MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 21

RIERA GINJOLERS

(TEXT REFÓS APROVACIÓ PROVISIONAL)

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 13 SET. 2000

La secretària

Glòria Pons Sáez

ROSES

Maig 2000

Ajuntament de Roses

Diligència: Per fer constar que aquest plec, format per 50 fulls i presentat [illegible] al 204 al 211 ambdós inclosos, correspon a la MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 21 - RIERA GINJOLERS. que aprovà PROVISIONALMENT el PLE a la sessió EXTRAORDINÀRIA de data 30/06/00

Roses, 23 d'agost de 2000.

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

Francisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general

P9817MEM doc. 07-06-00

UU0153

ÍNDEX

CAPÍTOLI. : MEMÒRIA 2
CAPÍTOLII. : NORMES URBANÍSTIQUES. 12
CAPÍTOLIII. : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER. 20
CAPÍTOLIV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA. 21
ANNEX 1.: LLISTAT DE PLÀNOLS. 22
ANNEX 2.: PLÀNOLS HISTÒRICS 23
ANNEX 3.: SUGERIMENTS 30
ANNEX 4.: AL.LEGACIONS 33

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

000154

CAPÍTOL I. ..... : MEMÒRIA

Comissió d'Urbanisme de Girona

INDEX

1.1. INTRODUCCIÓ 4
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT. 4
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 4
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ. 5
1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL. 5
1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI. 9
1.6.1. Marc territorial. 9
1.6.2. Usos del territori. 9
1.7. OBJECTIUS I CRITERIS. 10
1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 10
1.8.1. Descripció general. xarxa viària i sistemes 10
1.8.2. Descripció general zones 10
1.8.3. Sistema d'actuació. 11
CAPÍTOLII. : NORMES URBANÍSTIQUES. 12
2.1. DISPOSICIONS GENERALS 13
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA. 13
Article 1. Naturalesa 13
Article 2. Àmbit territorial. 13
Article 3. Vigència 13
Article 4. Obligacions 13
Article 5. Interpretació del Pla 13
Article 6. Determinacions del Pla 13
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL. 13
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA. 13
Article 7. Qualificació 13
Article 8 Estudis de detall. 13
Article 9. Parcel·lacions. 14
Article 10. Projectes d'urbanització 14
2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA 14
Article 11. Sistema d'actuació 14
Article 12. Urbanització 14
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ 14
Article 13. Determinacions gràfiques. 14
Article 14. Regulació detallada de sistemes 14
Article 15. Regulació detallada de zones 14
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació 15
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús 15
Article 18. Parcel·la mínima. 15
Article 19. Longitud de façana mínima 15
Article 20. Longitud de façana màxima 15
Article 21. Ocupació màxima 15
Article 22. Aliniacions i nº de plantes. 15
Article 23. Alçada de l'edificació 15
Article 24. Composició de façana 16
Article 25. Cobertes i xemeneies 16
Article 26. Obertures en les cobertes 16
Article 27. Ràfecs 17
Article 28. Acabats de façana 17
Article 29. Mitgeres 17
Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici 17
Article 31. Canaleres, baixants i reixes 17
Article 32. Volats 17
Article 33. Baranes 17
Article 34. Retolació comerços i rètols publicitaris 18
Article 35. Veles i viseres 18

Article 36. Il·luminació de Rètols i aparadors 18
Article 37. Places d'Aparcament 18
Article 38. Escomeses i línees d'enllumenat. 18
NORMES GENERALS D'USOS: 18
Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments 18
Article 40. Usos en edificis de zones 18
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 19
CAPÍTOLIII. : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER. 20
CAPÍTOLIV. : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA. 21
ANNEX 1.: LLISTAT DE PLÀNOLS. 22
ANNEX 2.: PLÀNOLS HISTÒRICS. 23
ANNEX 3.: SUGERIMENTS 30
ANNEX 4.: AL.LEGACIONS 33

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

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

1.1. INTRODUCCIÓ.

El municipi de Roses es troba situat en l'extrem nord-est de la badia del mateix nom, on la costa deixa pas al litoral abrupte, i hi forma un excel.lent port natural aprofitat des de la més remota antiguitat.

Primerament amb assentaments a l'actual ciutadella:

Barri hel.lenístic (en ple funcionament durant la segona meitat del segle IV aC.)

a) Zona visigoda (segles V a VII dC.)
b) Vila Medieval
c) Fortificació ciutadella moderna (iniciada a mitjans del segle XVI)

I posteriorment, quan el recinte enmurallat queda ocupat, s'inicia el creixement fora muralla formant l'anomenat nucli antic objecte de l'actual modificació puntual de pla general, que va tenir el seu creixement més fort als segles XVIII i XIX, passant de 377 h. el 1.718 a 1.952 h. el 1.787 i a 1.831 h. el 1860; tenint després un descens a causa del desastre de la filoxera. Aquests asentaments es produèixen a cada costat de la riera Ginjolers.

Després dels anys de la postguerra, amb el millorament de la tècnica de la pesca i el turisme, hi ha un creixement espectacular de població: (3.575 h. al 1960, 6.186 h. el 1979, 11.000 h. el 1988), formant-se uns eixamples a l'entorn del nucli antic així com urbanitzacions fonamentalment de segona residència més allunyades (Sta. Margarida, Mas Fumats, Mas Oliva, Mas Matas, Puig Rom, Els Grecs, Mas Buscà).

Aquest brusc creixement ha provocat el deteriorament del nucli antic, amb les següents característiques:

a) Augment de les alçades de les edificacions.
b) Desplaçament de les capes socials més benestants als barris perifèrics.
c) Intensificació dels usos comercials i hostelers sense respectar les característiques arquitectòniques del nucli.
d) Desplaçament de la major activitat al front marítim, mentre en els vials interiors es construeixen habitatges amb mínimes condicions d'habitabilitat o bé els ja existents es deixen envellir.
e) L'edificació de la riera Ginjolers es manté en estat degradat, pendent de la seva ordenació.

És donc, amb l'ànim d'ordenar correctament el desenvolupament urbanístic de la riera Ginjolers, que es redacta la present modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Roses, del sector que anomenem riera Ginjolers, on ja el pla general vigent preveu la redacció d'un pla especial de reforma interior.

El 9 d'octubre de 1.998 el consistòri municipal va aprovar els creteris d'ordenació de la present modificació puntual de pla general. Durant el termini d'exposició al públic es van presentar dues sugerencies, els informes de les quals s'adjunten com annexe en el present document i s'incorporen en part en la modificació. També s'han incorporat dins l'àmbit de la riera les finques 06 i 10 de l'illa 45.905.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquest modificació de Pla general d'ordenació té per objectiu l'ordenació de l'edificació al voltant de la riera Ginjolers.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència de la present modificació de Pla general d'ordenació ve donada per la voluntat de potenciar el creixement residencial dintre el nucli antic de Roses i en especial la riera Ginjolers, així com regular les seves activitats, aturant d'aquesta forma el seu deteriorament.

L'oportunitat ve donada per l'actual situació de bonança econòmica així com les obres d'infraestructura generals que es preveuen o ja s'estan portant a terme al seu entorn, com son:

a) L'ordenació de la platja.
b) La creació d'un port esportiu
c) La cobrició de la riera Ginjolers
d) La construcció d'un teatre en l'àmbit de l'antic camp de futbol.

Que converteix la riera Ginjolers en un dels llocs més ben equipats del municipi.

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

1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació de Pla general d'ordenació és promoguda per l'Ajuntament de Roses. La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 55 i concordants del decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel quaf s'aprova la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de Pla general d'ordenació és el següent.

1)Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
2)Exposició pública d'un mes mitjançant -Edicte Publicat al B.O.P.
-Publicació en un dels diaris de difusió
3)Sol.licitud dels informes als organismes que resulti preceptius, entre ells:
-Comissió del patrimoni cultural de Girona.
4) Informe tècnic de les al.legacions i informes emesos pels diferents organismes.
5)Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
6)Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini d'un mes.
7)Aprovació definitiva de l'Expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona.
8)Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc legal ens ve donat en primer lloc pel **Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya** en matèria urbanistica i els seus reglaments d'aplicació.

El **Pla General d'Ordenació Urbana de Roses**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sesió de 7 de juliol de 1993, a l'ampara de la legislació urbanistica vigent en el moment, constitueix el marc urbanistic de referència, i reconeix per a l'àmbit objecte de modificació diferents règims de sòl i qualificacions urbanistiques:

El pla general preveu la següent Regulació detallada dels sistemes:

Art. 13
1. L'assignació de sol per a sistemes determina l'Estructura General i Orgànica del Territori i permet assolir els objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extén a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuren orgànicament un sector determinat.

La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

Classificacio
Art. 14 El Pla General determina als següents sistemes:

Sistema	Clau
A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C1
Jardí urbà	C2
Parc arqueològic	C3
Altres espais lliures	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent	DI
Social i cultural	D2
Administratiu	D3
Sanitari	D4
Assistencial	Dó
Esportiu	D6
Abasts	D7
Serveis Tècnics	D8
Cementiri	D9
E. Sistema de platjes i espais arran de mar	E
F. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua	F
G. Sistema portuari	G

Secció l ª. Sistema viari.

Definició
Art. 15 El sistema viari inclou:

- Les carreteres i camins definits en els planols d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
- Els carrers i els passatges peatonals definits en els planols d'ordenació dels nuclis urbans.
- A la vila, els «cadenys».

Art. 27 Constitueixen el sistema general d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos publics o col.lectius al servei directe de tota la poblacio.

Tenen consideració de sistemes locals tots aquelles sòls destinats a dotacions d'ús públic o col.lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

El sòl destinat a sistemes sera d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.

Usos
Art. 28 Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, sociocultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels standards previstos per a cada ús.

Condicions d'ordenació i edificació
Art. 29
1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:
- En sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigüa, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
– En sol urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
- edificabilitat màxima sobre parcel.la 1 m2/m2
- alçada reguladora, 9,15 mts. corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcella de 4,5 m2/m2 i una alçada reguladora màxima de 13 m. més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

Serveis Tecnics.
Art. 30
1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.

El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal.lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuidors d'energia electrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col.lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinaria adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i teléfons, i altres possibles serveis de caracter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal.lació o servei de que es tracti.
3. En el cas de que es fes necessària la instal.lació d'algun d'aquests serveis pel que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podra situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació
a que fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.

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

I de les zones:

Zona 2:

Subsecció 2ª. Zona 2: Nucli Antic

Definició i objecte PERI nucli antic

Art. 76 1. El nucli antic compren aquells espais de la vila de major antiguitat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, aixi com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i per una altre a la potenciació de la qualitat urbana i de la imatge representativa dels espais públics.

2.1. Es redactara un Pla Especial de Reforma Interior del Nucli Antic, quins objectius seran la rehabilitació, recuperació i regeneració del Centre Històric de la Vila i l'establiment de la necessaria coherència de la seva xarxa viaria, mitjançant l'estudi de les següents operacions puntuals:

- Obertura d'un tram de vial i rectificació d'alineacions per a donar continuïtat, fins a la Riera de Ginjolers, del carrer que travessa la Plaça de l'Església.
- Rectificació d'alineacions a regularitzar a la secció del c/ Perelada.
- Rectificació d'alineació per a donar continuïtat al c/ Nou en la seva cruïlla amb el c/ Perelada.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificacions per a obtenir la connexió del c/ Nou amb el c/ Sant Sebastia mitjançant el perllongament del c/ Sant Isidre.
- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral·lela al c/ Sant Sebastià des de la raconada existent al c/ Cap Norfeu.

2.2. Als efectes de no obstaculitzar aquest estudi de reforma de la xarxa viaria queden suspenses de llicències d'edificació en els sòlars que puguin esdevenir afectats pel Pla Especial, si bé el Plà podrà modificar aquestes afectacions o proposar-ne d'altres.

2.3. L'ambit del Pla Especial queda delimitat al plànol d'Ordenació i Gestió de la Vila (Planol IX 4.1).

2.4. Durant el periode compres entre gener de 1986 i juny de 1990 s'ha procedit a aprovar i exposar al públic, l'avanç de planejament d'aquest PERI, d'acord al procediment establert a l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

Subzones especials

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

Art. 77 Dins de la zona de nucli antic s'estableixen les següents subzones especials.

- Riera de Ginjolers
- Front de mar

A aquestes subzones els hi seran d'aplicació els parametres generals de la zona en tot allo que no sigui expressament modificat pels respectius Pla Especial i Ordenança Especial.

Aplicació de la norma

Art. 78 1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.

