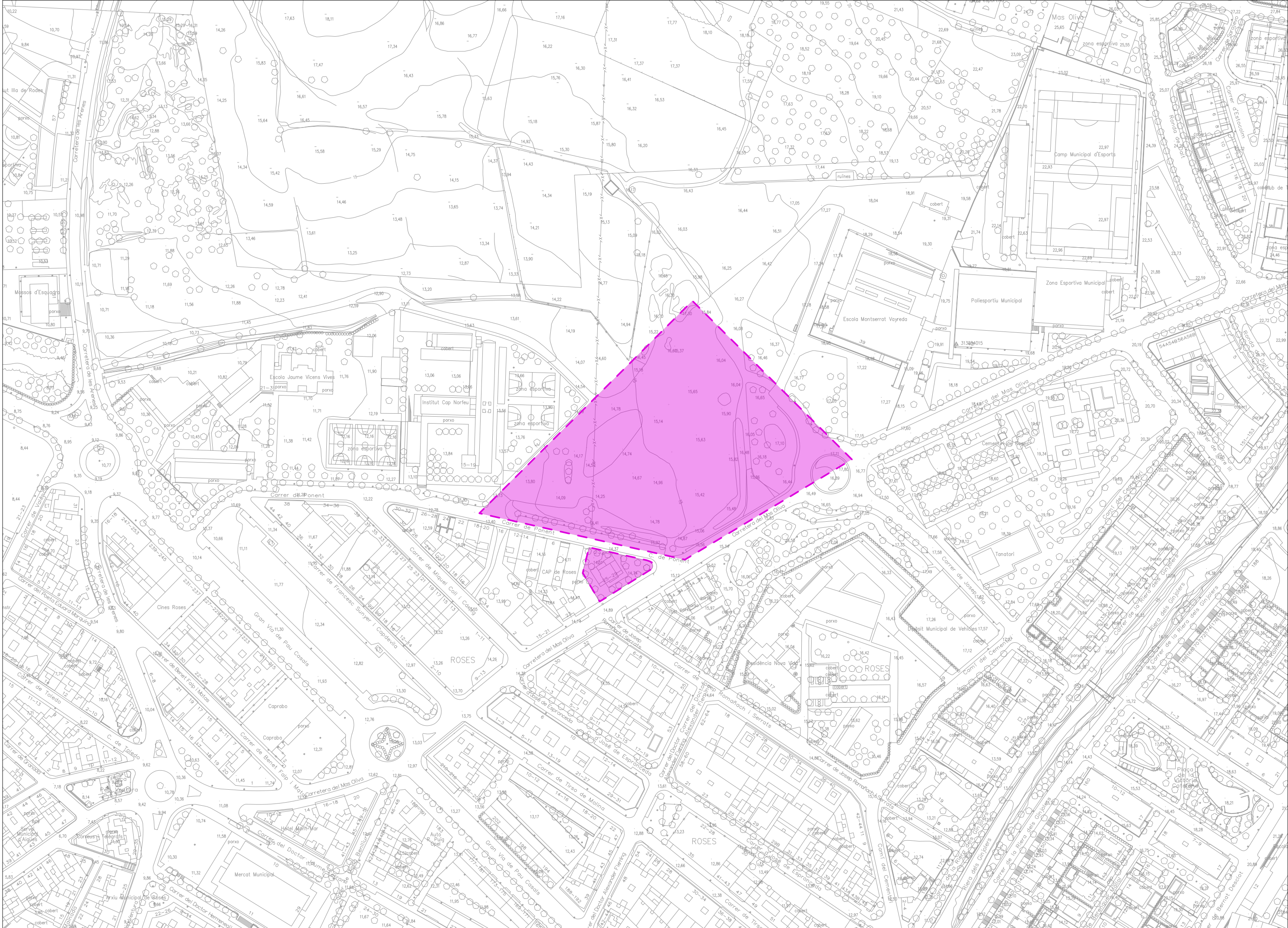
OBJECTIU BÀSIC		MESURES TÈCNIQUES	POUM i MPOUM	NU	PPU	PEU	PU
CONDICIONS D'ENTORN I ACCESSIBILITAT PER A BOMBERS	Vials d'aproximació en nuclis urbans limítrofes a vegetació forestal o en sòl no urbanitzable	Vials interiors dels càmpings i àrees d'acollida d'autocaravanes: l'amplada dels vials principals no podrà ser inferior a 3 metres quan es tracti de vials d'un únic sentit de circulació, ni inferiors a 5 metres quan es tracti de vials de dos sentits de circulació (ITC SP 142:2021).					
		Els camins rurals, han de garantir l'amplada mínima dels camins classificats com a primaris i secundaris per permetre el pas de vehicles de bombers.	(*)				
		S'ha de garantir la conservació i ús dels camins rurals estructuradors, per tal que es mantingui una amplada mínima dels camins classificats com a primaris i secundaris, preferentment, per permetre el pas de vehicles de bombers.					
		La xarxa viària bàsica ha de preveure camins perimetrals de 5 metres d'amplada en zones edificades o per edificacions limítrofes o interiors a àrees forestals (DB SI5 CTE, DT12).	(*)				
		Els vials sense sortida han d'ésser senyalitzats degudament (L 5/2003).					
		Els càmpings i àrees d'acollida d'autocaravanes que es trobin a menys de 500 metres de massa forestal disposaran, a llarg de tota la zona que confronta la massa forestal, d'un vial d'amplada mínima de 5 metres a fi de garantir el pas i emplaçament dels vehicles d'extinció d'incendis. Ha de ser possible l'accés pels vehicles de bombers pels dos extrems d'aquest vial. Si només hi ha un accés, es disposarà a l'altre extrem d'un espai suficient de maniobra lliure de vehicles i de qualsevol obstacle, que compleixi els requeriments de la ITC- SP 113 "Espai suficient de maniobra en els vials amb un accés únic". (ITC SP 142:2021).					
	Espais de maniobra	Cal preveure espais de maniobra cada 50 metres com a mínim i preferiblement pròxims a les cruïlles dels carrers per facilitar l'accessibilitat a les façanes perpendiculars al vial d'intervenció.					
		L'espai de maniobra ha de mantenir-se lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardineria, pilones i altres obstacles. De la mateixa manera, on es prevegi l'accés a una façana amb autoescala de bombers, s'evitaran elements com cables elèctrics aeris o rames d'arbres que puguin interferir en les maniobres.					
