



TITULO I

NORMAS GENERALES.-

Artº 1.

Extensión del Plan General de Ordenación de Rosas.

Se extiende su jurisdicción a efector urbanísticos al término municipal de Rosas.

Artº 2.

Licencia de edificación.

No podrá iniciarse obra alguna dentro de la jurisdicción del Plan sin previo permiso del Ayuntamiento, a cuyo efecto se presentará proyecto de la misma redactado por técnico competente, de acuerdo con la vigente legislación.

Artº 3.

Concesión de permiso.

Las peticiones de permiso pueden ser de dos clases:

a) Las que se refieren a terrenos cuya ordenación urbanística esté totalmente determinada por la existencia sobre ellos de Planes Parciales de Ordenación Urbana que determine su utilización de un modo preciso.

b) Los que sólo están comprendidos en la clasificación de una zona del Plan General, sin tener definidas las alineaciones y condiciones con cretas de edificación propias de un Plan Parcial.

En el primer caso el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia con arreglo a las respectivas Ordenanzas del Plan Parcial correspondiente y en el segundo caso se aplicarán las presentes Normas. Siempre que exista duda sobre la aplicación del citado Plan General la petición será enviada a la Comisión Provincial de Urbanismo para su informe, que lo emitirá en un plazo no mayor de treinta días, no pudiendo el Ayuntamiento conceder ninguna licencia si tal informe es desfavorable.

Artº 4.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los proyectos que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá



construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones de fachadas y rasantes que le señale la técnica municipal.

También fijará la profundidad de las manzanas, de acuerdo con los proyectos parciales previstos en los que marcará la línea de edificación posterior y perímetro del patio central a la altura de la planta de pisos, y su forma será semejante, en lo posible, al perímetro de Fachadas.

Si la manzana indica de una manera más o menos franca el patio interior, el fondo edificable de las plantas de pisos será el que alcancen la mayoría de las edificaciones en cada alineación.

X Si las alineaciones interiores no permiten una superficie de patio central superior a 40 metros cuadrados o en caso de que su dimensión máxima no llegue a 8 metros, se reputará edificable la totalidad de la manzana, dejándose entonces un espacio libre de 3 metros de profundidad, como mínimo, en el fondo de cada parcela. X

Caso de disponer la manzana de patio interior sólo podrá edificarse en éste una planta de altura.

Se seguirá en cada zona y subzona cuanto se detalla en las normas particulares respectivas.

Artº 5.

Parcelaciones.

Toda nueva parcelación total o parcial de manzana realizada por los particulares y que se lleve a cabo en terreno que no pueda ser estimado como agrícola requerirá la aprobación municipal y cumplirá las siguientes condiciones generales:

a) Los solares resultantes serán de la forma más rectangular posible, y se adaptarán a las Normas particulares de la zona en que se emplacen.

b) No formarán sus lados, en la parte a edificar, ángulos entre sí inferiores a 75º en una profundidad máxima de dos crujías (8 metros) a partir de la fachada a calle, y los demás ángulos serán superiores a 45º.



c) Las dimensiones de las parcelas estarán en relación con los tipos de edificación que sobre ellos ha de levantarse, de acuerdo con las Normas de la zona en que estén situados.

En los casos en que se presenten parcelaciones generales afectando a una manzana se podrán tolerar excepciones de las citadas reglas siempre con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artº 6.

Reparcelaciones.

Podrá imponerse con carácter obligatorio la rectificación de los límites de los terrenos y solares comprendidos en zonas, siempre que se estime necesario para el correcto desarrollo del Plan General y de los Proyectos parciales.

La reparcelación podrá llevarse a cabo por iniciativa de un propietario afectado, de un Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Urbanismo. Aceptada su necesidad, el estudio técnico puede verificarse por los facultativos de los particulares, por los municipales o por la Oficina Técnica de la citada Comisión Provincial.

En el caso de que los propietarios no estén conformes con los estudios presentados por alguno de ellos, será la técnica municipal o a requerimiento de ésta, la Comisión Provincial de Urbanismo, quien deracte el proyecto y lo haga obligatorio, procediendo a la expropiación si fuera preciso.

Se tendrán en cuenta en las reparcelaciones las normas indicadas en los artículos 4º y 5º.

Artº 7.

Servicios mínimos urbanos.

No se concederá ninguna licencia de construcción hasta tanto no hayan sido aprobados y constituidos todos los servicios mínimos previstos como necesarios, admitiéndose, sin embargo la simultaneidad de la edificación y de la urbanización.