2. Les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, que tinguin com a objectiu rehabilitat o adaptar les edificacions velles a les necessitats actuals, així com les obres d'ampliació d'edificis ja existents, es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici, especialment pel que fa als materials de construcció, obertura de portes i finestres a façana, colors, cossos sortints i rètols.

Ocupació

Art. 79 1. En aquesta zona no es fixa parcel·la mínima.

2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.

3. El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb l'article 67 d'aquestes Normes. En tot cas, quedarà un espai mínim de 3 metres entre qualsevol punt de la façana posterior a l'edifici i el límit de la parcel·la quan aquest no coincideixi amb alineació de vial. El percentatge d'ocupació de la parcel·la així obtingut serà sempre inferior al 80% en les plantes pis. A les illes en les que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diametre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable mínima de 6 metres. En altres supòsits la parcel·la serà edificable en la seva totalitat inclús en plantes pis; sempre complint les condicions de l'article 67.

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

Alçades d'edificació

Art. 80 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dóna front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim plantes
Carrers de menys de 7 m.	9,50 m.	PB+2P
Carrers de 7 m. a 8 m.	12,40 m.	PB + 2P + àtic retirat 3 m. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 m.	12,40 m.	PB+3P
Front de Mar	15,45 m.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

Cossos sortints

Art. 81 1. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints amb excepció dels balcons o cossos sortints oberts que poden avançar un màxim de 0,30 metres de la línia de façana, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 metres en carrers de 6 metres o més.

2. Els elements sortints compliran les condicions generals de l'article 52.

Composició

Art. 82 1. Les parets mitgeres, o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de l'edificació al sòlar veí.

2. La coberta de l'edifici serà normalment de teula àrab; altrament caldra justificar el material projectat.

3. La façana es projectarà seguint les pautes de l'edificació tradicional del carrer o plaça a la que pertany, pel que fa a la proporció i pauta de les obertures, materials, acabaments i colors.

4. Els balcons seran projectats amb els laterals ortogonals a la línia de façana i amb barana de barretes de ferro.

5. Els elements sortints s'integraran a l'edificació pel que fa a materials, forma i posició i estaran subjectes a previa llicència municipal.

6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta de teula àrab, amb un vol de 0,45 metres de la de la línia de façana.

7. Els següents elements i materials queden subjectes a expressa autorització municipal:

- sostres i aplacats de fibrociment i pissarra
- murs cortina i façanes de vidre
- façanes amb aplacats de plafons plàstics
- fusteria metàl·lica o de PVC
- rètols lluminosos de plàstic
- gelosies en façana
- façanes acabades amb materials de colors de la gamma freda o poc comuns.

Usos

Art. 83 Els usos admesos són el residencial unifamiliar i plurifamiliar, magatzem, oficines, serveis i equipaments. L'ús comercial s'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa d'edificis de residencia plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 800 m2. L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

residencia plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 400 m2, amb previ informe municipal relatiu a aïllament de sorolls i seguretat. No s'admet en planta soterrani. L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en planta baixa exempta o d'edifici residencial, amb un màxim de potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

Enderrocs

Art. 84 1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultania de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixara un termini d'execució d'acord amb el D Leg. 1/90.

2. La declaració de ruïna a que es refereix l'article 253 del D Leg. 1/90 que afecti a un edifici d'aquesta zona comportara l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini que fixi l'Ajuntament.

Pla Especial Riera de Ginjolers

Art. 85 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst pel Pla General sobre la Riera de Ginjolers, en el tram indicat als planols, quedaran subjectes a un Pla Especial que concretarà les condicions que a continuació s'enumeren:

a) Les llicències de nova planta queden suspeses en tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial.

b) El Pla Especial respectarà les alineacions actuals, amb les excepcions que resultin tècnicament justificades.

c) La concessió de noves llicències no quedarà vinculada al cobriment de la riera, d'acord amb el que estableixi el Pla Especial.

d) El Pla Especial determinarà una zona porxada de 3 metres de profunditat i de 6 metres d'alçada.
e) La sòlució tecnica del porxat permetra, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.
f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.
h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, pero si als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.
i) L'alçada reguladora serà de 15,15 metres, corresponents a la planta baixa amb entresòlar, més tres plantes pis (PB+ E+ 3P).
j) Els usos de la planta baixa i l'entresòlat seran els que determinin el Pla Especial.
k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un grafic expressiu de la possible composició de les façanes.

Ordenança especial del Front del Mar

Art. 86 Les edificacions de nova planta amb front al Passeig Marítim compliran les següents condicions:

a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 metres.
b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 metres.
c) L'alçada reguladora serà de 15,45 metres, corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).

Zona 3:

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urba.

Definició i objecte

Art. 87 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del nucli antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També se sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials «Polígon I» i «Mas de les Figueres».

2. A la zona d'influencia de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3º) són d'aplicació les següents normes:

a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresòls i com a màxim 10 m. d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de Correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3º1 s'hi podra autoritzar un edifici de PB+ 3PP. En la tercera planta es podra construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superficie del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

Ocupació

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Art. 88 1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 8 metres.

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

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

a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podra edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.
b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podra igualar la de la planta inferior.
c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

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

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

Alçades d'edificació

Art. 89 1. Les alçades reguladores màximes i al nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dóna front d'acord amb la taula següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+ 2P + àtic retirat 3 mts. de l'alineació de vial
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB+3P
Front de Mar	15,45 mts.	PB+4P

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

3. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

Cossos sortints

Art. 90 1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,50 metres en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 metres en els carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 metres en carrers de més de 16 metres d'ample.

2. Els cossos sortints se separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres. La distancia entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

3. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

Usos

Art. 91 S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hoteler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potencia instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

1.6.1. Marc territorial.

Els límits del marc territorial de la present modificació de Pla general d'ordenació estan constituïts per:

a) Per la banda de llevant, per carrer Dr. Barraquer.
b) Per la banda de ponent, per l'Avinguda Rhodes.
c) Per la banda de migdia, pel carrer d'en Mairo i el cr. Riera
d) Per la banda nord, pel carrer Aragó i les finques 46911/01/02/11/10/09/08 i 45905/10/06.

El terreny té una suau pendent en direcció al mar, i es troba atravessat en la seva part central per la riera Ginjolers.

1.6.2. Usos del territori.

En l'actualitat el casc antic es troba dividit en dues parts per la riera Ginjoiers: el conegut com a Barri de Roses en la part Nord i el de la Punta al Sud.

Aquestes dues parts es diferèncien per la tipologia edificatòria, els usos majoritaris i la infraestructura.

Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Històricament, tal com es pot observar en els plànols històrics annexos, en el 1707 només existia una masia entre la ciutadella i el Castell de la Trinitat.

El 1720 apareix una línia d'edificació, coincidint aproximadament amb l'actual carrer Pí i Sunyer, que abarca desde el cr. Companys fins la riera Ginjolers.

El 1741 s'acaba de consolidar el tram anteriorment descrit i es comença a construïr el barri de la Punta.

El 1772 ja es comença a formar el cr. Trinitat i el cr. Joan Badosa.

El 1836 ja es comença a formar el cr. Badosa, així com el d'En Mairó, cr. Traginers, cr. St. Isidre, cr. St. Pere Baix i cr. St. Pere Alt.

A mitjans del segle passat es construeix l'església i es va consolidant el barri de la Punta amb el carrer del Puig Rom, cr. Cosconilles, cr. Nou, cr. Perelada, cr. Gravina, cr. Colom i cr. Francesc Macià; completant pràcticament el perimetre del nucli antic, a excepció del voltant de la riera Ginjolers, especialment del carrer Barcelona cap a munt.

Dins l'àmbit de la present modificació puntual de pla general, actualment existeix una primera línia de mar altament edificada, amb usos hostelers i comercials en planta baixa i residencials en planta pis en un cantó; i hoteler en l'altre.

En la resta d'illes de la part del Barri de Roses existeix una illa i mitja amb edificacions força degradades, en la resta de l'àmbit es troben horts i algún cobert en planta baixa.

En la resta d'illes del Barri de la Punta l'edificació es troba fonamentalment respaldada en el carrer d'en Mairo, i per la banda de la riera o be es troben en un elevat grau de degradació o be es troben insuficientment edificades.

1.7. OBJECTIUS I CRITERIS.

Ordenar l'edificació de la riera Ginjolers en les illes (45905 part, 46911 part, 46916, 47928, 47925 part, 46902, 46904 i 47911), tenint especial cura amb la forma en que es desenvolupen les cantonades, la composició de les façanes i els seus materials, i els possibles usos de les edificacions.

1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

1.8.1. Descripció general. xarxa viària i sistemes.

Es manté la xarxa viària i sistemes previstos en la modificació de vialitat i equipaments, àmbit nucli antic, que es tramita simultaneament amb la present documentació, és a dir:

a) Es manté la previsió de porxo entre el carrer Barcelona i la Riera, i entre la plaça de l'Església i la Riera.
b) Es manté la reducció de l'edificabilitat del sistema situat en la riera Ginjolers, entre el Cr. Girona i el Cr. Tarragona.
c) Es manté la conversió en vial de l'actual edifici de telefónica situat dins la Riera Ginjolers.
d) Es mante com equipament l'edifici de l'antiga S.U.F.

1.8.2. Descripció general zones.

Tal com es descriu en el plànol normatiu, es preveu una edificació de planta baixa més tres plantes pis sense porxo, per la majoria de les illes, a excepció de:

a) La part de les illes 46916 i 47928 que es preveuen amb una quarta planta reculada 4 mts. del pla de façana, per tal de compensar l'aixamplament del carrer Aragó.

b) En l'illa 47925 on es preveu també la quarta planta retrasada per tal de compensar la pèrdua d'edificabilitat deguda al vert privat de la cantonada.

c) Les illes que donen a front de mar que es preveuen en la seva major part edificades en PB+4.

d) L'edificació que dóna als carrers: St. Sebastià, Trinitat, Part del cr. Aragó i el d'en Mairo, que es preveu de planta baixa més dues plantes pis.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
000162
AJUNTAMENT de ROSES Urbanisme

1.8.3. Sistema d'actuació.

No es preveu la delimitació d'unitats d'actuació per l'execució del planejament.

La present modificació no redueix de l'edificabilitat prevista en el pla general vigent, tot i que s'amplia part del carrer Aragó i es suprimeix l'entresol previst per els edificis que afronten a la riera Ginjolers, degut fonamentalment a que l'ocupació màxima de les plantes pis augmenta en algunes parcel.les d'un 80% a un 90%, se suprimeix el porxo que preveia el pla general, i s'amplia la profunditat edificable de les últimes plantes en algunes de les finques que donen a la riera Ginjolers.

La cessió de terrenys necessaris per l'ampliació del carrer Aragó es preveu en el moment en el que es sol.licitin les respectives llicències d'edificació, sense que sigui necessari cap reparcel.lació ja que la cessió no comporta disminucio de l'edificació i es fa proporcionalment a la possible edificació que hi afronta.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de l'Alt Empordà

CAPÍTOL II. ..... : NORMES URBANÍSTIQUES.

INDEX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS 13
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA 13
Article 1. Naturalesa 13
Article 2. Àmbit territorial 13
Article 3. Vigència 13
Article 4. Obligacions 13
Article 5. Interpretació del Pla 13
Article 6. Determinacions del Pla 13
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 13
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA 13
Article 7. Qualificació 13
Article 8.Estudis de detall 13
Article 9. Parcel·lacions 14
Article 10. Projectes d'urbanització 14
2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA 14
Article 11. Sistema d'actuació 14
Article 12. Urbanització 14
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ 14
Article 13. Determinacions gràfiques 14
Article 14. Regulació detallada de sistemes 14
Article 15. Regulació detallada de zones 14
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació 15
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús 15
Article 18. Parcel·la mínima 15
Article 19. Longitud de façana mínima 15
Article 20. Longitud de façana màxima 15
Article 21. Ocupació màxima 15
Article 22. Alineacions i nº de plantes 15
Article 23. Alçada de l'edificació 15
Article 24. Composició de façana 16
Article 25. Cobertes i xemeneies 16
Article 26. Obertures en les cobertes 16
Article 27. Ràfecs 17
Article 28. Acabats de façana 17
Article 29. Mitgeres 17
Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici 17
Article 31. Canaleres, baixants i reixes 17
Article 32. Volats 17
Article 33. Baranes 17
Article 34. Retolació comerços i rètols publicitaris 16
Article 35. Veles i viseres 18
Article 36. Il·luminació de Rètols i aparadors 18
Article 37. Places d'Aparcament 18
Article 38. Escomeses i línees d'enllumenat 18
NORMES GENERALS D'USOS 18
Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments 18
Article 40. Usos en edificis de zones 18
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 19

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

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en materia urbanística, aixi com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquest Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, aixi com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7,nº 8)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolers", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8.Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals

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

establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

Article 9. Parcel.lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel.lació urbanistica dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel.lació urbanistica ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel.lació.