		Els espais de maniobra estaran identificats amb marques vials en el paviment (per exemple senyals grogues en ziga-zaga o línies grogues contínues al cantell de la vorera) per identificar una zona amb prohibició d'aparcament i/o estacionament.					
		En edificacions aïllades de la trama urbana que disposin d'un dipòsit d'aigua per a incendis, de les característiques que descriu aquesta guia, s'ha de garantir l'emplaçament del vehicle de bombers a una distància igual o inferior a 4 metres del punt de captació d'aigua. Les dimensions mínimes dels espais d'emplaçament han de ser de 9 metres de llarg i 5 d'ample. Aquests espais es mantindran lliures de qualsevol obstacle, preferiblement senyalitzats o identificats i a una distància inferior a 100 metres de tot punt de façana accessible (ITC-SP-141:2021).	(*)				
	Accessibilitat a les façanes dels edificis	Els límits d'edificació, han de tenir en compte l'accessibilitat dels efectius de bombers a través dels accessos de l'edifici, per tal que en el planejament derivat es desenvolupi correctament.					
		En els casos que els accessos a l'edifici no es planegin en el vial d'intervenció, distància màxima a recórrer pels efectius de bombers horitzontalment fins als accessos de l'edifici necessaris per poder arribar fins totes les zones comunes, des dels espais de maniobra: - Edificis de menys de 9 metres d'alçada d'evacuació: 50 metres - Edificis a partir de 9 metres d'alçada d'evacuació o en edificis d'ús industrial: 30 metres					
		En el cas que la façana més representativa de l'edifici no coincideixi amb la de l'accés principal, com a mínim el 25% del perímetre de l'edifici ha de complir les condicions de façana accessible.					
		Les façanes s'han de dissenyar amb l'objectiu de permetre una intervenció ràpida i segura dels bombers en la totalitat de l'edifici per considerar-les accessibles i per aquest motiu han de complir les següents condicions: - El nombre de façanes accessibles anirà en funció de l'ocupació prevista de l'edifici d'acord amb la ITC-SP 121:2012 - En el cas d'edificis industrials, amb caràcter general, la longitud de la façana accessible no ha de ser inferior al 15% del perímetre de la planta de l'edifici (RSCIEI) - Han de permetre l'accés a l'edifici a nivell de rasant i en les plantes (DB SI5 CTE, DT12, RSCIEI) - En edificis de més de 50 metres d'alçada d'evacuació, cal preveure que l'edifici ha de tenir un mínim de dues façanes accessibles, les més representatives per dimensió, i com a mínim del 50% del perímetre en plantes irregulars (ITC-SP109:2012)					

