



CU: 40

Expedient:2007 / 027242 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 2 de juny de 2010, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

Donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 11 de febrer de 2010, referent a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal , promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, que en condicionava l'executivitat al compliment d'un seguit de prescripcions mitjançant un text refós verificat pel Ple municipal.

Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 13 de maig de 2010, va acordar aprovar la verificació del text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Informes organismes

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el mar de la Secretaria General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural Y Marino, en data 2 de juny de 2010, ha emès un nou informe en sentit favorable, sempre que es tingui en compte el que s'indica en l'apartat 1 d'aquest mateix informe.

En aquest apartat es manifesta el següent traduït literalment:

" En els plànols es representa de manera sensiblement correcta la línia del atermenament del domini públic marítim-terrestre de la marina de Santa Margarida així com les línies que delimiten les zones sobre les que recauen les servituds de trànsit i protecció, donant compliment al sol·licitat en l'informe de 2-02-2010. No obstant s'observen determinades imprecisions i petites errades en el traçat de les línies esmentades que serà precís corregir per ajustar-les a l'atermenament aprovat per O.M. de 5 -02-2010. En qualsevol cas, davant de qualsevol ajust de representació de les línies d'atermenament i servitud mencionades, prevaldran les dades dels plànols d'atermenament sobre els plànols de planejament trmesos"

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió d'11 de febrer de 2010, va acordar:

"-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses, supeditant-ne la publicació en el DOGC i 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 Informes d'organismes sectorials

-1.1.1 Cal complimentar correctament les consideracions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de data 6 d'agost de 2009, tant pel que fa la regulació de les activitats ramaderes en les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, com la precisió dels usos admesos pel Catàleg de Masies i Cases Rurals.

-1.1.2 Cal complimentar correctament les consideracions de l'informe de la Secretaria de Planificació Territorial de data 4 de setembre de 2009, en el sentit d'incloure una justificació específica de l'adequació del Pla a les determinacions del Pla director territorial de l'Empordà.

-1.1.3 Cal complimentar les prescripcions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de data 12 de juny de 2009, tant pel que fa a les consideracions sobre el Catàleg de béns protegits com també respecte el catàleg de Masies i Cases rurals.

-1.1.4 Cal complimentar les observacions 2,3 i 4 de l'informe de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

-1.1.5 Cal complimentar les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de data 27 de gener de 2010.

- 1.1.6 Cal complimentar les consideracions de l'informe favorable de la *Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino* de data 2 de febrer de 2010 i posar-ho en coneixement d'aquesta *Dirección general*.

1.7 Caldrà incorporar, si escau, les prescripcions que resultin del nou informe que es va sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua.

-1.2 Sistemes

-1.2.1 En terrenys qualificats de subsistema d'aparcaments de forma simultània amb la clau que identifica el sistema d'espais lliures (Clau C-B), s'ha d'establir una única qualificació. En el cas que s'opti pel d'espais lliures, si preveuen l'aparcament en el subsòl, s'ha d'especificar en quins casos singulars és admissible aquest ús, fixant que la titularitat és pública. Tanmateix en terrenys qualificats d'espais lliures, com a màxim, únicament es pot admetre del 8% d'ocupació d'aquests terrenys per destinar-lo a aparcament públic.

-1.2.2 Pel que respecta als espais lliures:

- Les illes centrals de les rotondes no s'hauran de qualificar de sistema d'espais lliures.





- Cal excloure el sistema hidràulic del subsistema de zones verdes amb curs hidràulic. En tot cas es mantindran com a sistema d'espais lliures, aquells que puguin ser compatibles amb el sistema hídic d'acord amb la legislació vigent i sectorial en matèria d'aigües.
- Una vegada tingudes en compte aquestes observacions caldrà confirmar la justificació del compliment de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

-1.2.3 En els àmbits qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals situats al PA-16 Raval dels Grecs com al SUD-1 Rec Fondo, cal identificar, d'acord amb la distinció que fa la normativa urbanística, quins es destinen a habitatges per a joves i quins per a la gent gran. Així mateix cal especificar i fixar correctament les condicions d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació, exclouent la necessitat de tramitar un pla de millora urbana, evitant les contradiccions detectades en els articles 37, 38 i 39 de la normativa del Pla.

-1.2.4 Cal identificar correctament els terrenys que es qualifiquen de sistema d'equipaments comunitaris evitant dobles qualificacions amb sistema d'espais lliures, tal i com es detecta en l'àmbit del mercat municipal o la plaça Frederic Rahola.

-1.2.5 El Pla d'ordenació urbanística municipal, haurà de definir clarament el manteniment de la vigència del Pla especial del Port de Roses aprovat definitivament i supeditar qualsevol proposta d'ampliació de l'edificabilitat existent o altres determinacions a la tramitació d'una modificació puntual d'aquest pla especial. Tanmateix, aquests terrenys han de tenir la classificació de sòl urbà.

Sòl Urbà

-1.3 Aspectes genèrics

-1.3.1 Es recomana que els terrenys qualificats de casc antic. Subzona Biblioteca (clau 2d), corresponent a terrenys construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació, amb una tipologia altre que l'alineació a vial, s'indiqui l'acotació de les distàncies de l'edificació a límits de parcel·la, o bé s'estableixi una zonificació més adequada i convenientment regulada

-1.3.2 Per a les qualificacions de conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5) consolidats subzones 5a i 5b, cal que els seus paràmetres reguladors s'especifiquin de forma quantitativa, numèrica o gràfica, d'acord amb la regulació volumètrica establerta, admetent per a la subzona 5a, l'augment d'edificabilitat del 30% que es planteja però, únicament per conjunts edificats o per illes, supeditant aquesta possibilitat a la necessitat de redactar i tramitar un Pla de millora urbana.

-1.3.3 Per a les subzones 5d1, 5d2, 5d3, i 5d5, dels conjunts de nova ordenació (clau 5), tots ells amb tipologia aïllada, s'han de completar els paràmetres que estableixen les seves condicions d'ordenació, fixant les distàncies de separació de l'edificació als límits de



parcel·la, i pel que fa a la subzona 5d5, establir també els paràmetres d'edificabilitat, nombre de plantes i ocupació.

-1.3.4 En la Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (clau 8), en els terrenys situats al voltant de la plaça de la Victòria Catalana, ja edificats, no s'identifiquen amb cap subzona, i únicament es qualifiquen amb la clau 8, amb la qual cosa no tenen fixats els seus paràmetres reguladors. Cal qualificar aquests terrenys amb la subzona adequada i especificar correctament els seus paràmetres reguladors.

-1.3.5 Cal completar els paràmetres reguladors de la qualificació de subzona PERI Granja Sant Josep (Clau 8e), d'acord amb els establerts en el Pla especial de reforma interior, indicant les condicions de parcel·lació.

-1.3.6 Per a les subzones de Santa Margarida (clau 8a), Santa Margarida sector Nord (clau 8f), i subzona dels hotels (clau 8H) cal establir el percentatge màxim d'ocupació també en planta pis, ja que només s'estableix en planta baixa i en planta soterrani.

-1.3.7 Per a les zones qualificades com a subzona industrial entre mitgeres avinguda nord i rotonda Port (clau 9a), cal o bé acotar els gàlibs edificables en els plànols d'ordenació o bé fixar numèricament en la normativa urbanística, els seus paràmetres d'ocupació, edificabilitat neta i distàncies a veïns.

-1.3.8 Respecte la zona de càmping urbà (clau 10), cal excloure la necessitat de redacció d'un Pla especial, establir els usos i els paràmetres reguladors de les edificacions admissibles per aquests usos i remetre la seva ordenació al pla de millora urbana (PMU-9).