Dichos servicios mínimos son los siguientes:

1º.- Resolver el problema de la evacuación de aguas sucias con alcantarillado o en su defecto fosa séptica.

2º.- Tener la dotación requerida de agua potable, ya sea de la red general, si la distancia máxima de la misma es de 200 metros, o en su defecto, pozo propio con la instalación sanitaria requerida.



3º.- Tener el adecuado bordillo y construida la acera.

Artº 8.

Clasificación de las obras.

Las obras a realizar podrán ser: de nueva planta, de reforma, de ampliación y de consolidación.

Las obras de nueva planta se ajustarán en cada zona a las condiciones que en ella se establezcan.

Se autorizarán todas las obras de reforma que sirvan para acomodar los edificios existentes a la norma que les correspondan según la zona en que estén ubicados.

Las edificaciones existentes que estén dentro de las condiciones exigidas en las presentes Normas, podrán, asimismo, realizar obras de ampliación que no rebasen los límites de volumen y de uso que se establecen.

No se autorizarán obras de reforma, ampliación y consolidación en construcciones inadecuadas al uso y volumen de la zona, al igual que en las que estén fuera de línea.

Artº 9.

Condiciones estéticas.

Los edificios aislados tendrán todas sus fachadas tratadas con el mismo rango y carácter, sin dejar medianería al descubierto.

Los edificios a construir o reformar, guardarán el carácter correspondiente al conjunto urbano en que están situados, siguiendo al efecto, las normas estéticas particulares que se indican para cada zona.

Artº 10.

Anuncios.

Los anuncios importantes que se instalen a los lados de las vías de comunicación y todos aquellos que puedan causar alteración o molestias en el paisaje urbano, dentro de la zona de jurisdicción del Plan, requerirán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artº 11.

Inspección de las obras.

El Alcalde del Ayuntamiento de Rosas cuidará por sí o por medio de los funcionarios correspondientes, de la inspección de todas las obras que se lleven a cabo, vigilando el cumplimiento de las presentes Normas.

El Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, Excmo. Sr. Gobernador Civil o miembros de la Comisión en que delegue, cuidarán la inspección de las obras previstas en el Plan, y las de los servicios con ellas relacionados, a los citados efectos urbanísticos.



T I T U L O I I

CONDICIONES DE VOLUMEN.--

Alturas.--

Artº 12.--

Alturas de la edificación.

La altura reguladora máxima de cornisa terminal de fachada se fijará por el promedio de la altura que alcancen dichas cornisas terminales en los demás edificios de la calle o plaza en el tramo comprendido entre dos calles transversales.

La altura correspondiente a las edificaciones en una plaza será el de la calle de mayor ancho si no hubiera otra referencia.

Artº 13.

Casas de esquina.

En caso de estar situado el edificio en el encuentro de dos vías de distinto ancho, podrá excepcionalmente elevarse del lado de la más estrecha hasta la altura fijada en la vía más ancha y en una longitud máxima de fachada del doble de anchura de la calle más estrecha. Si por razón de esta última no se llegara a los 8 metros, se entenderá que ésta medida es la mínima de profundidad, al efecto de admitir dos crujías.

Artº 14.

Construcciones permitidas por encima de línea.

Se permite edificar por encima de la línea de la cornisa reguladora máxima en los siguientes casos:

1º.-- Cuando se consiga ocultar una medianera visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

2º.-- Cuando existan elementos de terminación en los edificios de la calle, tales como pendientes de cubierta que no excedan de 45º miradores, áticos, etc. pudiéndose llegar a las dimensiones que tengan la mayoría de ellos en los remates de los edificios de nueva construcción.

Artº 15.

Caso de que no esté la calle suficientemente edificada o no lo esté de acuerdo con la importancia de la misma.

En este caso la altura reguladora máxima hasta el plano de cielo-raso del último piso situado en primera crujía y el número de plantas máximo serán las siguientes:



<u>Nº de plantas</u>	<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura máxima</u>
3	calle de menos de 6 metros	11'00
4	calle de más de 6 metros	14'00



<u>Nº de plantas</u>	<u>Ancho de la calle</u>	<u>Altura máxima</u>
3	calle de menos de 6 metros	11'00
4	calle de más de 6 metros	14'00



TITULO III

CONDICIONES DE HIGIENE.-

Artº 17.

Condiciones
higiénicas
mínimas.

Se tendrán en cuenta las condiciones higiénicas mínimas fijadas por el Ministerio de la Gobernación en Orden 29 de febrero de 1944 y demás disposiciones complementarias.

Artº 18.

Pacios inte-
riores de
parcela.

