

Per fer constar que aquest plec, signat per  
 a la veu pública 407  
 que veu pública ple  
 a la subordinada de data 18 d'abril de 2005  
 que integra el plec de 11 acords CN de 9.3.05  
 Roses (1) 20 d'abril de 2005

Francisco  Luis Muñoz Cameo  
 Secretario general

**Annexos a la Memòria**

 Governament de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Ordenació del Territori  
 Direcció General d'Urbanisme

---

Revisat i aprovat pel Comitè  
 Territorial d'Urbanisme de Catalunya la  
 sessió de data **09 MARÇ 2005**

---

La secretaria

  
 Sònia Botana

259  
113  
COMPLEMENT DE PLANS  
GIRONNE

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

260  
MUNICIPALITAT DE ROSES  
1114

**Annex I**

**Fitxes dels sectors de sòl urbanitzable delimitat**

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Girona

2004  
11/15  


## Annex I

### Fitxes dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

- (1) Delimitació sector i qualificacions urbanístiques
- (2) Superfícies destinades a sistemes
- (3) Ordenació física indicativa i Directrius mínimes

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Girona

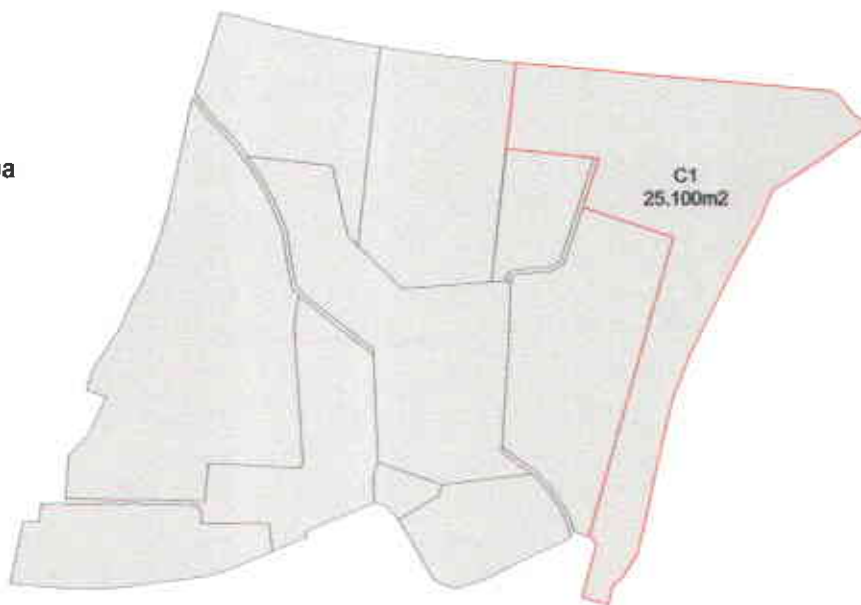
**FITXA 1**  
**DELIMITACIÓ DEL SECTOR**  
**I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES**

262  
 1116  
**SECTOR DISCONTINU SUD 1**



**ÀMBIT 1**

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



**ÀMBIT 2**

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 a	Desenvolupament urbà Extensió urbana	129.147	65,57
Total zones		129.147	65,57
V	Viari i aparcaments	21.685	11,01
C	Parcs i jardins	25.100	12,74
D	Equipaments	21.039	10,68
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		67.824	34,43

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	196.971
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,3934
Densitat sectorial (hbtges/ha)	40
Nombre d'habitatges (hbtges)	788
Sostre edificable (m2st)	77.488

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Ordenació Urbana  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Àrea de Desenvolupament de la Comarca  
 de l'Alt Empordà  
 09 MARÇ 2005  
 L'arquitecte  
  
 Sònia Batlle i Carrié

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>196.971</b>	<b>100,00</b>
---------------------	----------------	---------------

1117

**FITXA 2** **SECTOR DISCONTINU SUD1**  
**SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES**

**DADES SECTORIALS**

<b>Superfície</b>	196.971	m2s		
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,3934	m2st/m2s		
<b>Densitat</b>	40	habtgcs/ha		
<b>Nombre habitatges</b>	788	habtgcs		
<b>Sostre edificable</b>	77.488	m2st		

**ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS**

Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima (m2s)
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	4	7.879			7.879
Parcs i jardins públics	10	19.697	5m2s/25m2st	15.498	19.697
Zones esportives públiques	4	7.879			7.879
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	9.849	5m2s/25m2st	15.498	15.498

**LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS**

	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació Pla parcial			Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació Pla parcial			7.879
Parcs i jardins públics	30	5.909	70	13.788	19.697
Zones esportives públiques	100	7.879			7.879
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	15.498			15.498

**CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS**

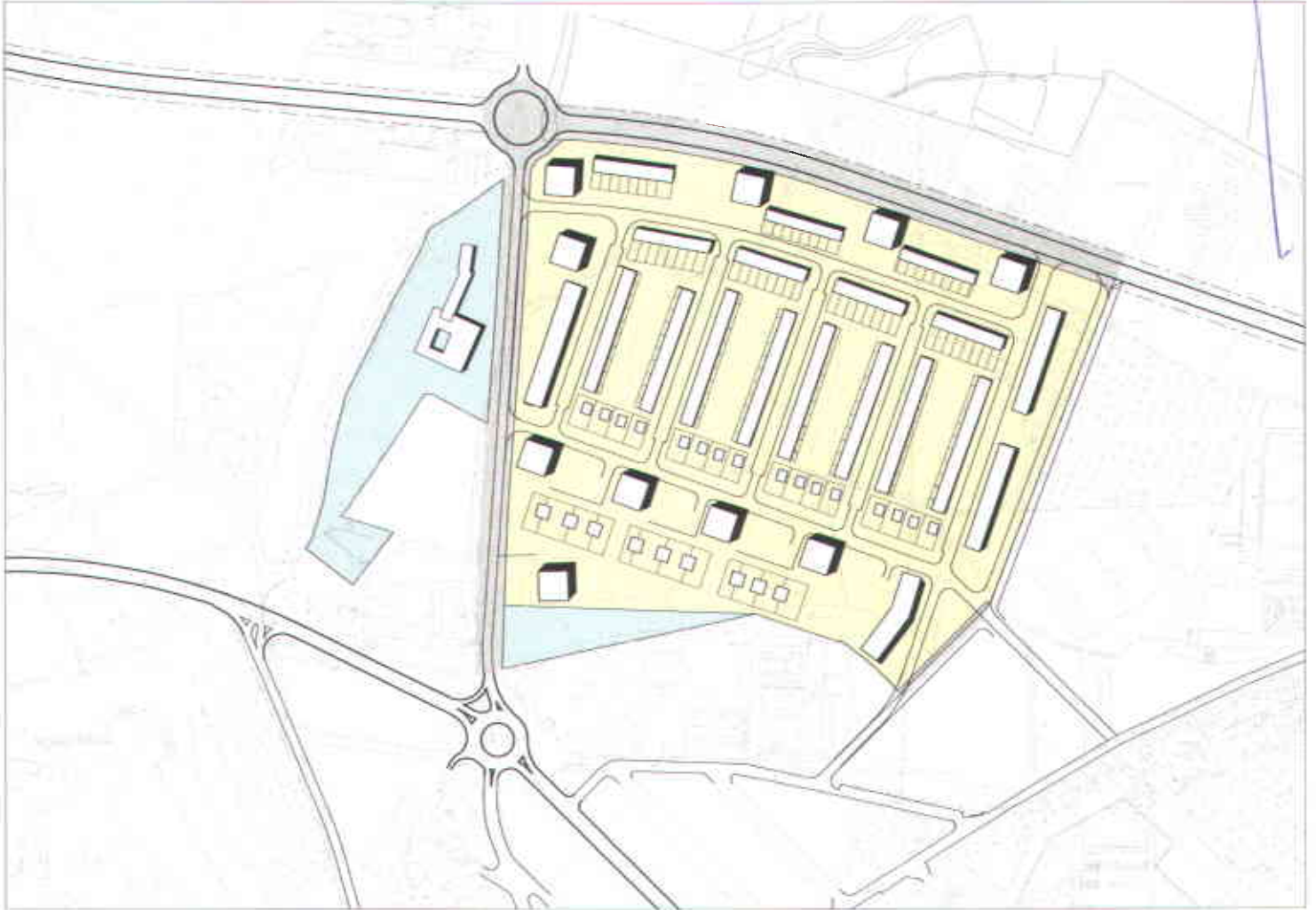
	Sistemes generals		Còmput a sistema local	
	(m2s)	(Àmbit)	(m2s)	(m2s)
Vials i aparcaments públics	21.685			
Parcs i jardins públics	25.100	2	13.788	
Zones esportives públiques				
Altres zones esportives				
Equipaments i dotacions públiques	21.039	1	21.039	




**Observacions:** Els 19.697 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics se situaran: un mínim de 5.909 m2s a l'àmbit 1 (segons ordenació del Pla parcial) i la resta, fins a 13.788 m2s, a l'àmbit 2.  
Els 21.039 m2s de sistema general d'equipaments computen als efectes de situar els 15.498 m2s destinats a sistema local d'equipaments i dotacions públiques i els 7.879 m2s destinats a zones esportives públiques.


**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**

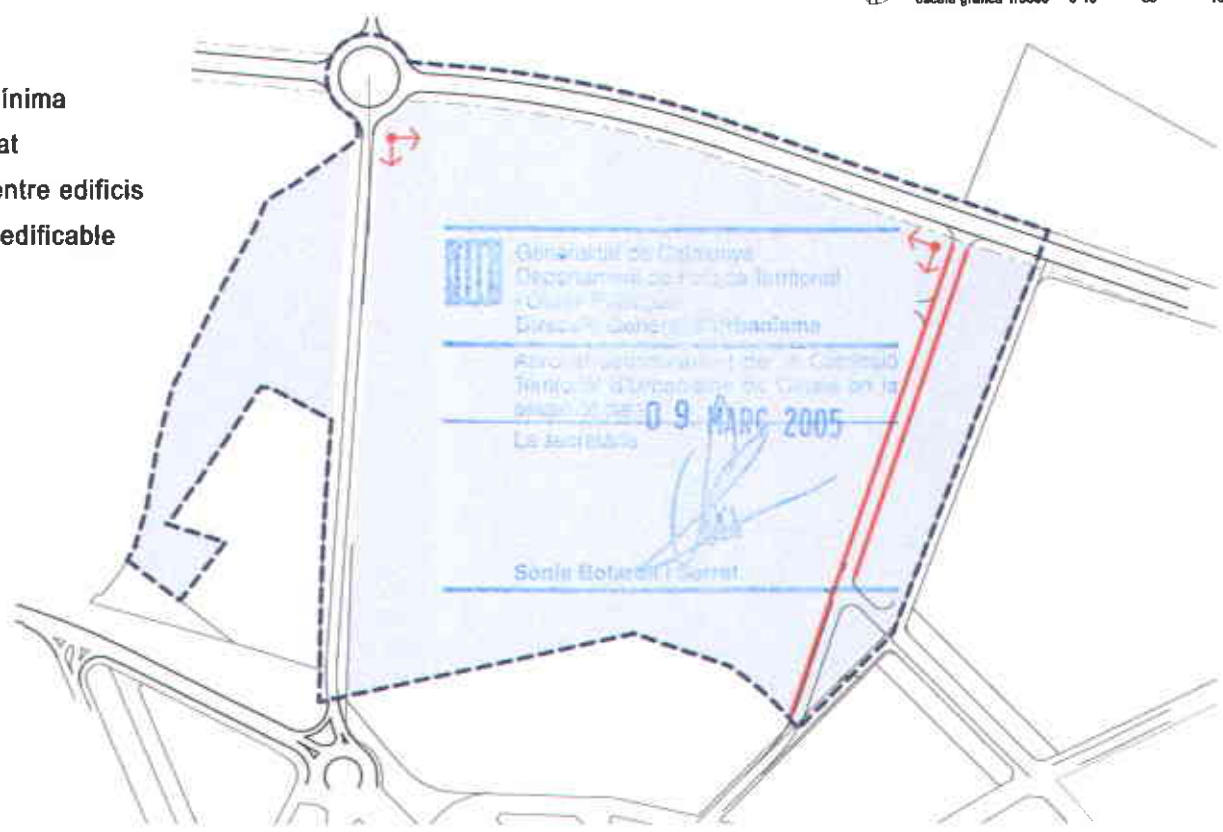
**SECTOR DISCONTINU SUD 1**

264  
1118



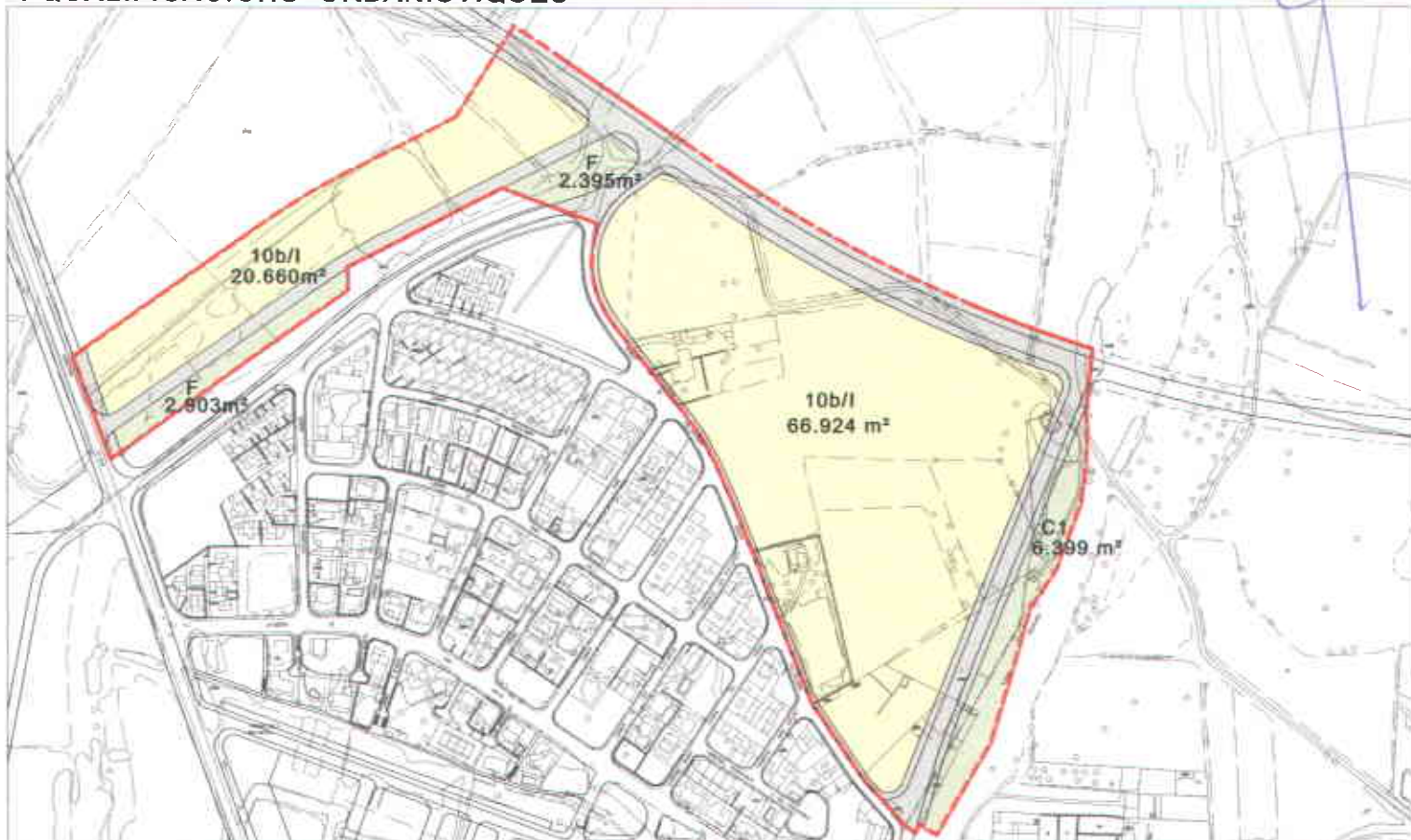
-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

 escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m



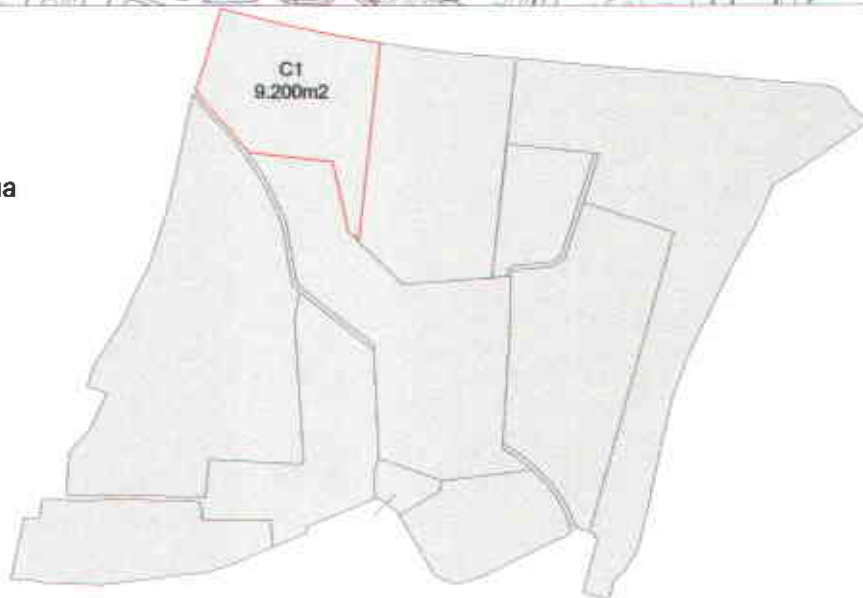
FITXA 1

DELIMITACIÓ DEL SECTOR I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Claui	Nom	(m2)	%
10 a	Desenvolupament urbà Residencial	87 584	65,02
Total zones		87 584	65 02
V	Viari i aparcaments	26 231	19,47
C	Parcs i jardins	15 599	11,58
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua	5.298	3,93
Total sistemes generals		47 128	34,98

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	134.712
Edificabilitat bruta (m2st/m2e)	0,3576
Densitat sectorial (hbtges/ha)	30
Nombre d'habitatges (hbtges)	404
Sostre edificable (m2st)	48.173

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m

Sònia Botera i Camps  
 09 MARÇ 2005  
 La seva signatura

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>134.712</b>	<b>100,00</b>
---------------------	----------------	---------------



FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD2			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
Superfície	134.712	m2s			
Edificabilitat bruta	0,3576	m2st/m2s			
Densitat	30	habtges/ha			
Nombre habitatges	404	habtges			
Sostre edificable	48.171	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	4	5.388			5.388
Parcs i jardins públics	10	13.471	5m2s/25m2st	9.634	13.471
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	6.736	5m2s/25m2st	9.634	9.634
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics	Segons ordenació Pla parcial				Segons Pla parcial
Aparcaments públics	Segons ordenació Pla parcial				5.388
Parcs i jardins públics	30	4.041	70	9.430	13.471
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	9.634			9.634
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	26.231				
Parcs i jardins públics	6.399		1	6.399	
	9.200		2	7.072	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua	5.298		1		
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 13.471 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 6.399 m2s ja delimitats en l'àmbit 1 i la resta, fins a 7.072 computen a compte dels 9.200 m2s situats a l'àmbit 2.				



267  
1121

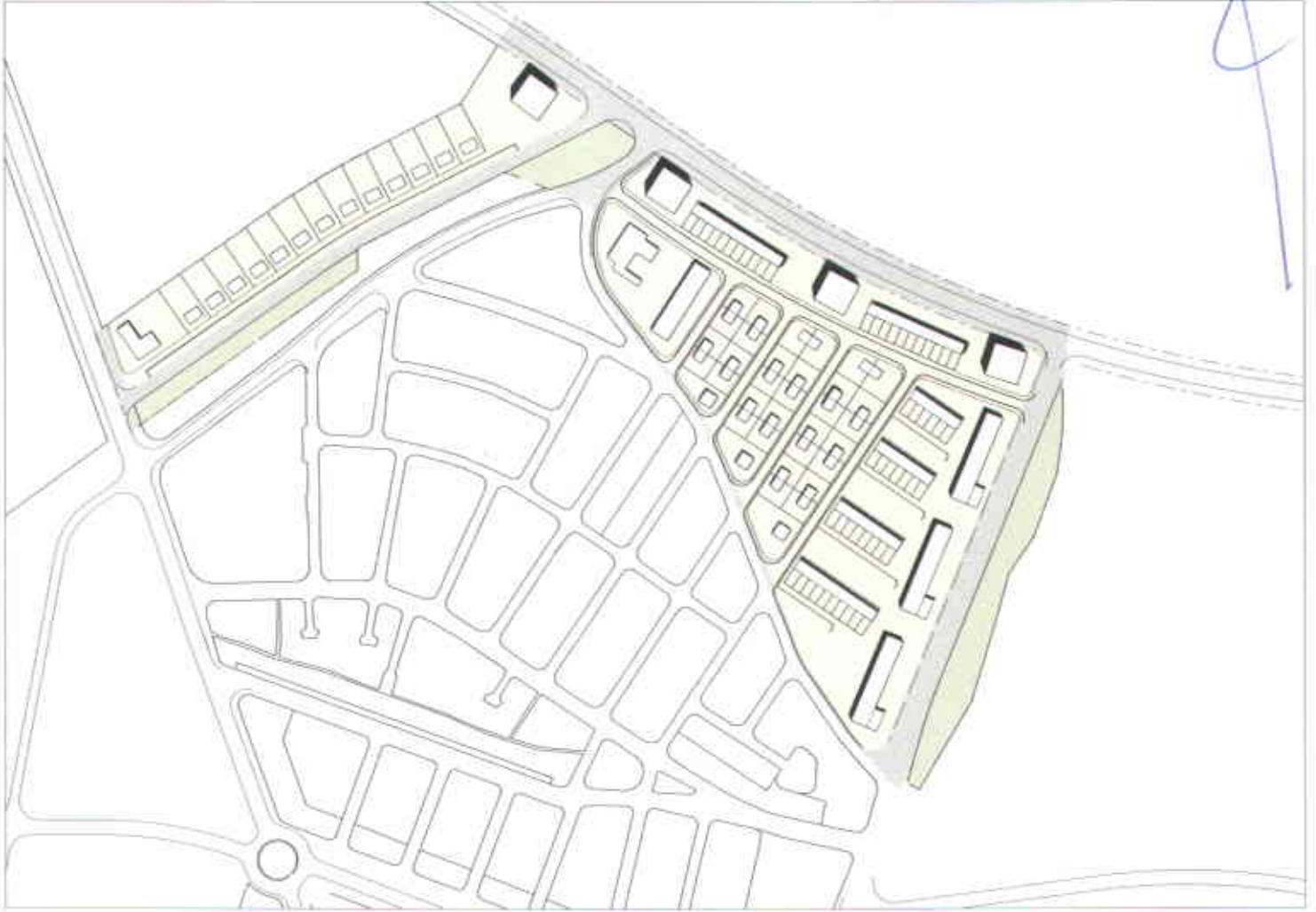
# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

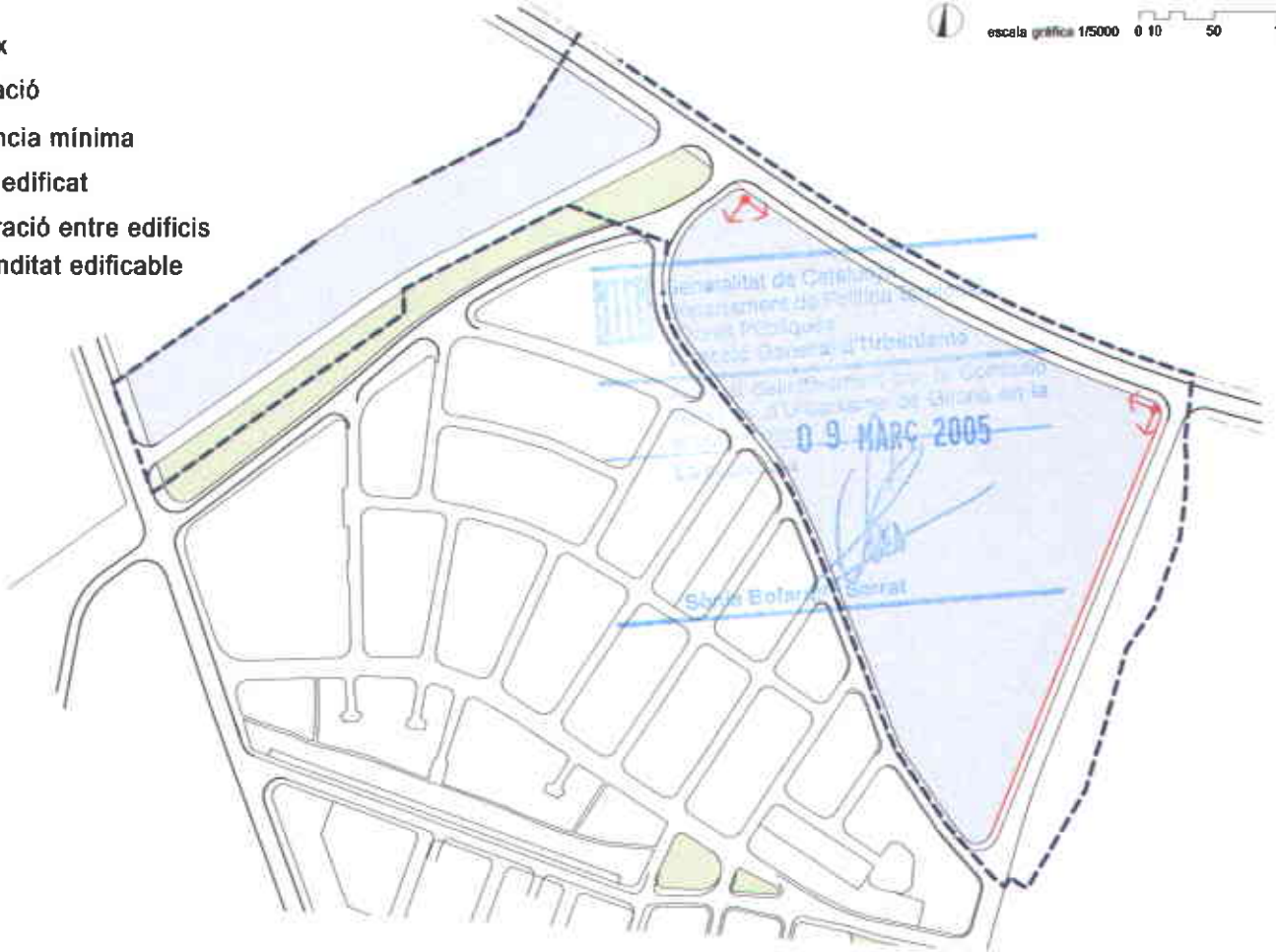
# SECTOR DISCONTINU SUD 2

DEPARTAMENT DE BOSES



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

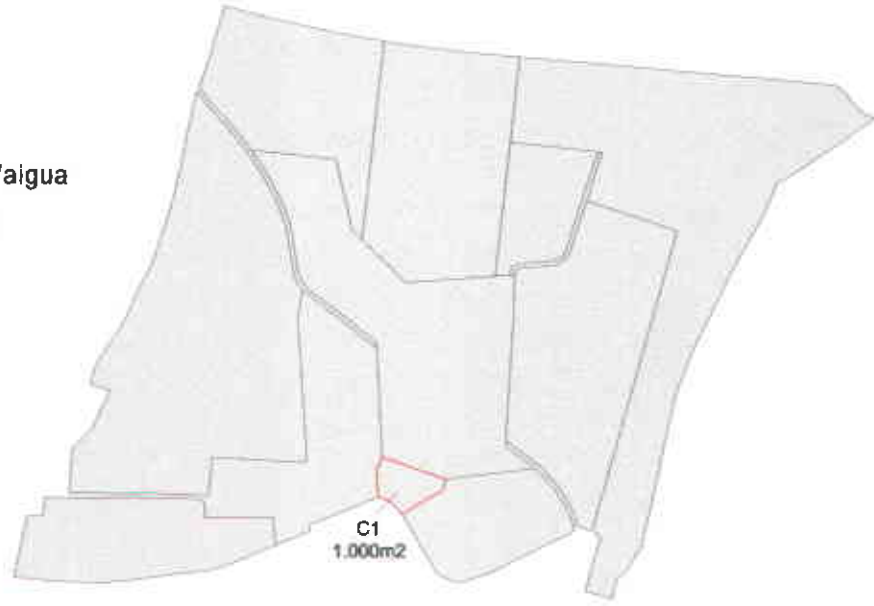


Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i  
 Urbanisme  
 Direcció General d'Urbanisme  
 09 MARÇ 2005  
 Sr. Eoliva Secret

FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES



- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 1

ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 d	Desenvolupament urbà Hotelera	12.761	64,37
<b>Total zones</b>		<b>12.761</b>	<b>64,37</b>
V	Viari i aparcaments	2.617	13,20
C	Parcs i jardins	4.447	22,43
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
<b>Total sistemes generals</b>		<b>7.064</b>	<b>35,63</b>

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	19.825
Edificabilitat bruta (m2st/m2e)	0,5471
Densitat sectorial (hbtges/ha)	
Nombre d'habitatges (hbtges)	
Sostre edificable (m2st)	10.846

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

03 MARÇ 2005

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>19.825</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------



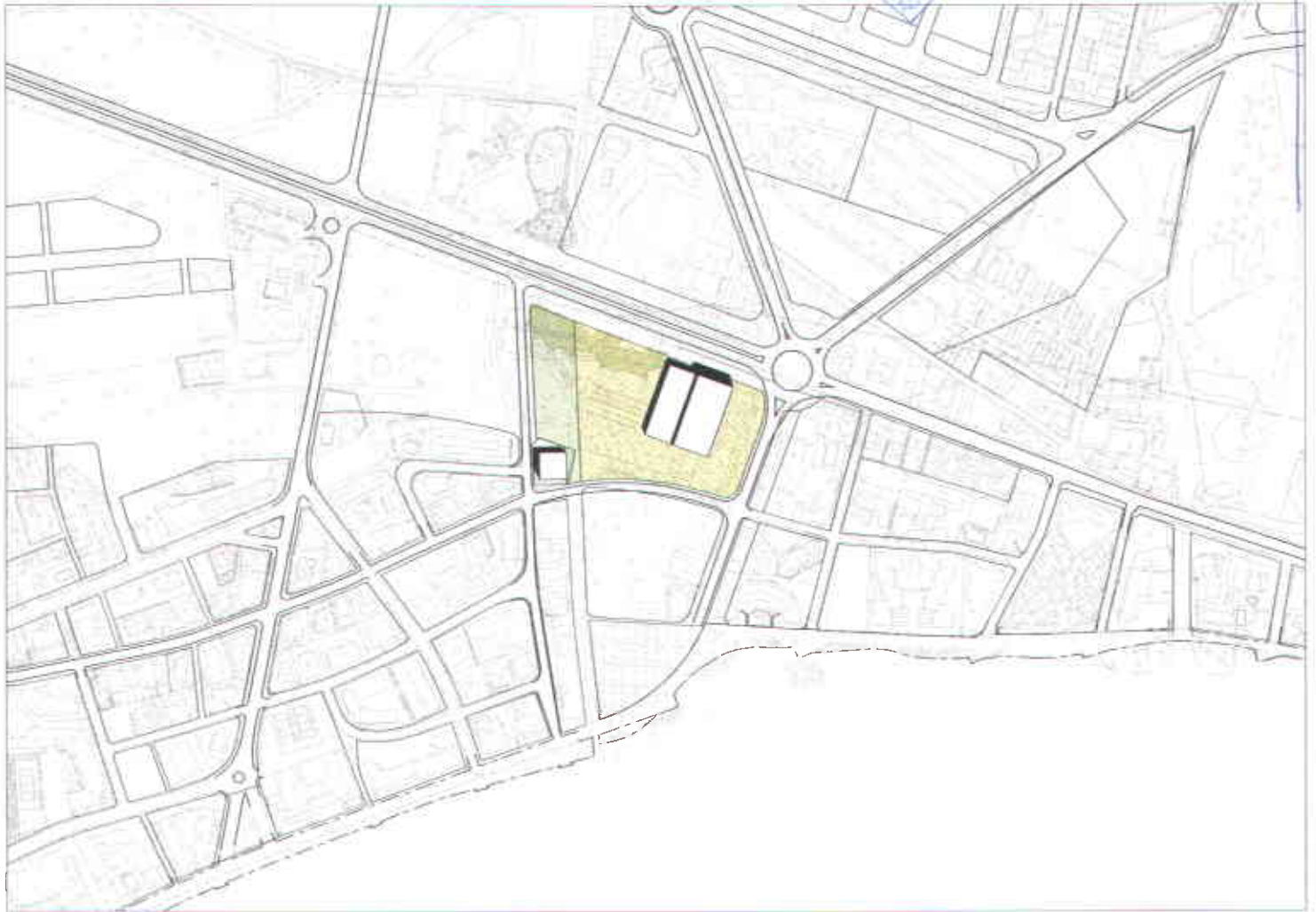
FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD3			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Superfície</b>	19.825 m2s				
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,5471 m2st/m2s				
<b>Densitat</b>					
<b>Nombre habitatges</b>					
<b>Sostre edificable</b>	10.847 m2st				
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics					
Parcs i jardins públics	10	1.983			1.983
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	991			991
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics	Segons ordenació Pla parcial				Segons Pla parcial
Aparcaments públics					
Parcs i jardins públics	30	595	70	1.388	1.983
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	991			991
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	2.617				
Parcs i jardins públics	3.447		1	1.983	
	1.000		2		
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	Els 3.447 m2s destinats a sistema general de parcs i jardins públics situats en l'àmbit 1 cobreixen sobradament el total de sòl necessari per a sistema local destinat al mateix ús.				




**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**

**SECTOR DISCONTINUO SUD 3**

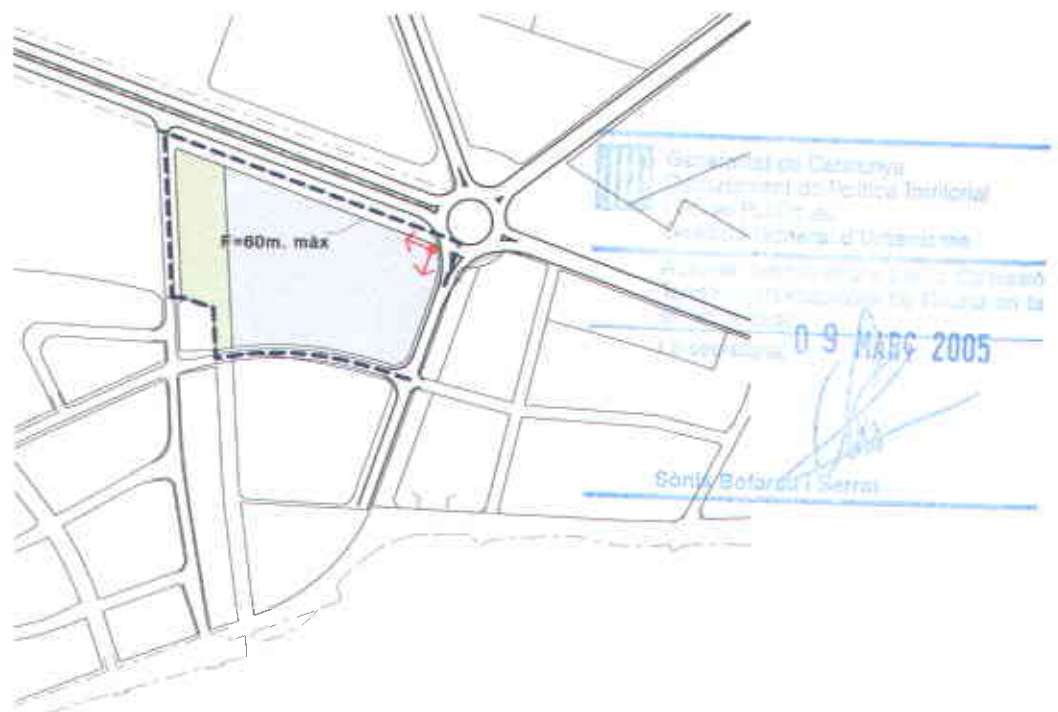
270  
1124

DEPARTAMENT DE ROLES  
SECRETARIA



-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.



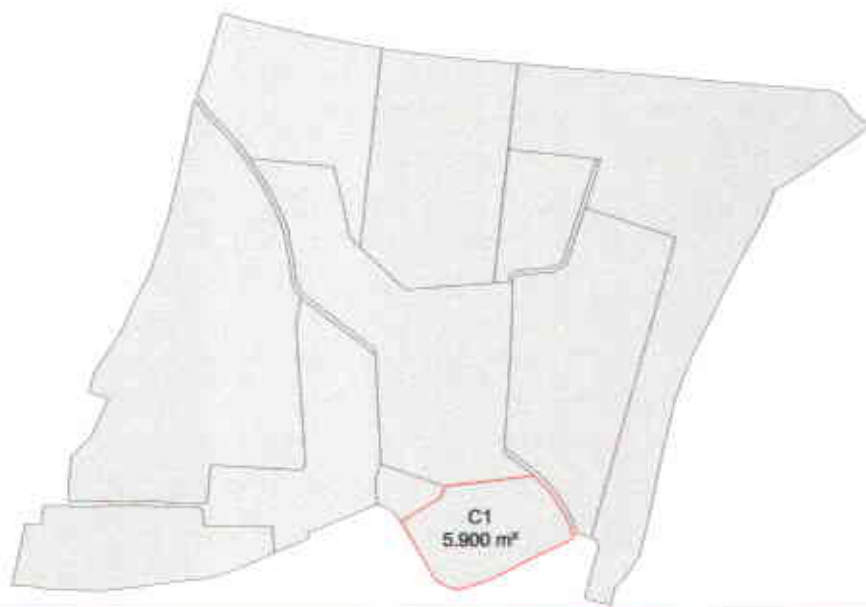
**FITXA 1**  
**DELIMITACIÓ DEL SECTOR**  
**I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES**

SECTOR DISCONTINU SUD 4

271  
 1125  
 SECRETARIA



- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 1

ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Claü	Nom	(m2)	%
10 d	Desenvolupament urbà Hotelera	15 384	66,35
Total zones		15 384	66,35
V	Viari i aparcaments	1.902	8,20
C	Parcs i jardins	5 900	25,45
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		7 802	33,65

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	23.186
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,5640
Densitat sectorial (hbtges/ha)	
Nombre d'habitatges (hbtges)	
Sostre edificable (m2st)	13.077

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>23.186</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Servei General d'Urbanisme  
 Acreditat i autoritzat pel le Comissió  
 Sectorial d'Urbanisme de Girona en la  
 seva sessió del 9 MARÇ 2005

Gòndar Batistola

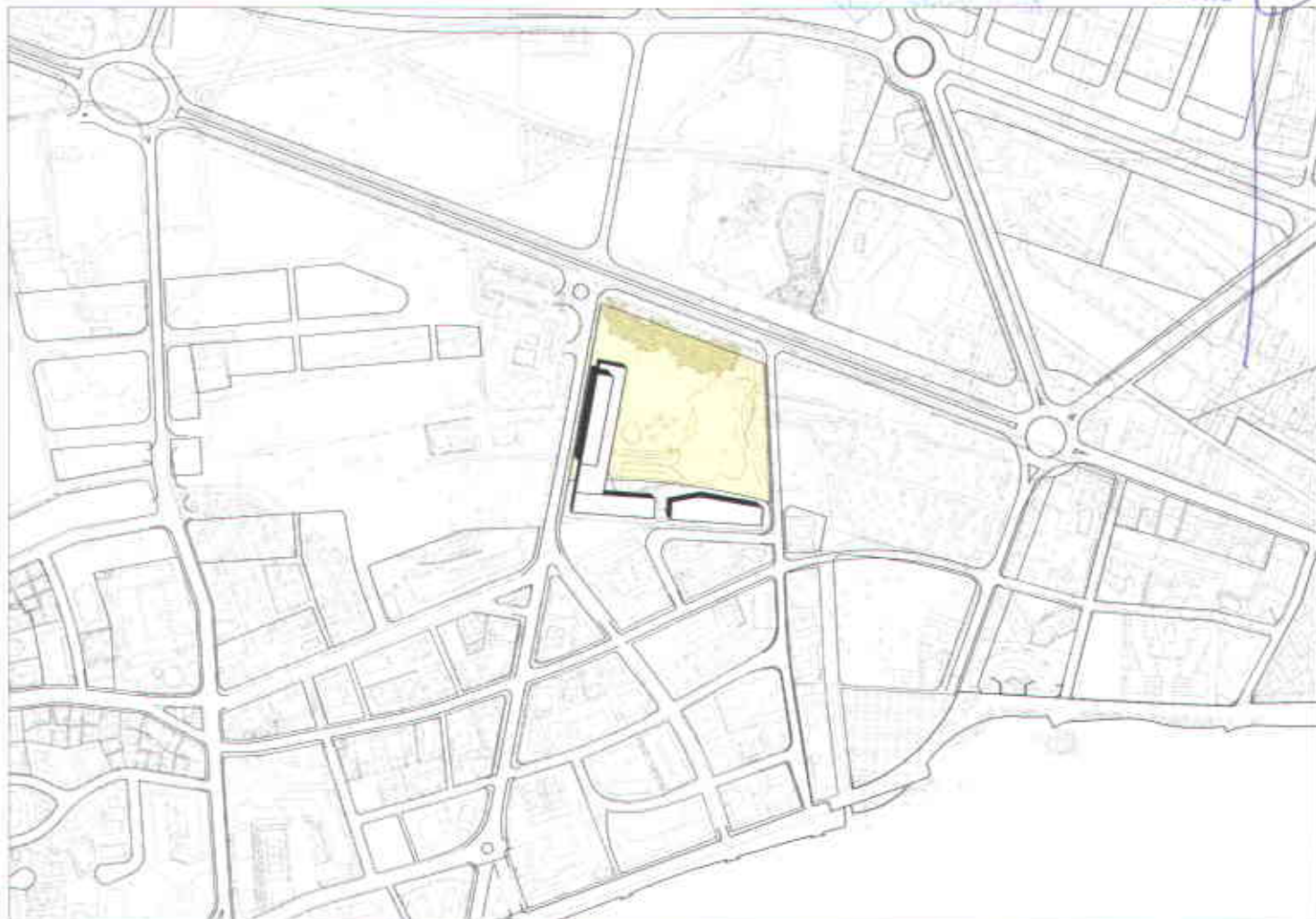


FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD4			
<b>SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES</b>					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
Superfície	23.186	m2s			
Edificabilitat bruta	0,5640	m2st/m2s			
Densitat					
Nombre habitatges					
Sostre edificable	13.076	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics					
Parcs i jardins públics	10	2.319			2.319
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	1.159			1.159
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació Pla parcial			Segons Pla parcial
Aparcaments públics					
Parcs i jardins públics	30	696	70	1.623	2.319
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	1.159			1.159
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)	(Àmbit)	(m2s)		
Vials i aparcaments públics	1.902				
Parcs i jardins públics	5.900	2	1.623		
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	Els 2.319 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins se situaran: un mínim de 696 m2s a l'àmbit 1 i la resta a l'àmbit 2.				




Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme, Territori i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

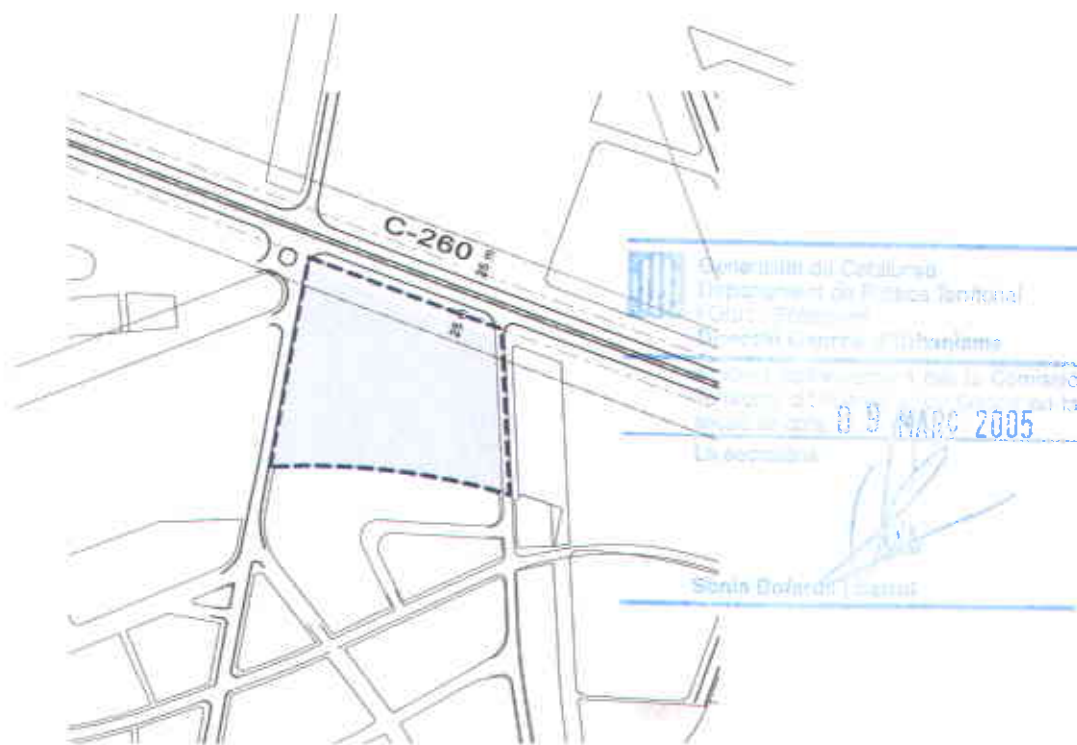
**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**

1127 43  
**SECTOR DISCONTINU SUD 4**



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable





FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES



1128 274  
SECTOR CONTINU SUD 5

AYUNTAMENT DE ROSES



AMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament

Tipus Ordenació		Superfície	
Claui	Nom	(m2)	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	22.270	57,59
Total zones		22.270	57,59
V	Viari i aparcaments	9.139	23,63
C	Parcs i jardins		
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua	7.262	18,78
Total sistemes generals		16.401	42,41

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	38.671
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4319
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	174
Sostre edificable (m2st)	16.702

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Col·legi de l'Enginyeria  
Superior de l'Enginyeria  
Diputació de l'Urbanisme  
Comissió de l'Urbanisme per la Comissió  
Sectorial de l'Urbanisme de Roses en la  
seua sessió del 09 MARÇ 2005  
En acord amb

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>38.671</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------



FITXA 2				SECTOR CONTINU SUD5			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES							
<b>DADES SECTORIALS</b>							
<b>Superfície</b>	38.671	m2s					
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4319	m2st/m2s					
<b>Densitat</b>	45						
<b>Nombre habitatges</b>	174						
<b>Sostre edificable</b>	16.703	m2st					
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>							
Sistema	Estàndar %		Estàndar m2s/m2st		Superfície mínima		
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)		
Vials públics					Segons Pla parcial		
Aparcaments públics	3	1.160			1.160		
Parcs i jardins públics	10	3.867	5m2s/25m2st	3.341	3.867		
Zones esportives públiques							
Altres zones esportives	4	1.547			1.547		
Equipaments i dotacions públiques	5	1.934	5m2s/25m2st	3.341	3.341		
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>							
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total		
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)			
Vials públics					Segons Pla parcial		
Aparcaments públics					Segons ordenació Pla parcial		
Parcs i jardins públics	100	3.867			3.867		
Zones esportives públiques							
Altres zones esportives	100	1.547			1.547		
Equipaments i dotacions públiques	100	1.159			1.159		
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>							
	Sistemes generals		Còmput a sistema local				
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)			
Vials i aparcaments públics	9.139						
Parcs i jardins públics							
Zones esportives públiques							
Altres zones esportives							
Equipaments i dotacions públiques							
Canalitzacions i cursos d'aigua	7.262		1				
<b>Observacions</b>							

# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

# SECTOR CONTINU SUD 5

1/30



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 09 MARÇ 2005  
 Sània Bolívar i Serra

**FITXA 1**  
**DELIMITACIÓ DEL SECTOR**  
**QUALIFICACIONS URBANISTIQUES**

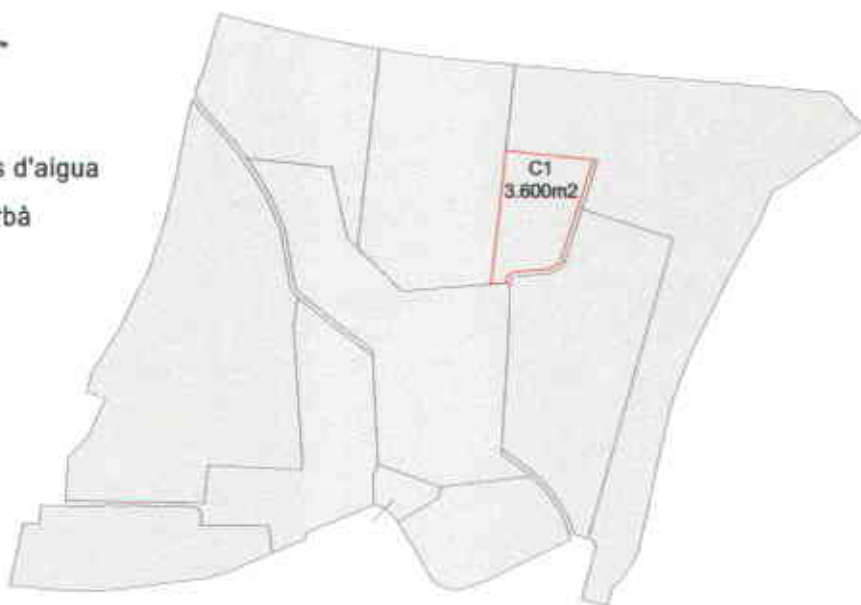
SECTOR DISCONTINU SUD 6

MUNICIPALITAT DE ROSAS



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Claui	Nom	(m2)	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	21.764	64,28
Total zones:		21.764	64,28
V	Viari i aparcaments	4.477	13,22
C	Parcs i jardins	3.600	10,63
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua	4.017	11,86
Total sistemes generals		12.094	35,72

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	33.858
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4821
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	152
Sostre edificable (m2st)	16.323



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Gestió Urbanística  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Acta del desenvolupament del II Comitè de  
 Territori d'Urbanisme de Catalunya de  
 data 09 MARÇ 2005  
 La Presidència  

 Sònia Borràs - Secretària

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>33.858</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD6			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Superfície</b>	33.858	m2s			
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4821	m2st/m2s			
<b>Densitat</b>	45				
<b>Nombre habitatges</b>	152				
<b>Sostre edificable</b>	16.323	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	3	1.016			1.016
Parcs i jardins públics	10	3.386	5m2s/25m2st	3.265	3.386
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	4	1.354			1.354
Equipaments i dotacions públiques	5	1.693	5m2s/25m2st	3.265	3.265
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics					1.016
Parcs i jardins públics	30	1.016	70	2.370	3.386
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	100	1.354			1.354
Equipaments i dotacions públiques	100	3.625			3.625
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	4.477				
Parcs i jardins públics	3.600		2	2.370	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua	4.017		1		
<b>Observacions</b>	Els 3.386 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins se situaran: un mínim de 1.016 m2s a l'àmbit 1 i la resta a l'àmbit 2.				

# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA

### DIRECTRIUS MÍNIMES




# SECTOR DISCONTINU SUD 6

113B

PLANNAMENT DE ROSES



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable



FITXA 1  
 DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
 I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES



SECTOR DISCONTINU SUD 7

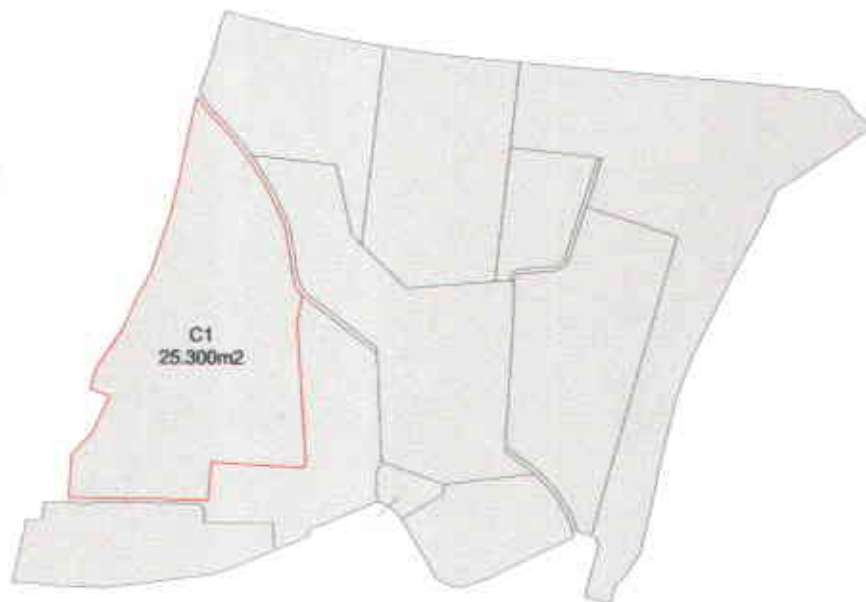
AJUNTAMENT DE ROSES  
 SECRETARIA

270  
 1134



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	62.126	66,21
Total zones		62.126	66,21
V	Viari i aparcaments	3.080	3,28
C	Parcs i jardins	28.625	30,51
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		31.705	33,79

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	93.831
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4966
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	422
Sostre edificable (m2st)	46.596



09 MARÇ 2005

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>93.831</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

FITXA 2				SECTOR DISCONTINU SUD7	
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
Superfície	93.831	m2s			
Edificabilitat bruta	0,4966	m2st/m2s			
Densitat	45				
Nombre habitatges	422				
Sostre edificable	46.595	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	3	2.815			2.815
Parcs i jardins públics	10	9.383	5m2s/25m2st	9.319	9.383
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	4	3.753			3.753
Equipaments i dotacions públiques	5	4.692	5m2s/25m2st	9.319	9.319
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics			Segons ordenació Pla parcial		Segons Pla parcial
Aparcaments públics			Segons ordenació Pla parcial		2.815
Parcs i jardins públics	30	2.815	70	6.568	9.383
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	100	3.753			3.753
Equipaments i dotacions públiques	100	9.319			9.319
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	3.080				
Parcs i jardins públics	3.325		1	3.325	
	25.300		2	6.058	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 9.383 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 3.325 m2s ja delimitats en l'àmbit 1 i la resta, fins a 6.058 computen a compte dels 25.300 m2s situats a l'àmbit 2.				



# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

# SECTOR DISCONTINU SUD 7

BARCELONA - BARCELONÈS  
AJUNTAMENT DE ROSES

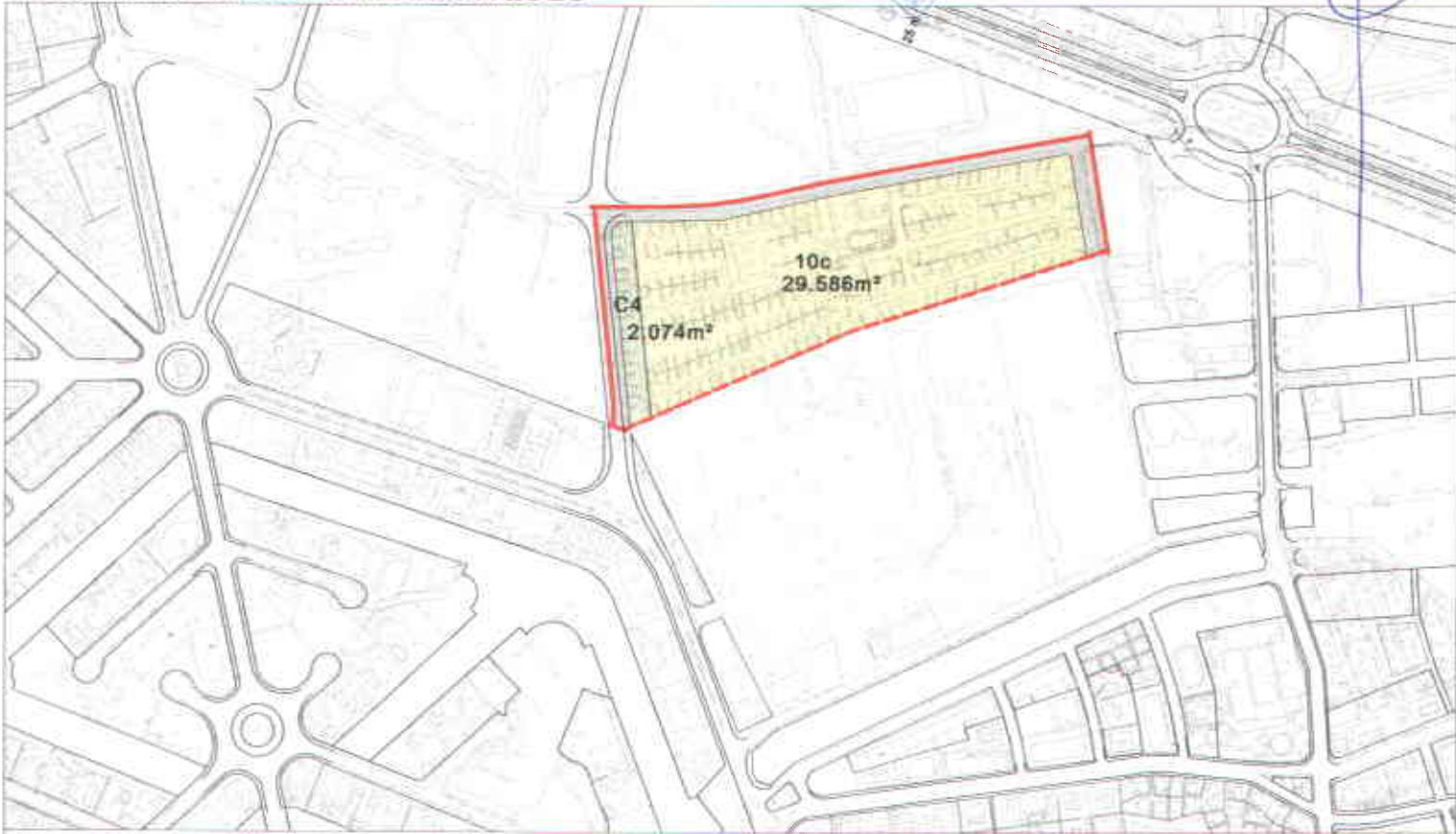


escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

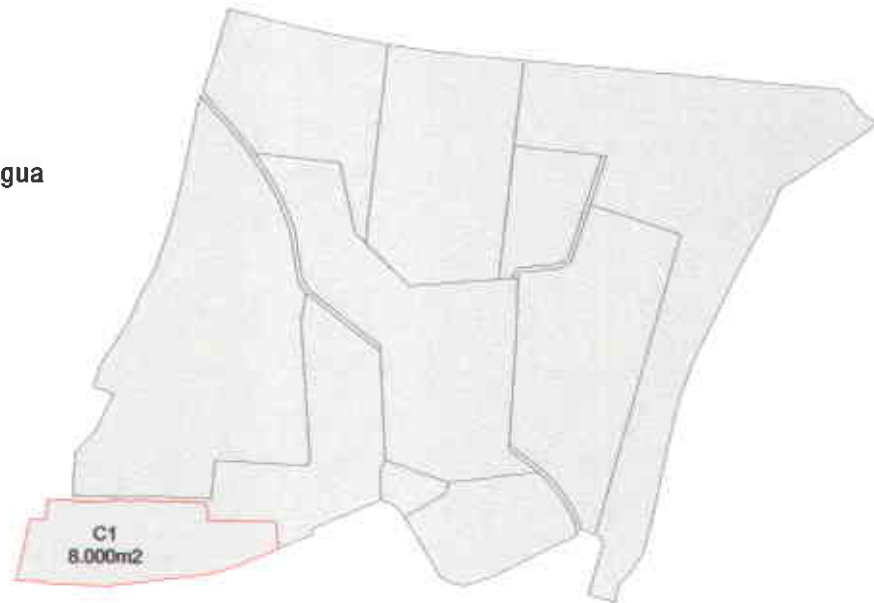
-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable



FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES



- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 1

ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	29 586	64,79
Total zones		29 586	64,79
V	Viari i aparcaments	6 003	13,15
C	Parcs i jardins	10 074	22,06
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		16.077	35,21

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	45.663
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4859
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	205
Sostre edificable (m2st)	22.188

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Infraestructures  
Direcció General d'Urbanisme  
Ajuntament de Roses  
Territori i Urbanisme  
09 MARÇ 2005  
Sònia Bufaral i Serat

**TOTAL SECTOR**      **45.663**      **100,00**







FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUB8			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Superfície</b>	45.663	m2s			
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4859	m2st/m2s			
<b>Densitat</b>	45				
<b>Nombre habitatges</b>	205				
<b>Sostre edificable</b>	22.190	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	3	1.370			1.370
Parcs i jardins públics	10	4.566	5m2s/25m2st	4.438	4.566
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	4	1.827			1.827
Equipaments i dotacions públiques	5	2.283	5m2s/25m2st	4.438	4.438
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació Pla parcial			Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació Pla parcial			1.370
Parcs i jardins públics	30	1.370	70	3.196	4.566
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	100	1.827			1.827
Equipaments i dotacions públiques	100	4.438			4.438
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	6.003				
Parcs i jardins públics	2.074		1	2.074	
	8.000		2	2.492	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 4.566 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 2.074 m2s ja delimitats en l'àmbit 1 i la resta, fins a 2.492 computen a compte dels 8.000 m2s situats a l'àmbit 2.				

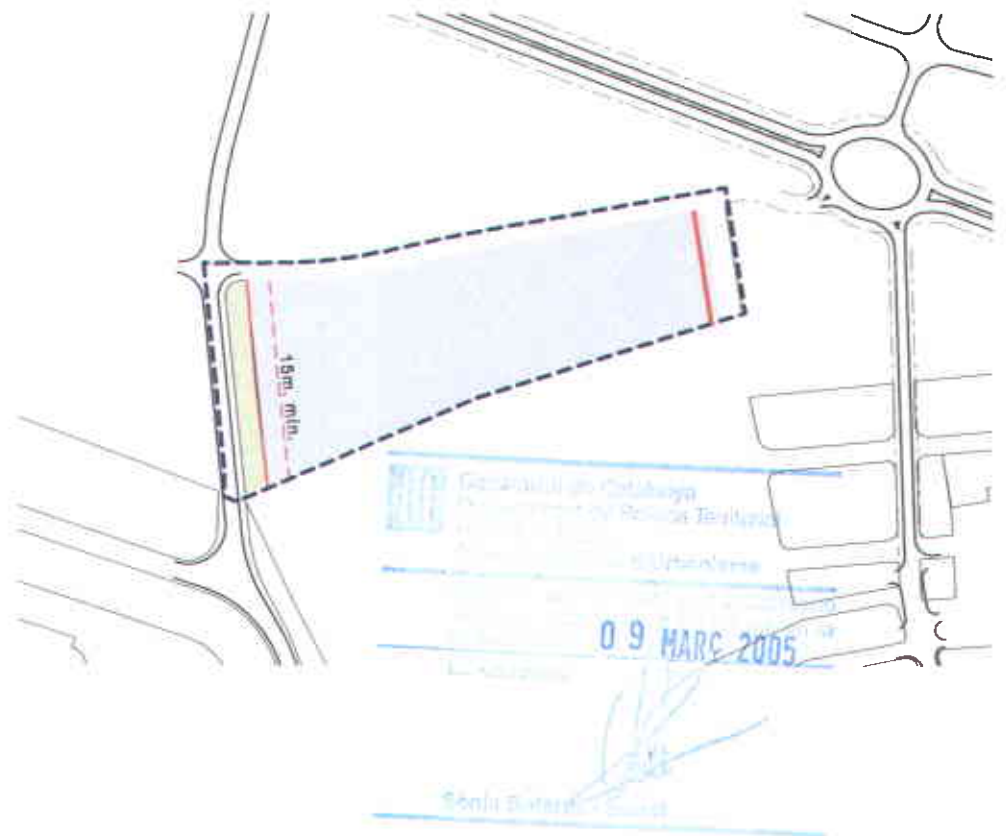


**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**

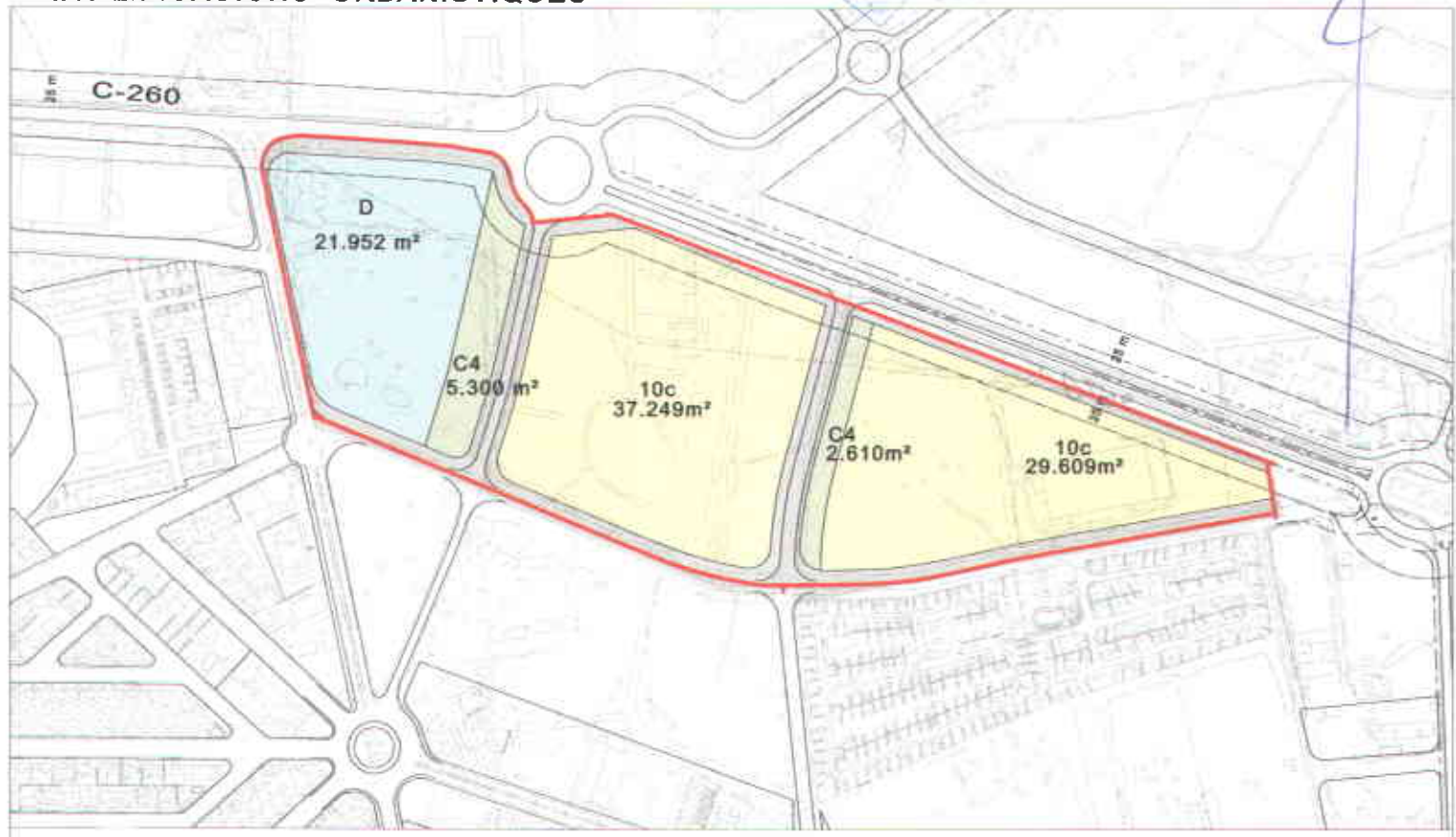


-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- A** Alçada
- P** Profunditat edificable

 escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.



FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES



1140

- Limit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 09 MARÇ 2005  
 Sònia Bufornó Sorra

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m <sup>2</sup> )	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	66.858	56,82
Total zones		66.858	56,82
V	Viari i aparcaments	20.943	17,80
C	Parcs i jardins	7.910	6,72
D	Equipaments	21.952	18,66
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		50.805	43,18

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m <sup>2</sup> )	117.663
Edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	0,4262
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	529
Sostre edificable (m <sup>2</sup> st)	50.148

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>117.663</b>	<b>100,00</b>
---------------------	----------------	---------------



FITXA 2		SECTOR CONTINU SUD9			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
Superfície	117.663	m2s			
Edificabilitat bruta	0,4262	m2st/m2s			
Densitat	45				
Nombre habitatges	529				
Sostre edificable	50.144	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	3	3.530			3.530
Parcs i jardins públics	10	11.766	5m2s/25m2st	10.029	11.766
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	4	4.707			4.707
Equipaments i dotacions públiques	5	5.883	5m2s/25m2st	10.029	10.029
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació		Pla parcial	Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació		Pla parcial	3.530
Parcs i jardins públics	100	11.766			11.766
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	100	4.707			4.707
Equipaments i dotacions públiques	100	10.029			10.029
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	20.943				
Parcs i jardins públics	7.910		1	7.910	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	21.952		1	10.029	
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 11.766 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 7.910 m2s ja delimitats com a sistema general. Cal afegir els 3.856 m2s restants.				
	A efectes dels 10.029 m2s destinats a sistema local d'equipaments i dotacions públiques computen els 21.952 m2s ja delimitats com a sistema general.				



# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

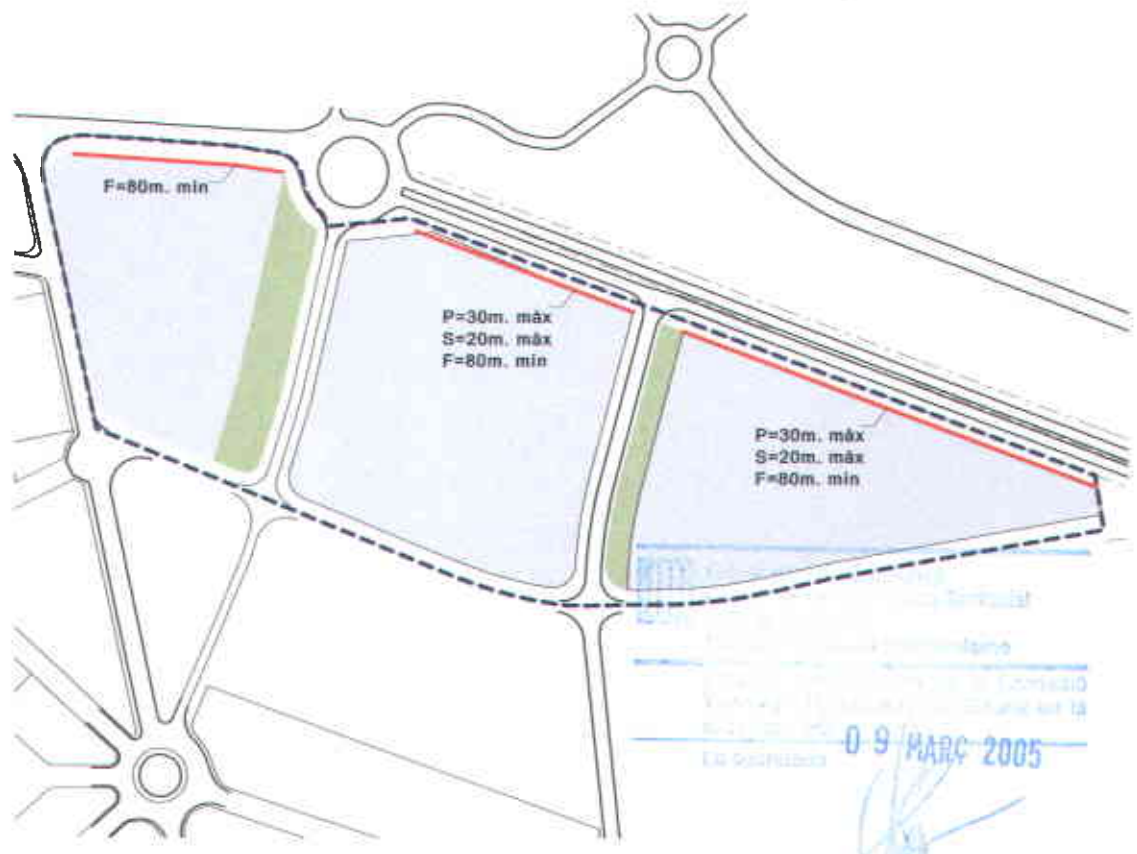
# SECTOR CONTINU SUD 9

142



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable



Departament d'Urbanisme i Habitatge  
 Direcció General d'Urbanisme i Habitatge  
 Departament d'Urbanisme i Habitatge  
 Direcció General d'Urbanisme i Habitatge  
 0-9 MARÇ 2005  
 Sònia Botasch i Ferrag

**FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES**

SECTOR CONTINU SUD 10

289

1143



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament

Departament de Catalunya  
 Direcció General d'Urbanisme i Territori  
 Servei de Qualificació Urbana  
 09 MARÇ 2005  
 Sònia Estarri i Sorri

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 c	Desenvolupament urbà Apartaments turístics	28.489	63,54
Total zones		28.489	63,54
V	Viari i aparcaments	8.521	19,00
C	Parcs i jardins	7.827	17,46
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		16.348	36,46

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	44.837
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4765
Densitat sectorial (hbtges/ha)	45
Nombre d'habitatges (hbtges)	202
Sostre edificable (m2st)	21.365

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>44.837</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------



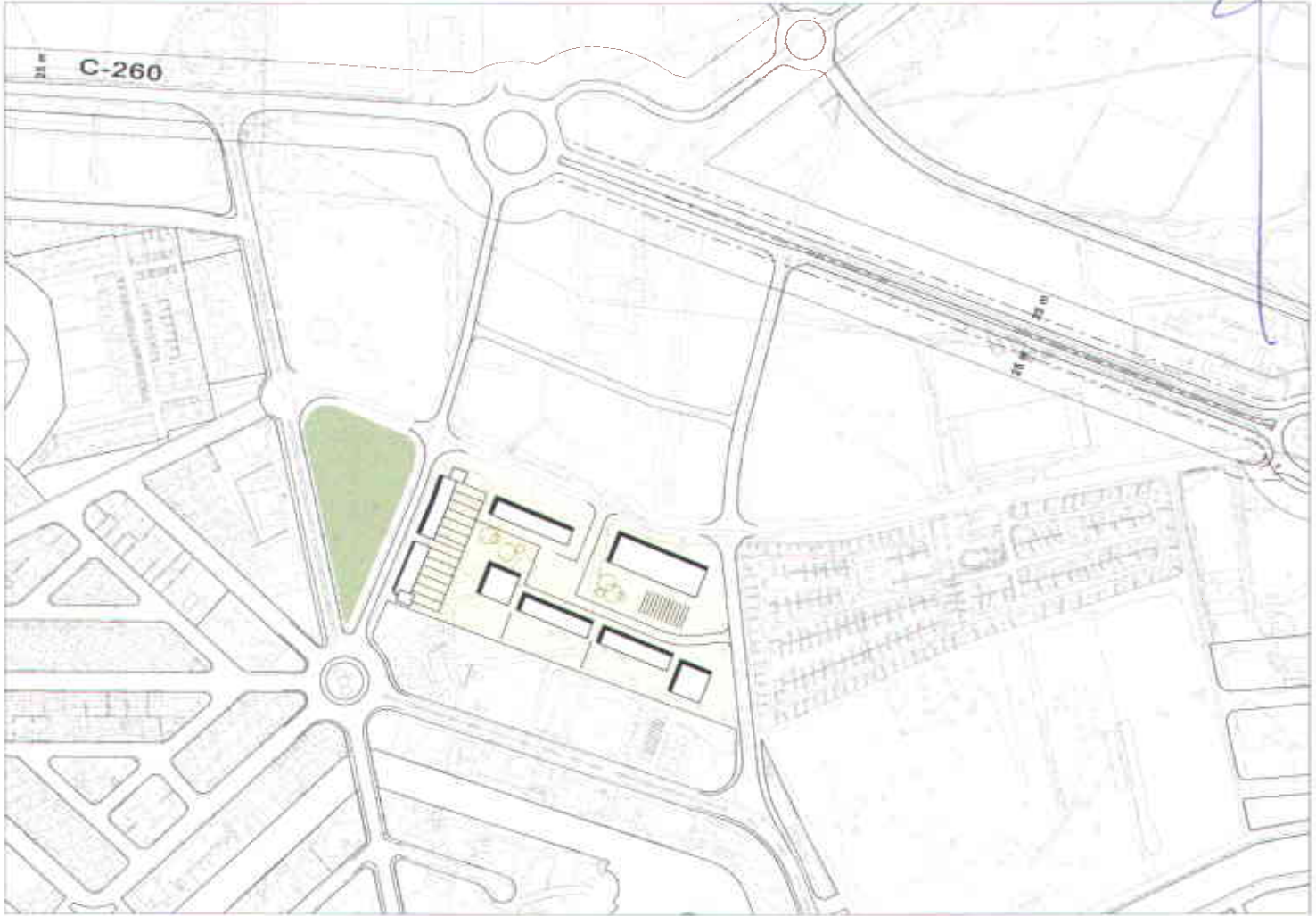





FITXA 2		SECTOR CONTINU SUD10			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
Superfície	44.837	m2s			
Edificabilitat bruta	0,4765	m2st/m2s			
Densitat	45				
Nombre habitatges	202				
Sostre edificable	21.367	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	3	1.345			1.345
Parcs i jardins públics	10	4.484	5m2s/25m2st	4.273	4.484
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	4	1.793			1.793
Equipaments i dotacions públiques	5	2.242	5m2s/25m2st	4.273	4.273
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics			Segons ordenació	Pla parcial	Segons Pla parcial
Aparcaments públics			Segons ordenació	Pla parcial	1.345
Parcs i jardins públics	100	4.484			4.484
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives	100	1.793			1.793
Equipaments i dotacions públiques	100	4.273			4.273
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)	(m2s)	(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	8.521				
Parcs i jardins públics	7.827		1	4.484	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 4.484 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, queden coberts amb els 7.827 m2s ja delimitats com a sistema general.				

# FITXA 3

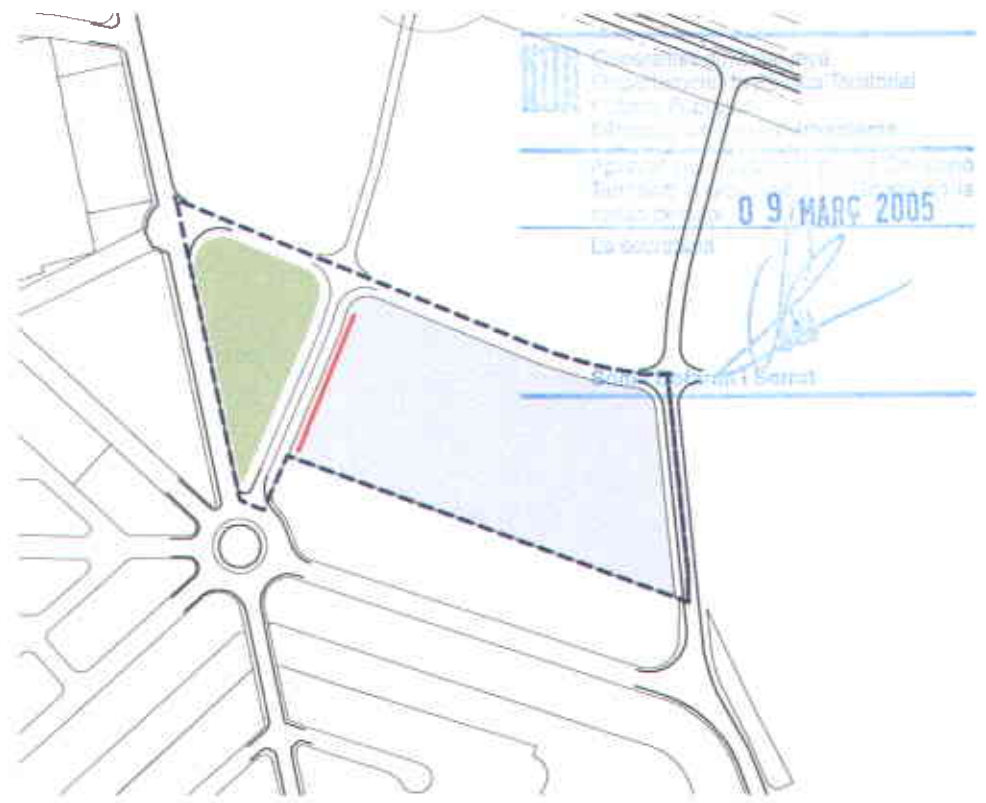
## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA

### DIRECTRIUS MÍNIMES



-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

 escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

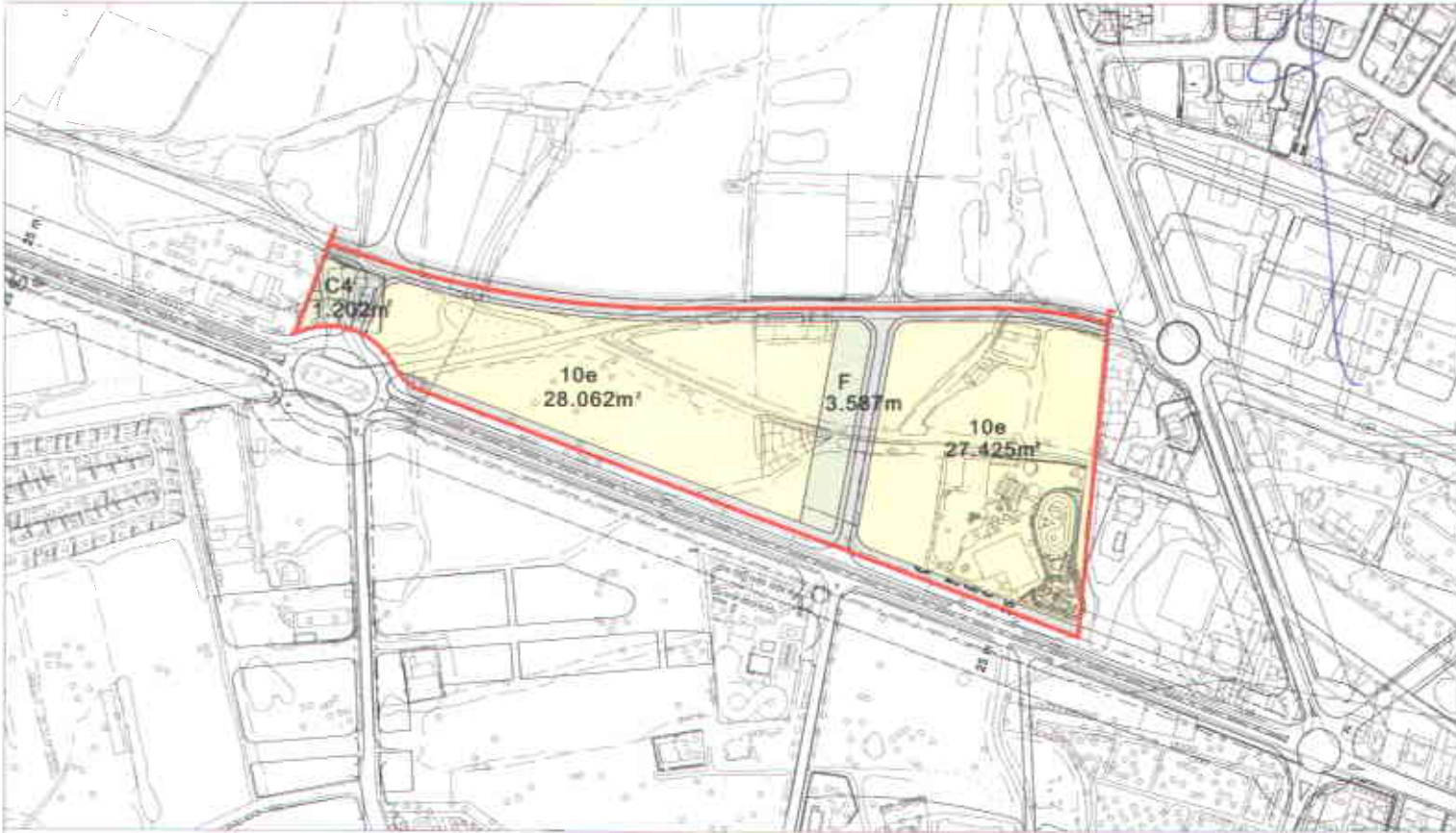


FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

SECTOR DISCONTINU SUD 11

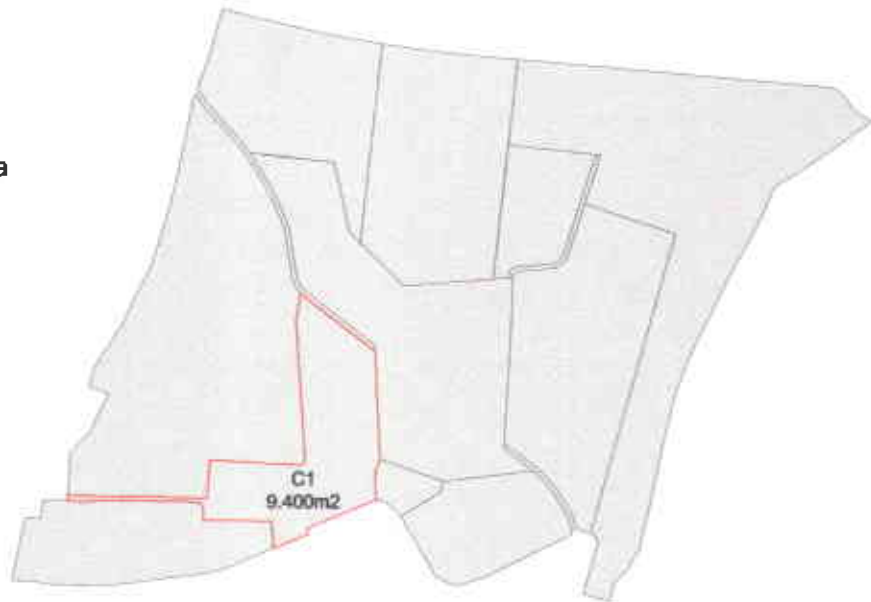
282

1146



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m <sup>2</sup> )	%
10e	Activitats econòmiques	55.487	65,47
Total zones		55.487	65,47
V	Viari i aparcaments	15.072	17,78
C	Parcs i jardins	10.602	12,51
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua	3.587	4,23
Total sistemes generals		29.261	34,53