-1.3.9 En els plànols d'ordenació per als terrenys qualificats d'edificis i jardins privats protegits (clau 11) cal distingir la qualificació entre les dues subzones 11a (edificacions de valor històric/artístic) i la 11b (altres conjunts enjardinats), previstes en la normativa urbanística.

-1.3.10 La possibilitat que preveu l'article 91.7 de les normes urbanístiques, que en el cas que s'opti per ús exclusiu hotel·ler, es pugi augmentar l'edificabilitat neta en 0,36 m²st/m²s, s'hauria de limitar a tipologies corresponents a edificacions aïllades. Únicament es podrà considerar admissible amb la condició que l'ús hotel·ler es mantingui com a mínim durant dotze anys, i sempre tenint en compte que en cas de retornar a l'ús residencial es considerarà com una actuació de transformació amb tots els requisits que exigeix la legislació urbanística vigent en el moment de la transformació, prèvia la tramitació de la corresponent modificació que delimiti l'àmbit.

-1.4 Polígons d'actuació urbanística

-1.4.1 En totes les fitxes reguladores dels paràmetres dels Polígons d'actuació urbanística, cal establir normativament, quines són les zones previstes (especificant la subzona) en els terrenys amb aprofitament i els tipus de sistemes previstos amb la seva clau identificativa, amb indicació de la superfície de cadascun d'ells. Per als polígons d'actuació PA-1, PA-2, PA-5, PA-6, PA-7, PA-9, PA-11, PA-15 i PA-16, caldrà definir mitjançant una



qualificació urbanística específica els habitatges amb protecció oficial, identificant les diverses modalitats. Els polígons PA-5, PA-6, PA-10, PA-11, PA-12, PA-15 PA-16, en els quals s'hi preveu la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, hauran de ser considerats com a sòl urbà no consolidat. Tanmateix, la delimitació dels àmbits proposats es farà de manera que possibiliti l'execució dels vials previstos, especialment en els vials dels polígons 1 i 13.

-1.4.2 En el polígon PA 3- Ginjolars cal establir el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges.

-1.4.3 El PA 4- Gravina, s'haurà d'excloure la seva delimitació i considerar-lo com a una actuació aïllada, subjecte a expropiació.

-1.4.4 En el PA-6, els terrenys que es qualifiquen com a edificis i jardins privats protegits (clau 11), caldrà identificar si són subzona 11a o subzona 11b, i en tot cas per les seves característiques i dimensions, es recomana excloure la delimitació del polígon i condicionar la cessió i urbanització de la vialitat a l'atorgament de les corresponents llicències d'obres.

-1.4.5 El PA-5 Timoneda, en l'àmbit discontinu del carrer Joan Timoneda s'haurà de mantenir la mateixa edificabilitat i el mateix nombre d'habitatges que atorgava l'aplicació dels paràmetres reguladors establerts pel planejament vigent.

-1.4.6 Respecte a l'ordenació del PA-9 Murillo, per les seves característiques topogràfiques amb fort pendent, únicament és admissible una primera franja d'edificació confrontant al vial, sense que es superi el potencial de densitat d'habitatges que resulta del planejament actualment vigent, ocupant únicament la part lliure d'arbrat, alliberant la resta de terrenys, o bé cas contrari, s'haurà de mantenir la tipologia unifamiliar aïllada, prevista pel planejament vigent.

-1.4.7 Caldrà excloure la delimitació del PA-14, mantenint-lo com una actuació aïllada o condicionant la cessió de vialitat a la llicència d'obres. Tanmateix, per a la totalitat de la illa formada pels carrers avinguda de Rhode, avinguda de la Cuana, carrer de la Pujada al Puig Rom i carrer de les Drassanes, caldrà reconsiderar la volumetria proposada, tot unificant les altures de les edificacions i simplificant la volumetria resultant de l'illa.

-1.4.8 En el PA-15, es recomana evitar qualificar terrenys amb aprofitament urbanístic al costat de llevant del carrer Ausiàs March.

-1.4.9 En la regulació del PA-17 cal establir el nombre màxim d'habitatges.

-1.4.10 El PA13- Port Canadell situat a Santa Margarida, cal fixar la ubicació dels àmbits subjectes a ésser edificats, de la vialitat proposada i dels terrenys destinats a espais lliures, o bé reconsiderar-lo com un sector subjecte a un pla de millora urbana.

-1.5 Sectors subjectes a Pla de millora urbana





-1.5.1 En cadascuna de les fitxes dels sectors de sòl urbà sotmesos a pla de millora urbana caldrà que es determini si l'ordenació del sector és orientativa o no, i en cas que hi hagi determinacions de posició de zones o sistemes que es consideren vinculants, definir-ho. Així mateix, cal que les reserves de sòl públic es defineixin únicament com a reserves mínimes de sistemes, evitant diferenciar entre sistemes generals i sistemes locals. En aquests sectors, les reserves d'habitatge protegit únicament s'han de definir mitjançant percentatges de sostre residencial, sense establir la quantificació del sostre i nombre d'habitatges.

Els sectors que incorporin recs o rieres, hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes de generar edificabilitat.

-1.5.2 En el PMU-2: cal aclarir si es planteja implantar els dos usos, hotel·ler i residencial en percentatges diferents, o bé si es preveuen les dues alternatives. Respecte als sistemes, cal diferenciar el sòl que es destina a espais lliures, i el que es destina a aparcament.

-1.5.3 El PMU-3 atesa la seva morfologia i objectius, i tenint en compte la consolidació de la vialitat i que està majoritàriament edificat es recomana que es contempli com un polígon d'actuació urbanística.

-1.5.4 Per als PMU-4, i PMU-5, els seus límits s'hauran d'ajustar al traçat viari proposat per tal de facilitar la seva execució.

-1.5.5 El PMU-6, correspon a un àmbit de sòl urbà consolidat que esdevé no consolidat per la seva transformació, en aquest sentit caldrà que contempli la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

-1.5.6 Els terrenys que conformen el PMU-7 tenint en compte les característiques i les preexistències d'aquests terrenys, així com la classificació actualment vigent de sòl urbanitzable no delimitat, s'hauran de mantenir com a sòl urbanitzable delimitat, admetent la urbanització del traçat viari (camí) que ja hi ha obert, i preveient la implantació de l'edificació de forma agrupada a la part sud d'aquest traçat, entre aquest i els aparcaments privats existents al límit sud del sector, destinant la resta de terrenys a espais lliures públics. Altrament, cal aclarir si l'ús sanitari i assistencial es preveu com a equipament o com a complementari o alternatiu al residencial.

-1.5.7 Respecte al PMU-8, els espais lliures s'agruparan, aconseguint d'aquesta manera una correcta funcionalitat d'aquests espais.

-1.5.8 Els paràmetres del PMU-9 Càmping Salatà, han de definir un sostre màxim per a les instal·lacions a implantar o a regular en el càmping.

-1.6 Sòl Urbanitzable

-1.6.1 Per als sectors de sòl urbanitzable, s'hauran d'establir pautes en la programació del desenvolupament dels diversos sectors, en funció de la seva proximitat al sòl urbà o en



funció de la seva adequada accessibilitat des del sòl urbà o de vies estructurants, de tal manera que el desenvolupament de sectors més allunyats del nucli urbà no es puguin desenvolupar fins que els més propers estiguin pràcticament executats i consolidats. S'aconsella que els sectors amb programació amb etapes més diferides en el temps es classifiquin com a sòl urbanitzable no delimitat. En tot cas el SUD-4 i el SUD-16 es preveuran com a sectors de sòl urbanitzable no delimitats, condicionant el seu desenvolupament a l'execució de bona part del sòl urbanitzable delimitat.

Els sectors que incorporin recs o rieres, hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes de generar edificabilitat.

En la regulació de tots els sectors, caldrà fixar correctament els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments, evitant diferenciar entre sistemes generals o sistemes locals llevat que se'ls imputi alguna càrrega urbanística per a desenvolupar algun sistema general.