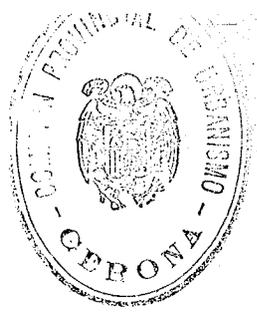
En lo referente a patios interiores de parcela, interin no se redacten los planos y normas de detalle correspondientes, se establecerá como norma general el principio siguiente:

El perímetro de esta zona o patio se adaptará en lo posible, paralelamente a las alineaciones de las fachadas y, de tal modo que su superficie sea en manzanas grandes, superiores a 5.000 m². el 25 % del total de la manzana y, en la de menos superficie, el 20 % de la respectiva.

Si la profundidad máxima de edificación, no alcanzase los 16 mt. al aplicar el concepto anterior, quedará reducido aquel porcentaje, hasta alcanzar esta profundidad, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- 1º.- que la superficie del patio no sea inferior al 10 % del total de la manzana.
- 2º.- que en todo caso sea posible trazar en el interior del patio un círculo de 7 mts. de diámetro como mínimo.

V. C. U. 236 W. air



TITULO IV

NORMAS DE INDUSTRIA.-

Artº 19.

Clasificación en categorías y situaciones.

Dentro del uso general urbano de la industria se considera está clasificada en cuatro categorías con arreglo a sus características y dimensiones, graduándose las mismas, es decir, su compatibilidad y tolerancia, de acuerdo con la situación relativa de la vivienda con los establecimientos industriales, y se considerará a este fin, seis situaciones. La clasificación general es como sigue:

Categoría 1ª.- Industrias sin molestias para las viviendas vecinas.

Categoría 2ª.- Industria compatible con las viviendas colindantes.

Categoría 3ª.- Industria tolerada (Zona de tolerancia) o sea incómoda admitida cerca de la vivienda.

Estos grados de incompatibilidad o tolerancia se regularán de acuerdo con las situaciones relativas de los establecimientos industriales, de la siguiente forma:

Situación 1ª.- En edificios de viviendas en planta piso.

Situación 2ª.- En edificios de vivienda en planta baja o en anejos a vivienda unifamiliar.

Situación 3ª.- En naves independientes, o en edificios exclusivos en patios interiores demanzana o en parcelas interiores.

Situación 4ª.- En edificios independientes entre medianeras y con fachada a calle.

Situación 5ª.- En edificios independientes rodeados de espacios libres o calles, o bien formando manzanas industriales.

Situación 6ª.- En zonas industriales.

copias de la
ordenanza



Artº 20

Industrias comprendidas en cada categoría.

La Categoría 1ª de uso industrial corresponde a la industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Comprende los laboratorios, talleres, estudios, almacenes e instalaciones industriales en general de carácter artesano, con pequeñas superficies y potencias, y que por sus características propias no transmiten molestias apreciables al exterior, ni pueden ser origen de peligro especial.

La segunda Categoría comprende industrias pequeñas que producen algunas molestias toleradas, en mayor o menor grado, según su situación relativa con respecto a la vivienda.

La tercera Categoría de uso industrial corresponde a la industria incómoda permitida contigua a la vivienda, a pesar de su grado de incomodidad.

La cuarta Categoría de uso industrial corresponde a la industria incompatible con la vivienda por sus molestias e insalubridad.

Artº 21.

Límites máximos permitidos.

Los límites máximos de las instalaciones serán los siguientes:

Límites máximos

Situaciones	1	2	3	4	5	6
1ª	1/4 25 40	3 200 45				C.V. m2. Decibels
2ª	No No --	6 200 45	15 400 50	25 400 55		C.V. m2. Decibels
3ª	No -- --	15 600 60	25 1000 70	50 1500 70	100 2000 90	C.V. m2. Decibels
4ª	No No --	No No --	No No --	No No --	No No --	Ilim C.V. Ilim m2 100 decibels

CATEGORIAS:

La medición de Decibeles o Fons, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o desde el domicilio más afectado y será la medida que se tendrá en cuenta a los efectos de molestia.



Artº 22.

Almacenes.

Los almacenes, para su emplazamiento, tendrán en cuenta la limitación de fuerza de las categorías industriales admitidas en las zonas y se sujetarán, además, a los reglamentos especiales de las sustancias que contengan. La superficie no está sometida a más limitación que la que se desprende de las normas de volumen de la zona.

Artº 23.

Motores directamente acoplados.

Se pueden aumentar los límites de potencia mecánica instalada señalados, en un 50 % siempre que utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Artº 24.