IV. PLÀNOLS

	Escala A1/A3	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01	5.000/10.000	SITUACIÓ
i.02	1.000/2.000	EMPLAÇAMENT
i.03	500/1.000	ORTOFOTO DE L'ÀMBIT
i.04	375/750	TOPOGRÀFIC
i.05	375/750	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
i.06a	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de clavegueram pluvials
i.06b	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de clavegueram residuals
i.06c	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa d'aigua
i.06d	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de mitja tensió
i.06e	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de baixa tensió
i.06f	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de telecomunicacions
i.06g	375/750	PLANTA SERVEIS EXISTENTS. Xarxa de gas
i.07	375/750	PGOU VIGENT
i.08a	375/750	ALTERNATIVA 0 PGOU VIGENT
i.08b	375/750	ALTERNATIVA A1
i.08c	375/750	ALTERNATIVA A2
i.08d	375/750	ALTERNATIVA A3
		PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
o.09	375/750	ZONIFICACIÓ
o.10	375/750	ORDENACIÓ
o.11	375/750	EXEMPLE DEL RESULTAT DE L'ORDENACIÓ
o.12	375/750	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
o.13	1.000/2.000	ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES



— — — ÀMBIT D'ACTUACIÓ



REF: 954

APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL A L'ÀMBIT DE LA "UA 7"