-1.6.2 Els sectors que es proposen discontinus, en l'àmbit on es preveu materialitzar l'aprofitament urbanístic, caldrà també ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

-1.6.3 Cal que els límits dels sectors SUD-2, SUD-3, SUD-5, SUD-6, SUD-7, SUD-8, SUD-9, SUD-10, SUD-11, SUD-12, SUD-14, SUD-15, SUD-16 s'ajustin a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials d'infraestructures que dificultin l'execució dels sectors. Tanmateix, en cadascuna de les fitxes dels sectors de sòl urbanitzable, atès que és la figura del pla parcial la que ha de concretar i establir la ordenació, únicament s'hi haurà d'establir la posició d'aquells terrenys de cessió de sistemes que es considera vinculant.

-1.6.4 Cal substituir la previsió del polígon de polígons en sòl urbà no consolidat, que comprèn els sectors SUD-1, 2, 3, 4 i 13, per la delimitació d'una àrea subjecte a pla especial urbanístic que estableixi la participació en els costos d'aquesta infraestructura, i alhora pugui valorar i repartir els costos de la urbanització d'aquesta infraestructura.

Sòl urbanitzable residencial

-1.6.5 Per al Sector SUD-1 Rec Fondo, cal completar la seva regulació de tal manera que es transposi els paràmetres normatius d'ordenació, edificació i ús establerts pel pla director de les Àrees residencials estratègiques de les comarques Gironines.

-1.6.6 La part discontinua corresponent a l'àmbit 2 del sector SUD-4, situat per damunt de la carretera de Montjoi, s'admetrà la seva classificació de sòl urbanitzable sempre i quan no generi una edificabilitat i nombre màxim d'habitatges corresponent a un coeficient d'edificabilitat bruta màxima de 0,06 m²st/m²s i una densitat bruta màxima de 4 hab/ha.

-1.6.7 Per al Sector SUD-9 Rhode, únicament s'admetran amb caràcter provisional obres de millora i conservació de les edificacions existents.



-1.6.8 L'àmbit 2 discontinuo del sector SUD-13, situat entre les urbanitzacions Mas Boscà i el Mas Fumats, únicament ha de generar una edificabilitat màxima de 0,10 m²st/m²s i una densitat màxima de 10 hab/ha.

Sòl urbanitzable industrial

-1.6.9 Per als sectors SUD-12, SUD-14, SUD-15 i SUD-16, cal aclarir que vol dir ús econòmic, d'acord amb la regulació específica del Capítol 2, del Títol 7 de la normativa urbanística.

-1.6.10 El Sector SUD-16 s'haurà de preveure com a sòl urbanitzable no delimitat., condicionant el seu desenvolupament fins que el sector SUD-15 estigui executat i consolidat en un 50%.

-1.7 Sòl no urbanitzable

-1.7.1 Per a les subzones incloses en rústec de protecció territorial (Clau 13.1) i rústec de protecció preventiva (Clau 13.2), caldrà concretar quins són els usos admesos i els que no són admesos, tenint en compte aquells usos que recull l'article 258.

-1.7.2 Per als àmbits qualificats de subzona - rústec protecció territorial de lleure i esport (clau 13.1.s) i subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), atès el seu caràcter excepcional de reconèixer uns usos existents, cal únicament admetre els usos d'activitats col·lectives de caràcter esportiu i educació en el lleure.

-1.7.3 Els terrenys regulats amb la subzona - rústec protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2.s), corresponent al parc aquàtic de Roses, regulat per un Pla especial, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 20 d'abril de 2006. O bé s'haurà de transposar la ordenació i normativa d'aquest Pla especial en la regulació d'aquest àmbit, o bé caldrà establir que es manté la vigència d'aquest pla especial, i qualsevol modificació o alteració de les condicions de l'àmbit requerirà la modificació d'aquest Pla especial

-1.7.4 Per als àmbits qualificats amb la subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2), caldrà excloure com a usos admesos l'habitatge familiar, el turisme rural, i l'establiment hotel·ler, tots ells en masies i cases rurals inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, atès que el catàleg de masies que inclou el Pla no contempla cap masia o casa rural en terrenys qualificats amb aquesta subzona.

-1.7.5 En la regulació de les edificacions admissibles en sòl no urbanitzable, cal diferenciar els paràmetres màxims de les construccions admissibles en sòl no urbanitzable dels l·lindars previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

-1.7.6 Els terrenys qualificats d'equipament religiós-centres de culte D10, compartint



ubicació amb el sector urbanitzable SUD3- Mas Mates Est, s'haurà excloure'l del sòl no urbanitzable ubicant-lo tot ell en el sector SUD-3.

-1.7.7 En les zones del sòl no urbanitzable en que és admès l'ús de càmping, tal i com es determina la regulació d'usos i activitats del pla en el Títol 7, cal especificar que prèviament caldrà tramitar un pla especial.

-1.7.8 En sòl no urbanitzable cal limitar les ampliacions tant dels habitatges com dels altres usos legalment implantats i únicament remetre'ls al règim de disconformitat, tal i com estableixen les disposicions transitòries sisena i setena del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. I afegir, pel que fa a aquelles edificacions implantades il·legalment i havent prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, l'assignació del règim de disconformitat, tal i com també preveuen les mateixes disposicions transitòries d'aquest reglament.

-1.7.9 En al catàleg de masies i cases rurals, inclòs en aquesta Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé s'exclou del Pla i es remet amb posterioritat a la redacció d'un pla especial del catàleg de masies i cases rurals o bé caldrà completar-lo amb les determinacions següents:

- caldrà ampliar cadascuna de les fitxes del catàleg establint d'una banda, les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que en motiven la seva catalogació,
- Cal establir els usos admesos per cada actuació en funció dels definits a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol o l'article 55.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que entre d'altres caldrà que es tinguin en compte entre d'altres els criteris següents:
 - Els usos hotelers només haurien d'ésser admissibles amb sostres aproximats de 1.000 m².
 - Caldrà establir uns topalls màxim d'ampliacions que no haurien de superar el 20%, i depenent dels usos i de les característiques de cada masia i casa rural i en cas d'actuacions que la superfície total superi els 1.000 m², es fixi la necessitat de tramitar un pla especial.
 - Possibilitar l'admissió de la divisió horitzontal, sempre que es respecti l'estructura de l'edificació i aquesta ho admeti, i sempre que la tipologia ho admeti i com màxim fixar un nombre de quatre habitatges, a raó de 350 m² per l'habitatge principal i de 150 m² la mitjana dels restants.
 - La possibilitat de considerar una ruïna recuperable, a efectes de la seva reconstrucció només serà possible per raons socials i quan reuneixi els requisits següents: Que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques els volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle, d'altura mínima de 2m, i/o indicis de la coberta, que els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m², que tingui una implantació topogràfica adequada, i un accés preexistent adequat per al trànsit rodat. A més a més cal fixar la necessitat d'acreditar la volumetria original i el seu ús com a habitatge i respectar aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc.



-1.8 Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

-1.8.1 Caldrà adequar les referències normatives de comerç a la nova legislació fixada pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

-1.8.2 Per una millor comprensió del pla, els plànols d'ordenació s'hauran de formalitzar amb formats DIN-A-0, en comptes del format DIN-A-3.

-1.8.3 Caldrà incorporar al Pla una taula de vigències de figures de planejament derivat que ha estat aprovat definitivament que no ha quedat superat per el Pla d'ordenació urbanística municipal, i és manté vigent, tot establint el manteniment de la seva vigència, com és el cas del Pla especial del Port o del Pla especial del Parc Aquàtic de Roses, i aquelles figures que una vegada sigui vigent el Pla d'ordenació urbanística municipal, hauran quedat superades i ja no seran vigents.