Article 10. Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capitols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11. Sistema d'actuació.

No es preveu cap sistema d'actuació. La cessió del terreny per l'ampliació del carrer Aragó es preveu que es realitzi en el moment de la sol.licitud de llicència d'obres i sense cap indemnització donat que no es redueix l'edificabilitat prevista per el Pla General i la cessió es proporcional als metres de façana.

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projectes d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècnicament justificades els parametres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document

2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 13. Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolers", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats,les alcades de les edificacions, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

- La present Modificació del Pla Puntual anula l'art. 29 (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreti en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present modificació de pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el pla general de Roses.

- S'anulen els articles 76 a 91 del pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de la modificació)
- Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses.i la modificacio puntual de vialitat i equipaments dins l'ambit del nucli antic.

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

Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'usos del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 18. Parcel.la minima.

250 m2. , excepte les finques de superficie inferior registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantene com a parcel.la mínima la superficie existent.

Article 19. Longitud de façana mínima.

9 mts., excepte les finques de façana inferior, registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que manten com a façana mínima la longitud existent.

Article 20. Longitud de façana màxima

La façana màxima a efectes de composició i càlcul d'alçades de l'edifici serà la que compleixi els següents paràmetres:
- 20 metres de longitud màxima en un mateix pla.
- Que la diferència de nivells de vorera entre els extrems siguin menors a 90 cm.

Article 21. Ocupació màxima.

El percentatge d'ocupació màxima de la planta baixa serà sempre del 100%.

El percentaje d'ocupació en plantes pisos serà tal que sigui possible l'adequada ventil.lació de les vivendes i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (decret sobre el nivell d'habitabilitat exigit als habitatges).

Article 22. Aliniacions i nº de plantes.

Les assenyalades en el plànol d'ordenació.

En les noves edificacions el nº de plantes no és màxim sinó obligatori, mentre que en les obres d'ampliació és màxim.

Article 23. Alçada de l'edificació.

- Alçada lliure de la planta baixa: 4,00 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- Alçada lliure planta pis: entre 2,60 i 2,90 mts.
- Alçada dintell planta baixa: 3,40 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)
- En les noves edificacions les alçades no son màximes sinó obligatòries, mentre que per les obres d'ampliació són màximes.
- El punt de referència de les alçades serà l'assenyalat en els alçats normatius, per als edificis que tenen alguna de les seves façanes fent front a la riera Ginjolers; i per la resta de finques serà la cota de la vorera en el punt mig del front de façana. En cas de finques en cantonada la cota de referència serà la de la façana que afronta el vial més ample.
- En cas d'agrupació de finques cada tram de façana que tingui una longitud compresa entre la façana mínima i màxima prevista en la present modificació es composarà independentment tot i que el nivell dels forjats podrà ser unitari per tota la finca prenent com a cota de referència el punt mig del total de la façana de la finca que doni al vial més ample sempre i quan la diferància entre les cotes dels extrems no sigui superior a 90 cm. en cas de que sigui superior, la façana s'haurà de dividir en trams de forma que la diferència de cotes entre els extrems sigui igual o inferior a 90 cm. i el punt de referència serà el punt mig de cada tram.

Article 24. Composició de façana.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritariament vertical dels balcons i finestres

La façana es composarà amb els següents criteris:

a) Els plens predominaran sobre els buits.

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

b) En cap cas s'admeten les arcades en les obertures.
c) Planta baixa:
- Les obertures tindran una amplada màxima de 3,40 mts.
- Els dintells seran horitzontals i el seu nivell s'ajustarà al previst en el present document.
- Les obertures del pla de façana se separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres, i la separació mínima entre obertures serà de 1,00 mts.

d) Planta Pis:
- La façana es composarà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana o bé reculades d'acord amb els següents criteris:

1- Finestres verticals: Tindràn una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
2- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 2 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)
3- Obertures de més de una planta: Tindran els tancaments reculats com a mínim 1,00 mts. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.
4- Finestres quadrades: Tindran una dimensió no superior a 1,00 mts. o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es situa reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. En aquest últim cas l'alçada podrà ser també fins a 1,4 vegades l'amplada.
5- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.
6- Badius: Son les obertures que se situen inmediatament per sota de l'últim forjat de l'edifici, a nivell de la línia de vial. Tindràn una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

e) Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sòl pla.
f) La separacio mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm.. No es fitxa la separacio mínima entre obertures de diferentes plantes.
g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
h) Quan una mateixa obertura ocupi més d'una planta, el forjat es retrassarà un mínim de 15 cm. del pla de façana.
i) El parament de la façana coincidirà amb la línia de vial.
j) La separació mínima de les obertures a les mitgeres en plantes pisos serà de 60 cm.
k) Les façanes del cr. d'en Mairó s'hauràn d'ajustar als criteris previstos per l'altra banda del carrer, a excepció de les alçades dels forjats, quan la parcel·la dongui a la riera Ginjolers.
l) Per la composició de les façanes es regulen les diferents obertures del parament de façana. Les obertures podran ser: finestres verticals, balcons, obertures de més d'una planta, finestra quadrada, finestres horitzontals i badius. El tancament és el element que separa climàticament l'interior de l'exterior de l'habitatge i usualment incorpora el vidre. Aquest es podrà situar a nivell del parament de façana o bé reculat.

Article 25. Cobertes i xemeneies.

a) Els edificis es cobriran majoritàriament amb teulades inclinades que arrencaran de la línia de coronació de les façanes, i el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 25%.
Per damunt de les teulades que arranquen de les línies de connexió de les façanes no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV i de les xemeneies.
Només es permeten la teula àrab groga o ocre fosc (no vermella, ni negre).
El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas a més de 2,20 mts. per sobre l'alçada reguladora màxima.
Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que se situi a més de 8,00 mts. de la façana i es pavimenti amb els mateixos materials previstos en l'apartat "b".
L'accés de la coberta no pot sobresortir de la línia de la pendent de la coberta.
b) Son excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que es cobriran amb terraces, en aquest cas s'haurà de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmaltar o fusta.
c) Els espais sota coberta podran ser habitables.
d) En el plànol d'alineacions, alçades i rassants (8) es grafia la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.

Article 26. Obertures en les cobertes.

No s'admeten les claraboies integrades en el pendent de les cobertes.

S'admeten trapes per l'accés a la teulada, sempre que la seva superfície no sigui superior a 0,30 m2.

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

Article 27. Ràfecs.

Els ràfecs de les cobertes tindran una volada compresa entre 15 i 45 cm., amb un gruix inferior a 15 cm en el seu extrem i es situaran entre la cota inferior de l'últim forjat aliniat a façana i 60 cm per sobre..

En el cas de que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçada màxima d'1,30 metres per sobre el nivell del forjat.

Article 28. Acabats de façana.

Les façanes s'acabaran amb algún dels tipus de tractament següents: carreus de pedra del país, estucats llisos o esgrafiats, arrebossats llisos o formant relleus, o aplacats de pedra del país no polida (els aplacats de pedra es faran amb lloses escairades col.locades horitzontalment i les que formin cantonada tindran un gruix mínim de 10 cm.).

El tractament de les plantes baixes podrà ser diferent del de les plantes pis.

Article 29. Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran com a façanes, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici.

Els colors de les pintures serán aprovats per l'ajuntament en funció del tipus edificatòri, seguint els següents criteris:

a) Els color sseran majoritàriament de la gama dels terrossos, permetent-se també els colors blanc-os, blaus, i el gris-ocre.
b) Les obertures seràn de tons més foscos que els paraments.
c) Es podran enmarcar les obertures amb franjes d'amplada no superior a 25 cm.

Excepte els tancaments de la planta baixa,els tancaments de les restants plantes es resoldran amb finestres o balconeres i els bastiments i els marcs de les fulles seran de fusta o alumini.

Les persianes seran de fusta o alumini (preferentment de llibret o de corda.) i s´ancoraran a la part interior dels brancalls.

Article 31. Canaleres, baixants i reixes.

Les canaleres vistes només podran ser vidriades, d'aram o zenc, galvanitzades o de fosa en plantes pisos; i vidriades, galvanitzades o de fosa en planta baixa i hauran de conectar-se directament a la xarxa pública de sanejament.

Article 32. Volats.

Condicions geomètriques:

- Només s'admeten els volats oberts.
- En planta pis els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,5 mts., i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana: mantenint però una separació mínima de 1,00 mts. al límit dels veïns.
- En planta segona i següents, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mímima de 5,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

Condicions constructives:

- El vol es podrà construïr amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl.lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl lica.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 33. Baranes.

- Les baranes dels balcons hauran de ser metàl liques massisses (no tubs) amb un especejament vertical.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona
000170

Article 34. Retolació comerços i rètols publicitaris.

1. La retolació dels negocis i comerços només es permet a la planta baixa i es col.locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana. El suport dels rètols podrà ser de vidre transparent o l'àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.
2. Son excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 mts. d'alçada.

Article 35. Veles i viseres.

1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures o carrers d'amplada superior a 6 mts.; tindran forma rectangular, es projectaran 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, com a màxim i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 mts.
2. Les veles quedaran recollides sota els dintells de les obertures de la planta baixa,i seran de lona de color cru.
3. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.

Article 36. Il.luminació de Rètols i aparadors.

L'il luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpares incandescents, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de forma indirecta o difusa.

Article 37. Places d'Aparcament.

a) - En els edificis de nova construcció de les finques (46916 / 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09) , (47928 / 01, 02, 03, 04) i (47925 / 07, 06), es preveuran 1 plaça d'aparcament per habitatge, 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres, i una plaça d'aparcament per cada 100 m2. de local no residencial.
- Aquestes places d'aparcament s'hauran de situar en planta soterrani i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjolers.

b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edificis places d'aparcament.

Article 38. Escomeses i linees d´enllumenat.

a) En el moment de la solicitud de llicència d´obres majors s´haurà d´assenyalar gràficament les línies de serveis existents que es recolzin a la façana de l´edifici objecte de la llicència.
b) Les noves escomeses i línies d´enllumenat hauran d´arribar a la finca objecte de la llicència o bé a través de la façana adjacent, de forma grapada, o bé a través d´una conducció soterrània.
c) Les noves escomeses i línies d´enllumenat, en el cas que hagin de passar per davant de la façana objecte de la llicència d´obres només ho podran fer a través d´una conducció soterrània o bé per l´interior d´una canalera empotrada a la façana. En el cas de que aquesta canalera sigui empotrada, però la tapa es situi a flor de façana, s haurà de pintar dels mateixos colors que aquesta, de forma que quedi integrada.

NORMES GENERALS D'USOS:

Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments.

Es manté el mateix criteri del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 40. Usos en edificis de zones.

Es manté el mateix criteri de definició d'usos previst en el PGOU, a excepció de:

1) L'ús recreatiu, que es divideix en:
   - Jocs i atraccions
   - Musicals
   - Restauració
   - Culturals i socials
   - Audiovisuals
   - Altres

Generalitat de Catalunya
Departament [illegible] Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme [illegible]
00171
AJUNTAMENT de ROSES Urbanisme

Usos permesos en planta Soterrani:	- Garatges - Magatzems vinculats als usos de planta baixa
Usos permesos en planta Baixa:	- Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2) - Restauració - Audiovisuals - Jocs i atraccions - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts) - Cultural i social - Docent - Administratiu - Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80 db i un soroll màxim en els domicilis dels veïns de 40 db/35 db (d'acord amb l'ordenança de qualitat ambiental aprovada per l'ajuntament).
Usos permesos en plantes Pisos:	- Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Cultural i social - Docent - Administratiu
Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no especificament admesos

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin incompatibles (prohibits) amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'amplició substancials d'edificicació, ni es produeixi canvi de titularitat.

Son ampliacións sustancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents ó representen més del 30% del volum total de l'edifici.

En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització mantenint l'ús residencial de la planta baixa.

Segona: Aquelles edificacions el volum de les quals no s'ajusti a les previsions d'aquest pla, restaran en situació de volum disconforme (excepte les enumerades en l'apartat tercer).

Tercera: Queden fora d'ordenació totes aquelles edificacions que per raó de planejament queden subjectes a expropiació, cessió gratuita o enderrocament de l'edifici.