Instalaciones industriales domésticas de calefacción, cocina, etc.

La instalación en las viviendas de aparatos eléctricos del hogar, calefacción, etc. no estará comprendida en las limitaciones generales descritas. Se tendrá en cuenta, sin embargo que no ocasionen molestias.

Artº 25.

Régimen de locales industriales existentes.

1ª.- Los establecimientos industriales actualmente permitidos y que no estén de acuerdo con las presentes Normas realizarán las obras necesarias para asegurar los aislamientos fónicos, y contra el fuego que les corresponda por su categoría y se pondrán de acuerdo con las reglamentaciones de sanidad y seguridad en el plazo marcado por las Autoridades municipales.

2ª.- Además de las obras mencionadas pueden realizar si la industria está situada en edificios de vivienda o en patio interior de manzana, aquellas ampliaciones de local y maquinaria que vengán a completar los valores límites señalados en las Normas de uso industrial fijados por las presentes Normas no permitiéndose ampliación, si la industria está prohibida en la zona correspondiente.

Artº 26.

Garajes.

El uso de garajes, salvo indicación en contra en una zona determinada, podrá tener más superficie de la prevista en las Normas industrial correspondiente a cada situación permitida, sin aumentar la potencia instalada, siempre que quede justificado su normal acceso y cumplan las demás condiciones establecidas en las presentes Normas.

Los talleres de reparación de automóviles se sujetarán a las Normas de Industria, aunque se hallen emplazados en un garaje.



Artº 27.

Incompatibilidades de uso.

1º.- Los establecimientos industriales de la tercera Categoría son incompatibles en la misma manzana con edificios públicos, religiosos, culturales, y sanitarios, o con edificios de carácter histórico-artístico, de gran interés.

2º.- Los garajes, con un número de coches superior a 40, no pueden tener su salida en la misma manzana a una distancia menos de 100 metros de edificios públicos de primera enseñanza.

Artº 28.

Instalaciones agropecuarias.

El uso de las instalaciones agropecuarias se regula según su situación relativa con la vivienda, distinguiéndose las siguientes situaciones:

Situación 1ª.- Aneja a edificios de vivienda, en la que se admiten cuadras para animales de corral o para ganado de servicio o consumo familiar, limitadas a 40 m². de superficie.

Situación 2ª.- En edificios exclusivos, con o sin vivienda, para el propietario o encargado exclusivamente, abarcando vaquerías y estabulación de 8 cabezas máximo, siempre que se disponga de 100 m². para estancia al aire libre.

Situación 3ª.- Concentrada, con las características siguientes: vaquerías y estabulación de ganado como en el caso anterior. Industrias de transformación de productor agrícolas y ganaderos, con las limitaciones y volúmenes señalados en el proyecto parcial correspondiente. Almacenes de productos agrícolas y ganaderos.

Situación 4ª.- Vaquerías y estabulación industrias de transformación y almacenes agropecuarios sin limitación, de acuerdo con los proyectos parciales correspondientes.



NORMAS PARTICULARES REFERENTE A LOS
TIPOS DE ORDENACION PROYECTADOS EN
EL PLAN GENERAL.



EDIFICACION URBANA INTENSIVA.-

Artº 29.

Tipo de ordenación.

Se distinguen los dos casos siguientes:

1º.- La parte con fachada al paseo marítimo.

2º.- El resto de la zona.

El Para /

En el primer caso el tipo de ordenación corresponde a manzanas cerradas de edificación alta, con o sin patio interior, siendo la altura máxima permitida hasta la cornisa terminal, de planta baja y 4 pisos, no pudiendo rebasar la altura total de 17 mts. desde el nivel de la acera.

En el segundo caso el tipo de ordenación es como el anterior, pero se limita su altura máxima a planta baja y tres pisos, sin exceder su altura total de 14 mts. desde el nivel de la acera.

Sólo será admisible por encima de la línea de cornisa las cajas de escalera y la construcción de cubiertos destinados a lavaderos, tendederos, etc. pero con la condición de que su coronación quede a cubierto en ángulo de 45º respecto de la cornisa terminal del piso inferior, o de la barandilla en caso de terraza sobre la primera crujía, siempre que quede retirado 3 m. como mínimo de la alineación, de fachada.

En cualquier caso la altura mínima exigida para obtener permiso de edificación será la de planta baja y dos pisos.

En esta zona quedan prohibidas las edificaciones de tipo aislado, o retrasadas en las alineaciones de calles excepto en los casos que se justifiquen y decoren medianeras.

Artº 30.

Uso de industria.