-1.8.4 A la normativa del POUM, referent a equipaments comercials, s'actualitzaran les referències a la nova Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

-1.8.5 Cal corregir les errades detectades següents:

- En l'apartat 5 de l'article 22, que regula la xarxa viària cal excloure la referència a estudis de detall, atès que es tracta d'una figura ja no contemplada per la legislació urbanística vigent.
- En alguns àmbits qualificats de sistema d'espais lliures, únicament es qualifiquen amb l'identificador C, sense distingir entre les diverses modalitats o subíndex que especifica la normativa del Pla, com per exemple els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures entre el carrer de la trinitat i l'avinguda Tarragona.
- En l'apartat 1.2 de l'article 195 que regula els paràmetres de la subzona 5b, cal modificar el concepte d'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona, pel d'edificabilitat neta o bé edificabilitat total.
- Els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures (c2), a l'àmbit del PERI Granja de Sant Josep, s'observa que tot i que el PERI els establia tal i com s'han grafiat en els plànols d'ordenació, aquests terrenys no han estat executats d'aquesta manera disposant de vialitat entre mig. Caldria dimensionar aquestes qualificacions segons la realitat existent.
- La definició d'àmbit en el PMU-9 Càmping Salatà, on diu sector de Puig Rom, ha de dir Salatà.
- En l'article 123.3 on diu:

"L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà la següent:

En edificis plurifamiliars:

Nombre màxim de plantes
4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
23,50 m



Ha de dir el següent:

Nombre màxim de plantes
 4 (B+3 plantes pis)

ARM mod.1 (pendent =ó <30%)
 13,50 m

- En l'article Article 154.5 diu:

"Baranes

Només s'admetran.....amb un màxim de 1,50 mm de costat o de diàmetre....."

Ha de dir el següent:

"Baranes

Només s'admetranamb un màxim de 15 mm de costat o de diàmetre....."

- Article 234 on diu:

"Fitxes dels sectors.

PA 8- BALINS

4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda i
 aparcament paral·lel al passeig."

Ha de dir:

" PA 8-BALINS 4 OBJECTIU: Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda."

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament."

Descripció de la proposta

Per tal de complimentar l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, s'han incorporat les determinacions, esmenes o modificacions següents:

1.1 Informes d'organismes sectorials

Respecte a la prescripció 1.1.1, per tal de complimentar correctament les prescripcions de l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, de data 6 d'agost de 2009, s'introdueix un apartat d) a l'article 328 (abans article 330, que regula els usos agrícola (ag) i ramader (ra), la referència normativa al Decret 61/1994, de 22 de febrer sobre regulació d'explotacions ramaderes, i a l'Ordre de 7 d'abril de 1994. Altrament, pel que fa als usos admesos pel catàleg de masies i cases rurals, es substitueix el catàleg per un llistat, i en la disposició transitòria quarta de la normativa, es determina la necessitat d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de masies i cases rurals, en el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva i publicació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Respecte a la prescripció 1.1.2, en la memòria del document es fa una justificació específica de l'adequació del Pla a les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Respecte a la prescripció 1.1.3 en referència amb les prescripcions de l'Informe dels





Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura i Mitjans de comunicació de data 12 de juny de 2009, respecte als béns protegits, en l'article 340, es substitueix, el concepte catàleg, per una relació de béns protegits, i en la disposició transitòria tercera s'estableix que en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva i publicació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'haurà d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el qual podrà ampliar el llistat de béns que ja forma part d'aquest Pla, i mentre no es redacti el pla especial esmentat. I que desenvoluparà les condicions volumètriques de reconstrucció i rehabilitació, en els edificis que estiguin inclosos en el llistat de béns protegits es podran realitzar obres de conservació i consolidació, però no d'ampliació ni augment de volum.

Respecte a la prescripció 1.1.4, en referència a les observacions 2, 3 i 4 de l'informe de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, la definició de servitud de protecció i trànsit, es disposa fora de la definició del subsistema de platges i cales, el requisit d'autorització prèvia del departament de política territorial i obres públiques es disposa en la regulació de la servitud de trànsit i de la servitud de protecció.

Respecte a la prescripció 1.1.5, en referència amb les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de data 27 de gener de 2010,

- La prescripció 1, s'ha complimentat disposant els seus requeriments en les fitxes dels sectors SUD 10 i SUD 15.
- La prescripció 2, s'ha complimentat afegint l'aplicació dels requisits en l'apartat d'altres condicions de les fitxes normatives reguladores dels polígons i sectors PA-7, PMU-2, PMU-3, PMU-4, SUD 6, SUD 7, SUD 10, SUD 12 i SUD 14.
- La prescripció 3, s'ha complimentat afegint l'aplicació dels requisits en l'apartat d'altres condicions de les fitxes normatives reguladores dels polígons i sectors PA-6, PA-7, PMU-3, PMU-4, PMU-5, SUND 2 i SUD 13.
- La prescripció 4, s'ha complimentat introduint el requisit de l'entroncament de la Ronda Nord i la Ronda existent a la intersecció de les carreteres Gi-610 i Gi-614 en la regulació de la fitxa del pla especial PEU8-Ronda Nord, (abans anomenat polígon de polígons).
- La prescripció 5 s'ha complimentat introduint un punt 5 a l'article 24 de la normativa, que regula les actuacions en zones de servitud i afecció de carretera.
- La prescripció 6, s'ha complimentat introduint els requisits fixats en les fitxes reguladores del polígon i sectors PA10, SUD 13, SUD 14 i SUD 15.
- La prescripció 7, s'ha complimentat introduint els requisits fixats, en la fitxa reguladora del SUD-13.
- La prescripció 8, es diu que ha estat incorporada gràficament.
- La prescripció 9, per complimentar-la s'ha modificat els apartats 1 i 6 de l'article 22 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, que defineix la xarxa viària.
- Respecte la prescripció 10, es determina que s'ha complimentat l'article 24.4 amb el redactat d'aquesta prescripció.
- Respecte a la prescripció 11, en les fitxes dels polígons i sectors PA-7, PA-10, PMU-2, PMU-3, PMU-5, SUD-5, SUD-6, SUD7, SUD 10, SUD 12, SUD 14, s'han incorporat els seus requisits.



- Respecte a la prescripció 12, en les fitxes dels polígons i sectors PA6, PA7 i PMU-5, SUD4 i SUD 13 s'han incorporat els seus requisits.
- Les prescripcions 14,15,16, 17, 18 i 19, s'han complimentat modificant l'article 233 (tot i que en la memòria s'esmenti l'article 240).
- Respecte a la prescripció 1.1.6, s'han complimentat les consideracions de l'informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medi Rural y marino de data 2 de febrer de 2010, modificant gràficament els aspectes requerits i modificant els articles 60 i 61 que regulen el subsistema de marines (clau M) tot posant en coneixement d'aquest fet a aquella *Dirección General*.
Així mateix, cal indicar que l'esmentat organisme ha emès nou informe emès en la mateixa data de sessió d'aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 2 de juny de 2010, amb caràcter novament favorable sempre que es tingui en compte el que s'indica en l'apartat 1
- Respecte a la prescripció 1.1.7, s'ha incorporat l'informe corresponent a la 1ª aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, ja que aquest organisme no ha emès cap informe posterior. Les prescripcions s'han incorporat en l'article 238 (no 240 com diu la memòria) i en la disposició addicional cinquena.

1.2 Sistemes.

Respecte a la prescripció 1.2.1, s'ha complimentat modificant els articles 25, 27, 32 i 33 de la normativa urbanística, identificant en la regulació del subsistema d'aparcaments que s'hi admet la construcció d'aparcaments soterranis de titularitat pública, identificant-los amb la clau Cbsot, establint també que com a màxim els terrenys qualificats d'espais lliures es pot admetre un 8% d'ocupació per destinar-lo a aparcament públic (art. 32.3). En l'apartat 3 de l'article 33, s'identifiquen els àmbits destinats a espais lliures (Cbsot), que admeten la construcció de soterranis de titularitat pública i ús públic.