Quarta: En tots aquells edificis en situació de fora d'ordenació queda prohibit el canvi d'ús i solament se'ls permetran aquelles operacions contemplades en el PGOU, que es poden resumir com a tractaments de cosmètica exterior.

Cinquena: En tot allò no previst en aquestes normes s'aplicaran amb caràcter supletori i subsidiàri les determinacions del planejament més específic previst per l'àmbit del casc antic i en el seu defecte el pla general d'ordenació urbana de Roses.

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

CAPÍTOL III. ..... : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.

El present document de modificació puntual de pla general no modifica l'estudi econòmico-financer del pla general d'ordenació urbana de Roses.

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

CAPÍTOL IV. ..... : PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

El present document de modificació puntual de pla general no modifica el programa d'actuació urbanística del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Roses, Maig 2000

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

ANNEX 1.: LLISTAT DE PLÀNOLS.

Nº	PLÀNOL	ESCALA ORIGINAL DIN-A1	ESCALA REDUÏDA DIN-A3
1.	**EMMARCAMENT TERRITORIAL.** SITUACIÓ SOBRE FULLS DEL FMTN	1/5.000	1/10.000
2.	**PLANEJAMENT VIGENT.** ORDENACIÓ I GESTIÓ DE LA VILA	1/2.000	1/4.000
3.	**PLANEJAMENT VIGENT.** ZONIFICACIÓ DE LA VILA	1/2.000	1/4.000
4.	**TOPOGRÀFIC.** CARTOGRAFIA RESTITUÏDA DEL SECTOR	1/1.000	1/2.000
5.	**PLÀNOL CADASTRAL** CARTOGRAFIA RESTITUIDA DEL SECTOR	1/1.000	1/2.000
6.	**MODIFICACIÓ PUNTUAL.** ZONIFICACIÓ	1/1.000	1/2.000
7.	**MODIFICACIÓ PUNTUAL.** ALÇADES EDIFICACIONS	1/1.000	1/2.000
8.	**MODIFICACIÓ PUNTUAL.** ALINIACIONS, ALÇADES I RASANTS	1/1.000	1/2.000

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

AJUNTAMENT de ROSES Urbanisme

ANNEX 2.....: PLÀNOLS HISTÒRICS

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

000176

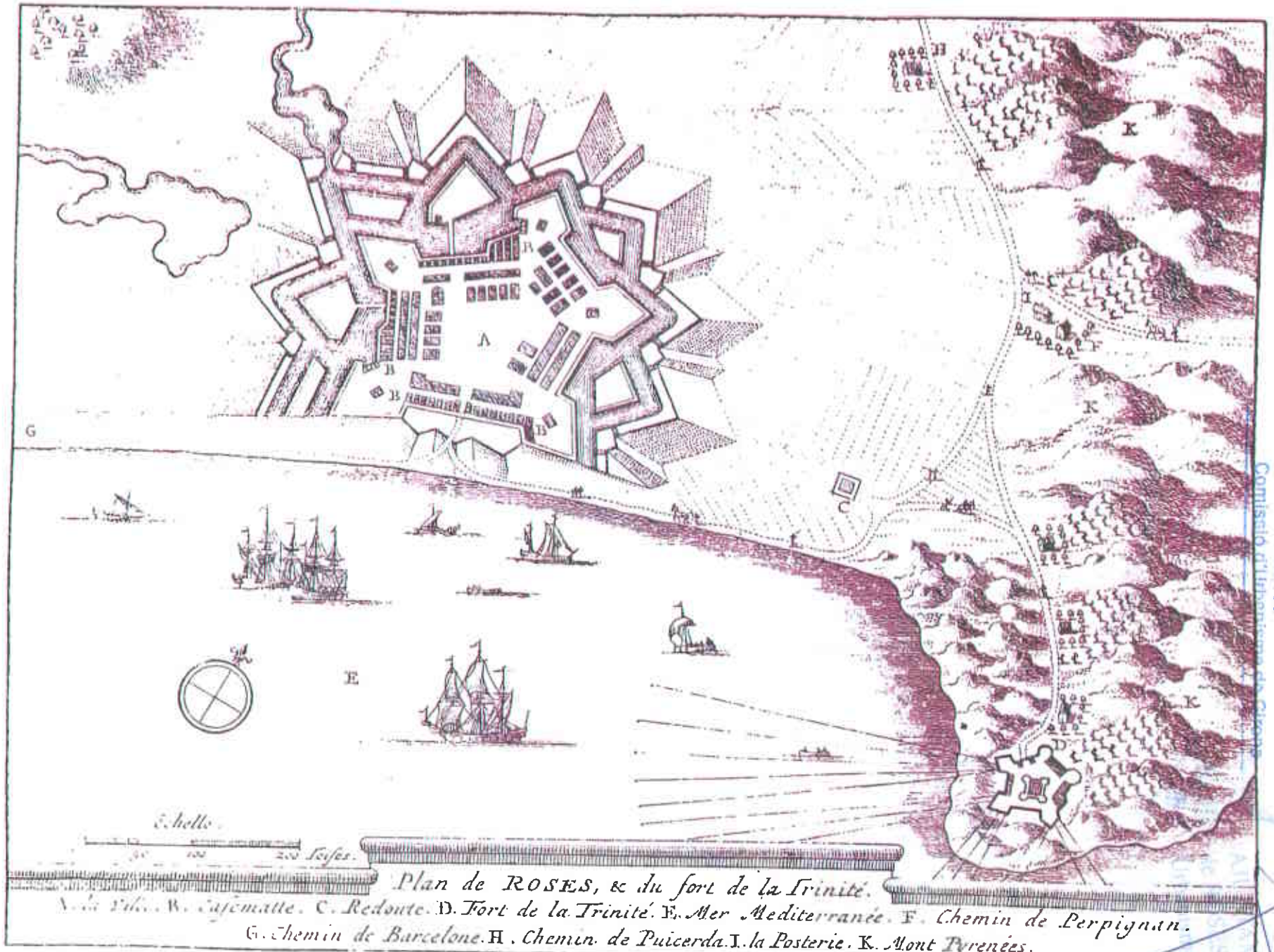
AJUNTAMENT
de ROSES
Urbanisme

PLÀNOL 1

Data: 1701

Autor: Aa, Pieter van der (1659 – 1733)

Mitjans de representació: Gravat



Plan de ROSES, & du fort de la Trinité.

A. la Ville. B. Casemattes. C. Redoute. D. Fort de la Trinité. E. Mer Mediterranée. F. Chemin de Perpignan.
G. Chemin de Barcelone. H. Chemin de Puicerda. I. la Posterie. K. Mont Pyrenées.

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

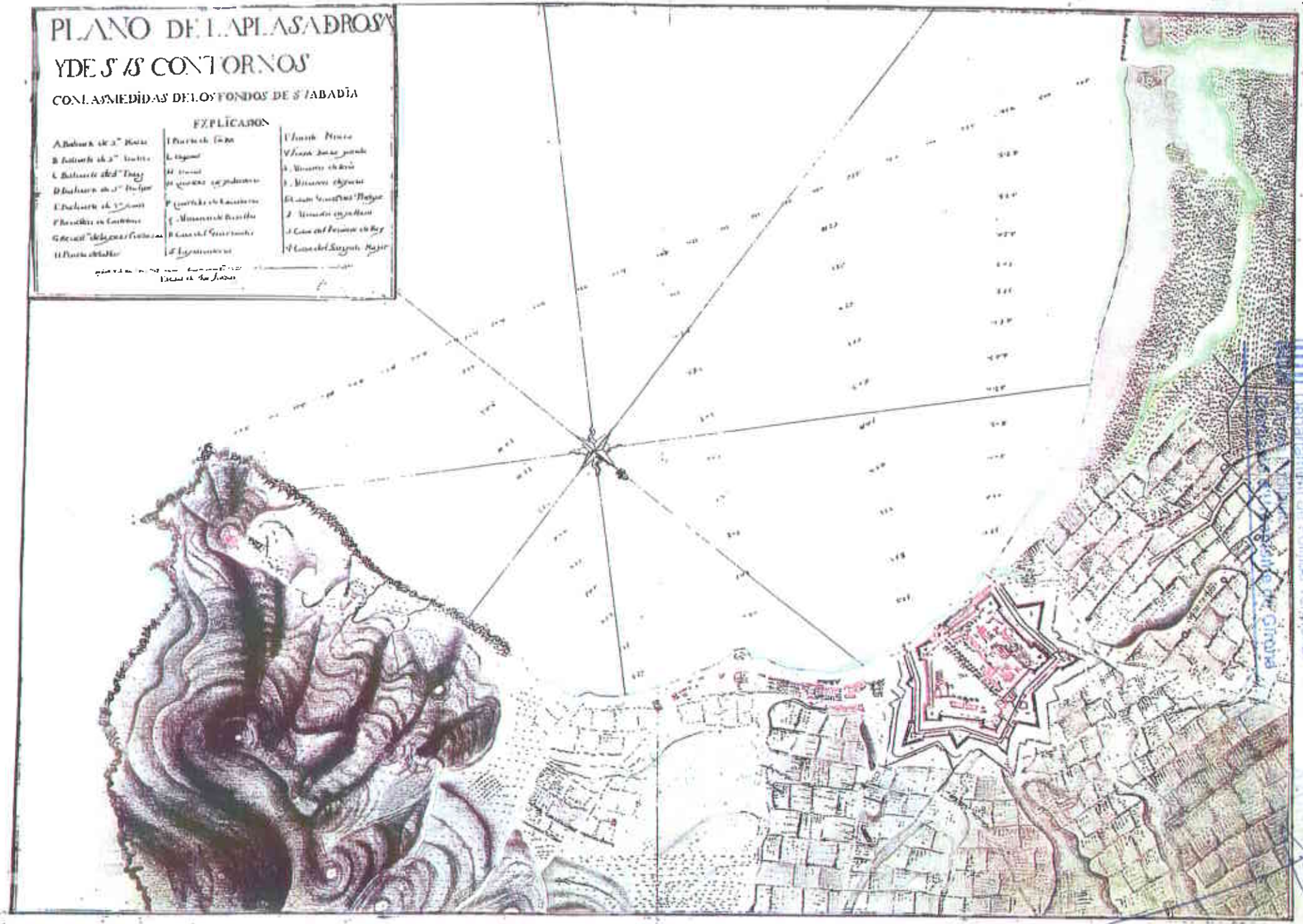
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

PLÀNOL 2

Data: 1720 aprox.

Autor: No hi consta.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper. Aquarel.lat.


PLANO DE LA PLAZA DE ROSAS
Y DE SUS CONTORNOS
CON LAS MEDIDAS DE LOS FONDOS DE SU BADIA
EXPLICACION

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

PLÀNOL 3

Data: 15 de juny de 1741

Autor: Marín, Miguel

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tintes de color sobre paper. Aquarel.lat.

Plano de la Plaza de Rosas

Explicación

A
B
C
D
E
F
G
H
I
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
V
X
Y
Z
&
Rosas
Trinidad

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió de Cartografia

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

PLÀNOL 4

Data: 1772

Autor: Zermeño. Enginyer militar.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper. Aquarel.lat.