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m <sup>2</sup> )	84.748
Edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	0,4910
Densitat sectorial (hbtges/ha)	—
Nombre d'habitatges (hbtges)	—
Sostre edificable (m <sup>2</sup> st)	41.611



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Enginyeria de Coòrdina  
 Tècnica d'Enginyeria Ambiental,  
 i Urbanística  
 Col·legi d'Enginyers Tècnics  
 de Catalunya  
 Títol de Col·legiat nº 10300  
 Data de l'acta nº 09 MARÇ 2005  
 L'Enginyer  
  
 Sònia Boladeras i Ferrer

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>84.748</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

**FITXA 2** **SECTOR DISCONTINU SUD11**

**SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES**

<b>DADES SECTORIALS</b>	
<b>Superfície</b>	84.748 m2s
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4910 m2st/m2s
<b>Densitat</b>	
<b>Nombre habitatges</b>	
<b>Sostre edificable</b>	41.615 m2st

**ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS**

Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima (m2s)
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	4	3.390			3.390
Parcs i jardins públics	10	8.475			8.475
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	4.237			4.237

**LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS**

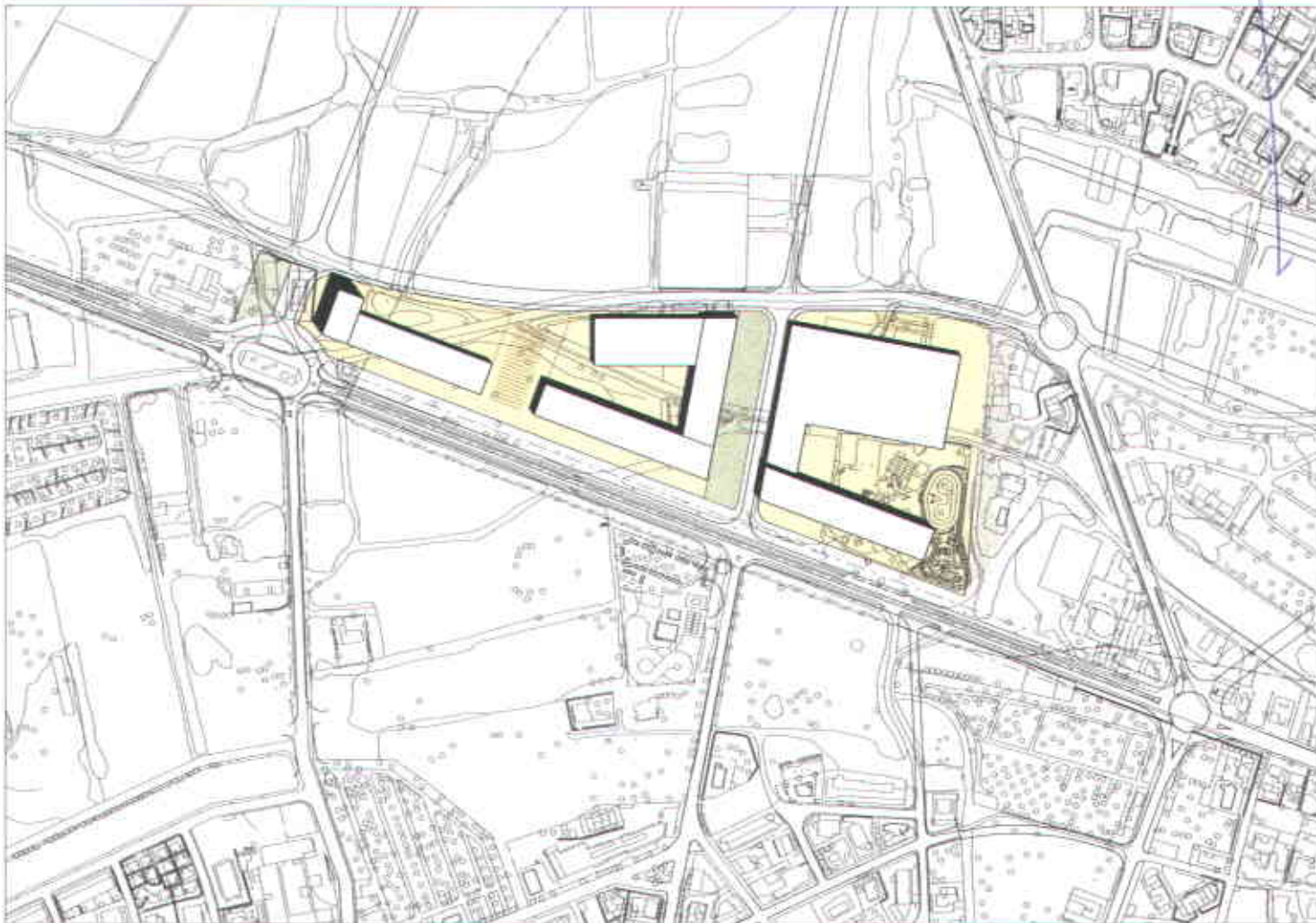
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació Pla parcial			Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació Pla parcial			3.390
Parcs i jardins públics	30	2.543	70	5.933	8.475
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	4.237			4.237




**CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS**

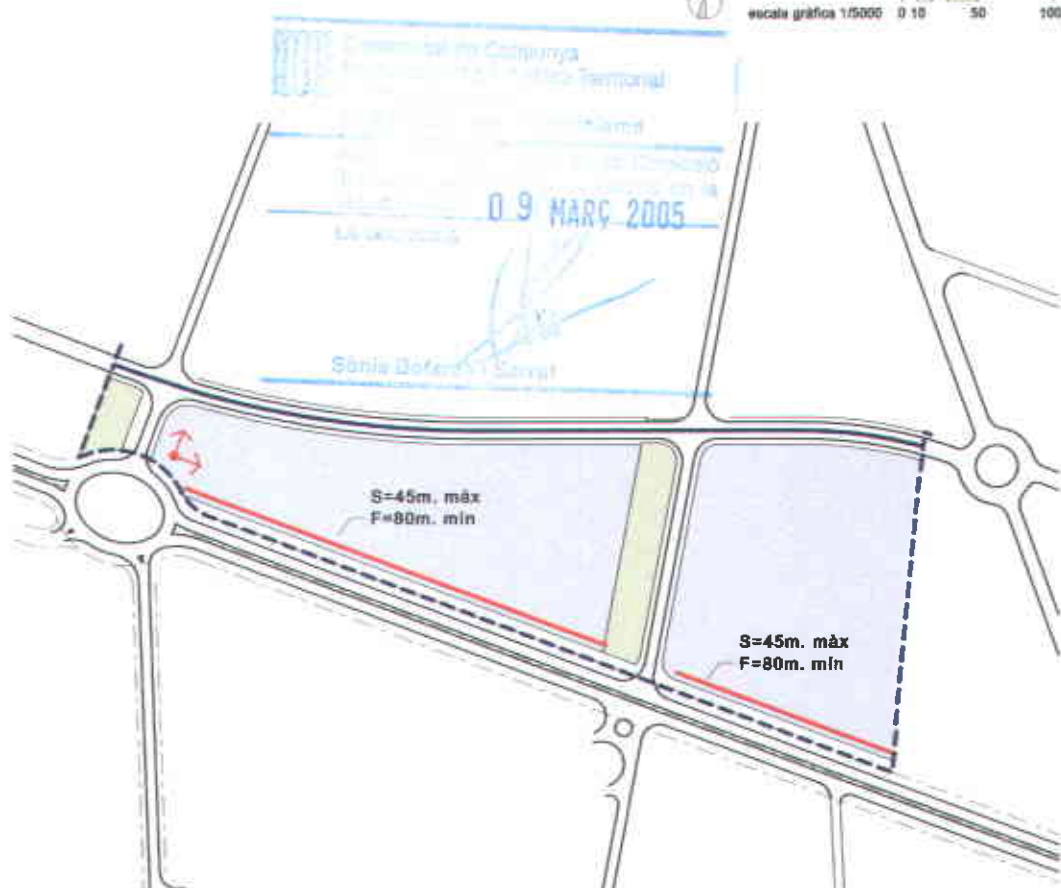
	Sistemes generals		Còmput a sistema local	
	(m2s)	(Àmbit)	(m2s)	(m2s)
Vials i aparcaments públics	15.072			
Parcs i jardins públics	1.202	1	1.202	
	9.400	2	5.933	
Zones esportives públiques				
Altres zones esportives				
Equipaments i dotacions públiques				
Canalitzacions i cursos d'aigua	3.587	1		

**Observacions** A efectes de la localització dels 8.475 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 1.202 m2s ja delimitats com a sistema general a l'àmbit 1, on cal afegir al menys 1.341 m2s més. La resta, fins a 5.933 m2s, se situarà a l'àmbit 2

**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**



-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

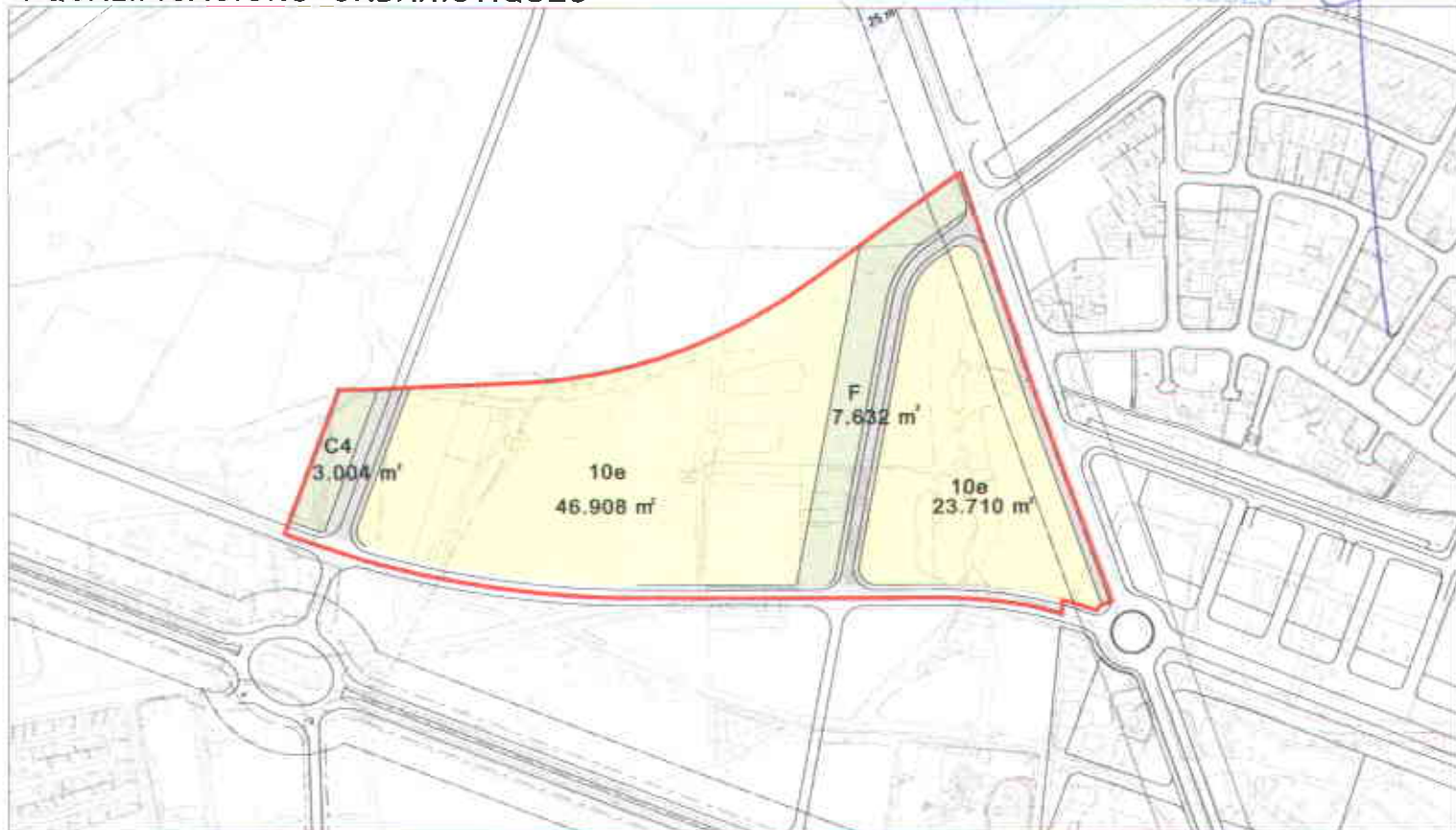


FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

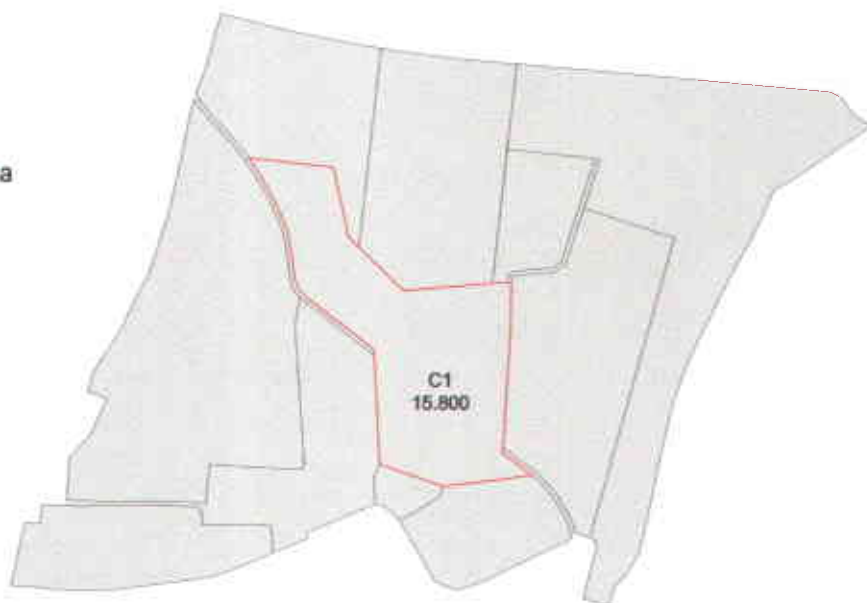
255  
1149  
SECTOR DISCONTINU SUD 12



MUNICIPALITAT DE ROSES



- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 1

ÀMBIT 2

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m

Tipus Ordenació		Superfície		Índexs Sectorials	
Clau	Nom	(m <sup>2</sup> )	%		
10 e	Desenvolupament urbà Comercial-lúdic	70 618	66,19	Superfície total sector (m <sup>2</sup> )	106.696
	Total zones	70 618	66,19	Edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> e)	0,4964
V	Viari i aparcaments	9 642	9,04	Densitat sectorial (hbtges/ha)	—
C	Parcs i jardins	18 804	17,62	Nombre d'habitatges (hbtges)	—
D	Equipaments			Sostre edificable (m <sup>2</sup> st)	52.964
F	Canalització i cursos d'aigua	7 632	7,15		
	Total sistemes generals	36.078	33,81		

09 MARÇ 2005

Santa Bàrbara i Desrat

**TOTAL SECTOR**      **106.696**      **100,00**

FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD12			
<b>SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES</b>					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Superfície</b>	106.696 m2s				
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4964 m2st/m2s				
<b>Densitat</b>					
<b>Nombre habitatges</b>					
<b>Sostre edificable</b>	52.964 m2st				
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima (m2s)
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	4	4.268			4.268
Parcs i jardins públics	10	10.670			10.670
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	5.335			5.335
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics	Segons ordenació Pla parcial				Segons Pla parcial
Aparcaments públics	Segons ordenació Pla parcial				4.268
Parcs i jardins públics	30	3.201	70	7.469	10.670
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	5.335			5.335
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	9.642				
Parcs i jardins públics	3.004		1	3.004	
	15.800		2	7.469	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua	7.632		1		
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 10.670 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 3.004 m2s ja delimitats com a sistema general a l'àmbit 1, on cal afegir al menys 197 m2s més. La resta, fins a 7.469 m2s, se situarà a l'àmbit 2				




**FITXA 3**  
**ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA**  
**DIRECTRIUS MÍNIMES**

SECTOR DISCONTINU SUD 12

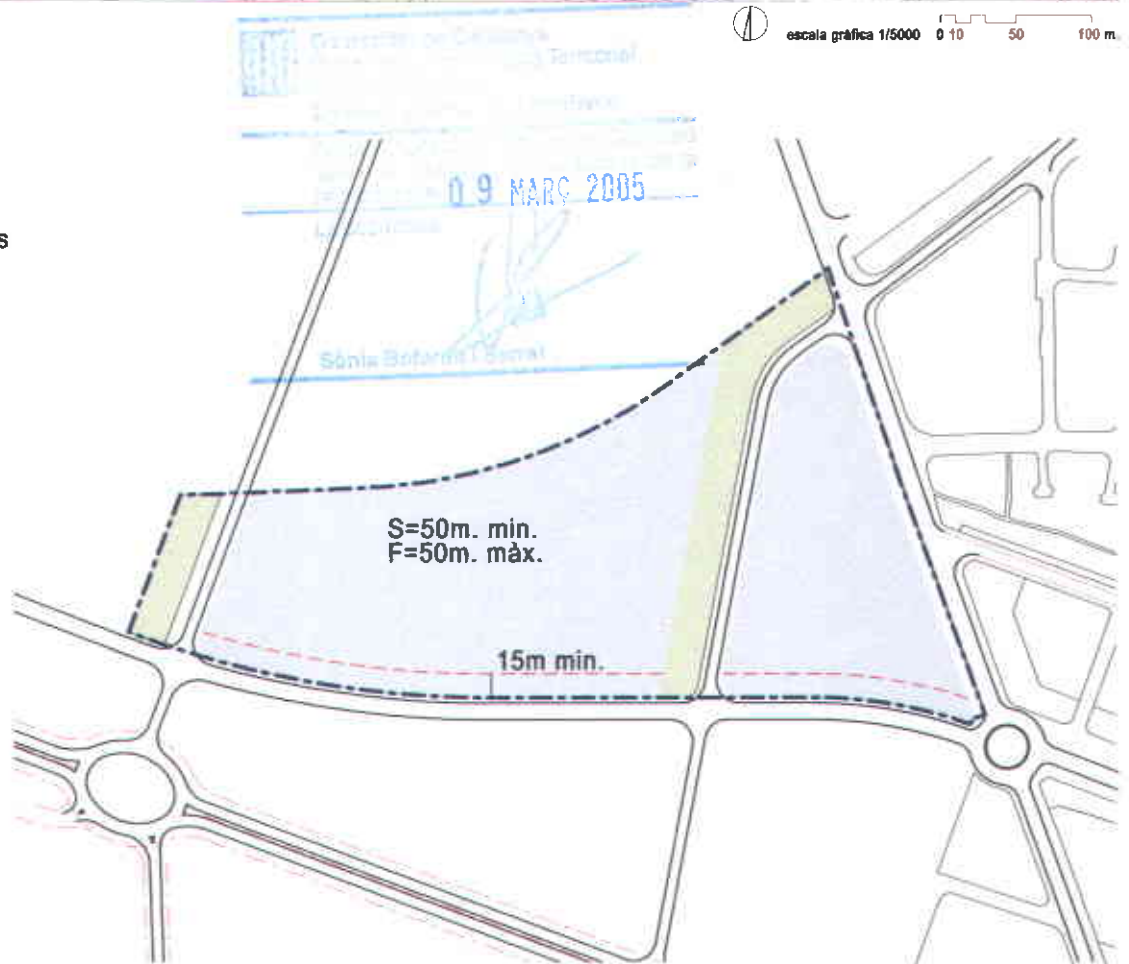
8+

1171



-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

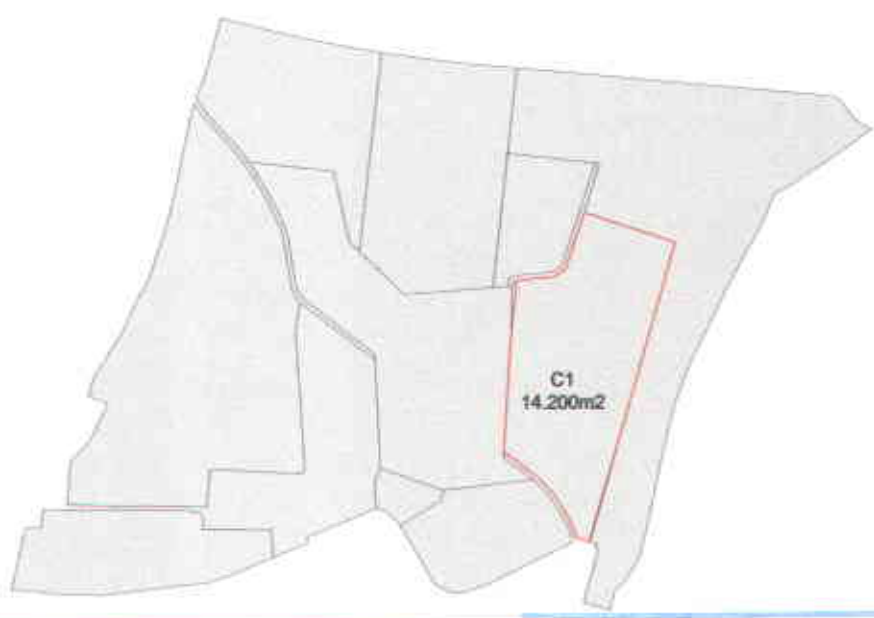




**FITXA 1**  
**DELIMITACIÓ DEL SECTOR**  
**I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES**



- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 1

ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10 e	Activitats econòmiques	59.099	65,66
<b>Total zones</b>		<b>59.099</b>	<b>65,66</b>
V	Viari i aparcaments	12.703	14,11
C	Parcs i jardins	18.203	20,22
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
<b>Total sistemes generals</b>		<b>30.906</b>	<b>34,34</b>

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	90.005
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,4925
Densitat sectorial (hbtges/ha)	—
Nombre d'habitatges (hbtges)	—
Sostre edificable (m2st)	44.327

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>90.005</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Direcció General d'Urbanisme  
 09 MARÇ 2005  
 Sònia Barañá Secret

FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD13			
<b>SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES</b>					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Superfície</b>	90.005	m2s			
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,4925	m2st/m2s			
<b>Densitat</b>					
<b>Nombre habitatges</b>					
<b>Sostre edificable</b>	44.324	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	4	3.600			3.600
Parcs i jardins públics	10	9.001			9.001
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	4.500			4.500
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació		Segons Pla parcial	Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació			3.600
Parcs i jardins públics	30	2.700	70	6.301	9.001
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	4.500			4.500
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	12.703				
Parcs i jardins públics	4.003		1	4.003	
	14.200		2	4.998	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 9.001 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 4.003 m2s ja delimitats com a sistema general a l'àmbit 1. La resta, fins a 4.998 m2s, se situarà a l'àmbit 2				

PLA D'ORDENACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS  
 CONTACTE I RESPONSABLES DE L'ÀMBIT 2

# FITXA 3

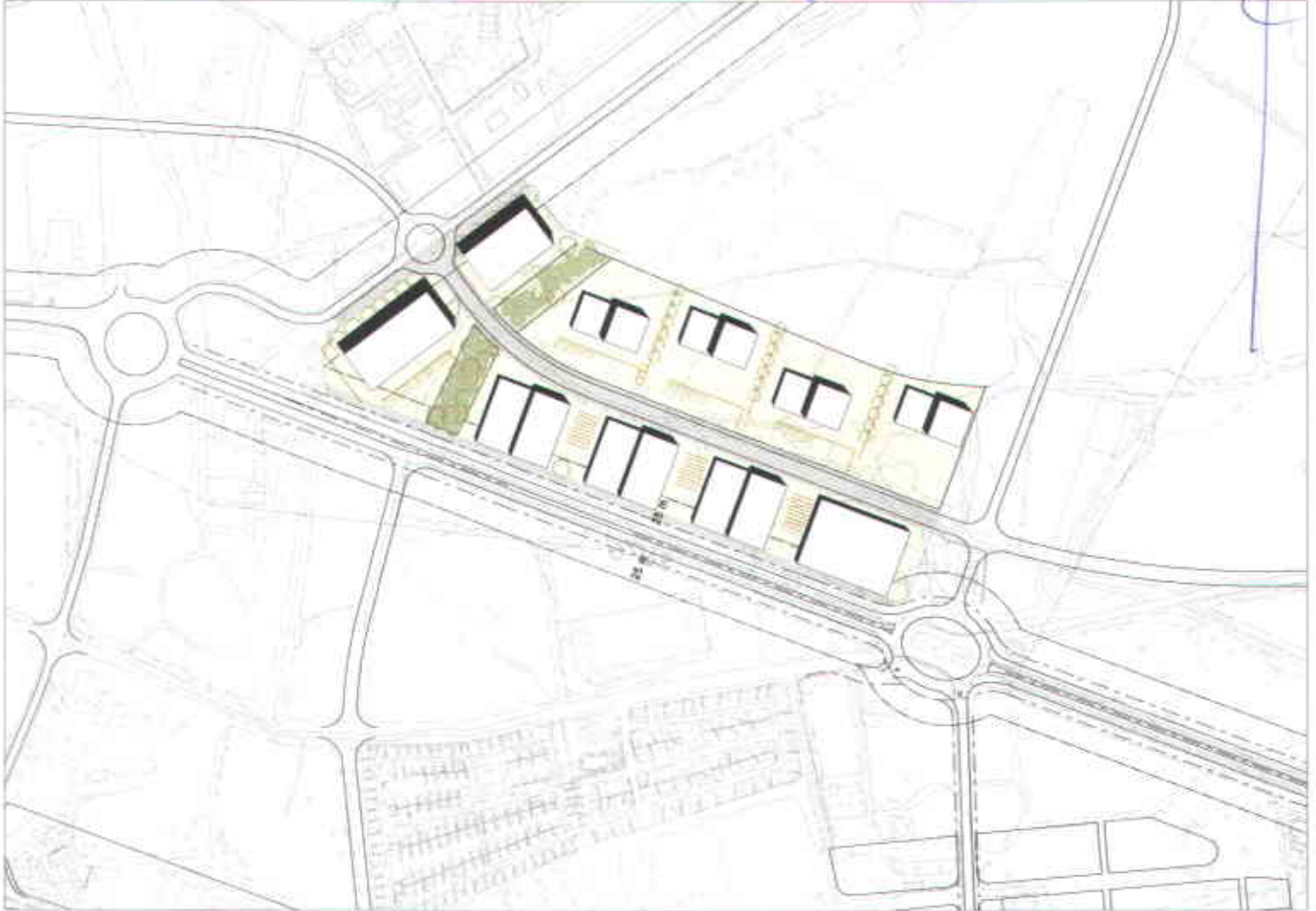
## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