Respecte a la prescripció 1.2.2 Respecte als espais lliures:

- Les illes centrals de les rotondes s'han qualificat de vialitat.
- S'ha exclòs el subsistema de zones verdes amb curs hidràulic del sistema d'espais lliures, i s'han fet modificacions gràfiques. Es justifica el compliment de l'article 58.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol.

Respecte a la prescripció 1.2.3 S'anul·la la distinció entre dues subclaus que defineixen els HD per a joves i HD per a gent gran, mantenint la distinció d'usos en la clau genèrica, i es modifiquen els articles 35, 37, 38 i 39 de la normativa.

Respecte a la prescripció 1.2.4 s'han modificat els plànols d'ordenació evitant dobles qualificacions entre sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Respecte a la prescripció 1.2.5, es determina que es manté la vigència del Pla especial del Port de Roses, i es remet a la modificació d'aquest pla especial, qualsevol alteració.

Sòl Urbà:



1.3 Aspectes genèrics.

Respecte a la prescripció 1.3.1, s'ha suprimit la qualificació 2d, i s'ha canviat la qualificació d'aquests terrenys a 5b9, remetent la seva ordenació a la normativa que incorpora unes fitxes que detallen a major detall, aquesta ordenació.

Respecte a la prescripció 1.3.2, s'han modificat els articles 194 i 195 que ara es denominen 189 i 190 (que regulen les subzones 5a i 5b), complimentant el requeriment de la prescripció i s'incorporen fitxes amb els paràmetres urbanístics de cada subzona.

Respecte a la prescripció 1.3.3: s'ha modificat el redactat de l'article 197 que ara queda substituït pel nou article 192 completant els paràmetres que estableixen les condicions d'ordenació de les subzones 5d1, 5d2, 5d3 i 5d5, fixant les distàncies de separació de l'edificació als límits de parcel·la, i establint, pel que fa a la subzona 5d5, unes condicions d'edificabilitat, nombre de plantes i ocupació a la fitxa del polígon d'actuació PA-9 Castrum Visigòtic.

Respecte la prescripció 1.3.4, s'han modificat els plànols d'ordenació introduint per als terrenys situats al voltant de la plaça de la Victòria Catalana, la subzona 8e Subzona Els Grecs II i PERI Granja Sant Josep regulant els seus paràmetres en l'article 211.

Respecte a la prescripció 1.3.5: Els paràmetres reguladors de la subzona ara anomenada Els Grecs II i PERI Granja Sant Josep (clau 8e), s'han completat, en l'article 211 de la normativa, establint les condicions de parcel·lació. Així mateix en la disposició addicional primera s'indica la pèrdua de vigència del pla parcial Els Grecs II i del Pla especial de reforma interior de La Granja Sant Josep.

Respecte a la prescripció 1.3.6, La subzona Santa margarida (clau 8a), ara regulada en l'article 207 de la normativa, es concreta el percentatge d'ocupació de les plantes pis al 40% igual que la planta baixa. Per a la subzona Santa Margarida sector nord (Clau 8f) ara regulada en l'article 212, també es concreta l'ocupació en planta pis amb el mateix percentatge del 40% que la planta baixa. I Per a la subzona dels Hotels (Clau 8H), ara regulada en l'article 213, també es concreta l'ocupació en planta pis amb el mateix percentatge del 40% que la planta baixa.

Respecte a la prescripció 1.3.7: Per a les zones qualificades com a subzona industrial entre mitgeres avinguda nord i rotonda Port (clau 9a), s'estableixen els gàlils en els plànols de zonificació, acotant la profunditat edificable i identificant el nombre de plantes amb el subíndex corresponent.

Respecte a la prescripció 1.3.8, en referència amb la qualificació de zona de càmping urbà (clau 10), ara regulada en l'article 222 de la normativa del Pla, es remet a la ordenació que haurà de resoldre el PMU-7 càmping Salatà, i s'estableixen un paràmetres d'edificació i usos, i els paràmetres bàsics d'edificabilitat i ocupació queden fixats en la fitxa del sector subjecte a Pla de millora urbana (PMU-7).

Respecte a la prescripció 1.3.9 : en els plànols de zonificació i ordenació, s'ha establert la



distinció entre 11a i 11b.

Respecte a la prescripció 1.3.10, s'ha modificat l'article 91 amb els requisits de la prescripció, especificant que es tracta de tipologies aïllades, i especificant que l'augment d'edificabilitat en cas d'ús exclusiu hotel·ler, es pugui mantenir com a mínim 12 anys i sempre tenint en compte que el retorn de l'adequació d'ús hotel·lera a residencial suposarà una actuació de transformació amb tots els requisits que exigeixi la legislació urbanística vigent.

1.4 Polígons d'actuació urbanística

Respecte a la prescripció 1.4.1, en totes les fitxes dels Polígons d'actuació s'han quantificat les superfícies de cada zona prevista i de cada tipus de sistema amb la seva clau identificativa. Per complimentar la prescripció s'han modificat les fitxes corresponents.

Respecte a la prescripció 1.4.2 Per al PA-3, s'ha establert el sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges.

Respecte a la prescripció 1.4.3 El polígon PA4-Gravina, s'ha exclòs, considerant-lo com una actuació aïllada, amb la qual cosa hi ha hagut una reestructuració de la numeració dels polígons, ara el Polígon raval dels Grecs (abans PA-16), passa denominar-se PA-4.

Respecte a la prescripció 1.4.4 En el polígon PA-6 Pica d'estats, s'ha concretat els àmbits qualificats de subzona 11a i subzona 11b.

Respecte a la prescripció 1.4.5.El PA-5 Timoneda, s'ha exclòs com a polígon i s'ha zonificat amb la clau 5d2 (Timoneda), mantenint la ordenació i els paràmetres del planejament vigent. , d'una edificabilitat neta de 0,35 m²st/m²s i un 25% d'ocupació. L'anterior PA-17 El cardo, ara es denomina PA-5 El cardo.

Respecte la prescripció 1.4.6 El PA-9 Murillo, s'ha exclòs, i es zonifica com a clau 5d6 (Murillo), amb els mateixos paràmetres urbanístics que atorgava el planejament vigent de tipologia unifamiliar aïllada, corresponent a una edificabilitat neta de 0,35 m²st/m²s. Ara el polígon del castro Visigòtic passa a denominar-se PA-9.

Respecte a la prescripció 1.4.7, s'ha exclòs el PA-14 reordenant l'illa, amb el criteri de la prescripció de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Respecte a la prescripció 1.4.8, pel que fa al PA-15 El Castro Visigòtic s'ha mantingut la mateixa ordenació prevista en el document aprovat provisionalment. Ara aquest polígon passa a ser denominat PA9- Castro Visigòtic.

Respecte a la prescripció 1.4.9 en el polígon PA-17 (que ara es denomina PA-5 El Cardo), i s'estableix el nombre d'habitatges fixant-lo en 83.

Respecte a la prescripció 1.4.10. S'ha modificat la fitxa del PA-13 Port Canadell, i la ordenació del polígon, establint els àmbits subjectes a ésser edificats, la vialitat proposada i



els terrenys destinats a espais lliures, així com també els espais sobrecoberta destinats a espais lliures.

1.5 Sectors subjectes a Pla de millora urbana.

Respecte a la prescripció 1.5.1 En les fitxes dels sectors s'ha definit si la ordenació és indicativa o no, (excepte el PMU-7) i en quin cas la ubicació dels sistemes és vinculant o no. Així mateix, en les fitxes es fixen els estàndards de sistemes sense diferenciar entre generals i locals, i les reserves d'habitatges protegits s'estableix amb percentatge de sostre. En l'article 338 de la normativa, que regula el desenvolupament del pla mitjançant plans de millora urbana, s'incorpora un apartat 6, tot determinant que els sectors que incorporin recs i rieres hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes del còmput d'edificabilitat.