Plano de una porcion de la Plaza de Rosas, y su Extrabal: en que se manifiesta el Proyecto aprobado por S.M. para establecer la Poblacion a distancia que no permita que las fortificaciones en caso de ser atacada

Explicacion

A Parte de la Plaza

B Ciudad

C Parte de Extrabal que se propone incorporar a la Plaza

D Parte de Extrabal que queda fuera

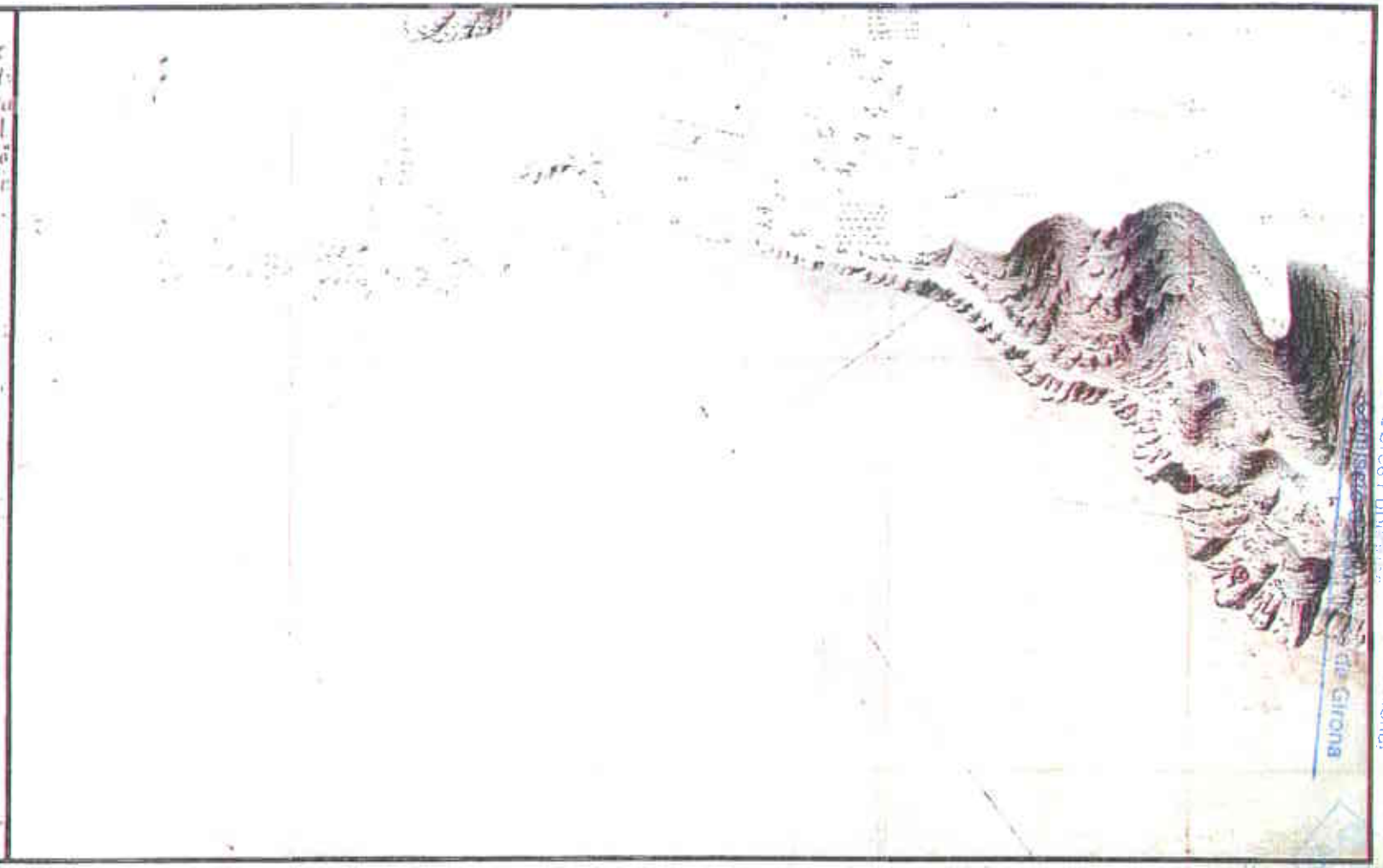
E Obras

F Linea

G Linea

H Linea

I Linea



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Girona

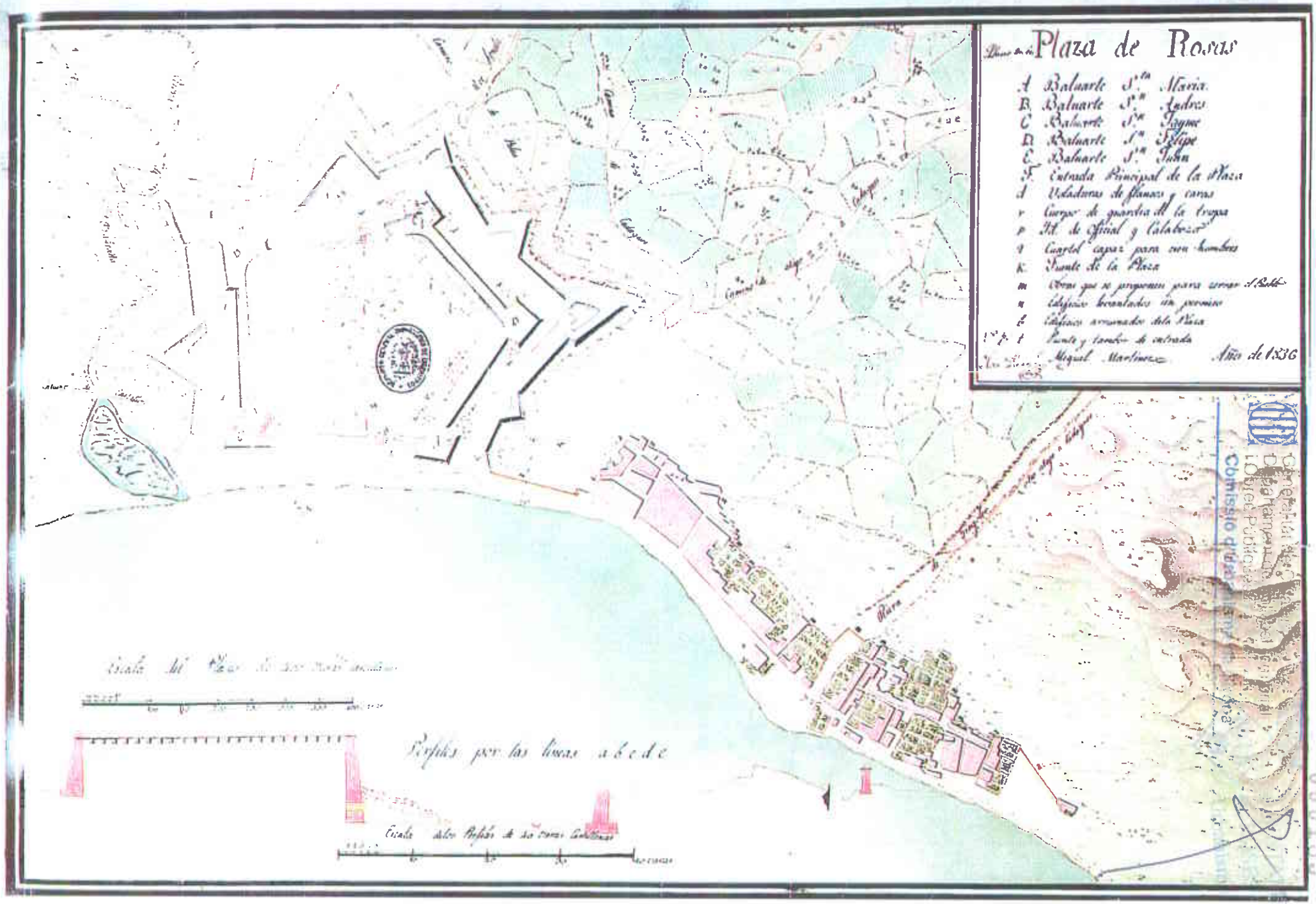
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

PLÀNOL 5

Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel. Vº Bº José Parreño.

Mitjans de representació: Dibuix a pluma amb tintes de color sobre paper tela. Aquarel.lat.


Plano de la Plaza de Rosas
A Baluarte S.ta María.
B Baluarte S.n Andres
C Baluarte S.n Jayme
D Baluarte S.n Felipe
E Baluarte S.n Juan
F Entrada Principal de la Plaza
d Vbicaciones de almacen y curas
r Cuerpo de guardia de la tropa
p Alt. de Oficial y Calabozos
q Cuartel capaz para cien hombres
K Puente de la Plaza
m Obras que se proponen para cubrir el Baluarte
n Edificios levantados en proyecto
L Edificios arruinados de la Plaza
t Puente y tambor de entrada
Miguel Martinez
Año de 1836
Mar
Perfiles por las lineas a b c d e
Escala de los Perfiles de las obras Exteriores

Comissió d'Urbanisme de Girona

PLÀNOL 6

(A)

Data: 1836

Autor: Martínez, Miguel.

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.

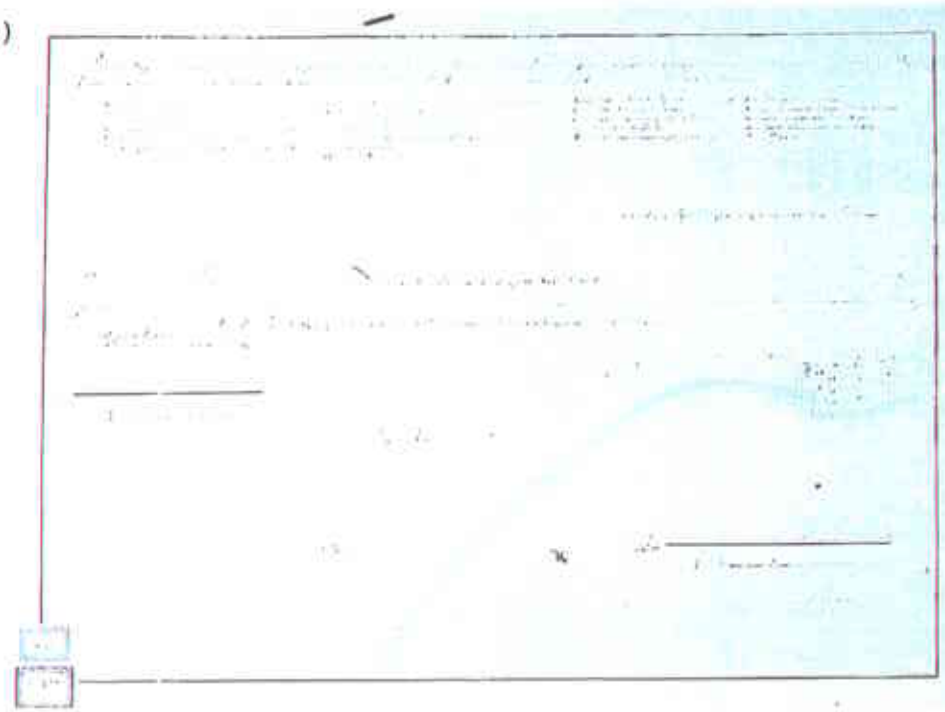
(B)

Data: 1908

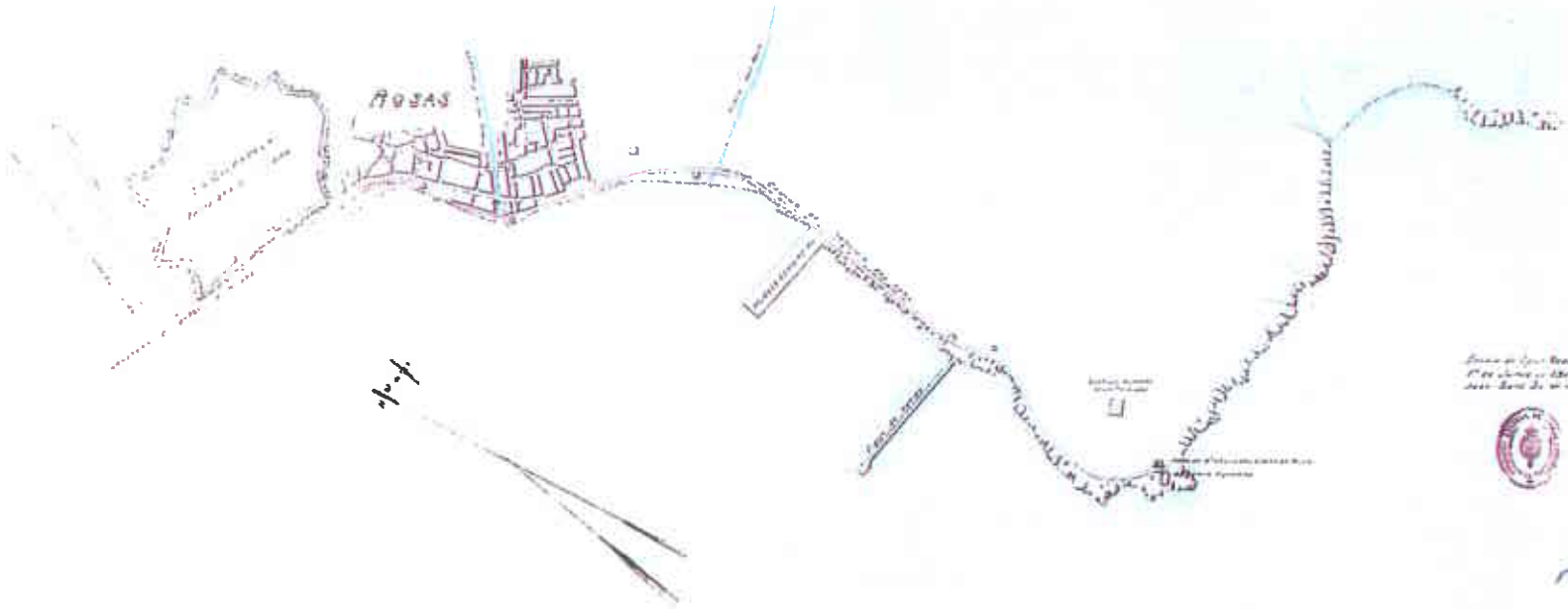
Autor: Sanz Soler, Josep.