Los usos establecimientos industriales quedarán limitados por las correspondientes a la Categoría 1ª u 2ª de las Normas de Industria, siempre que no sean incómodas, insalubres o peligrosas. Los garajes se atenderán a lo dispuesto en las Normas de Costa Brava.

Artº 31.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones del artículo anterior se regirán por lo dispuesto en el artº 25 de las Normas Generales.



Artº 32.

Instalaciones
agropecuarias.

Se permiten en la situación 1ª del artículo 28.

Artº 33.

Incompatibili-
dades de uso.

Se tendrán en cuenta las posibles incompatibili-
dades determinadas por el artº 27 de las Normas de
Industria.

Artº 34.

Composición
estética.

La composición estética en esta zona es libre,
excepto en los lugares en que se fije especialmen-
te una composición de carácter.

Las medianeras visitas se decorarán convenien-
temente.



EDIFICACION URBANA SEMI-INTENSIVA.

Artº 35.

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de planta baja y tres pisos en sectores de carácter urbano destinados a vivienda.

Se distinguen dos grupos:

- a) Con patios interiores de parcela.
- b) Sin patios interiores de parcela (doble crujía)

Las condiciones de edificación, serán análogas a las de edificación urbana intensiva, con la limitación de altura fijada anteriormente.

Artº 36.

Uso de industria.

Queda limitado a las Categorías 1ª y 2ª de las Normas de Industria, siempre que no sean incómodas, insalubres o peligrosas. Los garajes se atenderán a lo dispuesto en las Normas de Costa Brava.

Artº 37.

Uso de locales industriales existentes.

Los locales industriales existentes que no se ajusten a lo dispuesto en el artículo anterior se regirán por el artículo 25 de las Normas de Industria.

Artº 38.

Industrias agropecuarias.

Permitidas en la situación 1ª del artº 28.

Artº 39.

Incompatibilidades de uso.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 27.

Artº 40.

Composición estética.

La composición estética es libre, con obligación de decorar medianeras.



EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.-

Artº 41.

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación corresponde al de vivienda unifamiliar, en fila o aislada, sola o agrupada.

En las condiciones que indica el artº 49 se permite la vivienda colectiva.

Artº 42.

Número de plantas.

Se limita el número máximo de plantas, que no podrá exceder de dos y media, entendiéndose como media:

1ª.- El semi-sótano no se computa como planta siempre que su altura respecto a la rasante de entrada no sea superior a 1,20 metros.

2ª.- El ático, con utilización máxima para vivienda del 50 % de la superficie edificada en las otras plantas.

Artº 43.

Aprovechamiento principal y secundario.

A los efectos de aprovechamiento de la parcela se admiten tres tipos de edificación en Ciudad Jardín con los siguientes valores máximos:

	Aprovechamiento principal	Aprovechamiento secundario
Ciudad Jardín Intensiva	50 %	20 %
Idem Semi-intensiva	30 %	16 %
Idem Extensiva	20 %	12 %

Los aprovechamientos secundarios habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Estar adosados al testero de la parcela, y si lo está a una medianera, que se decore ésta, o exista convenio con el colindante de edificar en igual forma. La altura máxima en este caso no superará los tres metros, hasta alero cornisa exceptuando las instalaciones deportivas o decorativas siempre que no pasen de 6 metros de altura, en cuyo caso el retranqueo será de 3 metros mínimo. La fachada máxima será de cuatro metros.



- b) Si no está adosada a edificación principal, la separación mínima de ésta será de tres metros.
- c) Altura máxima de tres metros hasta el alero cornisa.

En caso de edificio aislado ha de separarse tres metros mínimo de la alineación de fachada, excepto si es garaje o pabellón de servicios y siempre que no ocupe más de una cuarta parte de la longitud de la fachada. La altura no superará los 3,50 metros en este caso.

Artº 44.

Parcela mínima.

La parcela mínima, según el tipo de edificación en Ciudad Jardín son las siguientes:

Ciudad Jardín Intensiva	Sin limitación
Idem Semi-intensiva	400 m ²
Idem Extensiva	- 800 m ² .

Artº 45.

Separación de fachadas.

Los retranqueos que se establecen para la edificación son los siguientes:

1ª.- Edificación en fila:

Separación de fachada = 3 m. como mínimo.
Separación posterior = 5 m. mínimo a las construcciones vecinas salvo en las adosadas por testa.

2ª.- Edificación aislada:

Separación de fachada y linderos laterales = 3 m. como mínimo y 6 m. a edificaciones vecinas.