ROSES

1.02

EMPLAÇAMENT

JULIOL 2025

DIN A-1 1/1.000

DIN A-3 1/2.000

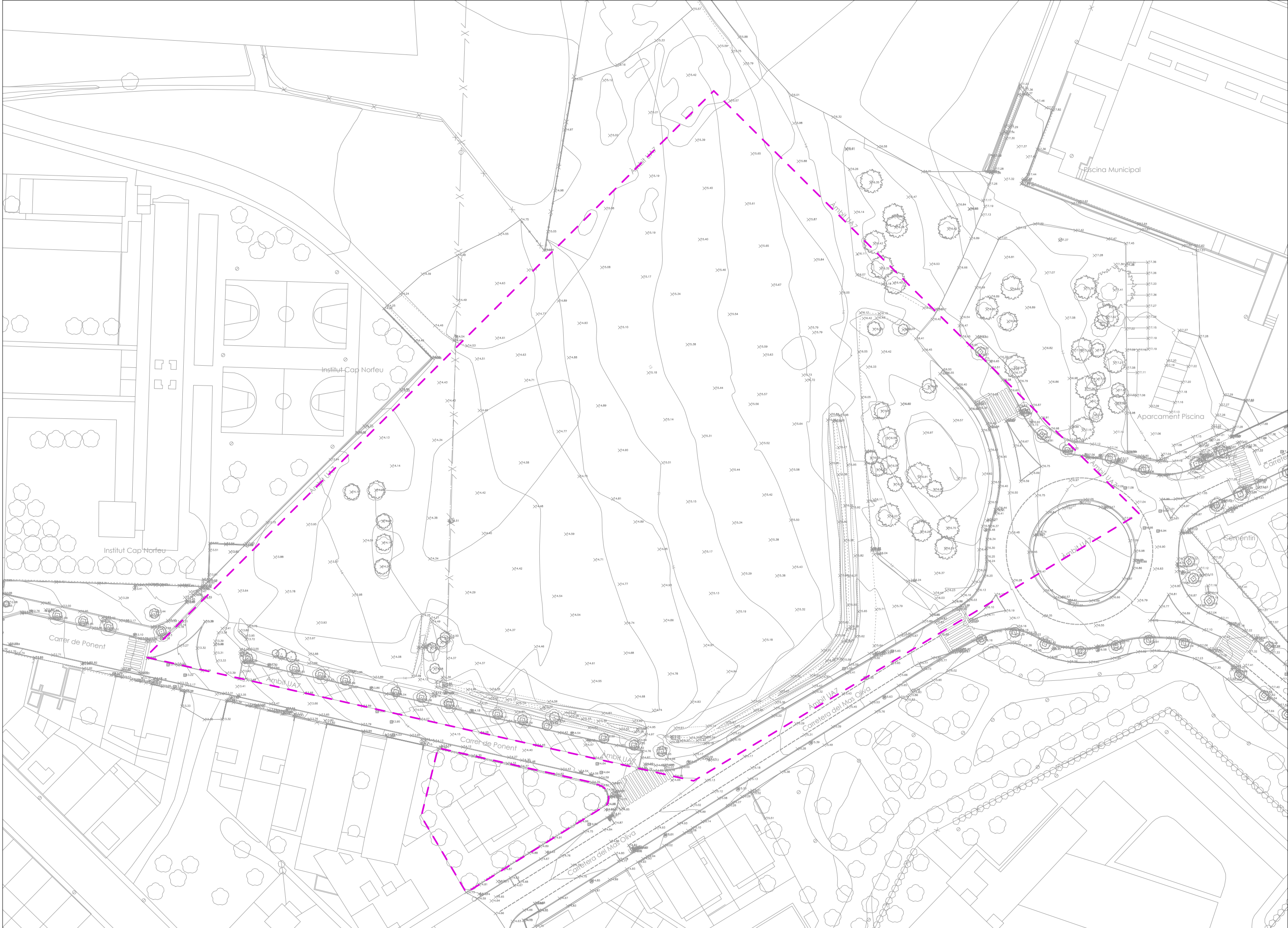
0 10 20 30 40 m

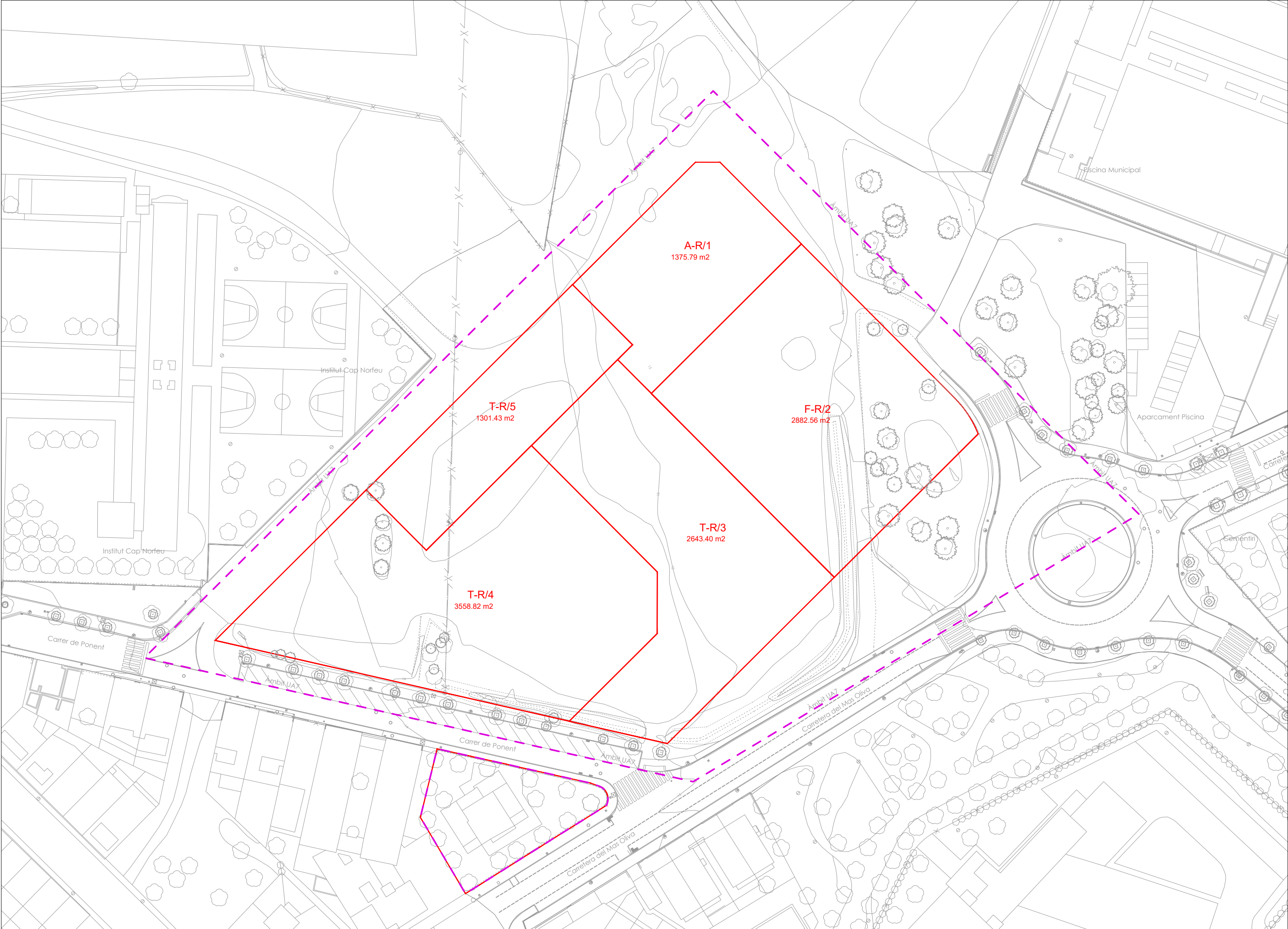
Ajuntament de Roses