Mitjans de representació: Dibuix a ploma amb tinta sobre paper.

(A)



(B)



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

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

000188
AJUNTAMENT
de ROSES
Urbanisme

ANNEX 3.: SUGERIMENTS

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

AJUNTAMENT DE ROSES
21.12.98 10:00 013023
REGISTRE GENERAL D'ENTRADA

IL.LM. SR.

CLARA BRUNET MOLINAS, major d'edat, vídua, provista de D.N.I. nº 40.410.789 L, domiciliada a Roses (Girona), Plaça de l'Església nº 15, comparec i, en la forma més procedent en dret, EXPOSO:

Que sóc propietària de la finca sita al carrer d'en Mairó nº 33 d'aquest municipi.

Que en data 9 d'Octubre de 1998 es va aprovar inicialment per part d'aquest Consistori la modificació puntual del Pla General Municipal de Roses, estant el mateix exposat a informació pública durant el termini d'un mes des del dia 24 de novembre de 1998 al B.O.P. de Girona nº 149.

Que estant afectada per algunes de les determinacions establertes en l'esmentat document i dintre del termini legalment establert, presento les següents

A L . L E G A C I O N S

Primera.- La Modificació puntual del Pla General Municipal estableix una sèrie de transformacions dintre del nucli antic del municipi de Roses (Zona 2) mitjantçant la previsió de redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior de la subzona de la Riera de Ginjolers.

L'esmentat PERI recolliría, segons s'estableix en la Memòria d'aquesta Modificació del PGM, una sèrie d'operacions puntuals, tals com:

a) L'obertura d'un tram de vial i rectificació de les alineacions per donar continuïtat a la Riera de Ginjolers del carrer que travessa la Plaça de l'Església.

b) L'establiment, en conseqüència, d'una zona porxada de 3 metres de profunditat i 6 metres d'alçada a l'illa 47911.

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

AJUNTAMENT de ROSES Urbanisme

Tercera.- D'altra banda, i des d'un punt de vista estrictament econòmic, afegir la meva sorpresa al comprovar, dintre de l'Estudi econòmic-financer, l'establiment d'un valor únic d'expropiació per la execució del porxo de la Riera Ginjolers entre aquesta i la Plaça de l'Església, quant l'indicat porxo afecta de forma individualitzada i particular a la meva propietat i a la del veí del costat de forma parcial.

Amb això només vull indicar la necessarietat de individualitzar, en el seu cas, el cost d'expropiació respecte a cada finca, registral i físicament independents.

Quarta.- En definitiva, entén absolutament innecesària i insuficientment justificada la reforma urbanística prevista davant el cost material i les escases avantatges que de la mateixa es podrien treure, establir-se per aquesta via una expropiació total de la meva finca.

Per tot això,

AL IL.LM. SR. DEMANO: que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i en la seva virtut reculli les anteriors al.legacions suprimint del text de Modificació Puntual del Pla General de Roses la previsió d'obertura del tram de vial en l'illa 47911 i la colocació d'un porxo.

Roses, a 18 de desembre de 1998

CLARA BRUNET MOLINAS

AL IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA)

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

AJUNTAMENT
de ROSES
Urbanisme

RESPOSTA

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment al sugeriment a la modificació puntual nº 21 del PGOU "PERI Riera Ginjolers" presentat per la Sra. Clara Brunet Molinas (RE 1466 de 01.03.99)

INFORMA:

Que en el sugeriment es demana:

a) Que es suprimeixi l'accés desde la riera Ginjolers a la plaça de l'Església.

b) Que no s'expropii la totalitat de la seva finca.

RECOMANA:

a) Mantenir la connexió del carrer de l'Església amb la riera Ginjolers, ja que és la forma més directa de connectar dos espais de primer ordre dins el nucli antic de Roses: la riera Ginjolers i la Plaça de l'Església.

b) Ajustar les expropiacions a part de la planta baixa de les finques 47911-06 i 47911-05, d'acord amb els valors cadastrals vigents, en el document de modificació puntual àmbit nucli antic i entorn "Sistema viari i equipaments"

Roses, a 19 de maig de 1.999.

AJUNTAMENT DE ROSES
11:15
15.01.99 000447
REGISTRE GENERAL
D'ENTRADA

ALBERT BERTA MALLOL, major d'edat i amb D.N.I. núm. 40.390.410, i domiciliat a ROSES, Riera de Ginjolers 67,

EXPOSA:

Que soc propietari de la finca situada en Riera Ginjolers 65-69, cantonada amb c/. Dr. Barraquer 54-58 - finca cadastral 47925-06.

Que s'ha assabentat de l'aprovació inicial de la Modificació puntual número 21 del Pla General de la vila de Roses referent a RIERA GINJOLERS, i que, estan afectat per alguna determinació establerta en l'esmentat document , presento la següent

ALEGACIO

En l'art.1.8.2- Descripció general de les zones clau b): Illa 47925 on es preveu també la quarta planta retrassada per tal de compensar la pèrdua d'edificabilidat deguda al verd privat de la cantonada- no hi està d'acord, tota vegada que la finca on es grafia el verd privat, de la meva propietat, vulnera totalment la concepció de l'esperit de la reforma de la Riera Ginjolers, on primordialment, vol potenciar-se la zona comercial en planta baixa, i concretament en aquest punt , la zona mes comercial de la parcel.la, queda afectada amb un verd privat, que estimo no té cap sentit, tota vegada que primer afecta la alineació de l'edificació que a d'estar en linia de façana amb el vial, -claus 2, 3 i 4- tal queda constància en el Pla General i segon en l'aspecte comercial que queda nul. La quarta planta queda seguint el mateix contex de tota la alineació del vial que s'accepta.

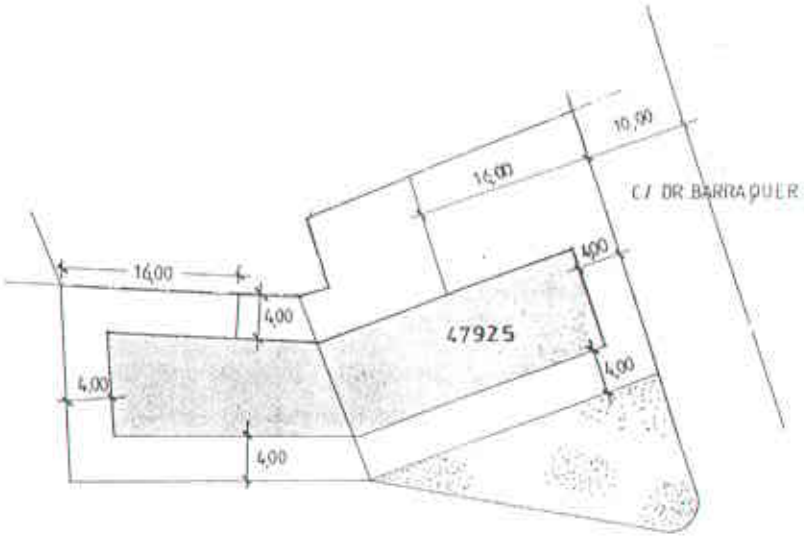
En definitiva, que s'enten que es totalment innecessari i insuficient justificat el verd privat, amb les nules avantatges que de la mateixa es poden treure.

Per això us
DEMANA:

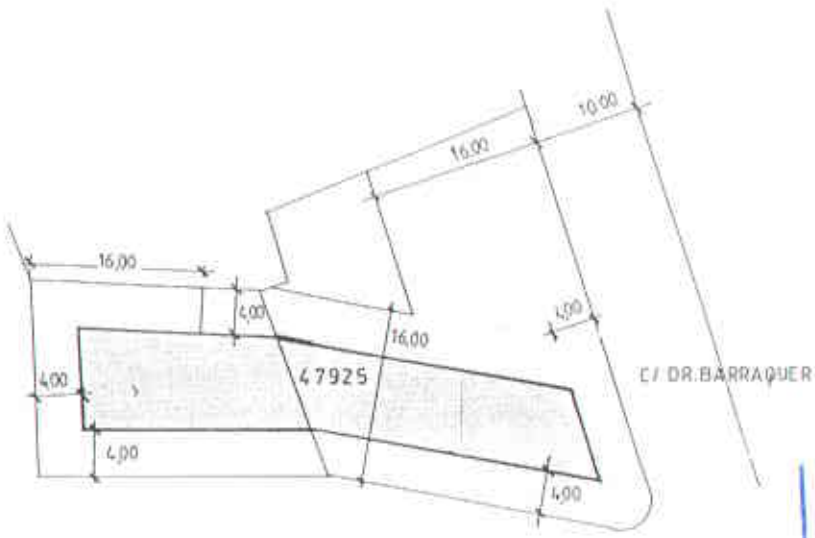
Que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i un cop presentats els informes que cregueu escaients, s'anuli la proposta de la modificació puntual en aquesta parcel.la 47925, reculli la alegació i s'acepti la proposta que s'adjunta: la de seguir en la mateixa alineació actual, èssent la parcel.la totalment edificable, amb la normativa allà establerta d'una profunditat edificable de 16 m., planta baixa edificada al 100%, les tres plantes pis i la construcció d'una quarta planta retrassada -àtic-.

ROSES, a 14 de gener de 1999

Ilre. Sr. Alcalde de l'AJUNTAMENT de la vila de ROSES



PROPOSTA MUNICIPAL
segons MODIFICACIO PUNTUAL RIERA GINJOLERS



PROPOSTA DE LA PROPIETAT
(seguir les alineacions existents)

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

PROPOSTA QUE SOL·LICITA LA PROPIETAT DE LA FINCA CADASTRAL 47925 06 AMB LA BASE DE LA PROPOSTA MUNICIPAL

propietari:
ALBERT BERTA MALLOL

ROSES DESEMBRE DE 1998

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

RESPOSTA

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, donant compliment al sugeriment a la modificació puntual nº 21 del PGOU "PERI Riera Ginjolers" presentat per el Sr. Albert Berta Mallol (RE 447 de 15.01.99)

INFORMA:

Que en el sugeriment es demana:

- Suprimir la zona verda assenyalada en la finca i permetre l'edificació de planta baixa més tres plantes pis, més àtic.

- Que el pla general preveu una edificació de Planta Baixa més tres, i no es preveu àtic.

- Que el verd privat assenyalat suavitza el gir de la riera en aquest punt, a la vegada que revaloritza el Hotel Goya, del mateix propietari.

- Que aquest verd privat és complimentari amb l'espai lliure existent en l'altre costat del carrer Barraquer i es situa just en l'extrem superior de l'àmbit del nucli antic de Roses.

RECOMANA:

No acceptar la sugerència i mantenir l'ordenació prevista en la modificació nº 21 "Riera Ginjolers"

Roses, a 19 de maig de 1.999.

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

AJUNTAMENT
de ROSES
Urbanisme

ANNEX 4.: AL.LEGACIONS

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

AJUNTAMENT DE ROSES
22 09 99 010304
REGISTRE GENERAL D'ENTRADA

AJUNTAMENT DE ROSES
Urbanisme

Antonio Isidoro Lloveras Nadal, mayor de edad, vecino de Figueras, domiciliado en la calle Caamaño nº 16-1º, con D.N.I. nº 40.416.176-R, respetuosamente dice que:

-Soy propietario de la finca de la calle Trinidad nº 9C afectada por la modificación puntual del "Plan general d'ordenació urbana de Roses, d'iniciativa municipal".

-En relación a dicho "Plan general" concretamente en lo relacionado con la expropiación de mi finca estoy en total desacuerdo porque dicha expropiación es innecesaria, injustificada, de nulas ventajas, de coste material innecesario y supone un grave perjuicio toda vez que va contra nuestras voluntades y proyectos privados míos y de mis dos únicas hijas, profesionales con categoría de licenciatura, de educación y de sanidad, respectivamente, profesiones intimamente ligadas "al bien común y general".

-Existe por mi parte, reiteradamente solicitada a este Ayuntamiento, petición de licencia de obras menores para la "sustitución del forjat del sostre i planta pis" de dicho edificio, lo cual contempla mi voluntad.