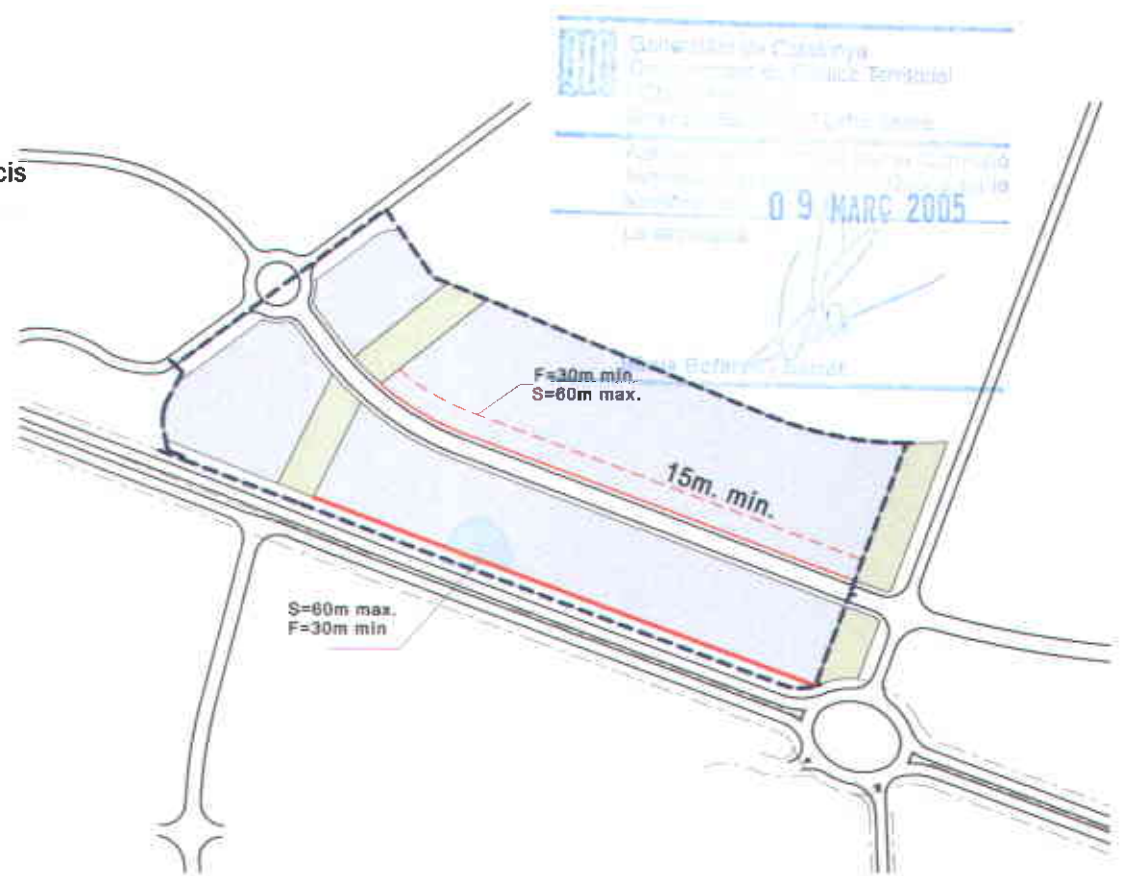
# SECTOR DISCONTINU SUD 13

SECRETARIAT DE ROSES

11574



-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable



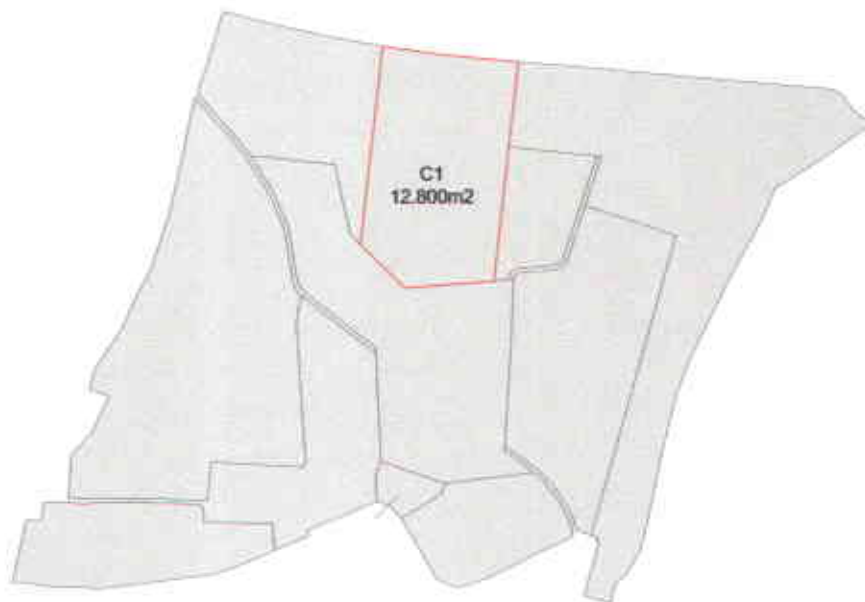
FITXA 1  
 DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
 I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES

201  
 1155



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament



ÀMBIT 2

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
11	Desenvolupament urbà Comercial-lúdic	63.947	63,68
Total zones		63.947	63,68
V	Viari i aparcaments	22.222	22,13
C	Parcs i jardins	14.243	14,18
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		36.465	36,32

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	100.412
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,5095
Densitat sectorial (hbtges/ha)	
Nombre d'habitatges (hbtges)	
Sostre edificable (m2st)	51.160

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Direcció General d'Urbanisme i Territori  
 09 MARÇ 2005  
 Simón Botas

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>100.412</b>	<b>100,00</b>
---------------------	----------------	---------------

FITXA 2		SECTOR DISCONTINU SUD14			
SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES					
<b>DADES SECTORIALS</b>					
<b>Supefície</b>	100.412	m2s			
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,5095	m2st/m2s			
<b>Densitat</b>					
<b>Nombre habitatges</b>					
<b>Sostre edificable</b>	51.158	m2st			
<b>ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	(m2s)
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	6	6.025			6.025
Parcs i jardins públics	10	10.041			10.041
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	5.021			5.021
<b>LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS</b>					
	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació Pla parcial			Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació Pla parcial			6.025
Parcs i jardins públics	30	3.012	70	7.029	10.041
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	5.021			5.021
<b>CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS</b>					
	Sistemes generals		Còmput a sistema local		
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)	
Vials i aparcaments públics	22.222				
Parcs i jardins públics	1.443		1	1.443	
	12.800		2	7.029	
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques					
Canalitzacions i cursos d'aigua					
<b>Observacions</b>	A efectes de la localització dels 10.041 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 1.443 m2s ja delimitats com a sistema general a l'àmbit 1. Caldrà afegir 1.569 m2 en aquest àmbit. La resta, fins a 7.029 m2st se situarà a l'àmbit 2.				

Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Comissió d'Urbanisme de Girona

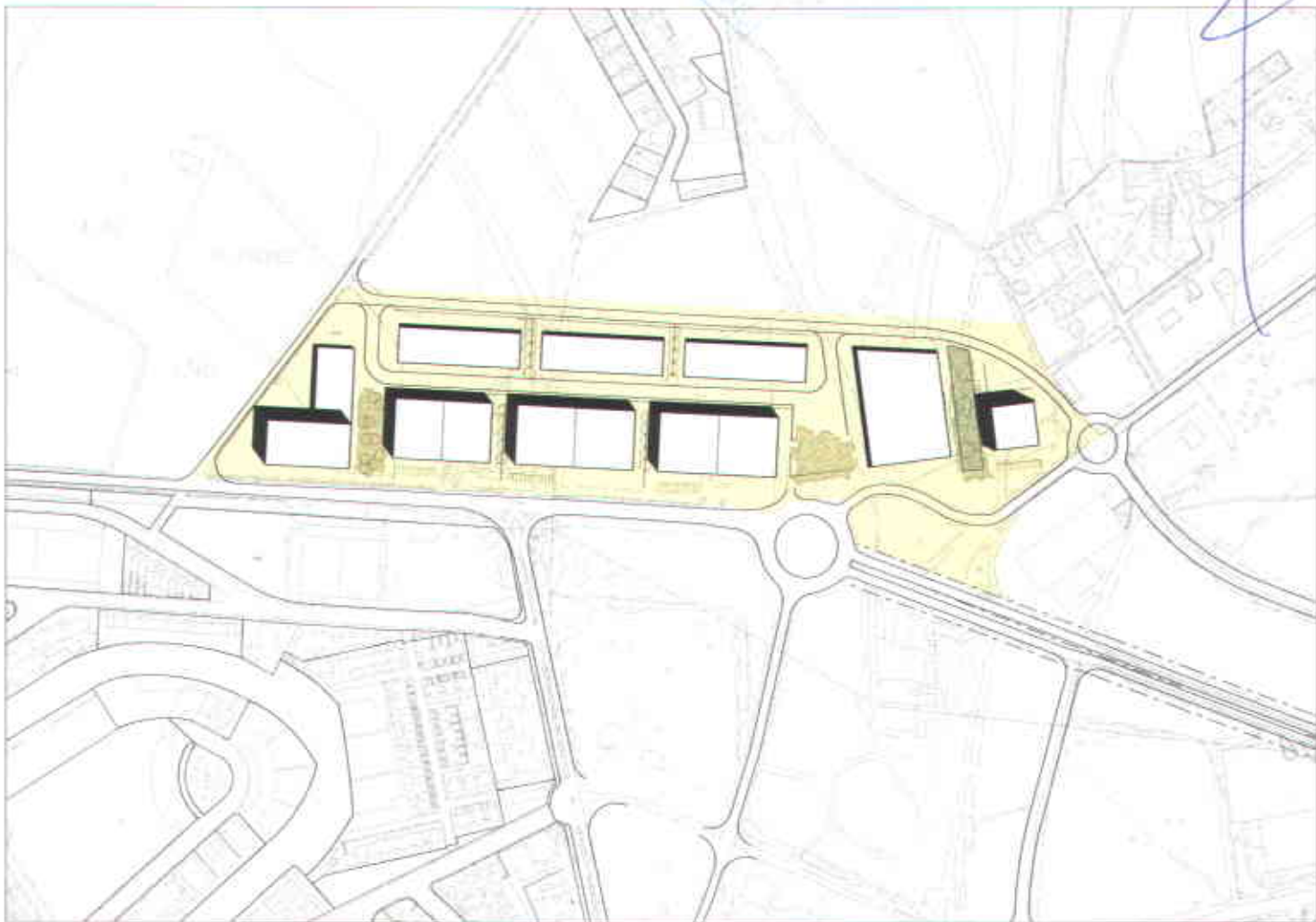
# FITXA 3

## ORDENACIÓ FÍSICA INDICATIVA




### DIRECTRIUS MÍNIMES

# SECTOR DISCONTINU SUD 14

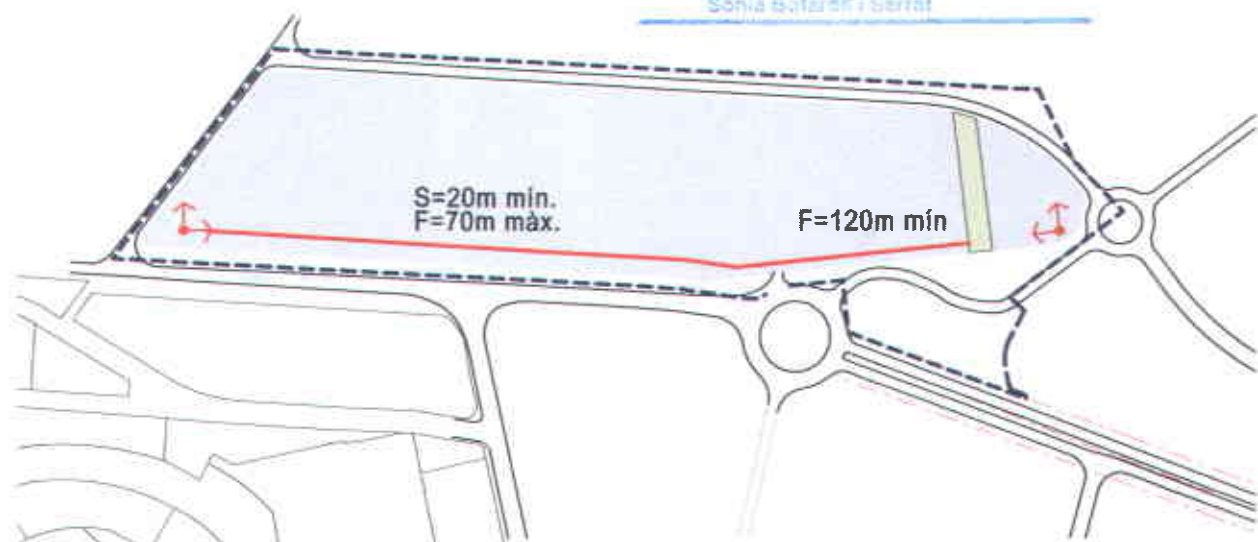
DEPARTAMENT DE ROSES



escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

-  Vèrtex
-  Alineació
-  Distància mínima
- F** Front edificat
- S** Separació entre edificis
- P** Profunditat edificable

  
 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Autoritat Mitjanciant per la Tercera  
 Tercera d'Urbanisme de Girona del 9  
 MARÇ 2005  
 La secretària:  
  
 Sònia Bufaral i Serrat



# FITXA 1 DELIMITACIÓ DEL SECTOR I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament

Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Habitatge Territorial  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Direcció Territorial de l'Urbanisme  
 09 MARÇ 2005  
 Sònia Barberà

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10b/II	Activitats econòmiques	45.878	63,20
Total zones		45.878	63,20
V	Viari i aparcaments	11.104	15,30
C	Parcs i jardins	5.197	7,16
D	Equipaments	10.414	14,35
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		26.715	36,80

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	72.593
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,1580
Densitat sectorial (hbtges/ha)	10
Nombre d'habitatges (hbtges)	73
Sostre edificable (m2st)	11.470



<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>72.593</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------



**FITXA 2** **SECTOR CONTINU SUD15**

**SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES**

**DADES SECTORIALS**

<b>Superfície</b>	72.593	m2s
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,1580	m2st/m2s
<b>Densitat</b>	10	
<b>Nombre habitatges</b>	73	
<b>Sostre edificable</b>	11.470	m2st

**ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS**

Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st	Superfície mínima (m2s)
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	
Vials públics				Segons Pla parcial
Aparcaments públics	2	1.452		1.452
Parcs i jardins públics	10	7.259		7.259
Zones esportives públiques				
Altres zones esportives				
Equipaments i dotacions públiques	5	3.630		3.630

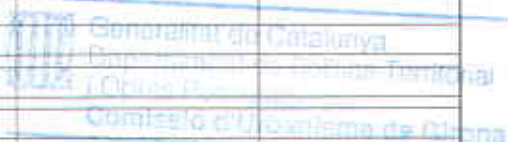
**LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS**

	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics		Segons ordenació		Pla parcial	Segons Pla parcial
Aparcaments públics		Segons ordenació		Pla parcial	1.452
Parcs i jardins públics	100	7.259			7.259
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	3.630			3.630

**CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS**

	Sistemes generals	Còmput a sistema local	
	(m2s)	(Àmbit)	(m2s)
Vials i aparcaments públics	11.104		
Parcs i jardins públics	5.197	1	5.197
Zones esportives públiques			
Altres zones esportives			
Equipaments i dotacions públiques	10.414		3.630
Canalitzacions i cursos d'aigua			

**Observacions**  
A efectes de la localització dels 7.259 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 5.197 m2s ja delimitats com a sistema general.  
Als efectes de la localització dels 3.630 m2s destinats a sistema local d'equipaments públics, computen els ja qualificats com a sistema general per al mateix ús.





FITXA 1  
DELIMITACIÓ DEL SECTOR  
I QUALIFICACIONS URBANISTIQUES

SECTOR CONTINU SUD 16

306

1160



ÀMBIT 1

- Límit del sector
- Viari
- Parc urbà
- Canalització i cursos d'aigua
- Desenvolupament urbà
- Equipament

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Habitatge  
09 MARÇ 2005  
Sònia Botmà i Sureda

Tipus Ordenació		Superfície	
Clau	Nom	(m2)	%
10b/II	Desenvolupament urbà Comercial-lúdic	34.945	66,51
Total zones		34.945	66,51
V	Vian i aparcaments	8.479	16,14
C	Parcs i jardins	9.118	17,35
D	Equipaments		
F	Canalització i cursos d'aigua		
Total sistemes generals		17.597	33,49

Índexs Sectorials	
Superfície total sector (m2)	52.542
Edificabilitat bruta (m2st/m2s)	0,1663
Densitat sectorial (hbtges/ha)	10
Nombre d'habitatges (hbtges)	53
Sostre edificable (m2st)	8.738

escala gràfica 1/5000 0 10 50 100 m.

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>52.542</b>	<b>100,00</b>
---------------------	---------------	---------------

**FITXA 2** **SECTOR CONTINU SUD16**
**SUPERFÍCIES DESTINADES A SISTEMES**
**DADES SECTORIALS**

<b>Superfície</b>	52.542	m2s
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,1663	m2st/m2s
<b>Densitat</b>	10	
<b>Nombre habitatges</b>	53	
<b>Sostre edificable</b>	8.736	m2st

**ESTÀNDARDS MÍNIMS PER A SISTEMES LOCALS**

Sistema	Estàndard %		Estàndard m2s/m2st		Superfície mínima (m2s)
	(%)	(m2s)	(m2s/m2st)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics	2	1.051			1.051
Parcs i jardins públics	10	5.254			5.254
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	5	2.627			2.627

**LOCALITZACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES LOCALS**

	Àmbit 1		Àmbit 2		Total
	(%)	(m2s)	(%)	(m2s)	
Vials públics					Segons Pla parcial
Aparcaments públics					1.051
Parcs i jardins públics	100	5.254			5.254
Zones esportives públiques					
Altres zones esportives					
Equipaments i dotacions públiques	100	2.627			2.627

**CÒMPUT SISTEMES GENERALS PER A SISTEMES LOCALS**

	Sistemes generals		Còmput a sistema local	
	(m2s)		(Àmbit)	(m2s)
Vials i aparcaments públics	8.479			
Parcs i jardins públics	9.118		1	5.254
Zones esportives públiques				
Altres zones esportives				
Equipaments i dotacions públiques				
Canalitzacions i cursos d'aigua				

**Observacions:** A efectes de la localització dels 5.254 m2s destinats a sistema local de parcs i jardins públics, computen els 9.118 m2s ja delimitats com a sistema general.

ADJUNTAMENT DE ROSES <sup>208</sup>  
1142

**Annex II**  
**Programa de participació ciutadana i Informes a suggeriments i**  
**al·legacions**

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme  
i Obres Públiques  
Consell d'Urbanisme de Catalunya



## Annex II

### Programa de participació ciutadana

#### 1. Programa de participació ciutadana

El Programa de participació ciutadana, als efectes d'allò establert en l'article 8 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en relació al present document de Revisió parcial del sòl urbanitzable, s'estructura en base a:

##### a) Avanç de Pla:

- aprovació municipal i exposició pública
- recepció de suggeriments als esquemes i propostes de l'Avanç potestatiu
- consulta individualitzada a entitats i persones directament interessades en les propostes en sòl urbanitzable
- informe tècnic i reconsideració dels esquemes i propostes

##### b) Pla:

- aprovació inicial municipal i exposició pública
- programa de consultes i debats
- recepció d'al.legacions
- consulta a les institucions i departaments interessats
- informe tècnic i reconsideració del document inicialment aprovat
- aprovació provisional municipal

## 2. Consulta pública sobre el document d'Avanç de Pla (març 2003)

La consulta pública relativa al document d'Avanç de Pla (Revisió parcial del sòl urbanitzable), realitzada al llarg d'un mes, ha donat lloc a la recepció d'un total de 46 escrits amb una gran diversitat de suggeriments i propostes, que han estat examinats de forma individualitzada i tècnicament informats.

Aquesta consulta ha permès també la celebració de reunions institucionals i l'atenció personalitzada a persones i entitats interessades en el document.

En resum, poden agrupar-se els diferents arguments sorgits de la forma següent (s'indiquen entre parèntesi els números dels escrits relacionats):

a) Adaptació a la Llei d'Urbanisme de Catalunya (1, 18, 36, 37, 38, 41, 44)

Pel que fa als escrits relatius a la no adaptació de l'Avanç a la nova Llei d'Urbanisme i altres aspectes legals, s'indica:

-el present Avanç és potestatiu, donat que la nova Llei només es refereix a Avanços quan es tracta de Plans parcials urbanístics de delimitació (art.73). Per tant, el present Avanç únicament ha consistit en una consulta prèvia, sobre els primers esquemes, a la redacció del document de revisió parcial del Pla pròpiament dita.

311  
1165

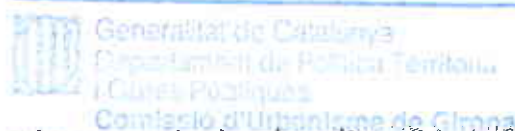
-la revisió parcial limitada al sòl urbanitzable no és una figura negada en cap moment per la Llei, i cal entendre-la com una fase de la revisió global del Pla general de 1986; en aquest sentit, la revisió global, el primer document de Diagnòstic urbanístic de la qual es troba ja redactat, haurà d'afrontar el conjunt dels temes urbanístics relatius al sòl urbà i al sòl no urbanitzable.

-el pas automàtic del sòl urbanitzable programat en sòl urbanitzable delimitat a què es refereix la Disposició Transitòria Primera de la Llei 2/2002 de 14 de març té, com resulta obvi, caràcter transitori, és a dir, en tant no es produeixi la modificació puntual o la revisió del Pla General. La transitorietat d'aquesta disposició que reflectida en el seu mateix nom i ubicació en la Llei. La present revisió està facultada a revisar no únicament la modalitat sinó fins i tot la mateixa classe de sòl.

-la Disposició Transitòria Tercera es refereix a Plans en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei, situació que no és el cas pel que fa al present document.

b) Finques en sòl no urbanitzable que romanen en sòl no urbanitzable  
(4, 5, 19, 24)

Alguns suggeriments es refereixen a finques actualment classificades en sòl no urbanitzable, especialment en situacions properes al Mas Fumats i al Mas Buscà, i també en la plana agrícola, que voldrien passar a sòl urbanitzable o, en algun cas, a sòl urbà. Aquests suggeriments s'han de desestimar donada la quantia de sòl classificat com a urbanitzable, i a



la vista també de la no idoneïtat de les localitzacions a que es fa referència.

c) Finques en sòl urbanitzable no programat que ara es classifiquen com a sòl urbanitzable no delimitat (3, 8, 18, 25, 32)

Un cert nombre d'escrits es refereix a finques actualment en sòl urbanitzable no programat que voldrien ser incloses en sectors delimitats. Es tracta de sectors abans no programats que no han promogut el Programa d'actuació urbanística ni els corresponents plans parcials, i que romanen en sòl urbanitzable, si bé en la modalitat de no delimitat. Aquesta és, d'altra banda, la classificació automàtica que els correspon segons les disposicions transitòries de la Llei. Aquesta situació afecta bàsicament l'anterior UNP3, al costat de la urbanització Mas d'en Mates.

d) Finques en sòl urbanitzable programat que ara esdevenen sòl urbanitzable no delimitat (1, 10, 18, 23, 29, 30, 32, 41, 46)

Els escrits referits a sòls abans inclosos en sectors de sòl urbanitzable programat que han mantingut la classe de sòl urbanitzable, en la modalitat de no delimitat corresponen als antics sectors UP4, UP5, UP6 i UP7. Cal tenir en compte que el canvi de modalitat a sòl no delimitat, no implica, en si mateix, la modificació de les condicions d'ordenació, sinó únicament una diferent mecànica operacional. Els propietaris poden en qualsevol moment promoure el Pla Parcial urbanístic de delimitació a

312  
1166  
[Handwritten signature]



313  
1167

que fa referència l'art. 55, 2 de la Llei, la tramitació del qual és idèntica a la dels altres Plans parcials urbanístics.

En tot cas, la proposta que es presenta a aprovació inicial municipal ha revisat les delimitacions en el sector situat entre la carretera de Palau i de Cadaqués, de tal forma que s'introdueixen ara tres sectors delimitats (SUD9, SUD10 i SUD12), acceptant en gran part l'argumentació referida a la coherència física de la delimitació.

e) Críteris de delimitació dels sectors en sòl urbanitzable (10, 18, 21, 26, 35, 44)

La revisió delimita un total de 12 sectors en sòl urbanitzable, atenent als principis de necessitat i adequació per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, inclosa la indústria turística, i atenent al principi legal de sostenibilitat. La nova delimitació sectorial fracciona els anteriors sectors per tal de fer possible el model urbanístic i territorial, atenent a les diferents demandes residencials, turístiques i econòmiques, i ordenant en conseqüència els usos i les seves intensitats. El tamany més reduït dels sectors, el major ajust a les unitats físiques i la nova regulació per usos facilitarà el seu desenvolupament i execució.

f) Aprofitament urbanístic i condicions d'ordenació (1, 2, 11, 14, 18, 23, 29, 30, 32, 41, 44)

Forma ja part de la doctrina urbanística consolidada el concepte de que l'edificabilitat i la densitat d'habitatges és únicament una component de l'aprofitament urbanístic, i així ho ratifica la nova Llei en la seva



314  
1168  
[Signature]



formulació, en els articles 36 i 37. L'aprofitament urbanístic és el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i les seves intensitats, a més de la densitat d'habitatges. Per tant, l'aprofitament urbanístic possible depèn també dels usos previstos i de les seves intensitats, i no únicament de l'edificabilitat global sectorial. Molts dels escrits rebuts atenen únicament a l'antic concepte d'edificabilitat sectorial, que ara cal contemplar des d'una perspectiva diferent, atenent a la diversificació d'usos i activitats en cada sector.

Les noves condicions d'ordenació mantenen l'aprofitament global en el sòl urbanitzable. Cada un dels sectors ha de considerar l'especificitat dels usos admesos i les seves intensitats pròpies, així com els ajustos introduïts pel que fa a densitats en les àrees residencials, hoteleres i turístiques; anàlogament, cal tenir en compte la substancial rebaixa dels estàndards relatius a sistemes locals, juntament amb la possibilitat de computar les reserves per a sistemes generals a aquests efectes.

Les ordenacions físiques indicatives expressen amb claredat quins poden ser els resultats de l'aplicació dels coeficients d'edificabilitat, densitats i reserves per a sistemes en cada sector. Les condicions relatives a alçades i paràmetres físics d'obligat compliment han de facilitar encara més l'optimització dels resultats de l'ordenació.

Anàlogament, es manté l'aprofitament en la resta del sòl urbanitzable, atenent a les mateixes consideracions relatives a usos, densitats i estàndards aplicables, en relació als anteriors.



g) Parc urbà central (18, 27, 28, 36, 37, 38)

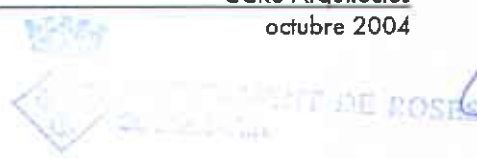
La proposta d'un gran espai destinat a parc urbà central de Roses, situat entre les dues rieres en el sector darrera la Ciutadella, no implica desconsideració dels drets dels propietaris, atès que es manté la classificació dels terrenys com a sòl urbanitzable.

La possibilitat de delimitar sectors discontinus apareix expressament regulada en l'article 35 de la nova Llei d'Urbanisme, especialment pel que fa a sectors amb reserves per a sistemes generals, com és ara el cas. Per tant no es tracta d'una proposta impossible de dur a la pràctica ni que hagi de suposar la paralització del desenvolupament del sòl urbanitzable, quan apareix clarament regulada ja en la pròpia Llei. L'actuació no ofereix cap tipus de complexitat urbanística, més enllà de la normal en qualsevol Pla parcial en el que el sistema d'actuació és el de reparcel.lació, modalitat de compensació bàsica, ara facilitat per la nova Llei.

La inclusió de les diferents parcel.las en sectors de sòl urbanitzable delimitat, discontinus, atorga als propietaris al.legants els mateixos drets que ara tenen, i facilita enormement l'execució del planejament en sòl urbanitzable, a més de fer possible l'objectiu, a totes llums positiu per al territori i la vila de Roses, d'un espai lliure, per a parc urbà equipat, en l'entorn de la Ciutadella.

En la proposta actualment en elaboració, i que serà sotmesa a aprovació inicial municipal, es detallen els diferents sectors, amb les corresponents condicions urbanístiques, de tal forma que no existeix

316  
1170



indefinició urbanística ni minva de la seguretat jurídica. Els propietaris mantindran el seu aprofitament urbanístic.

h) Casos particulars:

-Sector UP9 (18)

El sector de sòl urbanitzable programat UP9 (per error considerat no programat en el document de l'Avanç) es proposa passi a incorporar-se al sòl no urbanitzable, competència que correspon a una revisió de planejament, amb independència del litigi i el seu resultat. Els terrenys no es consideren aptes per a la seva urbanització en consideració a la seva posició territorial i característiques geomorfològiques.

-Unitat d'Actuació UA21 (9)

L'actual Unitat d'Actuació UA21 no ha estat mai desenvolupada tot i la idoneïtat de l'àmbit esgrimit en el propi escrit presentat. L'anterior Pla general ja va respectar aquest àmbit en sòl urbà només en consideració a un anterior Pla parcial mai desenvolupat.