Caso de adosarse a un lindero ha de ser previo convenio de edificar con el vecino, o bien dejando la medianera como fachada, separándola un metro para que corran los elementos decorativos (molduras, cornisas, etc.)

En este caso la separación en la parte libre será de 5 metros como mínimo.

Separación posterior = 5 metros mínimo, se adosa sólo al lindero si el vecino edifica en igual forma.



Si las construcciones se elevan en zona montañosa el retranqueo de fachadas es libre.

Artº 46.

Uso de industria.

Se rige por la Categoría 1ª y 2ª en las situaciones 1 y 2 en las Ciudades Jardín del tipo intensivo y semi-intensivo. En el tipo extensivo se rige por la Categoría 1ª en las situaciones 1 y 2.

Artº 47.

Uso de explotaciones agropecuarias.

Se rige por el artº 28 en situación 1ª.

Artº 48.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones de los artículos anteriores, se registrarán por lo dispuesto en el artº 25 de las Normas Generales.

Artº 49.

Uso de viviendas.

Puede permitirse la vivienda colectiva si se cumplen:

- 1ª.- que corresponda como mínimo 40 metros cuadrados por persona, en caso de hoteles con comedor.
- 2ª.- Las personas se contarán por el número de camas, según la capacidad de los dormitorios.
- 3ª.- En el caso de residencias sin comedores el volumen mínimo en dormitorios será de 20 m³. por persona.

Artº 50.

Composición estética.

La composición estética es de carácter, tal como corresponde a la Ciudad Jardín. Las medianeras se decorarán convenientemente.

Artº 51.

Usos especiales.

En previsión de la posibilidad de construcciones de tipo especial, que repercutan en la economía Nacional, provincial o local, como Hoteles, Paradores, etc. de gran importancia, se admitirán estos servicios siempre y cuando estén en perfecta consonancia al fin que se destinan; para ello, se someterá a aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo el programa de realizaciones, a fin de que ésta señale las limitaciones pertinentes, siempre y cuando sea de propiedad la totalidad de manzana o de acuerdo con los restantes propietarios de la misma, y que el volumen de la nueva ordenación no sea superior al de la edificación que corresponda a la manzana de acuerdo con el Plan General.



EDIFICACION SUBURBANA INTENSIVA.-

Artº 52.

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación baja, en sectores de la población pertenecientes a cascos actuales de suburbios o situados dentro de los límites municipales.

El número de plantas permitidas es el tres, siendo la altura máxima de edificación de 12 metros.

Artº 53.

Uso de industria.

Se admiten las Categorías 1ª y 2ª en todas sus situaciones; y la 3ª Categoría en la situación 2ª siempre que no sean incómodas, insalubres o peligrosas.

El uso de garajes se regirá por el artículo 26 de las presentes Normas Generales.

Artº 54.

Uso de explotaciones agropecuarias.

Admitidas en las situaciones 1 y 2 del artículo 28.

Artº 55.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones señaladas en los artículos anteriores, se atenderán a lo dispuesto en el artº 25 de las Normas Generales.

Artº 56.

Incompatibilidades de uso.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 27 de las Normas Generales.

Artº 57.

Composición estética.

La composición estética es libre, las medianeras vistas decoradas.



EDIFICACION SUBURBANA EXTENSIVA.--

Artº 58.

Tipo de ordenación.

Corresponde al de vivienda unifamiliar, la altura limitada a planta baja y un piso, con poco aprovechamiento del solar.

Los grupos de edificación considerados son los siguientes:

- a) En fila, con patios interiores de parcela.
- b) En fila, a doble cruzía.
- c) Aislada.
- d) Agrupada, de dos en dos.

Artº 59.

Aprovechamiento principal y secundario.

Grupos	Aprovechamiento principal	Aprovechamiento secundario
a)	40 %	20 %
b)	40 %	20 %
c)	25 %	10 %
d)	25 %	10 %

Artº 60.

Retranqueos.

Los retranqueos serán los siguientes, según el destino y tipo de edificación.

1º.-- Edificación modesta; obrera, agrícola y pecuaria.

A fachada:

Edificación en fila o de I a 3 metros

" aislada 3 metros.

Laterales:

Aislada, 3 metros

Agrupada, 5 metros en el lado libre.

Posterior:

En fila, 7 metros

Aislada, 5 metros. Salvo en el caso de edificaciones adosadas por este lindero.



2ª.- Edificación modesta de huerta:

A fachada y laterales los mismos del apartado anterior.

Posterior:

Edificación en fila o aislada 15 mts.

Artº 61.

Uso de industria.