-Y que por la presente, encarecidamente aprovecho una vez más para solicitarle que se de curso a la referida solicitud de obras menores presentada en este Ayuntamiento.

Lo que le comunico a los efectos oportunos y de constancia.

Atentamente

Roses, 22 de septiembre de 1.999

22-9-99

Iltre. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Roses

Al.legació nº 1.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al.legació presentada per el Sr. Antoni Isidre Lloveras Bach (Nº de Registre 010304 de 22-09-99), com a propietàri de la finca situada al cr. Trinitat nº 20, al document de modificació puntual nº 21 del pla general, per la senyalització de la seva finca com a equipament D2/D3.

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

INFORMA

- Que l'ajuntament ja ha adquirit finques veïnes per la implantació d'un nou equipament municipal.

- Que aquesta finca és necessària per tal de poder realitzar les obres de construcció del nou equipament adequadament.

RECOMANA

Desestimar l'al.legació presentada.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.

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

13:05
0a1. 10.99 010718
REGISTRE GENERAL
D'ENTRADA

137.

ALBERTO BERTA MALLOL, major d'edat i amb D.N.I. núm. 40.390.410, i domiciliat a Roses, Riera de Ginjolers 67,

EXPOSA:

Que soc propietari de la finca situada en Riera Ginjolers 65-69, cantonada amb c/. Dr. Barraquer 54-58 – finca cadastral 47925-06.

Que ha rebut escrit amb R.S. 6608 de 20-08-99 amb la notificació de l'acord de l'Ajuntament en que es DESESTIMA la sol·licitut presentada el 15-01-99 amb R.E. 447, on demanava un ajust en les alineacions de la finca i la anulació de la zona verda privada.

Per el present i en vista del mateix presenta AL·LEGACIÓ sobre els criteris en que es desestima el meu recurs presentat, sol·licitant per tant novament, la revissió de la Modificació Puntual número 21 del P.G.O.U. en la finca anunciada, en els següents termes:

Em comuniquen "...que el verd privat assenyalat suavitza el gir de la riera en aquest punt, a la vegada que revolaritza l'Hotel Goya del mateix propietari...". El traçat de la Riera Ginjolers, es sinuos en tot el seu recorregut – a les dues bandes – i potser que la seva peculiaritat es que sigui sinuos i no que es vulgui fer seguir o millorar un traçat que bé donat de que existeix. Que sigui per suavitzar el gir per revaloritzar l'Hotel Goya del mateix propietari,ées una sortida molt pobre, tota vegada que la propietat sigui quina sigui, canvia en qualsevol moment i en aquest cas, la propietat de l'Hotel Goya és d'una Societat, no del Sr, Albert Berta Mallol i mai es pot pensar en beneficiar un propietari per perjudicar-ne a un altre. Modificar la alineació de façana del futur immoble amb verd privat, val a dir, anular comercialment el que podria èsser la finca i que precisament es l'esperit de tota la comunitat i de tots els propietaris que donen a la futura RAMBLA, i anular comercialment, vol dir anular iniciatives privades – que són les que funcionen – i restringir en definitiva tot tipus d'activitat económica i comercial.

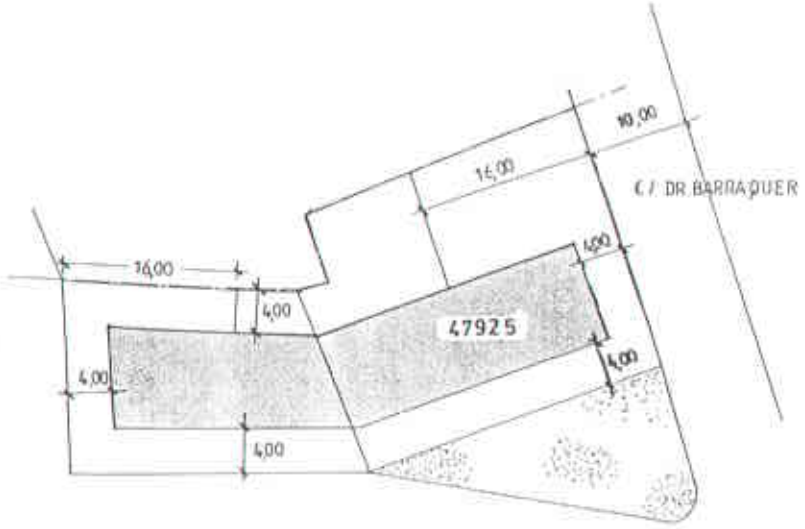
Estimo en base al escrit, que com a màxim, podria alinear-se la finca afectada 47925-06 a la mateixa alineació de la contigua anterior 47925-07 i deixant el triàngle que restaria, com a terrassa o espai privat, i conseqüentment, seguir amb la mateixa normativa d'alçades, és a dir: PLANTA BAIXA al 100%, TRES PLANTES PISOS amb profunditat edificable de 16 m. i PLANTA ÀTIC seguint la mateixa alineació que es preveu en la finca contigua abans anotada. En definitiva: s'enten que és totalment injustificada la nova alineació del nou immoble, per la suavització del gir de la riera a costes del perjudici de la finca afectada propietat del que alega i per benefici dubtós de la finca de l'Hotel Goya.

Per això us DEMANA:

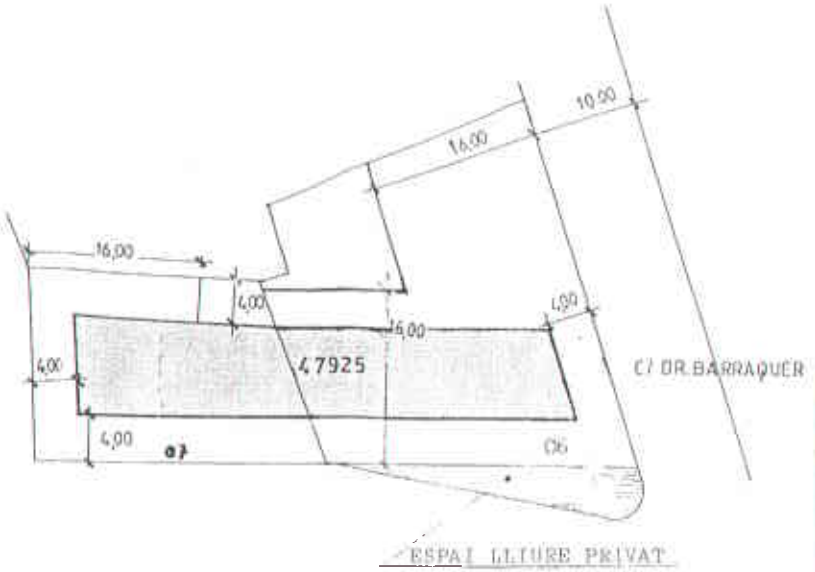
Que es tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i un cop presentats els informes que cregueu escaients, s'anuli la proposta de la modificació puntual en aquesta parcel·la 47925, reculli la nova al·legació i accepti la proposta: la de seguir la mateixa alineació de la finca anterior – Rfª. Cadastral 47925-07 - i modificar la prevista, per èsser la nova parcel·la totalment edificable, amb la normativa allà establerta de planta baixa edificable al 100%, les tres plantes pis a una profunditat edificable de 16m. i la construcció d'una quarta planta retrassada – àtic -, amb el resta de parcel·la que quedi per un ús d'espai lliure privat.

Roses, a 29 de septembre de 1999.

Iltre Sr. Alcalde de l'AJUNTAMENT de la vila de ROSES



PROPOSTA MUNICIPAL
segons MODIFICACIO PUNTUAL RIERA GINJOLERS



PROPOSTA DE LA PROPIETAT (Alineació amb la Finca 07)

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

PROPOSTA QUE SOL·LICITA LA PROPIETAT DE LA FINCA CADASTRAL 47925 06 AMB LA BASE DE LA PROPOSTA MUNICIPAL

propietari:
ALBERT BERTA MAYLOL

ROSES- SETEMBRE 1999

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

Al.legació nº 2.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al.legació presentada per el Sr. Alberto Berta Mallol (Nº de Registre 010718 de 01-10-99), com a propietari de la finca situada a la Riera Ginjolers nº 65-69, al document de modificació puntual nº 21 del pla general, on es proposa la reducció de l'afectació de la seva finca.

INFORMA

- Que efectivament l'aliniació assenyalada en el document d'aprovació inicial comporta una reducció d'una petita part de la seva edificabilitat.

- Que l'aliniació proposada per la propietat no desvirtua substancialment els criteris de la modificació puntual del pla general, alhora que millora la distribució de l'edificabilitat prevista per el pla general vigent.

- Que seria interessant que l'espai assenyalat com a lliure privat pasés a ser ampliació de vial.

RECOMANA

Aceptar parcialment l'al.legació de l'edificació propossada i assenyalar com a vialitat el triangle resultant entre la vialitat actual i la nova aliniació a l'edificació preveient la seva cessió gratuita i obligatòria d'acord amb l'article 120 del decret legislatiu 1/90, al ser la pèrdua d'edificabilitat compensada amb la planta quarta retrasada de l'aliniació de vial.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.

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

AJUNTAMENT DE ROSES
10530
27.09.99 010530
REGISTRE GENERAL
D'ENTRADA

IL.LM. SR.

CLARA BRUNET MOLINAS, major d'edat, vídua, provista de D.N.I. nº 40.410.789 L, domiciliada a Roses (Girona), Plaça de l'Església nº 15, comparec i, en la forma més procedent en dret, EXPOSO:

Que sóc propietària de la finca sita al carrer d'en Mairó nº 33 d'aquest municipi.

Que en data 5 d'agost de 1999 es va aprovar inicialment per part d'aquest Consistori la Modificació puntual nº 20 i nº 21 del Pla General municipal de Roses, estant el mateix exposat a informació pública durant el termini d'un mes des del dia 1 de setembre de 1999 al D.O.G.C.

Que no estant d'accord amb algunes determinacions establertes en aquest document, presento les següents

AL.LEGACIONS

Primera.- Amb data 21.12.1998 i número d'entrada 13023, vaig presentar davant aquest Ajuntament escrit d'al.legacions contra l'aprovació dels criteris i objectius de planejament de la modificació puntual nº 20 i 21 del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Segona.- Seguidament, i una vegada transcorregut el termini d'informació pública, es va procedir a la aprovació inicial de la Modificació puntual nº 20 i 21 del Pla General d'ordenació de Roses el dia 5 d'agost de 1999, accord que va ser publicat al D.O.G.C. el 1 de setembre de 1999, obrint-se un nou termini d'un mes per al.legacions.

Tercera.- Que amb l'aprovació inicial del esmentat document i pel que fa referència a la meva finca no s'ha produit cap canvi substancial respecte a l'aprovació dels criteris i objectius de planejament esmentats.

En aquest sentit, i ratificant-me íntegrament en el meu anterior escrit d'al.legacions, el dono per totalment reproduit, considerant:

1º.- injustificat en raons d'ordenació del territori i d'interés públic, l'establiment d'un porxo en la planta baixa de la meva finca per connectar la Rambla Ginjolers amb la Plaça de l'Església.

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

AJUNTAMENT
de ROSES
Urbanisme

2º.- inviable la possibilitat d'aprofitament individual de la meva finca.

3º.- que el preu d'expropiació establert en el seu cas per tal afectació en cap cas pot fixar-se:

- segons el criteri del valor catastral de la finca.
- incluint la finca contigüa a la meva, amb diferent afectació.

4º..- que, en el seu cas, l'expropiació no s'ha de limitar només a la planta baixa sino afectar a la totalitat de la finca.

Per tot això,

AL IL.LM. SR. DEMANO: que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti i en la seva virtut, reculli les anteriors al.legacions:

1) suprimir la previsió d'obertura del tram de vial en l'illa 47911 i la colocació d'un porxo.

2) en cas contrari, individualitzar el cost d'expropiació que correspongui a la meva finca amb independència de la finca contigüa.

3) establir un just preu d'expropiació per la totalitat de la meva finca on es tinguin en compte factors como el cost de reposició d'una finca de situació i característiques análogues, preu aquest que en cap cas es correspon amb el seu valor catastral.

Roses, a 23 de setembre de 1999

CLARA BRUNET MOLINAS

AL IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE ROSES (GIRONA)

Al.legació nº 3.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte, en relació a l'al.legació presentada per la Sra. Clara Brunet Molinàs (Nº de Registre 010530 de 27-09-99), com a propietària del cr. d'en Mairó nº 33, a la modificació nº 21 del pla general

INFORMA

- Que es va presentar una sugerència al document de criteris de la modificació puntual del pla general, demanant, igual que la present al.legació, que es suprimeixi el vial propossat, i en cas contrari que s'individualitzi el cost d'expropiació de les finques contigües, i es revisi el preu d'expropiació proposat.