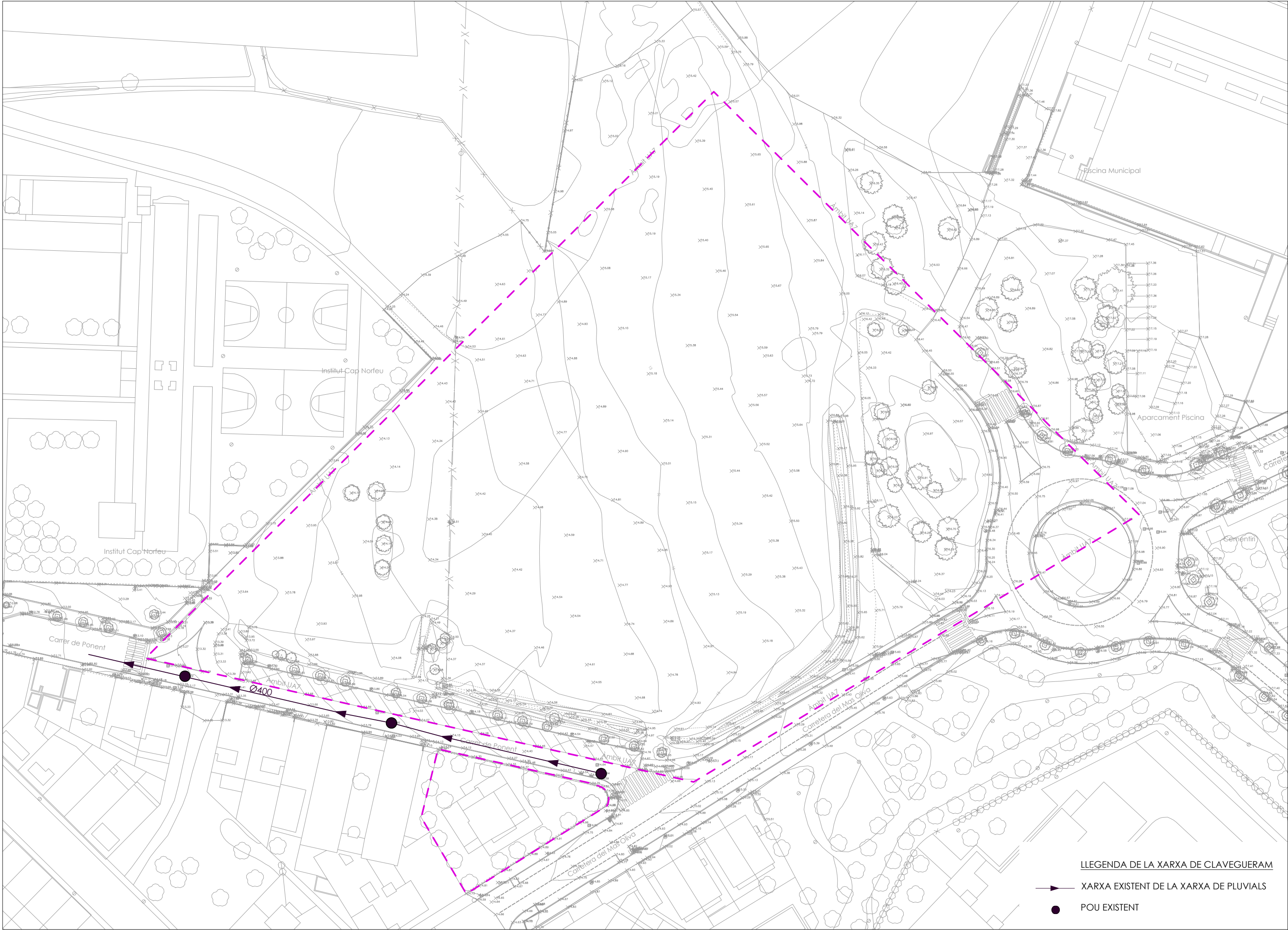
Narcís Reverendo, arquitecte
Joaquim Ginesta, arquitecte
Reverendo-Ginesta Arquitectes Associats, SLP
Nou, 7-pral 17001 Girona
Tel: 972221716 rg@rg-arquitectes.com