Se admiten las categorías 1ª y 2ª en todas sus situaciones; la tercera Categoría en las situaciones 2, 3 y 4, siempre que no sean incómodas, insalubres o peligrosas.

Artº 62.

Uso de explotaciones agropecuarias.

Edificación agrícola y de huerta. Se rige por el Artº 28 en la situación 1ª.

Edificación pecuaria. Se rige por el artículo 28 en todas sus situaciones.

Artº 63.

Uso de locales industriales existentes.

Los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones señaladas en los artículos anteriores, se atenderán a lo dispuesto en el artº 25 de las Normas Generales.

Artº 64.

Composición estética.

La composición estética será libre.



EDIFICACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE
ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS.-

Artº 65.

Dentro del perímetro de jurisdicción del Plan General de Ordenación de la villa de Rosas, la edificación que corresponde a cada una de las zonas establecidas en las Normas y que afecta a los caminos y carreteras existentes o proyectados, no sólo por el normal funcionamiento de los mismos, sino para preveer su posible transformación según las necesidades del tráfico, estará de acuerdo con la vigente Legislación de Carreteras en cuanto a alineaciones y cumplirá, además, con las normas de la zona a que pertenezcan, y ateniéndose a lo dispuesto especialmente en las Normas de Costa Brava.



ZONA DE INFLUENCIA DEL PUERTO.-

Artº 66.

Dentro de la jurisdicción del Ministerio de Obras Públicas se delimita una zona, grafiada en planos, en la cual no se permite ninguna construcción que no esté autorizada previamente por el referido Ministerio a través del Organismo Provincial pertinente.

Esta zona es susceptible de variación según las necesidades presentes o futuras del Ministerio de Obras Públicas, y en ella quedarán ubicados todos los servicios portuarios o en relación con la industria pesquera, admitiéndose toda clase de industrias de transformación de la misma, almacenes de salazones, tinglados, etc.



ZONA DE RESERVA.-

Artº 67.

Detalle de la zona.

Tal zona no ha de tener, por ahora, carácter urbano, y queda protegida al efecto de que un día pudiera ser necesaria para la expansión de la ciudad.

En tal zona se permiten las siguientes construcciones.

Viviendas Unifamiliares:

En las condiciones determinadas en la ciudad Jardín extensiva con las condiciones de ocupar mínimo 1.000 m². por parcela y separarse las edificaciones un mínimo de 40 m. y éstas del límite de la zona en contacto con las demás de la población 20 metros.

Viviendas Colectivas.-

En un máximo de planta baja y dos pisos de altura y con una ocupación de parcela de 1.000 m² por vivienda y 500 m². por cada vivienda más.

La separación entre las construcciones y el límite de la zona será el indicado en el apartado anterior.

Núcleos urbanos.-

En un mínimo de ocho viviendas y una densidad máxima de 200 habitantes por Ha.

La altura será de planta baja y piso. Los servicios sociales no pueden estar más alejados de 800 m. Han de estar provistas de agua potable, recogida de aguas sucias, alumbrado y pavimentación exigiéndose la construcción de la urbanización simultánea a la venta de parcelas.

Edificaciones especiales y colectivas.-

Han de ocupar máximo el 33 % de la parcela y solicitar autorización de la Comisión.

Industrias.-

Pueden ocupar el 33% de la parcela y en superficie la edificación puede llegar hasta 1.500 m² y 30 C.V.



ZONAS VERDES.-

Artº 68.

En toda zona verde señalada en el Plan no se permitirá ninguna construcción.

Artº 69.

Instalaciones deportivas.

Se establecerán en zonas verdes con este cometido especial. La edificación tolerada será únicamente la dedicada a tal fin.

La vivienda para cuidadores se admite siempre que no exceda de 100 m². por cada 4.000 m² de superficie de zona deportiva.

La ordenanza estética será la de su carácter.

Artº 70.

Aparcamientos.

Sólo se permitirá en ellos el aparcamiento de vehículos, admitiéndose la instalación permanente de estaciones de servicio, lavado y engrase. Fuera de las épocas de congestión podrá en estas superficies, autorizarse por el municipio, otros usos de carácter provisional, debiendo quedar expeditos cuando lo requiera la Autoridad municipal.

Artº 71.

Cementerios.

Las zonas destinadas a cementerios deberán protegerse con una faja de vegetación de un ancho mínimo de 50 mts. que las aisle debidamente.



ZONAS LIBRE PERMANENTE.--

Artº 72.