Respecte a la prescripció 1.5.2 S'ha modificat la fitxa del PMU-2, determinant que es preveuen les dues alternatives residencial i hotelera. Pel que fa als sistemes s'ha diferenciat entre sistemes d'espais lliures, sistemes d'aparcament i sistemes viaris.

Respecte a la prescripció 1.5.3, el Sector PMU-3, es manté com un sector de millora urbana, es precisa que la ordenació és indicativa i que el PMU, podrà definir més sistemes.

Respecte a la prescripció 1.5.4 en la regulació dels sectors subjectes a Pla de millora, PMU-4 i PMU-5, s'introdueix que el límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials d'infraestructures que dificultin l'execució de l'àmbit, a més a més els límits entre ells s'han ajustat.

Respecte a la prescripció 1.5.5 El PMU-6 es contempla com a sòl urbà no consolidat i s'estableix la previsió de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Respecte a la prescripció 1.5.6 es modifica el PMU-7 que passa a denominar-se SUD-4 i amb els requeriments de preveure la implantació de l'edificació únicament a la part inferior del camí ja obert, es mantenen les mateixes condicions d'edificabilitat i nombre d'habitatges. Alhora que s'inclou una reserva d'equipaments anteriorment no prevista.

Respecte a la prescripció 1.5.7, s'ha modificat la ordenació del sector PMU-8 agrupant els espais lliures, determinant en els paràmetres reguladors del sector (altres condicions) que la posició dels espais lliures es farà de manera agrupada i no fraccionada.

Respecte a la prescripció 1.5.8, el PMU-9- Càmping Salatà, ara PMU-7, s'ha fixat una edificabilitat bruta de 0,25 m²st/m²s, 10.909 m² de sostre.

1.6 Sòl Urbanitzable

-1.6.1 Els SUD-4 passa a integrar-se com un sector de sòl urbanitzable no delimitat essent el SUND-2 Mas Matas oest. El SUD-16 es passa a denominar SUND-1 Camps de Santa Margarida II. Per ambdós sectors es programa la seva execució en el tercer sexenni i es condiona l'execució dels dos sectors a la execució i consolidació, del 50% els sectors



SUD-13 i SUD-15 respectivament.

Es modifica l'article 339, que es substitueix per l'article 337, incorporant un apartat 9è en el qual es determina que els sectors que incorporin recs o rieres hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes del còmput de l'edificabilitat.

Respecte a la prescripció 1.6.2 es modifica l'article 239, que ara es proposa com a article 233 que regula els règims de cessions en els sectors de sòl urbanitzable, establint en l'apartat c) que en cas d'àmbits discontinus, l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 1/2005, de 26 de juliol. Això també queda escrit en les fitxes dels sectors discontinuus.

Respecte a la prescripció 1.6.3 en cadascun dels sectors s'estableix que els límits dels sectors s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin l'execució del sector. En alguns sectors s'ha establert la ubicació vinculant d'alguns sistemes. En l'article 341, es fixa normativament els requisits per a la concreció i precisió de límits.

Respecte a la prescripció 1.6.4 s'ha substituït la previsió del polígon de polígons per la delimitació d'un àmbit subjecte a pla especial establint els seus paràmetres en la fitxa PEU-8, que comprèn l'àmbit format pels sectors SUD1, 2, 3, 13 i SUND 2, i té per objecte establir la participació de tots els sectors en l'execució del sistema viari corresponent a la Ronda Nord.

Sòl urbanitzable residencial

Respecte a la prescripció 1.6.5 en la fitxa del sector rec Fondo es fixen els paràmetres fonamentals del sector i es remet a la normativa d'aplicació de l'Àrea Residencial estratègica Rec Fondo, remetent a l'ARE. Per tant considerant com a vigent d'acord amb la taula de vigències de la disposició addicional primera.

Respecte a la prescripció 1.6.6, el sector discontinuo SUD-4- Mas Mates Oest, es passa a contemplar com un sector de sòl urbanitzable no delimitat (SUND-2). Es condiona la seva execució al tercer sexenni, i amb la condició que el sector SUD13, estigui executat i consolidat en un 50%. Per al sub-àmbit 2 situat a la muntanyeta, s'estableix que generarà una edificabilitat bruta màxima de 0,06 m²st/m²s i una densitat màxima de 4 hab/ha, amb la qual cosa, l'índex d'edificabilitat bruta total del sector passa del 0,385 m²st/m²s, o un sostre de 95.072 m² previst pel document aprovat provisionalment a un índex de 0,342 m²st/m²s, o 84.521 m² de sostre i la densitat passa de 35 hab/ha a 30,29 hab/ha, que vol dir disminuir el potencial de

Respecte a la prescripció 1.6.7, es modifica la fitxa del sector SUD-9 Rhode, excloent la determinació de que en tant no es desenvolupi el sector, s'admeti l'ús de càmping, i que a través d'un pla especial es pugui admetre obres de millora d'infraestructura i adequació de les instal·lacions existents.





Respecte a la prescripció 1.6.8, es disposa que l'àmbit 2 discontinuo del sector SUD 13 mas d'en Puig /Boscà-Fumats, únicament genera una edificabilitat màxima de 0,10 m²st/m²s i una densitat màxima de 10 hab/ha, amb la qual cosa, l'índex d'edificabilitat bruta del sector passa de 0,396 m²st/m²s a 0,373 m²st/m²s o sigui d'un potencial de sostre de 164.513 m² a 154.964 m², i la densitat bruta del sector disminueix de 35 hab /ha (1.454 habitatges) a 32,93 hab/ha (1.368 habitatges).

Sòl urbanitzable industrial

Respecte a la prescripció 1.6.9 en l'article 321 (ara article 319), s'exclou el concepte activitats econòmiques, mantenint l'ús comercial i en la relació d'usos dels sectors que en el document aprovat provisionalment s'establien els d'activitats econòmiques ara es concreten els següents: comercial (c), magatzem (m), estacions de serveis (i4), oficines i serveis (o), logística (i2) i tallers (i3).

Respecte a la prescripció 1.6.10, el sector de sòl urbanitzable delimitat, SUD 16 Camps de Santa Margarida II, ara es preveu com a SUND 1, i es fixa la seva execució el tercer sexenni, condicionant el seu desenvolupament fins que el sector SUD 15 estigui executat i consolidat en un 50%. Altrament els nous articles 243, 244, 245, 246 i 247 regulen el sòl urbanitzable no delimitat.

1.7 Sòl no urbanitzable

Respecte a la prescripció 1.7.1, en la regulació dels usos del sòl Rústec (clau 13), en la subzona Rústec -protecció territorial (Clau 13.1), en els articles 264 i 165 s'estableixen els usos i activitats admesos i els usos i activitats prohibits. Per a la subzona Rústec-protecció territorial de lleure i esport (clau 13.1S) els usos i activitats admesos i els prohibits es regulen respectivament en els articles 267 i 268. En la subzona Rústec -protecció preventiva (clau 13.2) els usos i activitats admesos es regulen en l'article 270 i els usos i activitats prohibits es regulen a l'article 271. En la subzona Rústec - protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2S), els usos i activitats admesos es regulen en l'article 273 i els usos i activitats prohibits es regulen a l'article 274

Respecte a la prescripció 1.7.2 en les subzones subzona Rústec- protecció territorial de lleure i esport (clau 13.1S), i Rústec - protecció preventiva de lleure i esport (clau 13.2S), únicament es contemplen com a usos i activitats admesos, per la primera, actuacions col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i restauració i per la segona els usos i activitats de lleure i esport únicament amb la supervivència dels preexistents.