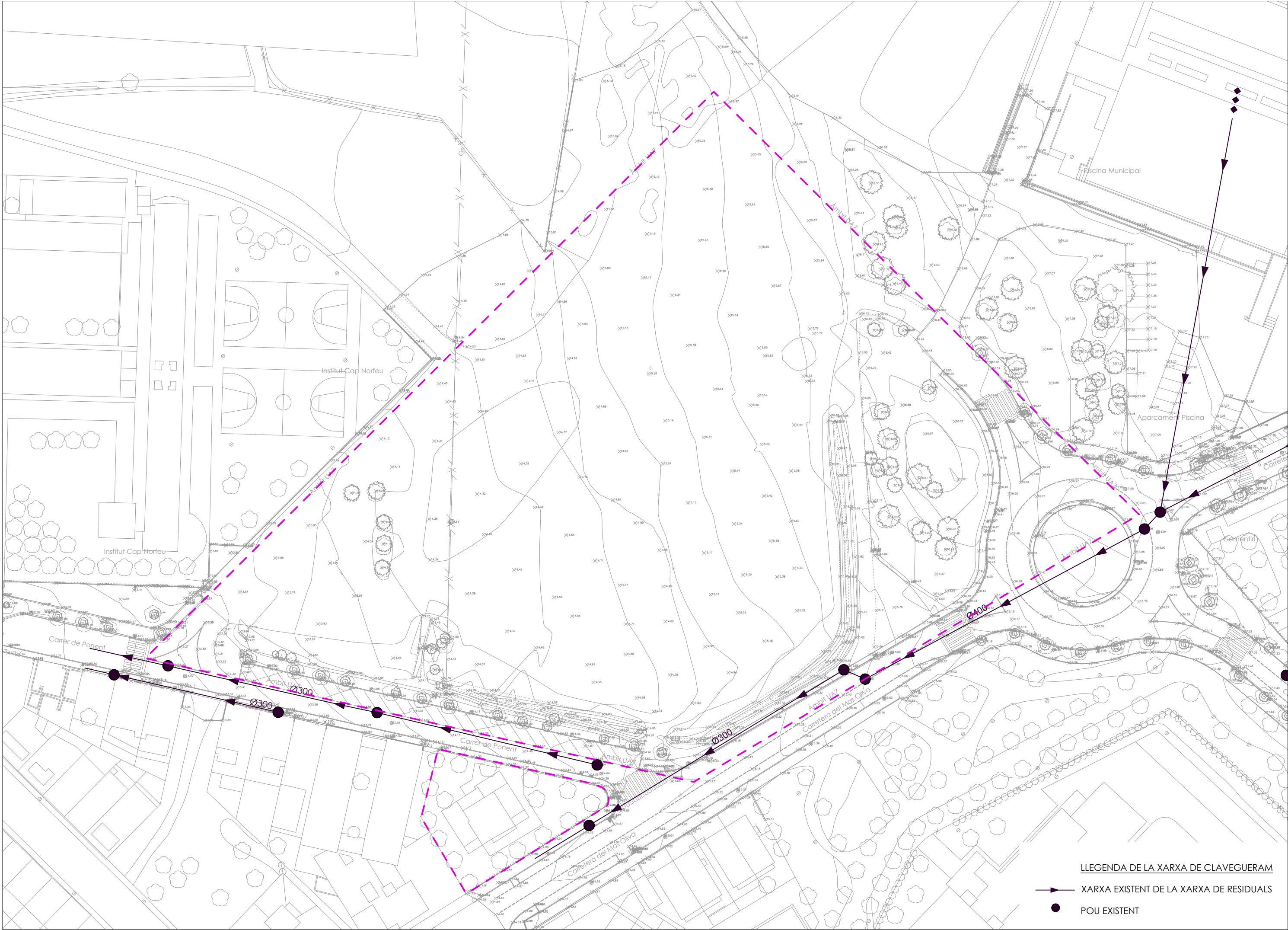
GIR
REVERENDO GINESTA ARQUITECTES





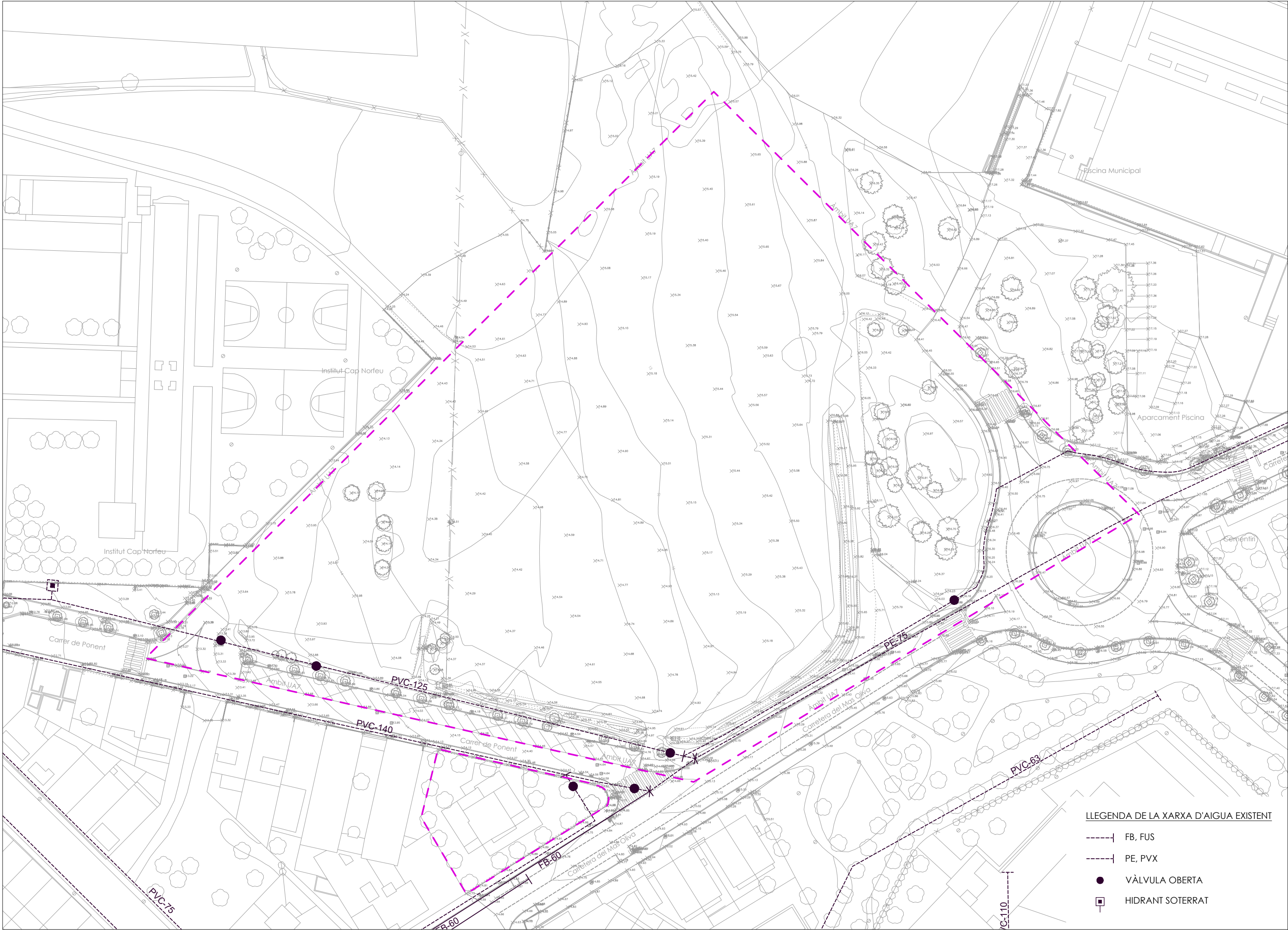






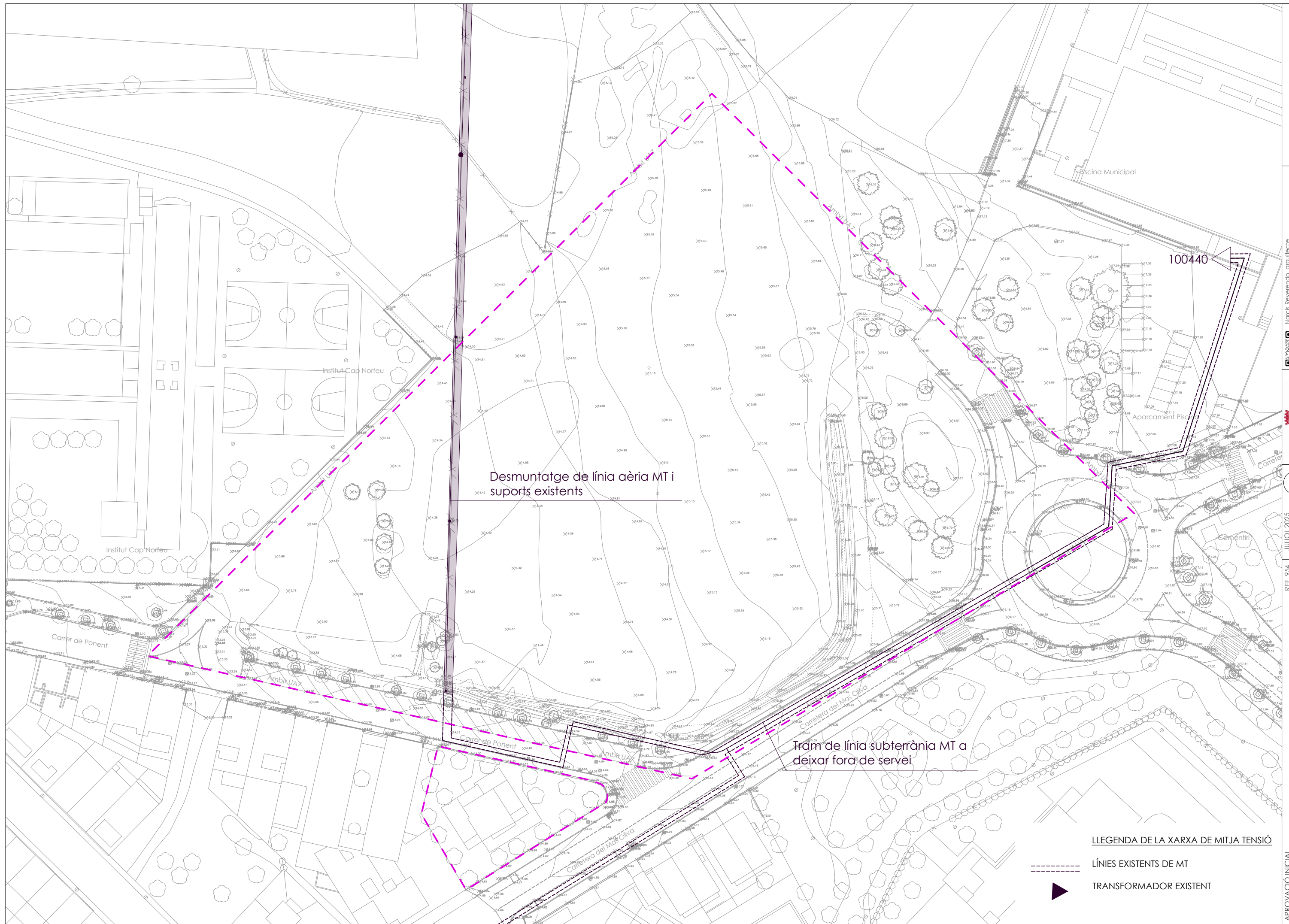