Es la que queda fuera del límite del plan que debe ser protegida contra una desordenada edificación y uso, por lo que cualquier clase de construcción en esta zona, requerirá la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ESTUDIO ECONOMICO

De acuerdo con lo preceptuado en la vigente Ley del Suelo se fija aquí de una forma ponderada las posibilidades económicas y financieras con respecto al criterio seguido en el planeamiento, esto es, ver en qué forma queda afectada la población al llevar a cabo el desarrollo del plan.

La citada Ley ya dispone las formas de actuación por polígonos, así como los sistemas de ejecución, por cooperación, expropiación, compensación y cesión de viales, y también las cargas y beneficios dimanantes de la ejecución de planes y urbanizaciones.

En Rosas distinguimos dos casos; el primero el que se refiere al actual casco donde las obras quedan limitadas a la apertura de nuevas calles, planes de reforma interior y rectificación de alineaciones, función moderada del crecimiento normal de la población. El segundo caso hace referencia a las nuevas zonas residenciales, ya en formación algunas de ellas y proyectadas en el plan.

Podemos dividir el plan en tres sectores. El primero de ellos el comprendido entre el entronque de las carreteras de Figueras y Vilajuiga hasta el actual casco, abarcando toda la zona de la Ciuda-



dela y los núcleos de la ciudad Jardín entre la entrada por la carretera de Figueras y la playa. El segundo que comprende el actual caso de población y su extensión hasta la Riera de la Cuarentena, siendo el tercero la zona de Ciudad Jardín que abarca desde dicha riera hasta el muelle de la Font d'els Palangres.

Estos sectores tienen características acusadas, los dos extremos son zonas residenciales de veraneo, mientras que el casco actual, además de albergar la población perenne, toda su línea frente al mar está ocupada por instalaciones hoteleras, casas de alquiler, bares, restaurantes, etc. dedicadas al turismo, que se explotan a fondo en la estación estival.

Las repercusiones económicas de los sectores extremos, con respecto a la población, son mínimos, ya que estas urbanizaciones son de índole particular, sin intervención municipal y que si se han desarrollado de una manera algo desordenada es debido a la falta de un plan de ordenación que hubiera encauzado debidamente su expansión. Cabe ahora la redacción de los planes parciales para que la iniciativa privada disponga de la base en que apoyar sus futuras urbanizaciones con las ventajas dimanantes de la aplicación, en cada caso, de la legislación vigente.

En lo que respecta al sector central, casco urbano, los problemas más importantes que presenta son la apertura de nuevas vías y la cubrición de la Riera de la Villa, obras estas, que quedan dentro del desarrollo normal en el crecimiento de la villa y dentro de las posibilidades económicas municipales, sin olvidar que la iniciativa privada llevará a cabo parte de las obras propuestas, en razón a la rentabilidad turística de la población, circunstancia queya se acusa notoriamente, hoy día, en las zonas de actual expansión.

Queda, por último, la puesta en marcha del sector de la Ciudadela en el que las consecuencias urbanísticas repercuten en el ámbito nacional, provincial y local.

En cuanto a su revalorización histórico-arqueológica no hay duda que es preciso recabar el apoyo de los organismos nacionales y provinciales pertinentes, a fin de llevar a cabo las obras de reconstrucción y limpieza que sean necesarias, además de los trabajos de repoblación y construcción de jardines en fosos y glaciis exteriores,



estas subvenciones llevan aparejadas la obligación local de aportación en mano de obra, ya que las ventajas dimanantes de su puesta a punto han de re-vertir de un modo directo a la localidad, tanto en el aspecto turístico como en la valoración de los terrenos circundantes, así como en el aprovechamiento de la urbanización del solar interior, al convertirse en una zona residencial de gran categoría en una superficie aproximada de 3,32 Has.

Es premisa indispensable la formulación de los planes parciales de todos estos sectores para interesar ulteriormente tanto la iniciativa privada como la justificación razonada de las subvenciones necesarias para llevar a cabo los proyectos previstos, pues los hechos han desbordado lo que tan solo hace unos pocos años hubiera parecido fantasía, y sólo con una ordenación preconcebida se encauzará debidamente crecimiento, que de otra forma resulta, la mayoría de las veces, nefasto para el desarrollo de la ciudad.

Por otra parte no hay duda que el incremento de la construcción lleva aparejada un mayor desarrollo industrial subsidiario de aquella y por tanto un aumento de la riqueza en la población. Todo ello lleva a la conclusión de que la planificación prevista queda dentro de las posibilidades económicas de la población, que no hay duda, tiene, ante sí, un porvenir floreciente.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA



DELEGACION PROVINCIAL

GERONA

SECCION DE URBANISMO

OFICINA TECNICA