Respecte a la prescripció 1.7.3, en la regulació dels terrenys qualificats de Subzona-Rústec protecció preventiva de lleure i esport (Clau 13.2.S) s'introdueix en la regulació d'usos i activitats admesos la normativa corresponent del Parc Aquàtic de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la regulació del pla especial en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.



Respecte a la prescripció 1.7.4 En la subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2) s'ha exclòs com a admesos, l'habitatge familiar, el turisme rural i l'establiment hotelier, que en el document aprovat provisionalment remetien al catàleg de masies, atès que no hi ha cap mas catalogat en aquests terrenys.

Respecte a la prescripció 1.7.5 s'ha modificat l'article 261, ara article 259, que regula amb caràcter genèric les condicions generals per a noves edificacions, afegint dos apartats el f) i el g), en els quals en el f) s'estableix per a les construccions pròpies d'una activitat agrícola ramadera o forestal, uns paràmetres relatius a ocupació, edificabilitat, i altura màxima de 500 m2 d'ocupació en planta, 1.000 m2 de sostre total i 10 metres d'altura, i en el g) s'estableix per a les construccions destinades a habitatge familiar uns paràmetres d'ocupació, edificabilitat i altura màxima corresponents a 125 m2 d'ocupació en planta, 250 m2 de sostre edificable i 7 m d'altura.

Altrament en l'article 260, es disposen els lindars a partir dels quals l'autorització de les edificacions suposarà el tràmit previst en l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i no únicament llicència municipal, establint-los en 250 m2 d'ocupació en planta, 500 m2 de sostre total i 7 metres d'altura màxima.

Respecte a la prescripció 1.7.6 Els terrenys destinats a equipament religiós –centre de culte, s'ha inclòs dins les previsions del SUD3- Mas mates Est.

La prescripció 1.7.7 s'ha complimentat disposant en l'apartat h de l'article 270, que regula els usos i activitats admesos en la subzona Rústec de protecció preventiva (Clau 13.2) , on s'admet l'ús de càmping, s'ha fixat que amb caràcter previ a la llicència s'haurà d'aprovar un Pla especial urbanístic que regularà la superfície i l'emplaçament, ocupació, altures i la resta de paràmetres de les edificacions i les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

La prescripció 1.7.8 s'ha complimentat disposant el seu contingut en l'apartat 1 de l'article 260 de la normativa del Pla.

Respecte la prescripció 1.7.9 el catàleg de masies previst en el document aprovat provisionalment es considera únicament com un llistat, i en la disposició transitòria quarta de la normativa i es disposa el següent:

- En el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva i publicació del Pla d'ordenació urbanística municipal s'haurà d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de masies i cases rurals segons el que preveu l'article 249.2 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal (en realitat 242.7).
- Mentre no es redacti aquest pla especial, seran d'aplicació els articles 56 i concordants en relació amb les disposicions transitòries sisena i setena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Es preveu que per a les edificacions preexistents destinades a habitatge no incloses en el llistat o no associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori en règim de disconformitat, si varen ser implantades legalment; i si l'ús autoritzat és el de restauració, hotelier esbarjo, esportiu, lleure o qualsevol altre al servei de turisme, es podrà autoritzar l'ampliació de les edificacions en un 20% de





la seva ocupació i/o sostre, però mantenint la resta de paràmetres bàsics i seguint el procediment de l'article 58 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.8 Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials.

La prescripció 1.8.1 s'ha complimentat adequant les referències normatives de comerç (article 319), a la legislació sectorial vigent corresponent al decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

Per complimentar la prescripció 1.8.2, els plànols d'ordenació s'han formalitzat a DIN-A-0.

La prescripció 1.8.3 s'ha complimentat relacionant en la disposició addicional primera les figures de planejament que mantenen la seva vigència, i aquelles que han estat superades per el Pla d'ordenació urbanística municipal.

Respecte a la prescripció 1.8.4, en l'article 319 que regula l'ús comercial, s'ha actualitzat les referències normatives a la legislació sectorial vigent en matèria comercial.

Respecte a la prescripció 1.8.5, segons la documentació s'han corregit les errades detectades.

Normativa urbanística

El document incorpora la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, estructurada en 381 articles, quatre disposicions addicionals i cinc disposicions transitòries. Que inclouen les fitxes normatives dels sectors de sòl urbà i urbanitzables i dels polígons d'actuació urbanística previstos.

Valoració de l'expedient

Havent vist i analitzat la documentació tramesa, es considera que s'han complimentat correctament les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 11 de febrer de 2010, a excepció de les següents determinacions:

Respecte a la Prescripció 1.1, corresponent al compliment dels informes d'organismes sectorials, s'observa que la disposició transitòria quarta fa referència a l'article 249.2 de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal quan en realitat ha de fer referència a l'article 247.2.

Pel que fa a la prescripció 1.1.5, pel que respecta a l'informe de la Direcció General de Carreteres, no es considera que s'hagi complimentat correctament el punt 8 de l'esmentat informe, atès que la situació dels aparcaments plantejats al marge dret del tram de la carretera C-260 continuen dins la zona de domini públic i no s'ha fet cap modificació gràfica del plànol d'ordenació corresponent.

Respecte a la prescripció 1.1.6, s'han complimentat les consideracions de l'informe de la





Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medi Rural y marino de data 2 de febrer de 2010, modificant gràficament els aspectes requerits i modificant els articles 60 i 61 que regulen el subsistema de marines (clau M) tot posant en coneixement d'aquest fet a aquella *Dirección General*, organisme que en el mateixa data de la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 2 de juny de 2011, ha emès un nou informe informant favorablement el Pla d'ordenació urbanística municipal, si bé condicionant-ho a que es tingui en compte el que queda especificat en l'apartat 1 d'aquest informe.

En aquest sentit, es pot constatar que en el mateix text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, ja s'ha inclòs una disposició addicional quarta, on es concreta normativament que en cas d'existir contradicció entre els plànols d'ordenació i els d'informació (que recullen l'atermenament efectuat pel Ministeri), prevaldrà l'atermenament oficial que es conté en els plànols d'informació. I a més a més es posa de manifest normativament que quan es resolguin definitivament els expedients d'atermenament de la Marina de Santa Margarida i l'Almadrava, es procedirà a transposar definitivament el grafisme del pla, sense que aquesta adaptació tingui la consideració de modificació del Pla. A aquests efectes s'elaborarà el corresponent plànol que serà tramès pel seu informe preceptiu a les administracions sectorials competents.

Respecte a les prescripcions 1.5.1, i 1.6.1 tot i que en l'article 338.6 de la normativa, es determina que els sectors que incorporin recs i rieres hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes del còmput d'edificabilitat, s'observa que en les fitxes de l'àmbit del PMU-7 i d'alguns sectors de sòl urbanitzable, no s'exclou la superfície de domini públic hidràulic inicial, tal i com d'altra banda es fa en el sector SUD1 Rec Fondo desenvolupat pel Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques.

- PMU-7: 43.637 m2 (2.358 m2 de sistema hidrològic).
- SUD 2- La trencada (5.413 m2 sistema hidrològic).
- SUD 3- Mas Mates Est (716 m2 sistema hidrològic)
- SUD-7 Rhode Est (403 m2 sistema hidrològic).
- SUD-8 New Orleans (5.006 m2)
- SUD-12 Cuc Parc (1.299 m2).
- SUD-13 Mas d'en Puig/Boscà-Fumats (6.186 m2).
- SUND-2 Mas Mates Oest (4.389 m2).

Respecte a la Prescripció 1.5.2: s'observa l'errada de que els paràmetres reguladors del PMU2, PMU-3 i PMU -5 fan referència a l'article 91.7, quan en realitat han de fer referència a l'apartat 6 d'aquest article. Cal corregir aquest aspecte.