L'àmbit de la UA21 no és el més idoni des del punt de vista de l'ordenació urbanística general d'aquesta part del Salatà, donada la seva condició de bossa de sòl urbà a l'interior d'un sector classificat enterament com a sòl urbanitzable.

L'objectiu de fraccionar el sòl urbanitzable en sectors de menor tamany i més adequats a la promoció urbanística entra en contradicció amb

317  
1172  
DE ROSES

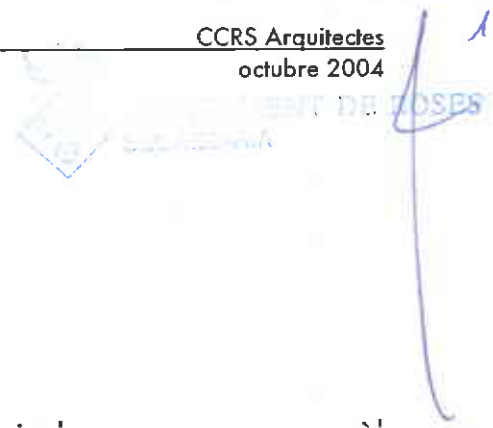


l'existència d'aquest àmbit urbà no desenvolupat al llarg del període de vigència del Pla general de 1986.

En ordre a reconèixer la situació de fet que el planejament urbanístic anterior ha anat consolidant, i tot i les dificultats que això implica respecte de la nova ordenació conjunta dels sectors turístics, es considera possible atendre la reclamació en el cas que es facin efectives les cessions de sòl corresponents i s'aportin les garanties necessàries per tal de constituir la junta de compensació en un termini determinat, sempre que aquestes cessions i garanties siguin aportades a l'Ajuntament abans de l'aprovació provisional d'aquesta revisió parcial, de tal forma que sigui possible incorporar el sector de sòl urbà amb el mateix àmbit i condicions urbanístiques, i replantejar l'ordenació de conjunt que afecta la resta del sòl urbanitzable i especialment el nou sector de sòl urbanitzable delimitat.

Cal fer esment que les reserves de sòl destinades a espais lliures apareixen modificades en la proposta d'ordenació que es presenta a aprovació inicial municipal, per tal de fer-les més coherents amb les previsions de conjunt. La proposta sotmesa a aprovació inicial introdueix així, a nivell normatiu, una condició transitòria a aquests efectes, mantenint el nou sector de sòl urbanitzable delimitat en cas de no produir-se l'efectiva actuació, en els termes que s'estableixin en el corresponent Conveni urbanístic.

318  
1172



-Unitats d'Actuació UA47 i UA48 (18)

Les Unitats d'Actuació UA 47 i UA48 es van incloure per error en sòl urbanitzable i es rectifica aquest error en el document que es presenta a aprovació inicial, mantenint la classe de sòl urbà.

-Hotel Mediterráneo (15)

L'ordenació física actualment vigent per a la parcel·la de l'hotel Mediterráneo preveu una zona verda paral·lela a la carretera i es troba travessada per vials. Aquestes previsions no s'han desenvolupat en el període de vigència del Pla general i es demana l'estudi de noves condicions d'ordenació que permetin mantenir íntegrament l'hotel i els seus espais complementaris, sens perjudici de les cessions de sòl d'obligat compliment previstes per la Llei.

És un dels objectius d'aquesta revisió delimitar sectors de menor tamany i més ajustats, tant pel que fa als usos i propietats actuals, com en relació a l'ordenació futura, a les condicions necessàries per fer viables les distintes promocions, i és també un objectiu recolzar les instal·lacions hoteleres existents i facilitar l'aparició de noves, especialment en relació a aquelles que incloguin oferta complementària de jardins, piscines i instal·lacions esportives. En aquest sentit, ja el document d'Avanç proposa un fraccionament determinat dels sectors fins ara vigents.

La propietat a que ens referim consta de dues parts: una zona en sòl urbà, amb l'hotel original i la seva ampliació, ja construïda, i una altra en sòl urbanitzable, en part destinada a jardins i instal·lacions de l'hotel.



La nova proposta delimita sector de forma més ajustada, incloent-hi la part ja ocupada per les actuals edificacions, de tal forma que es reconegui l'edificabilitat existent en sòl urbà i s'afegeixi la necessària per als edificis complementaris de serveis i equipaments turístics. Les cessions obligatòries poden efectuar-se parcialment dins del sector (en allò referent a vials i, si s'escau, aparcaments o verd) i la resta fins arribar als estàndards previstos, fora del sector. Una vegada eliminats els vials que travessen la finca i la zona verda, el solar resultant es destinarà als esmentats jardins privats, esportiu i serveis de l'hotel, quedant la totalitat de la finca en zona hotelera.

#### -Càmping Joncar (16)

Es fa referència al nou sector delimitat SUD2, en el qual s'inclou el càmping Joncar. Aquest subsector inclou situacions urbanístiques molt diverses, raó per la qual es proposa ara una nova subdivisió, més ajustada a aquestes realitats. Això no obstant, resulta molt difícil ajustar exactament els sectors a les propietats, degut a la complexitat de les condicions urbanístiques, estàndards d'obligat compliment i ordenació i zonificació previstes, que han de donar com a resultat una ordenació global coherent. Els sectors han de ser suficientment grans com per a poder assumir les càrregues del planejament, legalment obligades.

D'altra banda, el sector inclou una antiga Unitat d'Actuació (UA21) en sòl urbà, a la qual es donarà la possibilitat d'un desenvolupament efectiu en el període de tramitació administrativa de la present revisió, previ Conveni urbanístic, per tal de determinar si es manté la seva



classificació com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable. En el primer cas, el sector definitiu podrà ser menor a l'actualment vigent i fins i tot menor al que apareix a l'Avanç, però possiblement serà molt difícil fer-lo coincidir exactament amb la parcel·la del càmping. En el segon cas, el fraccionament podria ser encara superior i el sector podria aproximar-se a la propietat del càmping, mantenint la proporció de sòl de cessió i les condicions d'edificabilitat.

Es pren en consideració l'escrit d'al·legació per tal de proposar una nova delimitació sectorial.

#### -Jardineria Mateu (39)

La singularitat d'un ús existent, fora d'ordenació, com el de la jardineria, en els sectors de sòl urbanitzable delimitat destinats a sistema general de parcs i jardins, afegeix una consideració relativa a la futura gestió urbanística del sector, però que en tot cas seria la mateixa que si el sector es desenvolupés d'acord amb el Pla anterior. En qualsevol cas, l'actual ús de Jardineria hauria de desaparèixer i per tant aquest no és un factor que pugui ser esgrimit en favor de la reconsideració de la proposta que es conté en el document d'Avanç.

En cap cas el propietari no perd l'aprofitament urbanístic actual. Més encara, la Jardineria podrà romandre més temps en el seu actual indret, i en millors condicions urbanístiques, amb l'actual proposta, que amb el sector de sòl urbanitzable vigent. Fins i tot fóra possible integrar aquest ús en el futur parc urbà de forma indefinida o a llarg termini, mitjançant Conveni o concessió municipal.



SECRETARIA

321  
1175  
DE ROSES

-Sector situat entre Mas Boscà i Mas Fumats (22, 33, 34, 40)

El sector UP6 està actualment classificat com a sòl urbanitzable programat, mantenint en la nova proposta la classe de sòl i l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa a l'esquema viari, la proposta de la via de connexió correspon a un avantprojecte territorial de gran importància estratègica futura i apareix grafiada en alguns plànols a nivell indicatiu, però en tot cas cal deixar la reserva de sòl per a fer-la possible. No ha de comportar cap barrera ni fraccionament del sector si es projecta correctament, ja que pot incorporar les necessàries vies transversals de connexió i zones de protecció. Alhora es tracta com una via pròpia del sector, i permet reordenar els accessos al Mas Fumats i als nous desenvolupaments previstos.

La proposta d'ordenació hauria en tot cas de respectar les rieres amb la seva franja de protecció. Els sòls per a sistemes d'espais lliures i equipament actualment existents poden eliminar-se o reduir-se considerablement, però quedarien compensats per la reserva de sòl per a vialitat a la que s'ha fet referència abans.

La proposta consisteix en destinar el sector a habitatges unifamiliars amb parcel·la gran (de 1.500 m<sup>2</sup> de sòl), o bé d'habitatges agrupats amb espais lliures i serveis comuns. Es considera també la possibilitat d'una zona destinada a equipaments, ús hotel·ler o equipament turístic, en la part baixa del sector, deixant els usos residencials per a la resta.





322  
1176



-Solar en sòl urbà a Santa Margarida, classificat com a sòl urbanitzable (31, 47)

L'escrit estima que la parcel·la (inclosa en el sector de sòl urbanitzable programat UP3 i no UP4 com erròniament s'indica) hauria d'haver estat classificada com a sòl urbà ja en l'anterior Pla general de 1986, raó per la qual ja va presentar una al·legació argumentada però que no va ser acceptada. En la proposta d'Avanç, la finca ha tornat a aparèixer dins d'un sector de sòl urbanitzable delimitat (SUD5), raó per la qual demana de nou la seva classificació com a sòl urbà.

El problema de fons no és, però, la classificació de la propietat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, sinó l'afectació que ja estava implícita per sistema general viari, que ara també es manté, tenint en compte la seva importància per assegurar la continuïtat del vial que ha de connectar amb la carretera. No hi ha inconvenient en classificar la finca com a sòl urbà, tal com demana l'al·legant, sempre que es mantingui la qualificació del sòl com a sistema general viari, per les raons anteriors.

-Discoteca Chic (45)

Situada en el sector classificat com a sòl urbanitzable programat UP6 que ara es manté com a sòl urbanitzable delimitat, destinat a activitats econòmiques i logístiques, sens perjudici de les activitats i edificacions ja existents, que podrien mantenir-se transitòriament sense que això hagi de produir cap perjudici als propietaris o empresaris. Cal però,



323  
1177

assenyalar que la Discoteca Chic únicament disposa d'una llicència de caràcter provisional, com a conseqüència de la classificació del sòl en el moment en que l'esmentada llicència es va atorgar.

La proposta manté la classe de sòl urbanitzable, delimita un sector molt similar a l'actualment vigent i estableix condicions i paràmetres també ajustats als usos previstos, i no pretén causar cap perjudici a les edificacions ja existents. En qualsevol cas, cal tenir en compte que la regularització urbanística d'aquestes edificacions i usos existents passa necessàriament per la redacció i aprovació del Pla parcial urbanístic, situació que tampoc és nova, sinó que havia d'ésser coneguda pels propietaris, ja que era l'única possible en el moment de la sol·licitud de la llicència, que per aquesta raó té caràcter provisional.

-Rally Estació de Servei (12, 13)

En relació a l'Estació de Servei Rally SA., es proposa ara una nova solució al nus viari de tal forma que l'Estació de Servei no queda afectada per vial, tal com es demana en l'escrit que s'informa.

-Finca al nus de la carretera de Cadaqués (17)

S'accepta la inclusió de la finca en el nou sector de sòl urbanitzable delimitat SUD11.



-Altres temes (6, 7, 20, 42, 43, 44)

Finalment, els escrits aquí referenciats es refereixen a temes menors, que han estat considerats i en la seva major part solventats, i també a qüestions alienes al present document

### **3. Informació pública del document aprovat inicialment (novembre 2003)**

La informació pública del document de Revisió parcial del sòl urbanitzable, realitzada en novembre de 2003, s'ha concretat en una sèrie de reunions informatives i de visites personalitzades, celebrades a l'ajuntament de Roses al llarg dels mesos de novembre i desembre de 2003. D'altra banda, ha donat lloc a un total de 67 escrits d'al.legació, cada un dels quals ha estat individualment analitzat i informat per l'equip redactor.

S'adjunten a continuació els informes emesos en relació als esmentats escrits d'al.legació.



**Número:** 00  
**Referència:** 9425/24-07-03  
**Nom:** Josep Lasus/Angel Olmos  
**Emplaçament:** Unitat d'Actuació UA21  
**Objecte:** Classe de sòl i ordenació de la Unitat

### Informe

La Disposició Transitòria Segona de les normes urbanístiques aprovades inicialment per l'Ajuntament feia referència a la Unitat d'Actuació UA21, establint una sèrie de condicions per tal de mantenir-la en sòl urbà, a formalitzar mitjançant Conveni urbanístic.

Atès que amb data de 5 de desembre una part suficient dels propietaris dels terrenys de la Unitat van remetre la proposta de Conveni urbanístic, a formalitzar abans de l'aprovació provisional de la Revisió, i que l'esmentada proposta atén les indicades condicions, s'estima convenient informar favorablement del manteniment de la UA21 en sòl urbà.

La redefinició de l'ordenació que comporta el manteniment en sòl urbà de la UA21 obliga a ajustar també la delimitació dels sectors colindants, i de la pròpia Unitat, per tal de fer coherents les ordenacions parcials. Així mateix, es modifica la posició de la zona verda (possible futura ampliació del canal), mantenint la seva continuïtat territorial a efectes de garantir la xarxa de desguàs. També es rectifica la posició de les zones verdes locals a l'interior de la Unitat, tal com ja s'indicava a la Disposició Transitòria.

En relació als punts 2, 3 i 4 de l'escrit, en els que es fa referència a diversos aspectes de l'ordenació dels carrers locals, s'informa que hauran de ser resolts mitjançant l'instrument d'ordenació urbanística apropiat, que concreti l'ordenació local de la Unitat d'acord amb el planejament urbanístic general vigent.

Proposta:

Acceptar l'al·legació mantenint la Unitat d'Actuació UA21 en sòl urbà, amb l'ordenació resultant d'aquesta Revisió parcial i del planejament urbanístic general vigent.



**Número:** 01  
**Referència:** 13062/23-10-03  
**Nom:** Pere Berta Casas  
**Emplaçament:** Terrenys entre discoteca Chic i El Cortijo  
**Objecte:** Canvi de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable

### Informe

Els terrenys a què es fa referència, situats darrera de la discoteca Chic i entre aquesta i la urbanització d'El Cortijo, han estat sempre classificats com a sòl no urbanitzable. L'actual Revisió manté aquesta classificació, donat que no hi ha cap raó per modificar l'àmbit dels sectors de sòl urbanitzable colindants.

Proposta:

Desestimar l'al.legació i mantenir els terrenys en sòl no urbanitzable.



**Número:** 02  
**Referència:** 13062/23-10-03  
**Nom:** J.SIETE rep. Joan Ortensi Arimany  
**Emplaçament:** Terrenys en sector SUD4  
**Objecte:** Finca actualment en sòl urbà. Aprofitament urbanístic hoteler.

### Informe

L'escrit conté dues al·legacions. La primera es refereix a la finca en sòl urbà que ha quedat inclosa en el sector de sòl urbanitzable delimitat. La segona planteja que el coeficient d'edificabilitat assignat al sector resulta insuficient per a la promoció d'una zona hotelera, i demana un coeficient brut total de 0,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

Pel que fa a la primera al·legació, s'estima acceptable mantenir l'actual sòl urbà, donat que es tracta de solars nets que ja han contribuït a la urbanització i que tenen assignada una edificabilitat.

Al mantenir en sòl urbà una part del sector, amb una edificabilitat molt superior, la segona al·legació queda en part també satisfeta, ja que el conjunt del complex hoteler disposarà del sostre necessari. Tot i això, s'accepta revisar les edificabilitats assignades als usos hotelers, de tal forma que es simplifiqui el sistema d'afegir una edificabilitat complementària a les promocions hoteleres que compleixin certes condicions. En aquest sentit els sectors d'ús hoteler exclusiu podran integrar aquesta edificabilitat complementària en l'edificabilitat bruta sectorial.

Proposta:

Acceptar l'al·legació en els termes indicats en el present informe.

AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA328  
1182  
4

**Número:** 03  
**Referència:** 13870/12-11-03  
**Nom:** Asunción Méndez Jurado i Manuel Cañones Alarcón  
**Emplaçament:** Terrenys en l'entorn de la via de circumval.lació  
**Objecte:** Modificació de traçat viari

### Informe

Els terrenys als que es fa referència es troben situats en sòl urbanitzable no delimitat, amb excepció d'una petita part que es troba situada en sòl no urbanitzable a l'altre costat de la denominada via de circumval.lació.

Al haver variat el traçat de l'esmentada via, que ara s'aproxima més als sòls urbans del sector Mas d'en Mates, la propietat en qüestió ha quedat, en una petita part, en sòl no urbanitzable. Resulta evident que l'ordenació urbanística no pot reflectir mai les divisions de les propietats ni ajustar-se a aquests límits, ja que aleshores els traçats viaris i la delimitació dels sectors serien incoherents.

L'ordenació proposada s'estima correcta.

Proposta:

Desestimar l'al.ligació



**Número:** 04  
**Referència:** 13967/14-11-03  
**Nom:** Abdón Jordà Rahola  
**Emplaçament:** Terrenys situats en el sector SUD10  
**Objecte:** Condicions de parcel·lació

### Informe

Els terrenys als que es fa referència es troben situats en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD10, zona 10, subzona 10f (Equipament turístic).

Es qüestiona la parcel·la mínima establerta en 10.000 m2 de sòl, així com l'afectació per zona verda de part de la propietat i també l'ús d'equipament turístic.

Pel que fa a la parcel·la mínima, la redefinició del concepte d'equipament turístic i dels usos admissibles que s'incorpora a la nova versió de la Revisió, permet establir la parcel·la mínima d'aquesta subzona en 5.000 m2 de sòl, el que s'aproxima al que es demana en la present al·legació.

L'afectació per zona verda de part de la propietat no té conseqüències pràctiques, ja que el sector està subjecte a posterior Pla parcial i han d'operar els mecanismes de reparcel·lació corresponents, de tal manera que a cada propietari li correspondran els solars més propers a la seva propietat inicial.

No s'estima admissible introduir l'ús residencial en els sectors situats per sobre de l'actual carretera a Figueres, que queden destinats en la seva totalitat a usos d'equipament turístic, comercials i d'activitat econòmica.

Proposta:

Acceptar en part l'al·legació pel que fa a la reducció de la parcel·la mínima en la subzona 10f, a 5.000 m2 de sòl.





**Número:** 05  
**Referència:** 14002/14-11-03  
**Nom:** Pere Denclar Vilaplana  
**Emplaçament:** Terrenys en sector SUD12  
**Objecte:** Parcel.la mínima i usos subzona 10e

### Informe

L'al·legació es refereix a uns terrenys situats a la carretera de Roses a Palausaverdera, en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD12, zona 10, subzona 10e (Comercial).

Es qüestiona la parcel.la mínima establerta en 10.000 m2, així com l'ús comercial admesa la subzona 10e.

En relació a la parcel.la mínima, el reestudi dels usos comercials específics previstos en el sector, que són els corresponents a grans naus comercials, ateses les característiques dels terrenys, permet establir la parcel.la mínima en 5.000 m2 de sòl, facilitant així també actuacions de menor grandària.

No s'estima admissible, en canvi, introduir l'ús residencial en els sectors situats per sobre de l'actual carretera a Figueres, que queden destinats en la seva totalitat a usos d'equipament turístic, comercials i d'activitat econòmica.

### Proposta:

Acceptar en part l'al·legació en relació a la parcel.la mínima de la subzona 10e, que s'estableix en 5.000 m2 de sòl.



**Número:** 06  
**Referència:** 14010/14-11-03  
**Nom:** Rosa Jacomet Cadaya  
**Emplaçament:** Finca al paratge "La Trencada"  
**Objecte:** Canvi en la classificació del sòl

**Informe**

La finca es troba actualment classificada parcialment com a sòl urbanitzable no programat, dins del sector situat entre el Mas d'en Mates i la nova via intermitja.

Amb la redefinició del traçat de l'esmentada via de circumval.lació, que ara s'acosta més als sòls urbans, la finca queda classificada com a sòl no urbanitzable quasi en la seva totalitat.

Això no obstant el nou traçat de la via s'estima correcte i també s'estima òptim que la via constitueixi el límit dels sòls urbanitzables, mantenint com a sòls no urbanitzables els terrenys que queden per sobre de la mateixa.

Proposta:

Desestimar l'al.legació

AJUNTAMENT DE ROSES  
SECRETARIA

**Número:** 07  
**Referència:** 14072/17-11-03  
**Nom:** Joan Plana Sabé  
**Emplaçament:** Terrenys en el sector de la via de circumval.lació  
**Objecte:** Traçat viari

### Informe

L'al.legació es refereix a un terreny afectat per la via de circumval.lació, i qüestiona el traçat de la citada via.

No obstant, el terreny en qüestió es classifica com a sòl urbanitzable, tot i quedar afectat per la pròpia via, i queda per tant subjecte a futura adquisició per part de l'Ajuntament o entitat actuant. La valoració dels sòls atindrà, en tot cas, a la seva classificació com a sòl urbanitzable, de manera que queda garantida en tot moment la corresponent contraprestació al propietari.

### Proposta:

Desestimar el canvi de traçat de la via i informar a l'al.legant dels seus drets en tant que propietari de terrenys en sòl urbanitzable.



**Número:** 08  
**Referència:** 14073/17-11-03  
**Nom:** Joan Plana Sabé  
**Emplaçament:** Terrenys en el sector de la via de circumval.lació  
**Objecte:** Traçat viari

**Informe**

Aquesta al.legació és còpia idèntica de l'anterior (número 07, RE 14072/17-11-03).

334  
1188

**Número:** 09  
**Referència:** 14088/18-11-03  
**Nom:** Iniciativa-Verds, rep. Joan Esteva Danés  
**Emplaçament:**  
**Objecte:** Diverses consideracions

### Informe

L'al·legació es refereix fonamentalment a la innecessarietat del túnel en el massís de la Muntanyeta. El projecte es recull efectivament en l'actual Revisió, si bé es tracta d'un projecte anterior desenvolupat amb independència d'aquest document. Això no obstant, es considera necessari com a solució de futur, per tal de garantir els accessos directes al port des de la via de circumval·lació i també per a fer possible un accés alternatiu als sectors de Puig Rom, Canyelles i l'Almadrava, els quals, malgrat la seva grandària i densitat només disposen d'un únic accés, col·lapsat en períodes de gran afluència turística. El traçat alternatiu que es proposa, en realitat ja existent actualment, a través de la ciutat consolidada, no resulta adequat al problema que cal afrontar.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.



335  
1189



**Número:** 10  
**Referència:** 14089/18-11-03  
**Nom:** Joan Esteve Danés Soler  
**Emplaçament:** Parcel·la en actual sector de sòl urbanitzable programat UP9  
**Objecte:** Classificació del sòl

**Informe**

Els terrenys als que es refereix l'al·legació estan situats en un sector de sòl urbanitzable programat (UP9), que erròniament van ser descrits en els documents d'informació, com a sòl urbanitzable no programat (UNP5).

Això no obstant, el criteri de l'actual Revisió és el de classificar els terrenys en sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona 17 (Reserves naturals), donades les seves característiques geomorfològiques i posició territorial.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.

**Número:** 11  
**Referència:** 14123/18-11-03  
**Nom:** L'EPPLATTENIER SL, rep. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Costas Vilar  
**Emplaçament:** Finques en SUND  
**Objecte:** Dimensió de les actuacions i previsió de zones verdes

### Informe

L'al·legació es refereix als terrenys situats en sòl urbanitzable no delimitat (SUND), zona 12, segons l'ordenació inicialment aprovada.

En relació a la magnitud màxima i mínima de les actuacions en sòl urbanitzable no delimitat, que d'acord amb l'article 58,7,a, de la Llei d'Urbanisme, ha de fixar el Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estableixen en l'article 29 de les normes urbanístiques i, en aquest sentit, és irrellevant la superfície de 82.613 m<sup>2</sup> de la unitat de zona, que es reflecteix en els plànols.

En relació al tema de la proporcionalitat de les zones verdes, cal informar que el Pla d'ordenació urbanística municipal fixa únicament els sistemes generals, i que aquests poden ser incorporats en els sectors que es delimitin, amb els efectes que s'estableixen a l'article 28 de les normes urbanístiques.

Proposta:

Traslladar a l'al·legant les precisions anteriors.

**Número:** 12  
**Referència:** 14186/19-11-03  
**Nom:** NAGUITA SL, rep. Guillem Casamitjana i Aguilà  
**Emplaçament:** Discoteca CHIC  
**Objecte:** Ordenació urbanística sector SUD11

### Informe

L'al·legació es refereix a l'ordenació urbanística del sector de planejament parcial en sòl urbanitzable delimitat SUD11, incidint en diversos aspectes.

a) Pel que fa a la definició dels usos, si bé és cert que el sector es destina a activitats econòmiques (zona 11), segons la definició de l'article 40 de les normes urbanístiques, cal tenir en compte que la Disposició transitòria primera admet la permanència dels edificis amb volum o ús disconforme, que es regulen per l'article 102 de la Llei d'Urbanisme. L'apartat 5 de l'esmentat article 102 es refereix expressament als usos preexistents a un nou pla urbanístic.

b) En relació a l'alineació obligatòria reculada de 15 metres que apareix a la fitxa del sector continguda en la Memòria, s'informa que s'estima tècnicament acceptable fer coincidir l'alineació a la carretera amb el que es derivi de l'aplicació de la Llei de Carreteres i el corresponent Reglament recentment aprovat en data de 18/11/2003 (Decret 293/2003, DOG 4027 de 10/12/03, de tal forma que el Pla no amplii la protecció legalment exigible. Donada la posició del sector en el límit del sòl urbà, la nova alineació serà la que fixi la Direcció general de Carreteres en el preceptiu informe al Pla d'ordenació o bé, si aquesta no fos explícita, es fixaria com a mínim en els 12 metres que són comuns a la resta de sectors colindants.

Proposta:

Acceptar parcialment l'al·legació en els termes expressats en aquest Informe.





**Número:** 13,14,15,16 i 23 (acumulades)  
**Referència:** 14189, 14192, 14193, 14194 i 14261 (19/20-11-03)  
**Nom:** Pere Berta Cases i altres  
**Emplaçament:** Terrenys situats entre el Mas Buscà i el Mas Fumats  
**Objecte:** Ordenació urbanística zona 12c

### Informe

En relació als temes que planteja l'escrit de referència s'informa:

- a) L'escrit que es cita de data 18/03/2002 és anterior a l'encàrrec de la Revisió actual, i no es pot referir per tant a la proposta d'ordenació aprovada inicialment.
- b) La proposta de no delimitar expressament un sector de planejament parcial no comporta modificar la classe de sòl, que es manté com a urbanitzable. D'altra banda el concepte d'aprofitament urbanístic és independent de l'edificabilitat assignada, el que motiva la confusió de l'al·legant en l'argumentació de l'apartat 2 del seu escrit.
- c) Això no obstant, es considera necessari acceptar parcialment l'al·legació pel que fa a l'ordenació urbanística dels terrenys, introduint algunes modificacions en el sentit de:
  - fer coincidir la rotonda d'accés amb l'accés actual.
  - reajustar el traçat de la reserva viària i la seva franja de protecció, respectant la riera en tots els seus trams.
  - delimitar expressament dos sectors de planejament parcial independents, per sobre i per sota de la traça de la riera.
  - redefinir l'aprofitament urbanístic dels nous sectors en funció del corresponent càlcul sectorial.

Proposta:

Acceptar parcialment l'al·legació, modificant l'ordenació urbanística en els aspectes relacionats en l'apartat c d'aquest Informe.

335  
1193

**Número:** 17  
**Referència:** 14221/20-11-03  
**Nom:** Francesc Feliu de Cendra  
**Emplaçament:** Sector de sòl urbanitzable delimitat SUD3  
**Objecte:** Diverses consideracions sobre l'ordenació i usos del sector

### Informe

En relació a l'error material a que es refereix l'apartat 1 de l'escrit, s'informa que no és tal error material i que la fitxa continguda a la Memòria és correcta, donat que els 4.477 m2 de zones verdes incorporen els 3.477 m2 situats en el sector inicial i els 1.000 m2 situats en la part del sector localitzada darrera de la Ciutadella, atès que el sector SUD3 és discontinu.

Pel que fa a la demanda d'incloure la possibilitat d'ús residencial, a més de l'hotel·ler, com correspon a la zona 10d (hotel·lera), s'informa negativament, atès que un dels objectius del Pla és el de fomentar l'ús hotel·ler en general, i en particular en els sectors SUD3 i SUD4, per la seva posició territorial i condicions específiques.

Proposta:

Aclarir a l'al·legant que no existeix error material en la fitxa i mantenir l'ús hotel·ler en el sector SUD3 (zona 10).

340  
1194



**Número:** 18  
**Referència:** 14222/20-11-03  
**Nom:** Taula de la Construcció de Girona, rep. Carles Bosch i Genover i altres  
**Emplaçament:** General  
**Objecte:** Figura de planejament urbanístic

### Informe

L'al·legació es refereix a la figura de planejament, advocant per la conveniència d'una revisió total, adaptant el Pla general de 1986 a la nova Llei i convertint-lo en una Pla d'ordenació urbanística municipal.