- Que el vial assenyalat és un vial bàsic dintre les modificacions proposades per el pla (modificació nº 20), ja que millora la connexió peatonal de les parts del nucli antic: Barri de Roses i Barri de la Punta.

- Que aquesta nova vialitat ja es trobava recollida en l'aprovació definitiva del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

- Que la previsió de cost d'expropiació de la finca de la Sra. Clara Bunet Molinàs s'especifica en la modificació nº 20, independentment del valor de la finca veïna, siguent aquests valors orientatius.

RECOMANA

Desestimar l'alegació presentada.

Roses, a 29 de Novembre de 1.999.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
d'Urbanisme de Girona en la sessió
de data 13 SET. 2000
La secretària

Glòria Pons Sáez

VIALITAT, ZONES VERDES, EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

EQUIPAMENTS

ZONES 2R

DESLLINDAMENT APROVAT PER O.M. DE 18-2-59

Ajuntament de Roses

Data
Abril 2000

Escales
A1: 1/1.000
A3: 1/2.000
0 5 15 25 50

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data

Roses, a El secretari

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en data

Roses, a El secretari

N

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
RIERA GINJOLERS
TEXT REFÓS APROVACIÓ PROVISIONAL
ZONIFICACIÓ

6

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data
13 SET. 2000
La secretària
Glòria Pons Sala

DILIGÈNCIA.
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIÓ PUNTUAL NUM.21 RIERA GINJOLERS
i coincideix amb l'aprovat per la Corporació municipal
EN LA SESSIÓ PLENÀRIA DE DATA 26/6/00
ACORDS 25 d'agost de 2000

341

Planta baixa
Planta baixa + 2
Planta baixa + 3
Planta baixa + 4
Zona Lliure d'Edificacions privada
Vialitat Espai Lliure C4, Equipaments D8 i D2 en Planta Baixa

DESLLINDAMENT APROVAT PER O.M. DE 18-2-59

Ajuntament de Roses

Data
Abril 2000

Escales
A1: 1/1.000
A3: 1/2.000
0 5 15 25 50

Diligència que s'extén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data
Roses, a El secretari

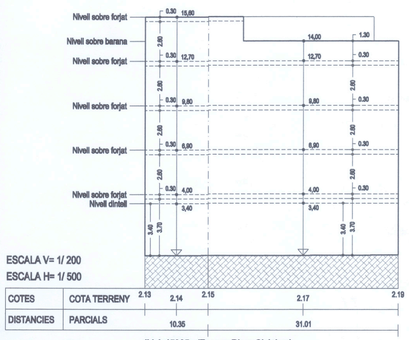
Diligència que s'extén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en data
Roses, a El secretari

Generalitat de Catalunya
Comissió Territorial d'Urbanisme
Girona
Ponència Tècnica
Informe favorable
Gloria Pons Sitjà

DILIGÈNCIA:
Per fer constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIÓ PUNTUAL RIERA GINJOLERS
L'aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 20/06/00
Roses, 21 de setembre de 2000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
RIERA GINJOLERS
TEXT REFÓS APROVACIÓ PROVISIONAL
ALÇADES D'EDIFICACIONS

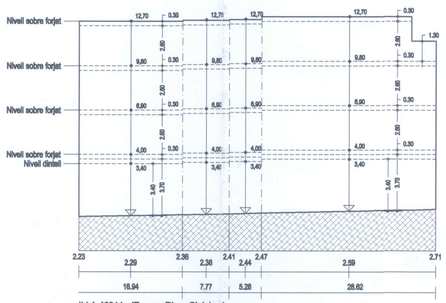
7



ESCALA V= 1/ 200
ESCALA H= 1/ 500

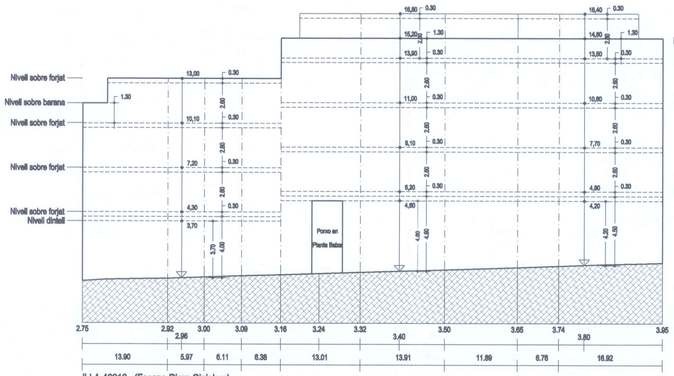
COTES	COTA TERRENY	2.13	2.14	2.15	2.17	2.19
DISTANCIES	PARCIALS	10.35		31.01		

ILLA 45905 (Façana Riera Ginjolers)



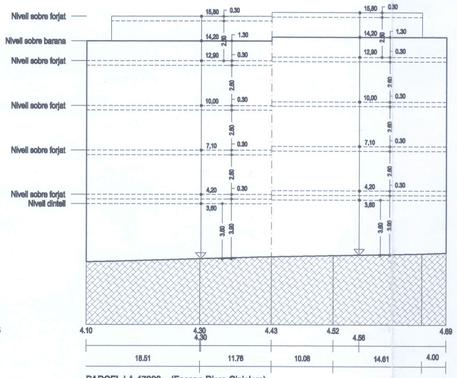
		2.23	2.29	2.36	2.38	2.41	2.44	2.47	2.59	2.71
		18.94		7.77	5.28		28.62			

ILLA 46911 (Façana Riera Ginjolers)



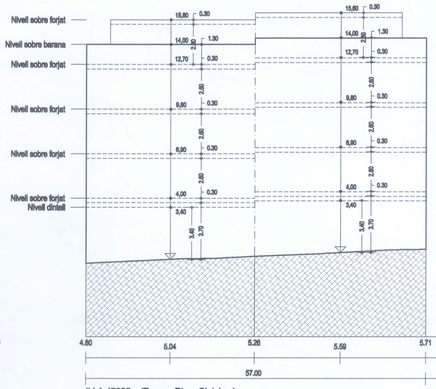
		2.75	2.92	2.98	3.00	3.09	3.16	3.24	3.32	3.40	3.50	3.65	3.74	3.80	3.95
		13.90		5.97	6.11	6.38		13.01	13.91		11.89	6.78	16.92		

ILLA 46916 (Façana Riera Ginjolers)



		4.10	4.30	4.30	4.43	4.52	4.56	4.69
		18.51		11.76	10.08		14.61	4.00

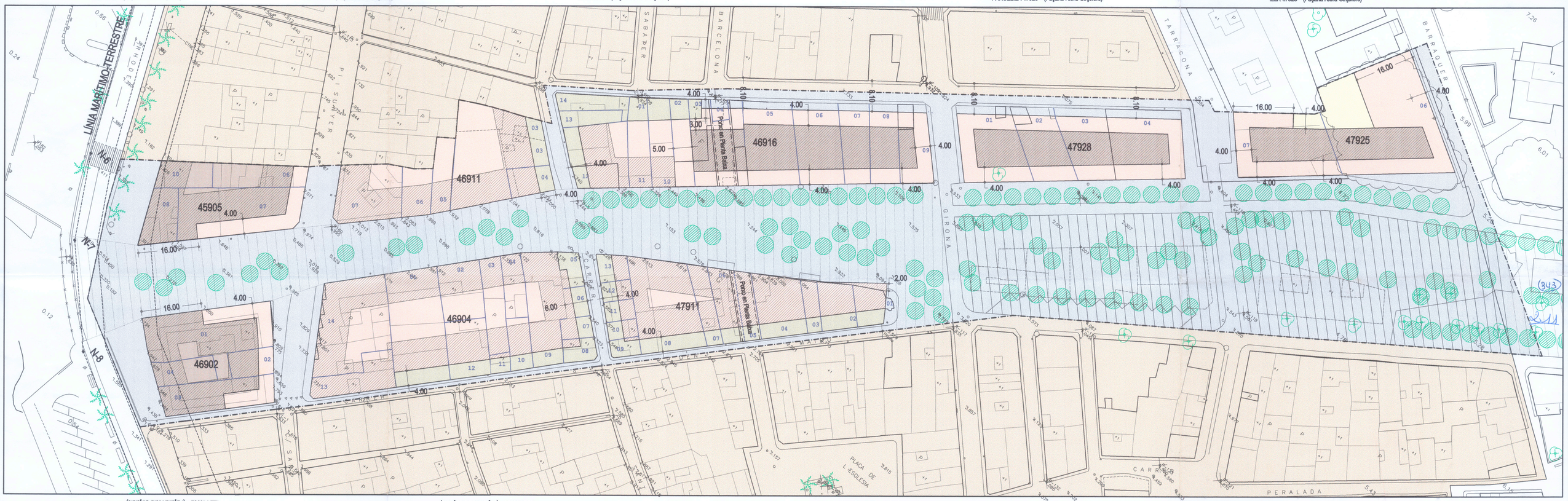
PARCEL.LA 47928 (Façana Riera Ginjolers)

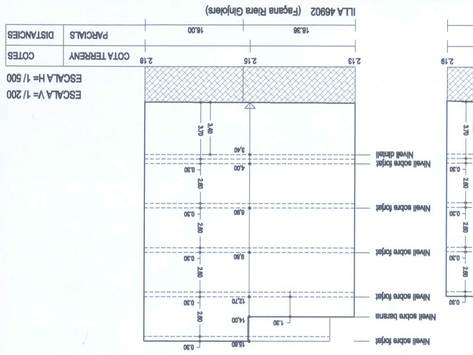


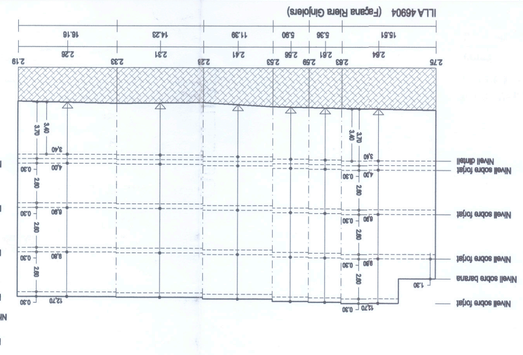
ESCALA V= 1/ 200
ESCALA H= 1/ 500

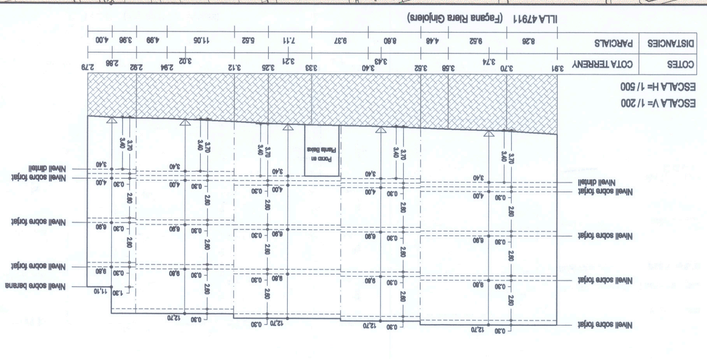
COTES	COTA TERRENY	4.80	5.04	5.26	5.59	5.71
DISTANCIES	PARCIALS	57.00				

ILLA 47925 (Façana Riera Ginjolers)









- Planta baixa
- Planta baixa + 2
- Planta baixa + 3
- Planta baixa + 4
- Vialitat Espai Lliure C4, Equipaments D8 i D2 en Planta Baixa
- Part edificació amb coberta de teulat obligatòria.

Annex 3

Expedient: 00/792

Diligència: Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 13 de setembre de 2000, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents "Incorporació d'un nou plànol núm. 8 corregit que compatibilitza el dibuix en alçat de les façanes i l'obligatorietat d'edificar amb coberta de teula".

Girona, 13 de setembre de 2000

La secretària de la Comissió.

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

Ajuntament de Roses

Data
Abril 2000

Escales
A1: 1/500
A3: 1/1.000

0 2.5 7.5 12.5 25

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament en data

Roses, a El secretari

Diligència que s'estén per fer constar que el present document forma part de l'expedient de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del nucli antic, i ha estat objecte d'aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament en data

Roses, a El secretari

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
RIERA GINJOLERS
TEXT REFÓS APROVACIÓ PROVISIONAL
ALINIACIONS, ALÇADES I RASANTS

8