LLEENDA DE LA XARXA DE CLAVEGUERAM

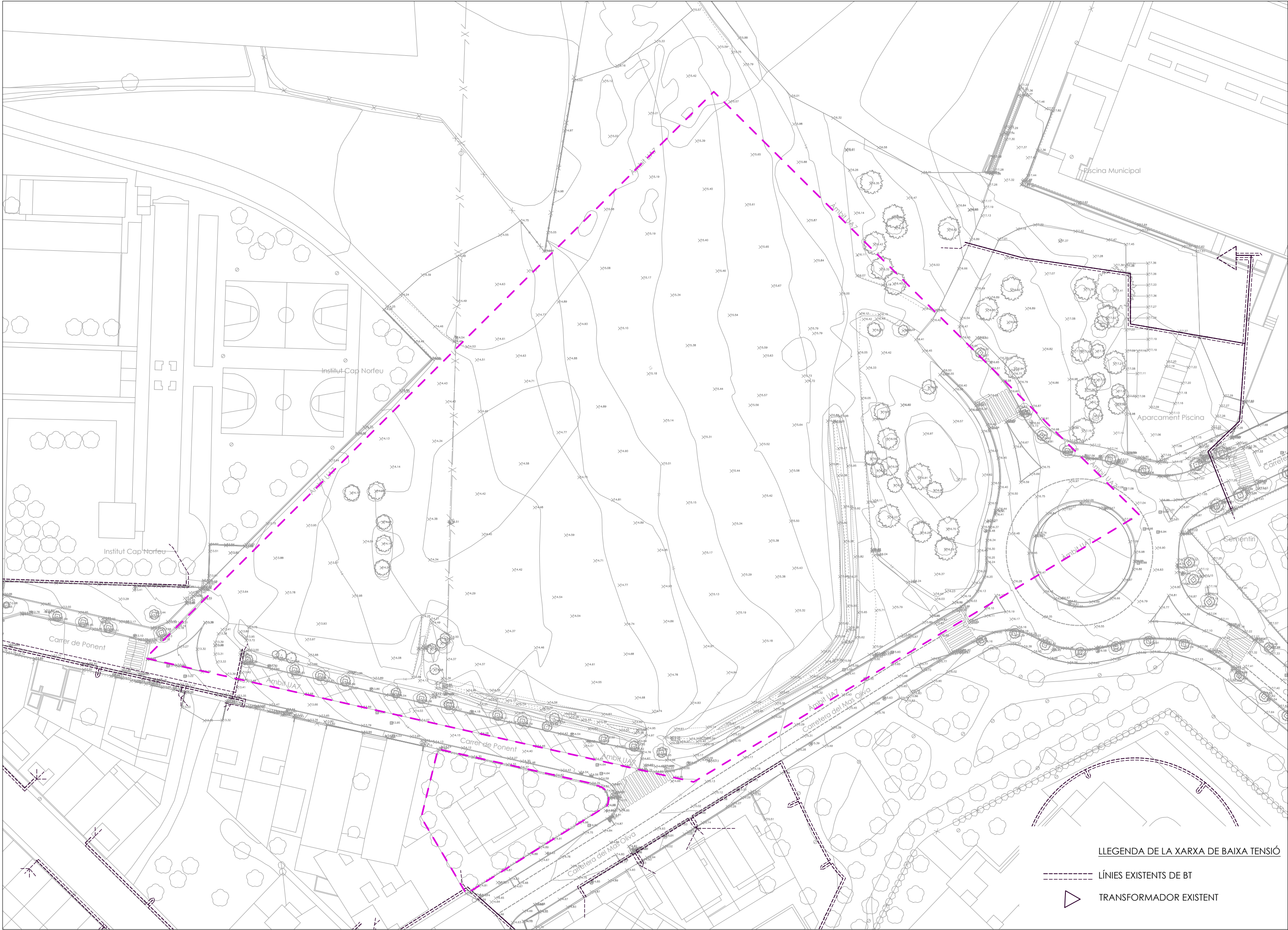
- XARXA EXISTENT DE LA XARXA DE RESIDUALS
- POU EXISTENT



LLEGGENDA DE LA XARXA D'AIGUA EXISTENT

- FB, FUS
- PE, PVX
- VÀLVULA OBERTA
- HIDRANT SOTERRAT





LLEENDA DE LA XARXA DE BAIXA TENSIÓ

- LÍNIES EXISTENTS DE BT
- △ TRANSFORMADOR EXISTENT