En aquest sentit cal recordar que ja es va elaborar la Informació urbanística i la Diagnosi globals, com a document del futur Pla, i que també es tramitarà l'Adaptació del Pla general de 1986 a la nova Llei, de tal forma que no es generi confusió sobre l'aplicació de la nova Llei als Plans vigents no adaptats.

Proposta:

Acceptar l'al·legació i tramitar conjuntament l'adaptació a la nova Llei d'Urbanisme.

341  
1195

**Número:** 19  
**Referència:** 14224-20-11-03  
**Nom:** Joan Plana Sabé  
**Emplaçament:** Via de circumval.lació  
**Objecte:** Adquisició de sòl afectat per la via de circumval.lació

### Informe

L'escrit és continuació dels ja informats anteriorment amb els números 07 i 08, i que ha quedat contestat en l'Informe a l'al.legació 07.

La possibilitat de contemplar el tram de via en qüestió com a sòl urbanitzable delimitat, amb el mateix règim que la resta de terrenys destinats a parc urbà, queda en tot cas subjecta a la redefinició dels sectors de sòl urbanitzable delimitat que s'incorpori com a conseqüència de la informació pública.

En qualsevol cas els terrenys tenen consideració de sòl urbanitzable a efectes de valoració urbanística.

Proposta:

Traslladar a l'al.legant els informes a les al.legacions 07, 08 i 19.

**Número:** 20  
**Referència:** 14242/20-11-03  
**Nom:** PROMOPORT SA, rep. Agustí Torrent Wittek  
**Emplaçament:** Terrenys en el sector SUD12  
**Objecte:** Delimitació i usos del sector

### Informe

L'escrit es refereix als terrenys de la seva propietat situats en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD12.

El primer aspecte es refereix a l'adaptació de la delimitació del sector als límits naturals dels terrenys, que són també els de la propietat. Aporta una proposta de rectificació de límits que suposa un ajust respecte del sector delimitat i que s'estima acceptable.

El segon aspecte es refereix a l'ús comercial assignat al sector, i demana incorporar també l'ús residencial a la zona 10e. Aquesta esmena entraria en contradicció amb el model urbanístic preconitzat, consistent en reservar els terrenys situats per sobre de la carretera C-260 per a usos turístics i comercials, en tot cas no residencials. La zona 10e, en concret, ha de permetre materialitzar un espai pel gran comerç, en condicions òptimes de localització, accessibilitat i ordenació urbanística.

Proposta:

Acceptar parcialment l'al·legació pel que fa a l'ajust en la delimitació del sector i desestimar la modificació del règim d'usos de la zona 10e.

343  
1197  
CCRS Arquitectes  
octubre 2004

**Número:** 21  
**Referència:** 14252/20-11-03  
**Nom:** Hereus d'Anna Dalmau Berta, rep. Ana Saurí Marés  
**Emplaçament:** Terrenys en sòl urbanitzable no delimitat (zona 12b)  
**Objecte:** Condicions de l'ordenació

**Informe**

Es refereix a les parcel·les situades darrera el sector Mas d'en Mates, classificades com a sòl urbanitzable no delimitat, en zona 12b.

El reestudi de tota aquesta àrea com a conseqüència de la informació pública, permet incloure la franja de sòl immediata al Mas d'en Mates, salvant el rec amb la seva zona de protecció, en el sector delimitat SUD2, donant així un final als desenvolupaments urbanístics previstos i facilitant la continuïtat de la franja verda fins a connectar amb la via de circumval·lació.

**Proposta:**

Acceptar l'al·legació i redefinir l'ordenació urbanística dels terrenys entorn el sector Mas d'en Mates i SUD2.

Generalitat de Catalunya  
Comissió de l'Idoneïtat Territorial  
C/ de l'Indústria, 102-103  
Comissió d'Urbanisme de Girona



**Número:** 22  
**Referència:** 14253/20-11-03  
**Nom:** Rafael Santos Rebanal  
**Emplaçament:** Terrenys en sòl urbanitzable no delimitat (zona 12b)  
**Objecte:** Delimitació de sectors

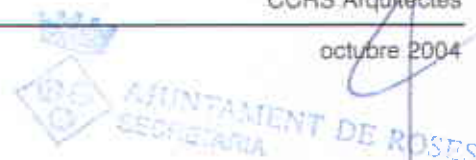
### Informe

L'escrit es refereix als terrenys situats en sòl urbanitzable no delimitat, zona 12b. Cal informar que amb la nova Llei d'Urbanisme de Catalunya, ha desaparegut el concepte de sòl urbanitzable programat, que era la classe de sòl a la que es refereix l'escrit. Actualment el sòl urbanitzable pot estar delimitat pel propi Pla d'ordenació urbana municipal o pot ser objecte de delimitació mitjançant un Pla parcial de delimitació posterior.

Els terrenys van ser classificats com a sòl urbanitzable en la versió de la Revisió inicialment aprovada, però el Pla no delimita els sectors, donat que no es considera prioritària, ni tan sols necessària, la seva urbanització, des del punt de vista del model territorial i urbanístic preconitzat pel Pla, tal com s'explica detalladament en els documents d'Informació urbanística, Diagnosi i Avanç de Pla.

Proposta:

Desestimar l'al·legació



**Número:** 24  
**Referència:** 14271/21-11-03  
**Nom:** Salvador Guerra Salamó SL, rep. S.Guerra Salamó  
**Emplaçament:** Nau industrial en sòl no urbanitzable, entre Mas Fumats i Mas Buscà  
**Objecte:** Classificació del sòl

### Informe

L'escrit es refereix a la nau industrial d'emmagatzematge de begudes i productes alimentaris, situada entre les urbanitzacions Mas Fumats i Mas Buscà, i demana que la propietat sigui classificada com a sòl urbà o urbanitzable.

La finca ha estat sempre classificada com a sòl no urbanitzable, classificació que ha mantingut fins avui. La nau va obtenir en el seu dia llicència d'edificació per a usos agrícoles alimentaris en sòl no urbanitzable.

La proposta de classificar els terrenys com a sòl urbà o urbanitzable és inviable. Com a sòl urbà, perquè no compleix les condicions legalment exigibles. Com a sòl urbanitzable, perquè obligaria a ampliar el sector previst, que l'ordenació en tràmit tracta d'acotar o reduir.

Proposta:

Desestimar l'al·legació

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Acció Territorial  
i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Girona





**Número:** 25  
**Referència:** 14275/21-11-03  
**Nom:** Jardineria Mateu, rep. Frederic Sastre Fàbrega i altre  
**Emplaçament:** Terrenys darrera la Ciutadella  
**Objecte:** Alternatives pel manteniment de l'activitat.

### Informe

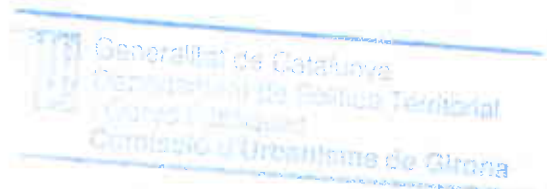
L'escrit planteja la possibilitat d'adscriure els terrenys al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD12 (subzona 10e: comercial) en comptes del sector SUD10 (subzona 10f: equipament turístic), per tal de poder traslladar l'activitat de jardineria a un sector en el que l'ús comercial fos compatible, i sempre que la parcel·la mínima se situés entre 7.500-8.000 m<sup>2</sup>s.

Analitzat el tema, es proposa mantenir l'adscripció dels terrenys al sector SUD10, si bé qualificant la part superior del sector com a zona 10e (comercial), de tal forma que queda resolt el tema de la compatibilitat d'usos.

Per altre costat, i com ja ha estat proposat en el cas d'altres escrits d'al·legació, la parcel·la mínima per a la subzona 10e (comercial) passaria a ser de 5.000 m<sup>2</sup>s.

### Proposta:

Estimar l'al·legació, introduint una zona 10e (comercial) en el sector SUD10 i fixant la parcel·la mínima en zona 10e en 5.000 m<sup>2</sup>s.





**Número:** 26 i 31 (acumulades)  
**Referència:** 14278 i 14285/21-11-03  
**Nom:** Repsol Comercial SA i Rally Estación de Servicio SA  
**Emplaçament:** Benzinera en sector SUD7  
**Objecte:** Definició d'usos

### Informe

Els terrenys corresponents a la benzinera es classifiquen com a sòl urbanitzable, en el sector delimitat SUD7. El desenvolupament del sector s'ha de fer mitjançant la redacció d'un Pla parcial d'ordenació.

L'al·legació expressa el seu temor de que, al no estar expressament reconegut l'ús d'Estació de Servei, el Pla parcial posterior pugui no reconèixer la benzinera existent.

L'ús d'Estació de Servei pot ser introduït en el Pla parcial d'ordenació, sense que sigui estrictament necessari que aparegui relacionat en el Pla d'ordenació urbana municipal. Això no obstant també hauria d'especificar-se en quines zones s'admet.

Segons les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació vigent, aquest ús s'inclou en l'apartat "Ús de tallers" (art. 206), si bé l'article es refereix únicament al sòl urbà.

Es proposa incloure l'esmentat ús d'Estació de Servei en els articles 19,5 (subzona 10b), 20.6 (subzona 10c) i 22.6 (subzona 10e). El mateix ús ja es troba actualment admès expressament en la subzona 10a i en la zona 11. No resultaria admès en les subzones 10d (hotelera) i 10f (equipament turístic).

Proposta:

Estimar l'al·legació introduint les esmenes normatives assenyalades en aquest Informe.



**Número:** 27  
**Referència:** 14279/21-11-03  
**Nom:** Rosa Jacomet Cadaya  
**Emplaçament:** Terrenys en sector SUD6  
**Objecte:** Delimitació del sector

### Informe

Es refereix a la delimitació del sector SUD6, que inclou l'actual càmping Rodhes, la iniciativa per a desenvolupar el sector del qual no és comparable a la dels propietaris de la resta de terrenys del sector.

Demana que es delimitin dos sectors independents, un d'ells coincidint amb l'esmentat càmping i un altre per a la resta de terrenys.

Aquesta solució ja havia estat analitzada per l'equip redactor en els estudis previs, tot i que finalment no va ser incorporada al Pla per tal de no delimitar sectors excessivament petits. No obstant, els dos sectors resultants tindrien la grandària suficient com per a fer front als compromisos de cessió de sòl i urbanització. En aquest cas caldria també dividir proporcionalment la part del sector discontinua.

### Proposta:

Estimar l'al·legació i dividir el SUD6 en dos sectors independents, mantenint la qualificació i els paràmetres urbanístics.

345  
1203

MUNICIPALITAT DE ROSES

**Número:** 28  
**Referència:** 14280/21-11-03  
**Nom:** Juan Plana Sabé, Rosa Jacomet Cadaya i Jaume Costa Fonolleras  
**Emplaçament:** Terrenys a la via de circumval.lació  
**Objecte:** Classificació del sòl

### Informe

Es refereix als terrenys situats per sobre de la via de circumval.lació, segons la versió del Pla d'ordenació urbana municipal inicialment aprovada, i que abans quedaven parcialment per sota de l'esmentada via.

El canvi de traçat de la via de circumval.lació, tant respecte del traçat del Pla general vigent, com de la versió de l'Avanç de la revisió, obeeix a la necessitat d'adequar-lo, en tot allò possible, a les característiques del territori, donar-li un caràcter més paisatgístic i apropar-lo al sòl urbà. La conseqüència és que es redueix el sòl urbanitzable, que ha de limitar amb la via, si bé aquesta reducció no és significativa si ens atenem al conjunt del sòl classificat.

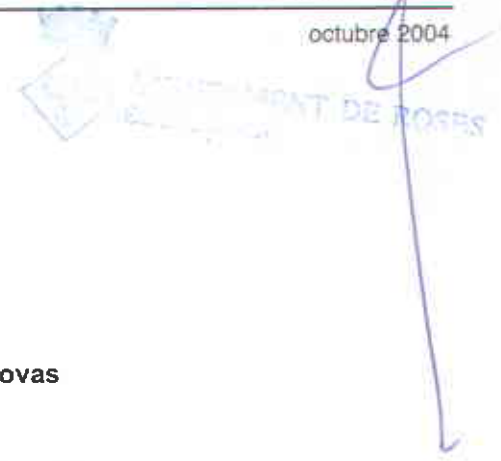
Cal també fer notar que els terrenys en qüestió estaven classificats com a sòl urbanitzable no programat, el que, d'acord amb l'antiga Llei significava la consideració a tots efectes de sòl no urbanitzable en tant no fos vigent el programa d'actuació urbanística. Aquest programa mai no es va redactar.

S'estima que l'actual traçat de la via és l'òptim.

Proposta:

Desestimar l'al.ligació.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Girona

358  
1204

**Número:** 29  
**Referència:** 14281/21-11-03  
**Nom:** Hotels Rosincs SA, rep. J.M<sup>a</sup> Moyano Casanovas  
**Emplaçament:** Terrenys en sector SUD6  
**Objecte:** Delimitació i condicions urbanístiques d'aplicació

### Informe

L'escrit es refereix als terrenys situats en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD6. Es plantegen dues qüestions.

Pel que fa a la primera qüestió, consistent en demanar la divisió del sector en dos, un d'ells coincident amb el càmping Rhodes i l'altre per a la resta dels terrenys, ja ha estat informada favorablement en el cas de l'al.legació número 27, i es considera acceptable.

Pel que fa a la segona qüestió, relativa a l'edificabilitat assignada, que per a la zona 10c és de 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s sobre sector de planejament, incrementada amb un 10% sobre parcel·la neta en el cas d'ús hotel·ler, l'escrit proposa una edificabilitat bruta total sobre sector de 0,95 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

Aquesta qüestió ja s'ha suscitat en algun altre sector, i específicament per als usos hotel·lers (veure Informe a l'al.legació número 2), que el Pla tracta de fomentar. S'accepta revisar l'edificabilitat prevista per als usos hotel·lers, sempre que sigui uniforme per a tot el sòl urbanitzable delimitat, i en base als estudis de viabilitat econòmica i coherència urbanística de l'ordenació resultant.

Proposta:

Estimar l'al.legació, tant pel que fa a la divisió del sector SUD6 en dos sectors independents, com a la revisió dels coeficients d'edificabilitat aplicables als usos hotel·lers.

MUNICIPALITAT DE ROSES  
C/ RIBERA

**Número:** 30  
**Referència:** 14284/21-11-03  
**Nom:** Rafael Rodríguez Banqueri  
**Emplaçament:** Parcel·la en sòl urbà a Santa Margarida  
**Objecte:** Qualificació urbanística

### Informe

L'escrit es refereix a part d'una propietat afectada per sistema viari segons la nova ordenació inicialment aprovada, de la qual una resta apareix classificada com a sòl urbà. Amb anterioritat l'esmentada propietat apareixia afectada pel sistema viari en major proporció, i la resta quedava inclosa en un sector de sòl urbanitzable programat.

La qualificació urbanística de la zona, en sòl urbà, és la de zona 8a (Habitatge plurifamiliar aïllat, intensitat I).

El nou traçat viari s'estima correcte. La part de la parcel·la en sòl urbà hauria de quedar qualificada com a zona 8a.

Proposta:

Estimar l'al·legació i qualificar la part de la parcel·la en sòl urbà com a zona 8a.

352  
12do  
CCRS Arquitectes  
octubre 2004

**Número:** 32  
**Referència:** 14287/21-11-03  
**Nom:** Teresa Bataller Danés  
**Emplaçament:** Terrenys en SUD1  
**Objecte:** Compatibilitat amb hortes existents

### Informe

L'escrit es refereix a les hortes situades a prop de la nova via de circumval·lació, incloses en la proposta de parc, i que queden adscrites al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD1.

Es demana mantenir l'ús per un termini determinat, o amb caràcter vitalici, deixant en suspens l'execució del parc, però mantenint el caràcter de sòl urbanitzable i el seu aprofitament.

La solució a aquest problema s'obtindrà amb major facilitat en el moment del desenvolupament del Pla parcial d'ordenació del sector SUD1, ja que aleshores serà possible pactar el manteniment de l'ús de la parcel·la en tant no es produeixi la cessió o no s'iniciï la construcció del parc. Es podria estudiar la fórmula d'una concessió administrativa sobre la parcel·la cedida en tant no sigui necessari disposar dels terrenys per tal de construir el parc. En aquest sentit, els terminis seran molt probablement llargs.

### Proposta:

Estimar l'al·legació en el sentit de considerar el problema suscitat per tal de que el desenvolupament del sector mitjançant Pla parcial incorpori una solució.



313  
1207

**Número:** 33  
**Referència:** 14289/21-11-03  
**Nom:** M<sup>a</sup> Clara Simón Ferrer  
**Emplaçament:** Parcel·la en sector SUD8  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

L'escrit es refereix a la parcel·la de 1.000 m<sup>2</sup> de sòl situada dins del perímetre del nou parc urbà previst darrera de la Ciutadella, i assignada al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD8.

Cal informar que la parcel·la es manté en sòl urbanitzable delimitat, ja que forma un sector discontinu SUD8, i també manté el seu aprofitament urbanístic.

En el moment en que es desenvolupi el sector SUD8 es reparcel·laran els terrenys, assignant a cada propietari el seu aprofitament urbanístic en els terrenys edificables del sector.

#### Proposta:

Explicar a l'al·legant el règim urbanístic de la seva propietat en els termes resumits en aquest Informe.





**Número:** 34  
**Referència:** 14290/21-11-03  
**Nom:** Juan Brunet Fornis  
**Emplaçament:** Finca en carrer Punta Falconera (SUD8)  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

L'escrit es refereix a la parcel·la situada dins del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD8.

Cal informar que la parcel·la es manté en sòl urbanitzable delimitat amb el seu aprofitament urbanístic.

En el moment en que es desenvolupi el sector SUD8 es reparcel·laran els terrenys, assignant a cada propietari el seu aprofitament urbanístic en els terrenys edificables del sector.

Proposta:

Explicar a l'al·legant el règim urbanístic de la seva propietat en els termes resumits en aquest Informe.



355  
1209

**Número:** 35  
**Referència:** 14292/21-11-03  
**Nom:** AQUALIA G.I. AGUAS SL, rep. Martí Araní Sarlé  
**Emplaçament:** SUD11  
**Objecte:** Canonada d'aigua a Cadaqués

### Informe

L'al·legació assenyalada que el sector SUD11 és travessat per la canonada d'aigua a Cadaqués i que caldrà tenir-ho en compte a efectes de la redacció del Pla parcial urbanístic. S'inclou un plànol amb el traçat de l'esmentada canonada.

Cal incorporar l'esmentada canonada en els planòls d'informació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

En el moment de la redacció del Pla parcial urbanístic del sector possiblement caldrà desviar la canonada, en el seu tram central, per tal de fer-la coincidir amb el carrer de darrera de la urbanització, empalmant amb el tram de la carretera a l'alçada de la discoteca Chic.

Proposta:

Estimar l'al·legació a efectes de la informació urbanística i de la solució en el Pla parcial urbanístic de desenvolupament del sector SUD11.





**Número:** 36  
**Referència:** 14293/21-11-03  
**Nom:** Càmping Empordà SL, rep. Pere Sanés i Ribas  
**Emplaçament:** Terrenys en el sector SUD12  
**Objecte:** Ordenació urbanística dels terrenys

### Informe

L'escrit es refereix a uns terrenys situats en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD12, propietat de la societat Càmping Empordà SL, promotora en el seu moment d'un càmping. No es tracta d'un càmping existent.

Planteja la inviabilitat de la parcel·la mínima de 10.000 m<sup>2</sup> a la zona 10e.

Aquest tema ja ha estat tractat en altres al·legacions, acceptant la reducció de la parcel·la mínima a 6.000 m<sup>2</sup>.

Proposta:

Estimar l'al·legació, establint la parcel·la mínima de la zona 10e en 5.000 m<sup>2</sup>s.

37  
1211SECRETARIA  
AJUNTAMENT DE ROSES

**Número:** 37  
**Referència:** 14294/21-11-03  
**Nom:** Concepció Sampera Freixas i altres  
**Emplaçament:** Terrenys en el sector de darrera de la Ciutadella  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

L'escrit es refereix a tres propietats diferents, encara que colindants, situades en l'àrea destinada a parc urbà i adscrites a diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD2, SUD5 i SUD11).

L'escrit planteja una alternativa d'adscripció distinta, en funció del valor urbanístic estimat i d'altres consideracions. No s'objectiven aquestes apreciacions.

La proposta d'adscripció del Pla es basa en la proximitat dels terrenys als sectors, en el cas dels SUD1 i SUD2, i en el manteniment de la proporcionalitat de sistemes generals en cada sector, tenint en compte que la valoració dels sòls és homogènia. A més, la proposta manté, fins on ha estat possible, els límits de les propietats actuals. Els diferents terrenys queden subjectes a reparcel·lació dins de cada sector, tot i la discontinuïtat.

Resulta molt difícil mantenir aquests criteris de proporcionalitat, coherència i delimitació per al conjunt dels sectors, i atendre a la vegada les preferències particulars de cada propietari.

Com a conseqüència de les esmenes introduïdes en els sectors delimitats, caldrà no obstant redefinir l'adscripció de sistemes generals a cada sector, el que es farà introduint les mínimes variacions possibles.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.

**Número:** 38  
**Referència:** 14313/21-11-03  
**Nom:** Glòria Vergés Marés  
**Emplaçament:** Terrenys en zona 10f  
**Objecte:** Parcel.la mínima

**Informe**

L'escrit es refereix a una finca en zona 10f (sector SUD9), on la parcel.la mínima prevista és de 10.000 m2s, i demana una reducció a 4.000 m2s.

Aquesta qüestió ja ha aparegut en l'al.legació número 04, en el cas d'un altre sector de sòl urbanitzable delimitat, també amb la qualificació 10f. El reestudi del tema ha portat a acceptar la reducció de la parcel.la mínima a 5.000 m2s (veure Informe a l'al.legació número 04).

**Proposta:**

Estimar l'al.legació i reduir la parcel.la mínima de la zona 10f a 5.000 m2s.



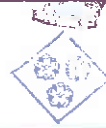
**Número:** 39  
**Referència:** 14314/21-11-03  
**Nom:** M<sup>a</sup> Carme Poyato Sala  
**Emplaçament:** Parcel.la en sòl urbà  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

L'al.legació es refereix a una parcel.la en sòl urbà, al costat del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD9. No es troba afectada per l'ordenació prevista per al sector SUD9 ja que, segons s'ha pogut deduir, la parcel.la no està inclosa sinó que és colindant al mateix.

Proposta:

Traslladar a l'al.legant aquest Informe i explicar-li la regulació urbanística de la parcel.la en sòl urbà.



**Número:** 40  
**Referència:** 14316/21-11-03  
**Nom:** Juan Plana Sabé  
**Emplaçament:** Sector SUD6  
**Objecte:** Delimitació del sector

**Informe**

L'escrit es refereix a la necessitat de dividir el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD6 en dos, un dels quals coincidiria amb el càmping Rhodes i l'altre amb la resta dels terrenys.

Aquest tema ha estat ja informat anteriorment, acceptant l'esmentada divisió del sector en dos. Veure els Informes a les al·legacions número 27 i 29.

**Proposta:**

Estimar l'al·legació i dividir el sector SUD6 en dos tal com es demana en l'escrit.



**Número:** 41  
**Referència:** 14318/21-11-03  
**Nom:** Benet Vigo Trulls  
**Emplaçament:** Terrenys en SUD1  
**Objecte:** Sistema d'actuació SUD1 i altres consideracions

### Informe

L'escrit conté consideracions de diversos ordres que s'examinen a continuació.

- a) En relació al sistema d'actuació del sector SUD1, la Revisió preveu la possibilitat de que aquest pugui ser declarat sector d'urbanització prioritària, cas en el qual el sistema d'actuació urbanística seria el de reparcel·lació per cooperació, d'acord amb l'article 139 de la Llei d'Urbanisme. Existeix òbviament la possibilitat de que siguin els particulars els que desenvolupin el sector, en els terminis legalment establerts, el que no és incompatible amb la previsió contemplada en l'Agenda i Avaluació Econòmic-Financera per al cas de que aquests terminis no es compleixin.
- b) L'elecció del sistema d'actuació es justifica plenament en la Revisió, ateses les consideracions que es fan relatives a la importància del sector com a eixample residencial de la vila, i al seu caràcter prioritari davant d'altres sectors.
- c) Les consideracions relatives a una major precisió de les normes són correctes però s'estima innecessari que les normes repeteixin el que ja diu la Llei.
- d) Els sistemes generals poden ser adscrits a sectors de sòl urbanitzable delimitat.
- e) Pel que fa als errors detectats, es modificaran en la nova versió del Pla. Són producte involuntari de no haver actualitzat l'Agenda i Avaluació Econòmic-Financera amb les darreres esmenes introduïdes just abans de l'aprovació inicial.
- f) La qüestió sobre els impostos municipals es trasllada a l'equip tècnic municipal per a la seva consideració.
- g) En tractar-se d'una Revisió parcial no s'ha inclòs precatàleg de béns a protegir.

Proposta:

Considerar l'al·legació en els termes exposats en aquest Informe.



**Número:** 42  
**Referència:** 14322/21-11-03  
**Nom:** Jaume Breton Planas i Xavier Teixidor Bigas  
**Emplaçament:** Prolongació de la Gran Via  
**Objecte:** Consideracions sobre el paper vertebrador de la Gran Via

### Informe

Les consideracions sobre el paper vertebrador de la Gran Via a Roses són certes, però s'oblida que la seva prolongació més enllà de la Ciutadella tindrà un caràcter molt diferent. En la Revisió, l'eix es porta directament a l'avinguda de Rodhe per darrera la Ciutadella (rotonda carretera de Palau Saverdera), sens perjudici de donar-li també continuïtat cap a la zona comercial i turística prevista per sobre de l'esmentada avinguda de Rodhe (carretera C-260). Aquesta continuïtat, tant si s'efectua per on el situa la Revisió, com si es fa tal com proposa l'al.legació, acaba sempre anant a parar a la carretera de Cadaqués, amb una connexió normal a la mateixa i sense possibilitat d'ulterior continuació. Per tant, l'eix acaba sempre connectant amb la carretera C-260 en la rotonda de la carretera de Cadaqués.

Per tant, una cosa és la Gran Via, en el seu tram urbà residencial, i la seva continuïtat per darrera la Ciutadella fins al sector Mas d'en Mates, amb un o altre traçat, i un altre diferent és la seva continuïtat més enllà, on es converteix en un eix de suport d'activitats econòmiques comercials o turístiques.

El traçat que proposa l'al.legació, d'altra banda, suposa rectificar l'eix de la Gran Via ja a l'alçada de la Ciutadella, per tal de connectar amb el vial proposat en el límit sud del sector Mas d'en Mates. Aquesta és una possibilitat que tampoc es nega.

El traçat previst en la Revisió no té caràcter complementari de l'avinguda de Rodhe, sinó de via de suport i accés a les zones comercials i turístiques. La via que veritablement complementa l'avinguda de Rhode és l'anomenada via intermitja o via de circumval.lació, amb major secció i representativitat, i amb un punt de connexió a les carreteres de Cadaqués i Palau Saverdera sense comparació possible a qualsevol altra connexió en T a aquesta carretera.

### Proposta:

Considerar els arguments de l'al.legació a efectes de possibles esmenes en l'esquema viari previst en el document inicialment aprovat.



363  
1217

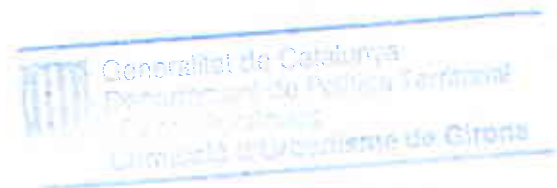
**Número:** 43  
**Referència:** 14323/22-11-03  
**Nom:** Joan Bataller  
**Emplaçament:** Sector SUD4  
**Objecte:** Ordenació i usos del sector

### Informe

- a) En relació a les superfícies dels diferents sectors i zones, aquesta Revisió pren com a vàlides les superfícies mesurades en la cartografia disponible, sens perjudici de que els posteriors documents de planejament derivat disposin de cartografia més exacta i rectifiquin en consonància les superfícies.
- b) En relació a l'ús hotel·ler que s'assigna als terrenys del sector SUD4, queda justificat plenament en la Revisió, que explica la importància que s'atorga a aquest ús i les mesures de foment urbanístic incorporades. El fet de que existeixen altres propietaris en el sector no és motiu per canviar aquesta previsió; aquesta és d'altra banda, una situació que es produeix en tots els sectors, donada la diversitat d'usos prevista.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.



364  
1218

**Número:** 44  
**Referència:** 14324/22-11-03  
**Nom:** Agustí Montalat Mallol i altres  
**Emplaçament:** Sòl urbanitzable no delimitat, zones 12a i 12b  
**Objecte:** Ordenació urbanística dels terrenys

### Informe

L'escrit es refereix a dos temes diferenciats.

a) El SUND en zona 12a. En relació a la superfície de la zona 12a, la que apareix als plànols és el resultat de la superficiació realitzada sobre la cartografia disponible, sens perjudici de que el planejament derivat pugui precisar-la, justificadament, a partir d'una cartografia més detallada.

El sòl es classifica com a urbanitzable, si bé no es delimita sector, cosa que és possible fer mitjançant un Pla parcial de delimitació. Això no comporta "desprogramar", d'acord amb la Llei d'Urbanisme vigent. D'altra banda es tracta d'un sector amb vocació de residència unifamiliar aïllada de qualitat, per la seva posició i vistes, el que hauria de reflectir-se en una certa dimensió de la parcel·la mínima, i un menor impacte ambiental, raó per la qual l'ordenació proposada s'estima correcta. La nova ordenació no implica una pèrdua del valor, donada la major qualitat del producte final propugnat per a la zona.

b) El SUND en zona 12b. Els terrenys a que es fa referència de forma genèrica no s'han desenvolupat al llarg del període de vigència del Pla general, tot i el seu caràcter anterior de sòl urbanitzable programat, segons l'acord municipal, el que resulta explicable per la seva posició aïllada respecte dels sòls urbans. Des d'un punt de vista urbanístic el seu desenvolupament no és prioritari i per això no es delimiten sectors. Una altra opció possible del planejament, justificada i legítima, fóra la de classificar directament aquests terrenys com a sòl no urbanitzable, donades les seves característiques, posició territorial i innecessarietat de la nova oferta en relació a la demanda actual i prevista de sòl per al període de vigència de la Revisió.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.

**Número:** 45  
**Referència:** 14325/22-11-03  
**Nom:** Marcelo Guitard Seseras i Joan Bataller Danés  
**Emplaçament:** Sector anterior PP9  
**Objecte:** Classificació del sòl

### Informe

En relació al primer aspecte de l'al·legació, es fa constar que efectivament, es va produir un segon error, donat que es van lliurar a l'Ajuntament còpies dels plànols on no hi constava l'esmena de l'error material consistent en haver considerat el sector anterior UP9 (programat) i encara hi constava, en la informació urbanística l'indicació UNP5 (no programat), tot i que s'havia esmenat sobre ordenador. Aquesta errada no suposa cap tipus d'intencionalitat.

Pel que fa al fons del problema, l'actual Revisió considera els terrenys com a sòl no urbanitzable, en coherència amb la proposta tècnica del Pla anterior, donades les característiques dels terrenys, posició territorial i impacte ambiental. Cal recordar que la classificació del sòl és competència del Pla d'ordenació urbana municipal, o de la seva revisió, sens perjudici de l'existència de sentències judicials anteriors.

La classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, clau 17 (Reserves naturals), es justifica per: a) les característiques geomorfològiques dels terrenys, en acusat pendent, que requeriria importants moviments de terres, terraplenats i possiblement murs de contenció; b) l'impacte ambiental consegüent, especialment visual i paisatgístic, donada la presència important de l'àrea des de la plana; c) les dificultats de l'accés i portada de xarxes de serveis, especialment si es té en compte que no és aconsellable sobrecarregar la carretera de Montjoi i el nou sector hauria de penjar de la Sureda d'en Mairó, o del sector no delimitat encara no urbanitzat; d) la presència d'una important zona de valor arqueològic veïna, en l'àrea d'influència de la qual se situaria la nova urbanització; e) la irrellevància i fins i tot contradicció d'aquest creixement respecte del model territorial propugnat, de contenció de la urbanització cap a la muntanya (Puig Rom, Canyelles, Almadrava) i foment de sectors urbanitzables, segons les demandes, en àrees més idònies.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.



**Número:** 46  
**Referència:** 14326/22-11-03  
**Nom:** Joan Bataller Danés  
**Emplaçament:** Sectors SUD11 i SUD1  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

a) Sector SUD11. La superficiació efectuada respon a la cartografia disponible, sens perjudici de que el planejament derivat pugui precisar-la a partir de topogràfics més exactes.

En relació a l'ús d'Estació de servei, és admès, tal com resulta del contingut de l'ús de tallers segons l'article 207 de les normes del Pla general vigent, al que cal remetre l'article 40 de les normes urbanístiques. Això no obstant, s'explicitarà aquest ús en la nova versió de la Revisió, tal com ja s'informa en relació a les al·legacions número 26 i 31.

Pel que fa a l'eliminació de l'ús d'habitatge resulta congruent amb les previsions per al conjunt de sectors situats per sobre de l'avinguda de Rhode, i també per a garantir la compatibilitat d'usos en el propi sector SUD11, sens perjudici de que a més dels usos industrials o logístics, es mantinguin transitòriament els de supermercat o discoteca ja existents, que comporten únicament usos disconformes. Pel que fa a l'edificabilitat, es procedirà a reexaminar el tema des del punt de vista de la viabilitat del sector.

S'accepta l'al·legació referida a la separació de 25 metres, que ha de ser coincident, en tot cas, amb la prevista a la Llei de Carreteres o, si aquesta no fos explícita, amb la separació de 12 metres que és comuna als altres sectors. Veure en aquest sentit l'Informe a l'al·legació número 12.

b) Sector SUD1. En relació a l'augment d'edificabilitat proposat, es reexaminarà el tema a la vista de la densitat d'habitatges prevista de 40 hbtges/ha i de la importància dels usos comercials en planta baixa o d'altres usos admesos.

El sector comporta la cessió dels terrenys per al vial de circumval·lació i la rotonda, però no la seva urbanització.

Proposta:

Estimar parcialment l'al·legació en els termes expressats en aquest Informe.

**Número:** 47  
**Referència:** 14327/22-11-03  
**Nom:** Marcelo Guitard Seseras i Joan Bataller Danés  
**Emplaçament:** Parcel.la en sòl urbà a Santa Margarida (carretera de Figueres)  
**Objecte:** Subsanació error

### Informe

L'al.legació fa referència a un error material en la parcel.la de referència, la qualificació correcta de la qual és la de clau 6c.

L'error ja està corregit en el document de "Concreció gràfica del Pla general" actualment en tràmit, i es corregirà també en els plànols d'informació urbanística de la Revisió en curs.

Proposta:

Estimar l'al.legació.

**Número:** 48  
**Referència:** 14328/22-11-03  
**Nom:** Miquel Inglés Vilella  
**Emplaçament:** SUD6  
**Objecte:** Ordenació urbanística del sector

### Informe

- a) Pel que fa al primer aspecte de l'al·legació, ja han estat informats favorablement altres escrits relatius a la divisió del sector SUD6 en dos, un dels quals comprendria el càmping Rhodes.
- b) Pel que fa a la càrrega de sòls destinats a sistema general en el sector, resulta fàcil comprovar que és molt similar a la que es proposa per a la resta de sectors. El percentatge de sistemes generals (computables també a efectes dels estàndards legals per a sistemes locals) en el sector SUD6 és del 36,42% (art. 25,3 de les normes i fitxes de característiques de la Memòria). Per als sectors SUD9, SUD2 i SUD5 és, respectivament, del 33,90%, 33,80% i 33,96% (quadre art. 25,3 de les normes i fitxes de característiques de la Memòria). L'al·legant s'ha confós sens dubte, involuntàriament, al examinar el document.
- c) L'edificabilitat bruta dels sectors SUD9, SUD10, SUD11 i SUD12 no és comparable, donat que es tracta de sectors sense ús residencial, en els quals els estàndards de cessió de sòl per a equipaments i zones verdes són també diferents segons la Llei.
- d) Quant a l'errada material, resulta certa i es corregirà en la corresponent proposta d'ordenació física.

Proposta:

Estimar parcialment l'al·legació pel que fa als aspectes assenyalats en aquest Informe.



**Número:** 49  
**Referència:** 14329/22-11-03  
**Nom:** Joaquim Soler Inglés  
**Emplaçament:** Mas d'en Mates  
**Objecte:** Reconeixement d'activitat de desguàs

### Informe

L'activitat de desguàs esmentada es troba quasi totalment en sòl no urbanitzable, excepte una petita part en el sector SUD2.

El reconeixement d'aquesta activitat en sòl no urbanitzable no és competència de l'actual Revisió.

Proposta:

Traslladar l'escrit als serveis tècnics municipals als efectes oportuns.



**Número:** 50  
**Referència:** 14330/22-11-03  
**Nom:** Grup Popular de Roses, rep. Artur Fonolleras Baiges  
**Emplaçament:** Diverses consideracions  
**Objecte:** Aclariment suposades incongruències

### Informe

L'escrit es refereix a diverses incongruències sense especificar. No es troba cap incongruència entre el quadre de la pàgina 20 de les normes urbanístiques i les fitxes dels sectors SUD1 i SUD3. Les xifres són idèntiques. Possiblement l'al.legant ha utilitzat versions anteriors del Pla.

Tampoc s'han sabut veure les incongruències entre la documentació gràfica i l'escrita relatives als sectors SUD5, SUD8 i SUD12.

Proposta:

Reclamar a l'al.legant major precisió en les seves afirmacions.



**Número:** 51  
**Referència:** 14331/22-11-03  
**Nom:** Cirilo Jacomet Coll  
**Emplaçament:** Finca en carrer Punta Falconera (SUD5)  
**Objecte:** Gestió del sector

### Informe

En relació al tema del reconeixement d'edificacions existents, és competència del Pla parcial urbanístic o, en el seu cas, del projecte de reparcel·lació analitzar i resoldre les situacions particulars existents a efectes de valoració i compensació.

Pel que fa a la suposada incongruència entre els sistemes de parcs i jardins i el de canalitzacions i curses d'aigua, es remet l'interessat a la Disposició transitòria tercera de les normes urbanístiques, que resol la qüestió.

En relació a les qualificacions com a zona 10c i 10d que apareixen a la fitxa del sector SUD5, és ben evident que es tracta d'un error material, donat que en totes les altres mencions al sector es parla únicament de zona 10c. Cal per tant rectificar l'error i considerar que les zones assenyalades com a 10d són en realitat 10c.

Proposta:

Estimar parcialment l'af.legació i corregir l'error, indicant com a zona 10c la zona 10d que figura a la fitxa del sector SUD5



372

**Número:** 52  
**Referència:** 14332/22-11-03  
**Nom:** Maria Sánchez Montoro  
**Emplaçament:** Mas d'en Mates  
**Objecte:** Qualificació urbanística

### Informe

L'al·legació es refereix a zones classificades com a sòl urbà, que no han estat modificades en la present revisió parcial, tot i que apareixen grafiades en el plànol I.6 a efectes únicament d'informació urbanística.

Proposta:

Remetre l'escrit als serveis tècnics municipals per a la seva consideració.





1227

**Número:** 53  
**Referència:** 14333/22-11-03  
**Nom:** Joan Guitart Vicente  
**Emplaçament:** Parcel.la darrera de la Ciutadella  
**Objecte:** Delimitació sectorial

**Informe**

L'escrit es refereix a una parcel.la presumiblement situada en el sector de darrera la Ciutadella, adscrita a un sector de sòl urbanitzable delimitat.

La Llei d'Urbanisme admet la possibilitat de sectors físicament discontinus, en sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 35,2, quan aquests inclouen sòls reservats per a sistemes urbanístics generals, com és el cas que ens ocupa.

Proposta:

Desestimar l'al.legació.



**Número:** 54  
**Referència:** 14.334/22-11-03  
**Nom:** MAPLEWOOD FINANCE SA, rep. Jaume Bonany Pagès  
**Emplaçament:** Urbanització Mas Fumats  
**Objecte:** Estació de bombeig i dipòsit d'aigua

### Informe

L'esmentat plànol P.6a "Xarxa d'aigua potable" inclou només un esquema de la xarxa, i no pressuposa localitzacions precises en parcel·les. En cap cas el dipòsit i l'estació de bombeig se situaran en parcel·les edificables.

### Proposta:

Estimar l'al·legació, comprovar l'esquema de la xarxa d'aigua potable proposada i precisar les localitzacions indicatives.



**Número:** 55 i 55bis  
**Referència:** 14335/22-11-03  
**Nom:** Grup municipal socialista, rep. Magda Casamitjana Àguila  
**Emplaçament:** Diverses consideracions  
**Objecte:**

### Informe

L'al·legació es refereix a un conjunt de temes que a continuació s'informen:

- a) La qüestió de si el Pla que es revisa és l'aprovat del 1986 o bé el text Refós aprovat el 1993, que es va redactar en total continuïtat respecte del de 1986. i va ser aprovat per sentència judicial, no sembla rellevant als efectes que ens ocupen. La possibilitat d'una Revisió parcial del sòl urbanitzable no ha significat no considerar el conjunt dels problemes urbanístics de Roses, a nivell d'Informació Urbanística i Diagnosi, ni nega la subsegüent Adaptació o Revisió del Pla.
- b) En relació a la delimitació dels sectors en sòl urbanitzable, s'han examinat detingudament els antecedents, ordenació i característiques dels sòls, per a proposar una delimitació més pragmàtica i adient, amb una ordenació més ajustada a les invariants existents. La nova delimitació millora clarament les condicions de gestió urbanística.
- c) La proposta d'un gran parc urbà equipat en els terrenys situats darrera la Ciutadella, a més de valoritzar el monument i obrir-lo al territori, representa una indubtable millora per a Roses, sens perjudici dels verds i dotacions locals que també es preveuen en les àrees turístiques, però que tenen una funció diferent. La possibilitat de sectors discontinus, segons la nova Llei, facilita la gestió del nou parc. La corresponent càrrega és assumible pels sectors, donada la redefinició dels estàndards de planejament que ara s'han introduït.
- d) Els usos per al sector SUD11 són els corresponents a les activitats econòmiques i logístiques, sens perjudici de les situacions transitòries que regulen els usos amb llicència a precari existents.
- e) S'estima raonable limitar l'ús recreatiu en la zona 10e.
- f) S'analitzarà el tema relatiu a la xarxa viària interna de caràcter local i dels itineraris de vianants.

Proposta:

Estimar parcialment l'al·legació d'acord amb el contingut del present Informe.

376  
1230

**Número:** 56  
**Referència:** 14336/22-11-03  
**Nom:** EXPLOTACIONS HOTELERES EL SALATÀ SL, rep.J.C.Maresca Cabot  
**Emplaçament:** Càmping Salatà (SUD5)  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

L'al.legació proposa una reordenació global dels terrenys de la seva propietat, inclosos en part en el sector delimitat SUD5.

A aquesta al.legació se suma la corresponent a l'anterior Unitat d'Actuació en sòl urbà UA21, els propietaris de la qual volen complimentar la Disposició transitòria segona, obligant així, també, a reconsiderar l'ordenació urbanística del sector SUD5 en la que s'havia inclòs l'anomenada UA21.

La necessària consideració de la delimitació de la UA21, en sòl urbà, a efectes de reestudiar tant la delimitació dels nous sectors resultants en sòl urbanitzable, com la seva ordenació, facilita la incorporació d'alguns dels criteris exposats en la present al.legació.

La solució, en definitiva, consistirà en delimitar dos nous sectors en sòl urbanitzable, a més de la Unitat d'Actuació UA21, en l'àmbit del que era el sector SUD5. Això obliga a redefinir també el traçat del canal o verd lineal, sempre que es mantingui la continuïtat territorial que arrenca del sector Mas d'en Mates en la seva confluència amb el sector SUD2 i que arriba fins el mar.

Proposta:

Estimar l'al.legació, delimitant nous sectors i redefinint completament l'ordenació urbanística del sector SUD5.



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



517  
1231

**Número:** 57  
**Referència:** 14337/22-11-03  
**Nom:** Mercedes Portell Poch  
**Emplaçament:** Finca en SUD9 i SUD10  
**Objecte:** Delimitació sectorial

### Informe

S'allega que la parcel·la de la seva propietat queda inclosa en dos sectors diferents, SUD9 i SUD10, el que comporta el fraccionament dels drets de propietat en les corresponents reparcel·lacions, i potser la no assignació de parcel·la pròpia en cap d'elles.

En la nova versió del Pla cal incorporar la rotonda existent, de recent construcció, que comportarà sens dubte un ajust en la delimitació dels sectors.

S'estima raonable la demanda d'incloure la finca en un sòl sector, possiblement el sector SUD9, i es tindrà en consideració en la nova versió del Pla.

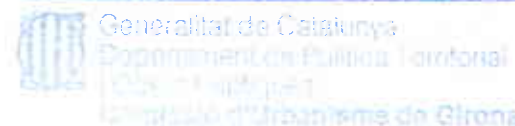
### Proposta:

Estimar l'al·legació i estudiar una nova delimitació dels sectors SUD9 i SUD10 una vegada incorporada la rotonda existent.



378  
1232

**Número:** 58  
**Referència:** 14376/22-11-03  
**Nom:** IADEN, rep. Lluís Benejam Vidal  
**Emplaçament:** Diverses consideracions  
**Objecte:**



### Informe

S'informa a continuació dels aspectes continguts en l'escrit presentat:

- a) La Revisió és parcial i no ha considerat, a efectes propositius, els sòls urbans i no urbanitzables, sens perjudici d'una subsegüent Adaptació o Revisió que els englobi. Per això, tot i coincidir amb moltes de les apreciacions formulades, no poden ser ara tingudes en compte en el present document de planejament.
- b) La nova ordenació del sòl urbanitzable millora considerablement l'anterior, tant pel que fa a la delimitació sectorial com a la regulació urbanística. El Pla no contempla el creixement en sí mateix, sinó que el mesura, delimita i regula per tal que aportí els elements d'urbanització i dotació necessaris a la col·lectivitat, tractant de superar i millorar els dèficits producte del desenvolupament dels anys seixanta i setanta.
- c) L'actual revisió desllinda clarament els sectors urbanitzables destinats a absorbir el creixement vegetatiu i les necessitats de la vila, els que tracten de fomentar la hosteleria, els que busquen completar i millorar els sectors turístics existents, els de reconversió turística i els destinats a activitats econòmiques (Memòria Justificativa, 2.1 i 2.2). No es pot jutjar la proposta del Pla en termes tan agregats i genèrics.
- d) No es planteja de cap manera un nou port esportiu. Aquesta idea, expressada en la Diagnosi, tenia un altre sentit, poc entès en l'al·legació, i finalment no s'ha concretat.
- e) L'ordenació formulada tracta de superar la condició de cul-de-sac establint una xarxa de major isotropia i més alternatives d'accés general i local als diferents barris.
- f) Finalment cal asenyalar les diferències entre la figura d'un Pla director i la d'un Pla d'ordenació urbana. Són instruments compatibles i fins i tot complementaris, però amb continguts i escales de tractament diferenciats, el que els permet afrontar problemes de distinta naturalesa.

### Proposta:

Considerar els aspectes plantejats i introduir, si s'escau, les esmenes necessàries en la proposta d'ordenació del sòl urbanitzable que és objecte de la Revisió.

**Número:** 59  
**Referència:** 14405/25-11-03  
**Nom:** Josep Lassus Correa  
**Emplaçament:** UA21  
**Objecte:** Ordenació urbanística

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Oficina d'Urbanisme de Girona

### Informe

Aquesta al·legació repeteix, en part, alguns dels arguments ja esgrimits en l'anterior amb el número 00, i que han estat acceptats.

L'estimació de l'anterior al·legació comporta reestudiar l'ordenació de tot el sector SUD5, mantenint en sòl urbà la Unitat d'Actuació UA21 a la que aquí es fa referència, raó per la qual algunes de les demandes que es formulen deixen de tenir sentit.

Proposta:

Estimar l'al·legació en els mateixos termes que deriven de l'Informe a l'al·legació número 00.



380  
1234

**Número:** 60  
**Referència:** 14426/25-11-03  
**Nom:** Max Marcó Riera  
**Emplaçament:** Finca en sòl urbanitzable no delimitat, zona 12b  
**Objecte:** Classificació del sòl



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

### Informe

La finca a la que es refereix es classifica com a sòl urbanitzable, sense sector delimitat, en zona 12.

No existeix cap justificació urbanística per a delimitar sectors en aquesta àrea, la condició de sòl urbanitzable dels quals tampoc queda plenament justificada. És aplicable el mateix raonament esgrimit en relació a l'al.legació número 44.

Proposta:

Desestimar l'al.legació.

381  
1235

**Número:** 61 i 61bis  
**Referència:** 14429/25-11-03  
**Nom:** Joan Turró i Ferrer  
**Emplaçament:** SUD5 i SUD1  
**Objecte:** Ordenació urbanística



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

### Informe

L'al·legació 61 i la seva complementària 61bis es refereixen a diverses qüestions relatives a l'ordenació dels sectors SUD5 i SUD1:

a) Sector SUD5. Aquest sector s'ha de modificar totalment arrel de les al·legacions presentades pels propietaris de l'anterior UA21, en sòl urbà, i del càmping Salatà (veure al·legacions número 56 i 59, respectivament).

També s'ha indicat en referència a altres escrits d'al·legació que la zona 10d que apareix a la fitxa és producte d'un error material a subsanar, donat que es tracta de la zona 10c.

En relació a la Disposició transitòria primera, resulta clar que l'objectiu final és el de prolongar el canal, tot i que transitòriament els terrenys es destinin a parcs i jardins. Caldria en tot cas apreciar que en tant que sistema general, aquest ús transitori no admetria el còmput a efectes del compliment dels estàndards locals de zona verda. Aquesta disposició de cap manera lesiona la seguretat jurídica, donat que en tot cas es tracta d'un sistema general que ha de ser cedit en el moment de l'execució del Pla parcial urbanístic. També caldrà esmenar la Memòria i afegir la corresponent previsió de finançament en l'Avaluació Econòmic-Financera, en consonància.

Tal com s'ha dit, s'estima raonable la divisió del sector en dos, especialment una vegada s'accepta mantenir l'anterior UA21 en sòl urbà, i reestudiar l'ordenació.

Pel que fa al tema de les cessions de sòl anticipades, cal evidentment tenir-les en compte en el moment de l'execució del Pla parcial urbanístic.

b) Sector SUD1. Aquesta al·legació és molt similar a la ja informada amb el número 46, raó per la qual ens remetem a l'anterior Informe, que expressa la voluntat de reexaminar el tema en la nova versió del Pla.

### Proposta:

Estimar l'al·legació pel que fa a la nova delimitació de sectors en l'actual SUD5, completament del règim urbanístic del sistema clau F, esmena d'error en relació a la qualificació urbanística 10c i reexamen de l'ordenació i aprofitament en els sectors SUD5 i SUD1.



382  
1236

**Número:** 62  
**Referència:** 14430/25-11-03  
**Nom:** Joan Turró i Ferrer  
**Emplaçament:** Finca en sòl no urbanitzable  
**Objecte:** Classificació del sòl

**Informe**

L'al·legació es refereix a una finca actualment classificada com a sòl no urbanitzable, a la carretera de Palau, que es demana s'incorpori al sector industrial com a ampliació del mateix.

Les figures de planejament urbanístic que ordenen el sector industrial han estat objecte d'aprovació definitiva i el sector es troba actualment en fase d'execució. No té sentit una ampliació quan encara no s'ha esgotat l'oferta de sòl en el sector. D'altra banda, tampoc tindria sentit urbanístic promoure nou sòl urbanitzable en aquest tram de la carretera de Palau.

Proposta:

Desestimar l'al·legació.



303  
1237

**Número:** 63  
**Referència:** 14433/25-11-03  
**Nom:** JOLIMA SL, rep. Max Marcó Riera  
**Emplaçament:** SUD7  
**Objecte:** CAPRABO existent

### Informe

L'existència d'un establiment comercial en l'àmbit del sector delimitat SUD7 no implica que hagi de desaparèixer; serà en tot cas l'ordenació pormenoritzada del Pla parcial urbanístic la que decidirà amb major precisió el destí del sòl en cada cas.

L'establiment comercial pot romandre en el sector i mantenir el seu aprofitament, realitzable en el moment en que cessi l'activitat.

Un establiment comercial d'aquestes característiques no pot ser considerat equipament en relació als estàndards locals que el sector ha de satisfer.

En relació als terrenys destinats a sistema general d'equipaments en el sector, ja així qualificats en l'anterior Pla general, es mantenen amb idèntica qualificació pel seu interès estratègic, tot i que no tinguin encara un ús determinat.

**Proposta:**

Explicar a l'al·legant el règim aplicable als edificis preexistents.



**Número:** 64  
**Referència:** 14434/25-11-03  
**Nom:** JOLIMA SL, rep. Max Marcó Riera  
**Emplaçament:** SUD9  
**Objecte:** Ordenació sector

### Informe

L'al·legació es refereix a diverses qüestions:

- a) En relació a la prolongació de la Gran Via no és cert que no es resolguin els moviments de sortida per darrera la Ciutadella. La via important a efectes de resoldre les entrades i sortides a la vila és la denominada via intermèdia o de circumval·lació, l'execució de la qual es considera prioritària. La via a que es refereix l'escrit té una importància menor a aquests efectes, però el Pla li dona una clara sortida cap a l'avinguda de Rhode (rotonda de la carretera de Palau) i continuïtat (secundària) fins a la carretera de Cadaqués. Aquest darrer tram no té funcions de trànsit, sinó únicament de suport a l'activitat comercial i turística prevista en els sectors SUD9, SUD10 i SUD12.
- b) No és necessari incorporar la zona de serveis tècnics (Estació de serveis d'aigües residuals) al costat de la rotonda, donat el seu possible trasllat. En tot cas, el Pla parcial podrà precisar la zonificació detallada de cada sector.
- c) En relació a la via situada al Nord del SUD9, caldria dibuixar-la a l'eix. Els sectors han de cedir el sòl i urbanitzar el vial segons el règim i la limitació de l'article 44 de la Llei d'Urbanisme.
- d) La nova versió del Pla ja incorporarà l'actual rotonda.
- e) Pel que fa als usos, en zona 10f, ja s'inclouen molts dels assenyalats en l'escrit, si bé no el comercial en naus. Es reexaminarà la qüestió a la llum de l'al·legació.

Proposta:

Estimar parcialment l'al·legació pel que fa al reexamen dels traçats viaris, de la delimitació sectorial, de la incorporació de la rotonda existent i de la reconsideració del règim d'usos de la zona 10f.

**Número:** 65  
**Referència:** 14435/25-11-03  
**Nom:** JOLIMA SL, rep. Max Marcó Riera  
**Emplaçament:** SUD12  
**Objecte:** Ordenació urbanística

### Informe

Algunes de les consideracions contingudes en aquesta al·legació ja han estat informades prèviament. Veure informe a l'al·legació número 64.

En relació als usos comercials previstos, s'hauran de sotmetre evidentment a la regulació de la Llei 17/2000 de 29 de desembre la qual, no obstant, conté alternatives diverses per tal de possibilitar-los. S'estarà, en tot cas, a allò que determina el preceptiu informe del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya (veure al·legació número 66).

Proposta:

Estimar l'al·legació pel que fa al compliment de la Llei, d'acord amb l'informe preceptiu del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Consell d'Urbanisme de Olot





**Número:** 66  
**Referència:** 015059/12-12-03  
**Nom:** Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme.  
**Emplaçament:**  
**Objecte:** Informe preceptiu

### Informe

L'informe preceptiu del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya inclou una explicació sintètica del contingut de la Llei 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials, explicitant els aspectes de la Revisió que no s'ajusten a la mateixa, i facilitant, en documents Annexos, tant la descripció dels diferents tipus d'establiments comercials que és necessari introduir, com les excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions que, en el seu cas, hauran de complir els projectes que es redactin.

Les conclusions de l'Informe assenyalen la conveniència d'introduir la definició legal d'ús comercial (d'altra banda similar a la de l'article 203 de les normes urbanístiques del Pla general vigent, que l'article 38 de la Revisió parcial complementa), incorporar una classificació de l'ús comercial i establir la dotació mínima d'aparcament.

Les prescripcions d'obligat compliment precisen que s'introdueixi a la normativa els conceptes de mitjà i gran establiment, segons l'article 3 de la Llei, i que el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estigui subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

### Proposta:

Incorporar al document de Revisió parcial les anteriors observacions i prescripcions d'acord amb l'informe preceptiu del Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme.





SECRETARIAT DE ROSES

387  
1241

Handwritten mark resembling a stylized 'L' or '4'.

Large handwritten curve in blue ink.


 Departament de Cultura  
 Registre de l'Arxiv i del Documental  
 Direcció General de Documentació i Arxivística

---

Aquesta és una còpia de l'Arxiv i del Documental  
 que forma part de l'Arxiv i del Documental de la  
 Generalitat de Catalunya.

---

Data de registre: **09 MARÇ 2005**  
 La secretaria

---

Sònia Botardí, Secret