Pel que fa a les prescripcions corresponents al Sòl no urbanitzable:

Respecte a la prescripció 1.7.1 en els usos i activitats admesos de la subzona rústec-protecció territorial s'estableix la possibilitat d'admetre l'ús de càmping, únicament quan es demostrï la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzables de protecció preventiva (Pla director urbanístic de la Serra de Rodes. Caldria incorporar que en qualsevol cas si es demostra aquesta





inexistència, es condicioni la llicència a la prèvia tramitació i aprovació d'un pla especial, tal i com es disposa en la regulació de la subzona Rústec - protecció preventiva (Clau 13.2).

Respecte a la prescripció 1.7.3, en la regulació dels terrenys qualificats de Subzona-Rústec protecció preventiva de lleure i esport (Clau 13.2.S) si bé s'introdueix en la regulació d'usos i activitats admesos la normativa corresponent del Parc Aquàtic de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, i que qualsevol modificació o alteració d'elles condicions de l'àmbit exigirà la modificació d'aquest pla especial, també es determina que el pla especial es troba en l'interior de l'annex 4, àmbits de planejament vigent, tanmateix aquest annex no forma part de la documentació tramesa i per tant caldria excloure la referència a aquest annex.

La prescripció 1.7.5 es pot considerar correctament complimentada, tanmateix, cal tenir en compte que pel que respecta a les activitats ramaderes el topall màxim de sostre s'estableix en 1.000 m², segurament un paràmetre molt per sota de les necessitats requerides per la legislació sectorial, i a més a més no s'estableix cap possibilitat d'ampliació de les existents. Tanmateix es tracta d'una voluntat municipal.

No s'estableixen paràmetres per a construccions destinades a allotjament de persones treballadores temporeres, en aquest sentit s'haurien d'incloure amb els mateixos paràmetres que els habitatges familiars.

Respecte a les construccions pròpies d'una activitat de estacions de subministrament de carburants, o les vinculades a l'execució i manteniment i funcionament de les obres públiques, en algunes zones com la clau 13.1, ni s'admeten ni es prohibeixen. Cal entendre que les activitats no contemplades com a admeses no es consideren admissibles.

La prescripció 1.7.7 que s'ha complimentat disposant en l'apartat h de l'article 270, que regula els usos i activitats admesos en la subzona Rústec de protecció preventiva (Clau 13.2), on s'admet l'ús de càmping, s'ha fixat que amb caràcter previ a la llicència s'haurà d'aprovar un Pla especial urbanístic que regularà la superfície i l'emplaçament, ocupació, altures i la resta de paràmetres de les edificacions i les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar, s'hauria de fer extensiva en la regulació de subzona rústec-protecció territorial (Clau 13.1) sens perjudici dels requisits fixats de demostrar prèviament la inexistència d'alternatives raonable, en sòls urbans urbanitzables o no urbanitzables de protecció preventiva.

La prescripció 1.7.9 ha estat complimentada, tanmateix la possibilitat d'autoritzar ampliacions en un 20% del seu sostre i/o ocupació en edificacions preexistents legalment implantades i no incloses en el llistat o no associades a explotacions rústiques, destinades a usos de restauració, hotel, esbarjo, esportiu, lleure o qualsevol altre al servei de turisme, es considera excessiu. Sens perjudici de que quan es redacti el Pla especial catàleg de masies i cases rurals es pugui valorar la seva inclusió o no, el percentatge d'ampliació d'aquestes edificacions no hauria de suposar més d'un 10%.

Respecte a la Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials:



Quant a la prescripció 1.8.5, s'han corregit les errades, a excepció que en la fitxa del PMU-7 Càmping Salatà continua identificat l'àmbit situat al sector de Puig Rom. Cal corregir aquest aspecte i determinar que és al sector del Salatà.

La memòria social, ha estat rectificada en funció dels canvis que s'han produït en alguns sectors de sòl urbanitzable, però en canvi els quadres, 49, 50, 55, 56, 57, no inclouen el potencial del sector de sòl urbanitzable no delimitat mas mates Oest.

És per tot l'exposat que es considera que es pot donar conformitat al text refós, sempre i quan quedin incorporades, o corregides les observacions efectuades.

Fonaments de dret

Articles 57, 58 i 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que estableixen les atribucions i determinacions que corresponen als Plans d'ordenació urbanística municipal, com també la documentació que aquests instruments d'ordenació urbanística han de contenir. I així mateix l'article 83 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir.

Disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2005, en la qual es fixa la necessitat d'avaluació ambiental del document.

Articles 64 a 76 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Acord

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Roses en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 11 de febrer de 2010, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

-1.1 En el primer paràgraf de la disposició transitòria quarta es corregeix la referència a l'article 249.2 per la de l'article 247.2.

-1.2 En el plànol d'ordenació O.3 Zonificació, alineacions i rasants Santa Margarida núm.3, es redueix l'amplada dels aparcaments plantejats en el marge dret del tram de la carretera C-260 confrontant amb la marina Santa Margarida, de tal manera que no afectin la zona de domini públic.

-1.3 En les fitxes dels sectors de sòl urbà següents:

- PMU-7- Càmping Salatà
- SUD 2- La trencada
- SUD 3- Mas Mates Est



- SUD-7 Rhode Est
- SUD-8 New Orleans
- SUD-12 Cuc Parc
- SUD-13 Mas d'en Puig/Boscà-Fumats
- SUND-2 Mas Mates Oest

S'introdueix el paràgraf següent:

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit.

-1.4 En els paràmetres reguladors del PMU2, PMU-3 i PMU 5 es corregeix la referència de l'article 91.7, per la de l'article 91.6.

-1.5 En l'apartat i) de l'article 264 que regula els usos i activitats admesos en la subzona Rústec - protecció territorial s'afegeix el redactat següent:

"En el cas que quedi demostrada la inexistència d'aquestes alternatives raonables, amb caràcter previ a la llicència s'haurà d'aprovar un Pla especial urbanístic que regularà la superfície i l'emplaçament, ocupació, altures i la resta de paràmetres de les edificacions i les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar."*

-1.6 En el darrer paràgraf de l'article 273, que regula els usos i activitats admesos en la subzona Rústec-protecció de lleure i esport (clau 13.2S), s'exclou la frase:

"El Pla especial es troba en l'interior de l'annex 4"

- 1.7 Es modifica l'apartat g) de l'article 259 de la normativa que regula les condicions generals per a les noves edificacions en sòl no urbanitzable fent extensiu els paràmetres relatius a ocupació, edificabilitat i alçada màxima per a les construccions destinades a habitatge familiar, a les construccions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres quedant redactat de la manera següent:

"g) Paràmetres relatius a ocupació, edificabilitat i altura màxima per les construccions destinades a habitatge familiar, o a l'allotjament de persones treballadores temporeres: 125 m2 d'ocupació en planta, 250 m2 de sostre edificable i 7 m. d'altura"

-1.8 En el tercer paràgraf de la disposició transitòria quarta, es modifica el percentatge d'ampliació de les edificacions preexistents legalment implantades no incloses en el llistat per al futur pla especial de masies i cases rurals, i destinades a ús de restauració, hotel, esbarjo, esportiu, lleure o qualsevol altre al servei del turisme, fixant-lo en el 10% de la seva ocupació i/o sostre.

-1.9 En la fitxa del sector de sòl urbà PMU-7 Càmping Salatà, es corregeix la descripció de l'àmbit *"Continu, al sector de Puig Rom"* per la descripció *"Continu, al sector Salatà"*.



-1.10 Es corregeixen els quadres 49, 50, 55, 56 i 57 de la memòria social introduint els valors quantitatius corresponents al sector SUND-2 Mas Mates Oest.

-2 Manifestar que aquest expedient del POUM de Roses, promogut i tramès per l'Ajuntament, ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'esmentat article 115.

-3 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Sònia Bofarull Serrat


 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona