

1.2 OBJECTIUS, ANÀLISI, JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

Els objectius, anàlisi, justificació i descripció d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'estructura en onze unitats morfològiques que es descriuen a continuació:

1.2.1 UNITATS MORFOLÒGIQUES

SECTOR MAS FUMATS (1) :

El sector de mas fumats situat entre la carretera de Cadaqués i la Serra de Rhodes té una superfície aproximada de 70 hectàrees, està consolidat en un 80% i va iniciar la seva tramitació i execució l'any 1963.

Es tracta d'un sector destinat únicament a l'ús residencial amb una tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats (clau 6).

Per tal de minimitzar l'impacte de les edificacions a la muntanya i aplicar adequadament la clau que li correspon com a habitatge unifamiliar, tenint en compte la superfície de la parcel·la i el pendent del terreny, les claus passen a ser 6 (habitatge unifamiliar) subzona C (parcel·la mínima 800 m²) amb la variant de 1 i 2, segons estudi de pendents.

S'han requalificat els microespais lliures situats majoritàriament en els revolts de la muntanya com a 6₀ (unifamiliar aïllada) sense dret a edificar ni computar com a sostre.

La xarxa viària s'estructura en forma d'arbre a partir d'un tronc principal que s'enfila cap a la muntanya entre dues rieres.

Els sistemes d'espais lliures del sector, en la seva major part, es concentren en la part nord del sector formant part del Parc Natural del Cap de Creus i en el buit urbà comprès entre la urbanització Mas Boscà i Mas Fumats. La resta es situen al llarg de la riera de llevant per tal de millorar la gestió dels sols destinats a sistemes de zones verdes.

Es millora la connectivitat entre mas Fumats i mas Buscà i es garanteix la preservació del connector biològic al llarg dels torrents que la creuen, amb la formació d'un parc territorial d'unes 12 hectàrees d'extensió que garanteix la preservació del paisatge tradicional d'oliveres i vinyes i que significa revertir a titularitat pública una part important i significativa del paisatge tradicional rural. Els aprofitaments urbanístics es traslladen mitjançant la delimitació d'un àmbit de gestió discontinu al SUD-13 més apte per rebre assentaments tipològics residencials.

SECTOR MAS BOSCÀ I EL CARDO (2) :

El sector mas Buscà situat entre la carretera de Cadaqués i la Serra de Rhodes té una superfície aproximada de 36 hectàrees. Inicià el seu desenvolupament l'any 1969, i actualment ha assolit un nivell de consolidació del 86%. Està destinat únicament a habitatges unifamiliars aïllats (clau 6).

També es preveu una zona de polígon d'habitatges (Clau 5) per tal d'ajustar la tipologia existent al planejament.

En el centre de la urbanització es contempla la continuïtat de l'equipament hotel·ler existent.

La xarxa viària s'estructura en forma de retícula amb una única connexió a la carretera de Cadaqués. Amb l'objectiu de millorar la seva connectivitat amb el sector de mas fumats es defineix la xarxa viària principal que haurà d'estructurar el **SUD 13**.

A banda del gran espai de parc territorial comprès entre les dues urbanitzacions Mas Boscà-Mas Fumats, els sistemes d'espais lliures es concentren principalment a l'entorn de l'accés principal del sector des de la carretera de Cadaqués. Es preveuen quatre àrees més, de menor tamany. Dues situades a la part sud-est del sector en el carrer del Pallars, una tercera limitant amb el sòl no urbanitzable en el carrer de la Selva i la darrera limitant amb el sòl urbanitzable en el carrer del Gironès. S'ha reajustat els àmbits de zona verda dels carrers Ribera d'Ebre i de la Selva amb l'objectiu de millorar la gestió de les finques, concretat a través d'un conveni urbanístic.

La inclusió de la urbanització El Cardo en el **PA 5**, amb l'objectiu de completar la vialitat i l'obtenció dels espais lliures, ha de facilitar la connectivitat entre la pròpia urbanització i el Mas Boscà.

SECTOR LES GARRIGUES, CLOS ARGONISTA, EL CORTIJO I MAS D'EN PUIG (3) :

LES GARRIGUES:

- El sector de les Garrigues situat en paral·lel a la carretera de Cadaqués, prop del seu inici. Està destinat a l'ús d'habitatges unifamiliars a excepció d'un equipament privat de mini golf. Aquest document tal sols preveu l'ajust de les zones verdes i els equipaments per adequar-les a la urbanització realitzada.

CLOS ARGONISTA :

Situat al nord-est de l'àrea d'equipaments de la direcció general d'emergències, amb una consolidació del 100%. Amb una superfície de tan sols 0,79 ha, l'ús al que es destina el sector és el d'habitatge unifamiliar.

EL CORTIJO:

Situat a l'eix de l'antic camí de Peralada, es troba en l'actualitat amb la urbanització executada.

Amb l'objectiu de relligar els dos àmbits de sòl urbà- Cortijo i les Garrigues- es defineix un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat **SUND 1 – Camps de Santa Margarida II** - amb caràcter discontinu. Presenta una superfície de 16,49 hectàrees i preveu situar les cessions d'espais lliures al cantó de l'antic camí de Peralada, en una zona on passen diferents ramals de la riera de Queralbs preservant els aiguamolls existents. Una altra de les cessions de zona verda que es preveuen es localitza a la zona de protecció del parc territorial de la Ciutadella.

L'ús que es proposa per al sector és el d'activitats econòmiques, lúdiques i comercials, aprofitant la situació del sector respecte a l'autovia.

Al llarg de l'eix de l'esmentat vial, els sectors **SUD 12, SUD 14 i SUD 15**, juntament amb el sector **SUD 13**, articulen els sectors residencials de Sta. Margarida amb el teixit residencial de l'est de la vila, delimitant la transició entre el sòl urbanitzable i el no urbanitzable.

Els tres primers sectors amb ús econòmic aprofiten l'efecte aparador i de connectivitat que proporciona l'autovia Roses-Figueres. L'altre sector de caràcter residencial i hotel·ler articularà la vialitat i donarà continuïtat a la futura trama urbana.

Aquests sectors, normalment discontinus, alimentaran les zones verdes del parc territorial de la Ciutadella.

En conclusió, aquesta unitat morfològica es defineixen els següents àmbits de gestió:

EI SUD 12 - Cuc Parc, sector discontinu amb una superfície total de 10,90 Ha, dels quals 10,63 Ha formen part de la zona verda de l'entorn de la Ciutadella. Sector econòmic ubicat en front de l'av. de Rhode.

EI SUD 13 - Mas d'en Puig-Boscà-Fumats, sector discontinu amb una superfície total de 41,57 Ha, de les quals 11,80 Ha formen part del parc territorial Mas Boscà-Mas Fumats. Sòl destinat principalment a ús residencial i a una superfície important per a ús hotelier amb centre de congressos i convencions.

EI SUD 14 - Pica d'Estats, sector discontinu amb una superfície total de 8,24 Ha, de les quals 0,59 Ha formen part del parc territorial ubicat al nord de la Ciutadella. És un sector econòmic al front de l'av. de Rhode, continuació del sector Sud 12.

EI SUD 15 - Camps de Santa Margarida I, sector discontinu amb una superfície total de 9,60 Ha, de les quals 1,28 Ha formen part de la gran zona verda ubicada a la part nord de la Ciutadella envoltada per l'àmbit del sector Sud 2. Correspon a un sector destinat exclusivament a activitats econòmiques situat al llarg de la ctra. de Roses a Figueres.

EI SUND 1 - Camps de Santa Margarida II, sector discontinu amb una superfície total de 17,91 Ha, de les quals 1,42 Ha s'ubiquen a la zona verda ubicada a la part nord de la Ciutadella. Sector apte per al desenvolupament d'activitats logístiques.

EI PA 10- Cruïlla de Cadaqués, sòl urbà consolidat, amb un àmbit total d'1,41 Ha, amb dues superfícies comercials consolidades. L'objectiu de l'àmbit és l'obtenció de l'espai destinat a vialitat que assegurí la connectivitat entre la ctra.de Roses a Cadaqués amb la vialitat prevista en el sector Sud 14 paral·lela a l'av. de Rhode.

SECTOR MAS MATES (4) :

El sector mas Mates engloba una ampla zona entre la carretera de Cadaqués, la carretera de Figueres, el vial perimetral i la zona d'espais lliures de la Ciutadella. Té diferents qualificacions de sòl; urbà consolidat, urbà no consolidat, urbanitzable delimitat i urbanitzable no delimitat, que amb el seu desenvolupament juntament amb els sòls urbanitzables del Salatà permetran relligar les diferents zones de sòl urbà que en l'actualitat es troben atomitzades en el territori.

El sistema general viari previst articularà la part d'eixample urbà ubicat a l'oest de la vila amb els creixements previstos a la part est, formalitzant la trama urbana de la vila com un tot compacte, que definirà les relacions i cohesió entre l'est i l'oest de la franja definida per la Ciutadella i els espais lliures de protecció.

Es defineixen diferents àmbits de gestió:

EI SUD 2 – La Trencada, comprèn un àmbit continu de 11,05 hectàrees. És el sector que cohesiona, formalitza i articula els sectors est i oest de la vila, evitant fraccionaments i falta de continuïtat urbana.

És el sector ubicat per damunt del parc de la Ciutadella i destinat a ubicar els usos lúdics, recreatius, comercials i hotelers de la vila.

EI SUND 2 – Mas Mates Oest, amb un àmbit discontinu de 15,84 hectàrees preveu la cessió per a sistemes d'espais lliures de 8,85 hectàrees a la zona dels Grecs, ubicat entre el vial Nord, Ctra. de Vilajuïga i sòl urbà de Mas Mates, completarà el teixit urbà residencial en aquest sector.

EI SUD 3 – Mas Mates Est, amb un àmbit discontinu de 14,16 hectàrees preveu la cessió de 0,96 hectàrees addicionals destinades a la formació del futur parc territorial de la Ciutadella. Ubicat entre la riera Trencada, urbanització Mas Mates i vial nord, completa amb un teixit residencial, el buit urbà existent.

EI PMU 3 – Ciutadella I, amb un àmbit continu de 0,85 hectàrees, preveu definir el front entre l'av. de Rhode i la Ciutadella.

EI PMU 4 –Mas Mates Sud, amb un àmbit discontinu de 4,86 hectàrees amb una cessió addicional per a sistemes d'equipament esportiu de 1,48 hectàrees que completarà l'àrea d'equipaments esportiu de la zona nord de la vila. Permetrà formalitzar la part sud de la urbanització Mas Mates, dibuixant en el territori una traça de zona verda i espais lliures que facilitarà l'accés i la connexió al mar de l'àmbit urbà del Mas Mates, a través del parc de l'antic càmping Bahía, contigu a la banda sud del PMU proposat.

EI PMU 5 – Ciutadella II, amb un àmbit continu de 7,42 hectàrees, permetrà aconseguir un important espai lliure definint una nova centralitat per a la vila en realitzar les funcions de connector entre el passeig Marítim, a l'àmbit del Salatar-Santa Margarida, a través del carrer Bernat Metge i les zones d'interior. Per altra banda, s'aconsegueix una important zona de protecció al voltant de la Ciutadella.

EI PA 6 – Pica d'estats, es tracta de sòl urbà consolidat que fa xamfrà entre la ctra. de Roses a Besalú i la ctra. de Palau. L'objectiu és definir una zona de baixa intensitat que conservi bàsicament el caràcter enjardinat actual.

EI PA 7 – Vinyoles, es tracta de sòl urbà no consolidat que fa xamfrà entre la ctra. de Roses a Besalú i la ctra. de Palau. L'objectiu és ordenar urbanísticament aquest àmbit que dona front a la gran zona verda i d'equipaments de l'antic càmping Bahía.

EI PEU 1 – Ciutadella Arqueològica, es tracta de sòl urbà consolidat de 19,89 Ha, coincideix amb l'àmbit de la Ciutadella i l'objectiu és portar a terme les determinacions del Pla director de la Ciutadella.

SECTORS SANTA MARGARIDA I SALATÀ (5 i 6)

Superfície sector de 143 ha, amb un nivell de consolidació del 96%, amb predominança d'usos de segona residència i turístics. Va iniciar el seu desenvolupament el 1959

El sector de Santa Margarida es troba situat a la part de llevant del nucli urbà, limitant amb el terme de Castelló d'Empúries, emmarcat en un espai de forma triangular definit per la carretera de Figueres, el Rec Madral i la platja del Salatà.

Aquesta antiga zona agrícola i d'aiguamolls, la podem dividir en tres sectors ben diferenciats:

1. Sector I – Correspon a la part del Salatà emmarcada entre la platja i l'antic rec de drenatge que unia les basses de Santa Margarida i el Clot dels Franquets amb el Rec del Madral. En aquest àmbit es defineixen el següent àmbit de gestió:

El PMU 2 - El Joncar, es defineix un polígon continu de sòl urbà consolidat que fa xamfrà entre la ctra. de Roses a Besalú i el carrer Bernat Metge amb l'objectiu d'ordenar la implantació d'usos hotelers amb usos residencials i realitzar la cessió de la zona verda i aparcaments.

2. Sector II – Correspon al sector dels canals, situat a la part de llevant entre el Salatà i el rec Madral i la ctra. de Roses a Besalú. En aquest àmbit es proposa formalitzar la volumetria establerta en conveni urbanístic a l'extrem sud d'aquest sector, front l'edifici Illa de Roses.

El PA 13 – Port Canadell, es tracta de sòl urbà no consolidat ubicat a la zona de Port Canadell, entre el rec Madral i la ctra. c-260 de Roses a Besalú. Amb un àmbit de 2,74 Ha, preveu la construcció d'un port esportiu que permeti reforçar la imatge del municipi des de l'accés de Figueres a Roses.

3. Sector III – Correspon a un sector encara per desenvolupar que es subdivideix en diferents polígons, tots ells continus amb la finalitat que les reserves destinades a equipaments i espais lliures delimitats, atesos els déficits actuals, es concentrin en el mateix sector:

El SUD 5 – Joncar Mar, es tracta d'un sector continu d'1,94 Ha, ubicat al llarg de l'av. de Rhode-costat mar, d'ús majoritàriament hotelier.

El SUD 6 – Mediterráneo, es tracta d'un sector continu colindant amb el sector Sud 5, amb una superfície total d'1,61 Ha. L'objectiu és ordenar el sector amb un ús majoritàriament hotelier i formalitzar una de les façanes d'entrada a la vila.

El SUD 7 – Rodhe est, es tracta d'un sòl urbanitzable continu ubicat al front de l'av. de Rhode i colindant amb els sectors anteriors, amb una superfície total de 2,61 Ha. Definirà, amb els anteriors sectors, la façana d'accés a la vila amb usos residencials i hotelers.

El SUD 8 – New Orleans, sòl urbanitzable delimitat discontinu amb un àmbit total de 10,22 Ha, de les quals 3,32 Ha formaran part de l'àmbit del parc territorial del nord de la Ciutadella. Sector destinat a usos residencials i hotelers, que es troba actualment en fase de tramitació.

El SUD 9 – Rhode, sòl urbanitzable continu amb un àmbit total de 3,74 Ha. Apte per a usos residencials i hotelers, actualment es desenvolupa l'activitat de càmping.

El SUD 10 – Rodhe Nord, sòl urbanitzable continu amb un àmbit total de 11,72 Ha. L'objectiu del Pla parcial proposarà una ordenació que porti a terme la formalització d'una porta significativa a l'entrada del municipi. La part oest del sector es reserva per ubicar-hi una significativa superfície destinada a equipament i zones verdes, per a resoldre les necessitats de la urbanització Santa Margarida.

El SUD 11 – Rodhe Oest, sòl urbanitzable delimitat continu amb una superfície total de 4,42 Ha. Continuació de la part occidental de l'anterior sector que prolonga el sistema d'equipaments anterior amb una franja de zona verda destinada a sistema general.

El PA 1 - Salatà Nord, sòl urbà no consolidat amb una superfície de 2,90 Ha d'extensió. L'objectiu és ordenar i formalitzar l'àmbit de l'antiga UA 21.

El PMU 7 – Càmping Salatar, l'objectiu és mantenir l'ús actual de càmping i realitzar les cessions previstes de zona verda i equipament.

SECTOR LA VILA (7) :

Com a zona de la Vila considerem l'espai entre el front de mar i la zona d'equipaments esportius situada entre la carretera de mas Oliva i el carrer Viena. Hi podem identificar tres parts ben diferenciades: **a.** El centre històric limitat a ponent pel carrer Lluís Companys, a llevant pel carrer Francesc Macià a nord per l'Avinguda Tarragona i la travessia de la riera Ginjolers, a sud pel Passeig Marítim. **b.** El que l'anterior planejament definia com el centre vila entre la Ronda de Miquel Oliva Prat a ponent, l'Avinguda de la Cuana a llevant, i l'Avinguda Pau Casals a nord, amb exclusió del centre històric. **c.** També considerem com a part integrant de la Vila l'espai urbà definit entre l'Avinguda Pau Casals i la zona d'equipaments esportius situada entre la carretera de mas Oliva i el carrer Viena.

Aquesta zona ocupa una extensió de 70 ha, allotja 10.300 residents que representa el 64% de la població rosinca. La consolidació urbanística del sector és del 96% del total de les parcel·les. Amb una topografia pràcticament plana i el 2,2% de pendent mitjana resulta un territori molt apte per l'assentament urbà.

La centralitat exercida per aquesta zona es reflexa en la presència de gran part dels serveis del municipi, en la situació central dins l'espai urbà, remarcat per l'estructura de la xarxa viària, per la situació en el seus extrems est-oest dels equipaments del port i la ciutadella lligats pel passeig marítim.

La ciutadella i el seu parc articulen les dues grans zones de l'espai urbà planificat, la de llevant formada per una trama més consolidada i d'imatge densa i la part de ponent on es preveu una nova imatge de ciutat estructurada amb vials de major secció, menor densitat edificatòria, nous espais lliures i d'equipaments; sols d'aprofitament que permetran establir habitatges i activitats econòmiques ajustats a les noves necessitats i mercats.

Aquesta ròtula no podria exercir la seva funció sense els tres vials en sentit est-oest que l'estructuren i la relliguen amb la resta de trama urbana (el Passeig Marítim, l'avinguda Pau Casals i el vial perimetral).

En quant a la zonificació, la pràctica totalitat de l'àmbit manté les zonificacions del pla general vigent, indicant gràficament el nombre de plantes i les profunditats edificables per a facilitar-ne la interpretació.

Les zonificacions dominants en el centre històric són les de zona de front de mar-casc antic (clau 1) (per la façana marítima) i la de zona de casc antic (clau 2) per a la resta.

Els espais entre l'avinguda Pau Casals i la façana marítima no ocupats pel centre històric es qualifiquen principalment com a zones d'eixample urbà i d'exemple suburbà (claus 3 i 4) a excepció d'alguns conjunts residencials que es preveuen com a zones de polígons d'habitatges (clau 5).

L'ordenació d'aquestes diferents claus és pràcticament en la seva totalitat d'illes tancades amb edificacions amb alineació a vial entre mitgeres.

La xarxa viària s'ordena en forma de malla amb els següents eixos principals: **1.** en sentit est-oest, el Passeig Marítim, l'Avinguda Tarragona amb la continuació dels carrers Nou i Montserrat, la gran Via Pau Casals i el vial perimetral **2.** En sentit nord-sud, la ronda Miquel Prat Oliva, el carrer de Lluís Companys, el carrer de Pep Ventura, la carretera del mas Oliva, el carrer de la riera Ginjolers, el carrer Francesc Macià i les avingudes de Jaume I i de la Cuana.

No es realitzen modificacions sobre la xarxa viària prevista en el pla general de 14 de setembre de 1993, amb l'excepció de la supressió d'alguns trams per ampliació d'espais lliures i per la modificació de les alineacions de l'avinguda Tarragona en la zona de la seu actual de la policia municipal.

Els sistemes d'espais lliures es reparteixen uniformement per tot el sector, destacant l'espai central de l'avinguda Ginjolers, les places de Catalunya i Sant Pere situades a front de mar, la plaça Frederic Rahola i la del Teatre.

La polaritat dels extrems d'aquesta zona, al nord amb els equipaments docents i esportius, i a sud amb la zona comercial i de serveis del front marítim i centre històric, genera fluxes de circulació peatonal, que justifica la formació d'una succeció d'espais lliures i l'aparició d'una nova centralitat formada pel mercat i el teatre. Espai de referència que cohesionava el casc antic amb el creixement nord de la vila.

Els equipaments es reparteixen uniformement per tot el sector en especial entre la riera Ginjolars i la ciutadella, amb 16 peces com l'Ajuntament, el teatre, el mercat municipal i les zones docents i esportives de la part nord. Les àrees d'aparcament es preveuen compatibilitzant-les amb espais lliures, concentrades en els àmbits de major densitat entre l'avinguda Pau Casals i el front marítim, on destaquen la zona nord-est de la ciutadella, la plaça del teatre, la plaça Catalunya i la plaça Frederic Rahola.

Es defineixen diferents àrees de gestió. Es completen els equipaments municipals colindants amb els equipaments ja existents: policia municipal i teatre. En la part de llevant de la Riera Ginjolars: **a. Entre** el carrer i la riera Ginjolars es defineix el **polígon d'actuació 3 Ginjolars**, amb l'objectiu de facilitar l'execució de l'obertura del passatge en planta baixa que connecti la Rambla Ginjolars amb el carrer de l'església.

A l'altra banda de la ctra. al Mas Oliva, s'ubica el **polígon d'actuació 2 Ponent**, amb una superfície de 2,10 Ha, completarà i cohesionarà el buït urbà ubicat entre les zones d'equipament esportiu i docent i la trama urbana de la urbanització Mas Oliva. Ajudarà a definir la trama viària pendent d'urbanitzar.

També es preveu un sector de sòl urbanitzable delimitat **SUD 1 Rec Fondo**, sector destinat a acollir part de les necessitats de residència fixa mitjançant la seva condició d'Àrea Residencial Estratègica, amb una superfície aproximada de 20,45 Ha. Aquesta implantació permetrà els següents objectius: **a.** Reforçar l'estructura de sistemes a la zona. **b.** Reforçar la ronda nord i el vial que articula el sector en sentit est oest per sobre del vial de circumval·lació. **c.** Definir una estructura d'equipaments que permeti donar compliment a les exigències del sector i complementar el conjunt d'equipaments situats a la perifèria de l'ARE. **d.** Formalització d'un parc lineal central estructurador entre les illes residencials d'est a oest i que permeti connectar els equipaments esportius existents i els nous equipaments docents amb el gran parc central previst al nord de la Ciutadella.

SECTOR ELS GRECS – MUNTANYETA (8) :

El sector dels Grecs-Muntanyeta té els seus orígens amb un pla parcial de 1966, es situa entre la carena de l'Alzeda, l'Avd. Pau Casals i la Riera Ginjolars; en la vessant sud-oest d'un turó amb forta pendent, i vistes privilegiades sobre el Golf de Roses. Té una superfície total de 41,7 ha. i nivell de consolidació urbanística del 92%. La zonificació del sector presenta dues parts ben diferenciades, una situada entre el carrer Aristòtil i la Riera Ginjolars on les corbes de nivell són més regulars i la proximitat al centre de la Vila, permet que la trama urbana realitzi la transició entre la zona d'eixample i la zona d'habitatges unifamiliars de la muntanya a partir de la creació d'espais lliures al voltant dels quals s'alineen edificacions destinades a equipaments comunitaris i edificacions plurifamiliars (Clau 4 i 8) amb alçada entre quatre i tres plantes i la resta s'ordena amb edificacions unifamiliars en filera (Clau 7) davant la Riera i aïllades en el seu interior (Clau 6).

Entre els carrers Raval dels Grecs i Roger de Llúria es preveu la formació d'un equipament dotacional d'habitatge, en un solar propietat de la Generalitat de Catalunya.

La part on la topografia es presenta de manera més abrupta, s'ordena amb edificacions unifamiliars.

L'ús principal del sector es d'habitatges un percentatge important de primeres residències, especialment en la zona més propera a la Riera Ginjolars.

La xarxa viària en la part més propera a la riera, s'estructura en forma de malla, la resta està formada per una trama de carrers sinuosos que s'adapten al terreny per augmentar de cota.

Els sistemes d'espais lliures en la part més propera a la riera adopten formes regulars, destaquen la peça que es troba en front del CEIP dels Grecs amb unes dimensions de 110 per 35 metres. En la zona entre l'avinguda Pau Casals i la muntanya els espais lliures es presenten de forma més atomitzada. A excepció d'una situada en la part de cota més elevada limitada pel parc natural del Cap de Creus.

Mitjançant el **PA 4 – Raval dels Grecs**, es redefineix la vialitat i es concreta una gran zona verda a la qual conflueix un important nombre d'habitatges dotacionals i protegits.

Per finalitzar la urbanització es defineix el **SUD 4 Muntanyeta centre** entre el carrer Pitàgores i el carrer Homer, que haurà de resoldre la relació d'aquest sector amb el sol no urbanitzable. Té per objecte ordenar la part que té consideració de sòl urbà amb aprofitament, reservant com a espais lliures la zona ubicada entre aquest vial i el carrer Miron. Realitzar les cessions corresponents als espais lliures, amb una superfície aproximada de 22.500 m². Espais lliures que tenen continuïtat amb els 88.500 m² de parc territorial que formen part de l'àmbit del SUD 4- Mas Mates Oest.

SECTOR MAS OLIVA (9)

La urbanització "Mas Oliva", iniciada l'any 1963, es situa al nord de la població, amb forma de península connectada a la resta del sol urbà pels carrers Viena i Oslo. Es tracta d'un entorn molt privilegiat de la població, en el límit del sòl no urbanitzable envoltada de boscos i camps d'oliveres situats a la falda de la Serra de Rodes. La capçalera de la riera Ginjolars, en el límit sud, és un altre element enriquidor del paisatge. Es tracta d'una zona de creixement en eixample de la ciutat, d'elevada qualitat ambiental, centrada i amb predominança de primera residència de qualitat. Amb una superfície total de 24,5 ha. i un nivell de consolidació de les zones amb condició de solar del 79%.

La zonificació del sector preveu, qualificar la corona de creixement del sector actual com a ciutat jardí de baixa densitat (Clau 6), únicament en la franja perifèrica nord, on resulta important mantenir un creixement poc dens, de baixa alçada, que permeti les visuals obertes cap al paisatge des de l'interior, amb accés per les noves obertures visuals formades per perllongació dels vials nord-sud.

Per contra, la tipologia unifamiliar aïllada per completar el sector als extrems de llevant i ponent, es proposa consolidar-lo amb una tipologia de bloc aïllat (Clau 8) semblant a la majoritària del sector, tot preservant el vial previst sobre l'actual rec que fa de límit est de l'actuació, disminuint la vialitat i disposant els espais lliures amb un criteri de protecció ambiental cap al sòl no urbanitzable més que de jardins urbans, que no resulten necessaris si es continua consolidant el sector amb edificació aïllada amb jardí privat comunitari.

Els espais privats ajardinats de les zones amb edificació plurifamiliar aïllada li confereixen una elevada qualitat ambiental, per quant tot i tractar-se d'un creixement compacte, no ofereix l'imatge de densificació. Es regularà per reglament els espais lliures privats de les diferents claus amb l'intenció de preservar i d'augmentar la vegetació del sector.

Els indicis de restes romanes en la perllongació del carrer Roma, fan recomanable acumular les cessions d'espais lliures i dotacions en aquest indret.

Les illes situades entre els carrers Viena i Oslo es mantenen amb l'ordenació vigent en illa tancada i alineació a vial (clau 4), que permet oportuna la major part de l'activitat comercial del sector. Les ordenances edificatòries permetran millorar la imatge de les façanes d'aquesta zona.

La zona definida entre el carrer Viena, Londres i Ronda de Dalt, s'ordena en par com a polígon d'habitatges, en part com a vivendes unifamiliars aïllades i en part com a equipaments privats esportius i aparcament.

La xarxa viària s'estructura en forma de malla, amb una retícula coherent donada per la forma del sector.

Pel que fa als sistemes d'espais lliures es manté l'espai central actual, redefinint els seus límits i connectant-lo amb el carrer Viena amb una franja de 20 metres d'amplada, convertint-se així en centre de l'activitat social del sector. Els projectes d'urbanització que s'hi realitzin hauran de tenir en compte les diferències de cotes entre la part sud i nord d'aquest espai lliure.

La resta d'espais lliures es situen en el perímetre est i nord, creant una passejada de circumval·lació, tot gaudint del paisatge de l'entorn.

En aquest sector de Mas Oliva es preveuen tres plans de millora urbana per a permetre concretar la finalització del sector: El **PA 11- Mas Oliva Centre**, que incorpora l'antiga illa qualificada com a zona hotelera requalificant-la com a zona d'edificació plurifamiliar aïllada i l'espai públic immediat que proposa una gran àrea de zona verda entre els carrers Viena i Amsterdam. L'objectiu d'aquest àmbit és el de reconfigurar la urbanització de l'entorn.

El **PMU 1 - Mas Oliva Est** preveu una ordenació amb edificació plurifamiliar aïllada, concentrant els espais lliures en la part de llevant per tal de permetre la continuïtat dels olivars i formar part del passeig perimetral. Aquest pla preveu gestionar les cessions, la urbanització i la reparcel·lació d'aquest àmbit.

El **PMU 8 - Mas Oliva Nord** preveu majoritàriament una ordenació amb edificació unifamiliar aïllada en la part nord i dues illes allargassades de plurifamiliar aïllada en la part de ponent, els espais lliures s'agrupen al llarg del carrer Andorra per prolongació de la vialitat existent.

Per altra banda, es preveu la traça de vialitat en el sector sud que millorarà la connectivitat i mobilitat de la urbanització Mas Oliva i la resta de la trama urbana.

SECTOR PUIG ROM (10) :

El sector de Puig Rom amb una superfície de 141 ha, podem considerar que té els seus orígens en quatre punts ben diferenciats: **a.** El sector Santa Rosa de Puig Rom iniciat l'any 1965; **b.** el sector Balins iniciat l'any 1965; **c.** el sector Puig-Giral iniciat el 1964 i **d.** el sector Marès o Puig Rom iniciat el 1979.

Actualment el nivell de consolidació del sector és del 86%.

Està ocupat bàsicament per segones residències. Establertes seguint dues lògiques: **a.-** Una primera situant-se a la franja definida entre la carretera de costa i el límit marítim terrestre. L'ocupació en aquesta franja és molt densa, el que fa inexistent els passos de relació entre la via pública i les petites cales, pràcticament privatitzades, que es donen al llarg de la costa. **b.-** Una segona situant-se als carrers estrets i empinats que van serpentejant al voltant de Puig Rom per a cercar les millors vistes sobre la badia. La tipologia edificatòria és normalment l'habitatge unifamiliar aïllat formant un conjunt, en parcel·les de superfície superior als 1.000 m². Aquest tipus de parcel·les s'adapten bé a la topografia i a la difícil i restringida accessibilitat.

Quant a la xarxa viària, l'accessibilitat rodada està molt distingida i penja de dues vies principals: una de paral·lela a la costa, que uneix les diferents cales, i l'altra que sorgeix de l'extrem est del casc urbà i puja fins al Puig Rom. L'espai restant s'estructura a partir d'un seguit de carrers disposats seguint les corbes de nivell formant feixes, que permeten la disposició de l'edificació escalonada a banda i banda de carrer, i un conjunt de vials connectors en

sentit perpendicular. La manca de continuïtat entre aquests connectors, la disposició de carrers en cul de sac i la gran pendent del terreny no permet establir una estructura viària ordenada.

Es preveu reurbanitzar el sector, vialitat, enllumenat, xarxa d'abastament d'aigua, clavegueram residual i pluvials, i zones verdes, recuperant els passos peatonals i espais públics de cessió obligatòria, finançant-ho per mitjà de contribucions especials.

Com element paisatgístic cal remarcar el camí de ronda i els vials de connexió entre aquest i l'Avd. Diaz Pacheco. La recuperació de la traça de l'antic camí del Castell de la Trinitat.

La zonificació del sector és de predominança de vivenda unifamiliar aïllada, destinades a segona residència. En la part més propera a mar, especialment entre el far i la platja de l'Almadrava i a l'entorn de l'Avd Pau Casals es preveu vivenda plurifamiliar aïllada (clau 8), d'alçades entre tres i cinc plantes, segons les tipologies consolidades. També es preveuen zones de polígons d'habitatges amb volumetries específiques (Clau 5) per l'edifici entremolls i la zona de cota alta situada entre el carrer Carner i la Pujada a Puig Rom.

En la cruïlla formada per l'Avinguda de la Cuana i la de Rhode, es redefineix el volum edificatori amb l'objectiu d'obtenir la cessió voluntària de la part de solar corresponent a l'avinguda de la Cuana.

S'han ajustat les zonificacions a les tipologies de les edificacions existents.

Amb la redacció d'un reglament es proposa un tractament cromàtic que permeti el mimetisme de les edificacions amb el terreny i la vegetació.

Com a elements d'interès patrimonial cal destacar, el Càstro Visigòtic, el Far, el Castell de La Trinitat, els habitatges unifamiliars construïts per Pelayo Martinez davant del Port.

En quant als sistemes d'espais lliures cal destacar la successió d'espais entre la Punta de la Poncella i el Puig Rom, situats en les parts més visibles de la muntanya i que inclouen el Castell de la Trinitat que poden permetre una interessant passejada. També cal destacar la zona verda situada a la part nord-est del sector entre el Castro Visigòtic i el Parc Natural. La resta de zones verdes de menor tamany es situen a l'entorn del carrer Francesc Alegre i Marià Agulló.

Es planteja l'eliminació dels "microespais lliures" de forma triangular, situats en els revolts dels vials.

Es proposen sistemes d'aparcament a la plaça Carles Fages de Climent i sistemes d'equipaments repartits pel sector que en molts casos estan destinats a allotjar dipòsits de la xarxa d'aigua sanitària. D'aquests equipaments cal destacar el Far i el camp de tir situat paral·lel a la Riera de la Cuana.

Entre els carrers Manuel de Pedrolo, Milà i Fontanals i la carretera del Far es defineix el **polígon d'actuació núm. 8 Balins**, amb l'objectiu de reurbanitzar el sector, redefinir la vialitat i adequar l'antic accés al Castell de la Trinitat; l'ús previst és el residencial.

En el mateix Puig Rom es defineix el **pla de millora urbana 6 - Puig Rom Mirador**, amb l'objectiu de realitzar les cessions corresponents als espais lliures i preservar els afloraments rocosos propers al dipòsit d'aigua, millorant la seguretat front a riscos tecnològics.

El **PA 9 - Castro Visigòtic**, s'implanta amb l'objectiu de preservar l'entorn del Castro Visigòtic, tot permutant l'emplaçament dels espais lliures i de les zones edificables.

Es defineix l'àmbit del **pla especial urbanístic 2 - Port de Roses**, que regula els usos i edificabilitats permeses que s'adjunten en un annex del POUM.

SECTOR CANYELLES ALMADRAVA (11) :

El sector de Canyelles – Almadrava té el seus orígens en la urbanització espontània del front de la costa durant els anys 50. El primer planejament es redacta l'any 1962 amb l'objectiu de legalitzar i ordenar la urbanització.

Ocupa l'extensió de la vessant marítima entre el carrer Picasso a la platja de Canyelles petites fins a l'inici del sòl rústic a la Punta de l'Almadrava.

Actualment el sector té una superfície total de 40,40 ha, amb un nivell de consolidació de 91,50 %. L'ús majoritari al que està destinada la urbanització és el de segones residències, destacant alguns equipaments hotelers de front de mar.

La zonificació del sector és predominança d'habitatges unifamiliars aïllats clau 6, edificacions que generalment es disposen esglaonadament sobre la muntanya. La zona més propera a la platja de Canyelles Petites es qualifica com a zona 8b vivendes plurifamiliars aïllades amb una previsió de tres plantes. A l'entorn de la Platja de Canyelles Grosses es preveu una zona d'edificacions plurifamiliars amb claus 8 i 5 i alçades de dos a tres plantes.

El **PA 12- Vistabella**, en sòl urbà consolidat i una extensió de 0,56 Ha. Comprèn l'àmbit de l'actual hotel Vistabella i una parcel·la ubicada a l'altra banda de la carretera propietat de l'hotel. L'objectiu és concentrar part de l'edificabilitat permesa de la finca costat mar en aquest lloc i, així, possibilitar la modernització i fomentar la qualitat de l'equipament hotelier.

Dins aquest àmbit es proposa incloure dins el catàleg de béns protegits diverses edificacions on destaquen els habitatges unifamiliars realitzades per Pelayo Martínez sobre l'Avinguda Diaz Pacheco, la Casa Rozes de Juan Antoni Coderch i les barraques de pescadors de l'Almadrava.

Les parcel·les de la banda de muntanya del carrer Velàzquez que no es trobaven consolidades han passat a qualificar-se com a sòl rústic amb l'objectiu de reduir l'impacte paisatgístic d'unes edificacions situades sobre un terreny amb excessiu pendent.

S'han ajustat les zonificacions a les tipologies de les edificacions existents

Amb la redacció d'un reglament es proposa un tractament cromàtic que permeti el mimetisme de les edificacions amb el terreny i la vegetació.

L'estructura viària es constitueix a partir d'un seguit de carrers disposats en el sentit de les corbes de nivell formant feixes, que permeten la implantació de l'edificació escalonada a banda i banda de carrer, i un conjunt de vials connectors en sentit perpendicular. La manca de continuïtat entre aquest connector, la disposició de carrers en cul de sac i el gran pendent del terreny no permet establir una estructura viària ordenada.

Com element paisatgístic cal remarcar el camí de ronda i els vials de connexió entre aquest i l'Avd. Diaz Pacheco.

Els sistemes d'espais lliures es preveuen a la part alta de la platja de Canyelles Petites, en concret en el sector timoneda i el carrer Zurbaran. Es preveuen dos espais més un en front de la Platja de l'Almadrava i un altre entre el carrer Diaz Pacheco i el carrer Rubens.

Es planteja l'eliminació dels "microespais lliures" de forma triangular, situats en els revolts dels vials.

1.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PREVISIÓ DE SÒL PER A SISTEMES D'ESP AIS LLIURES

D'acord amb l'article 58 LU les reserves de sòl per a sistema general d'espais lliures públics han de ser equivalents a 20 m²s per cada 100 m²st previst pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

El Quadre 01 conté el càlcul de la edificabilitat potencial assignada per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, d'acord amb els quadres que figuren en aquesta Memòria, la qual és equivalent a 3.529.468,77 m²st. Aplicant l'estàndard legal, resulten unes necessitats de sòl per a sistema general d'espais lliures de 705.893,75 m²s.

Aquesta xifra és inferior a la prevista per el Pla per a sistema general d'espais lliures, tal com apareix detallat en el mateix quadre, que resulta ser de 843.974,00 m²s, la qual no inclou els sistemes locals d'espais lliures que són legalment exigibles en els sectors de planejament derivat segons el corresponent règim de sòl.

Aquesta superfície de sòl inclou:

- a) Els sòls reservats per a sistema general d'espais lliures en sòl urbà consolidat (fora de sectors de planejament derivat i polígons d'actuació). Correspon a la quantificació dels espais reservats a sistema general d'espais lliures en sòl urbà consolidat, realitzada sobre el plànol de zonificació.
- b) Els sòls destinats a sistema general d'espais lliures en sectors pendents de Pla de millora urbana (PMU) o Polígon d'actuació (PA), per motius de gestió urbanística, i que corresponen a sistemes generals en sòl urbà.
- c) Els sòls destinats a sistema general d'espais lliures en sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD), pendents de Pla parcial urbanístic, i que excedeixen l'estàndard legal relatiu a sistema local d'espais lliures. Inclou el denominat "pulmó verd" (parc central situat darrera la Ciutadella), inclòs en sectors discontinus de planejament parcial, així com el parc de Mas Buscà-Mas Fumats també inclosos per raons de gestió urbanística en sectors de planejament parcial discontinus. Correspon als sectors SUD2, SUD-3, SUD-4, SUD-8, SUD-12, SUD-13, SUD-14, SUD-15)
- d) Els parcs urbans corresponents a sistema general d'espais lliures inclosos en el Pla especial urbanístic PEU-1 (Ciutadella), en sòl urbà, de titularitat municipal. No s'ha tingut en compte el parc situat en el sector PEU-4 (La Pelosa), en sòl no urbanitzable, també de titularitat municipal.

Com es pot apreciar en el Quadre, el total de 843.974,00 m²s destinat a sistema general d'espais lliures (estrictament independent dels espais reservats en cada sector a sistema d'espais lliures de caràcter local), excedeix àmpliament el mínim legal de 705,893,75 m²s.

Clau	Zona	Superfície (m2s)	Sostre resid. (m2st)	Sist.gen.esp.lliures (m2s)	Sectors (m2s)
1	Front de mar del casc antic	16.074,00	62.275,81		
2	Casc antic	80.992,00	259.617,95		
3	Eixample urbà	148.896,00	503.450,50		
4	Eixample suburbà	158.929,00	516.938,18		
5	Conjunts d'ordenació volumètrica	275.070,00	176.590,24		
6	Habitatge unifamiliar aïllat	2.249.048,00	944.377,97		
7	Habitatge unifamiliar en filera	45.017,00	91.279,60		
8	Habitatge plurifamiliar aïllat	723.864,00	875.065,88		
9	Terciari-industrial	151.323,00	99.059,30		
10	Càmping urbà				
11	Edificis i jardins privats protegits	5.296,00	813,34		
	TOTAL sostre residencial en SU no sectoritzat	3.854.509,00	3.529.468,77		
SU	Sòl urbà no sectoritzat			255.700,00	
PA	Polígons d'actuació urbanística			42.175,00	
PMU	Plans de millora urbana			76.023,00	
PEU	Plans especials urbanístics			198.897,00	PEU 1
SUD	Plans parcials urbanístics			271.179,00	SUD 2-3-4-8-12-13-14-15
	TOTAL sistema general espais lliures			843.974,00 >	705.893,75
	TOTAL SU	3.854.509,00	3.529.468,77		

Quadre 01. Justificació de la previsió de sòl per a sistema d'espais lliures

Font: elaboració pròpia

1.2.3. DETERMINACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DEL SÒL DE L'ORDENACIÓ

Classificació del sòl

El Quadre 1 conté les superfícies corresponents a la classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, en comparació amb les mateixes superfícies segons el planejament general anterior. El POUM classifica en sòl urbà una superfície total de 6.654.378 m²s (663,43 ha), és a dir, un 14,50% de la superfície municipal. Això representa un augment de 98.278 m²s (9,82 Ha) respecte dels 6.556.100 m² (655,61 Ha) actualment en sòl urbà. Aquest augment és degut principalment a la incorporació de sòls abans classificats com a sòl urbanitzable, corresponents a antics sector de planejament parcial o a sistemes generals, que s'han incorporat al sòl urbà. En aquest sentit, no hi ha hagut un canvi substancial en la delimitació del sòl urbà.

La superfície de sòl classificada com a sòl urbanitzable, en canvi, incorpora sectors que en el planejament vigent (en el document denominat Revisió parcial del sòl urbanitzable i sistemes relacionats) apareixien conjuntament a sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat. A més incorpora sòls no urbanitzables destinats a sistemes generals que han estat incorporats a sectors discontinus a efectes de la seva obtenció per cessió, però que mantenen la seva condició de sistemes. La superfície total de sòl urbanitzable, delimitat i no delimitat, ha passat, així doncs, a un total de 1.999.157 m²s (199,91 ha), contra els 1.645.341 m²s (164,53 ha) actuals.

El sòl no urbanitzable continua representant la major part del terme municipal, entorn d'un 81,15% de la seva superfície total. La classificació del nou POUM representa una disminució de 452.094 m²s (45,20 ha) de la superfície del sòl no urbanitzable, que passa del 82,13% al 81,15% de la superfície total municipal. Aquesta disminució és deguda principalment a l'inclusió de sòl no urbanitzable destinat a sistemes generals en sectors de sòl urbanitzable, per les raons abans exposades.

	PGOU vigent (m ² s)		POUM 2006 (m ² s)	
		%		%
SU	6.556.100	14,28	6.654.378	14,50
SUD/SUND	1.645.341	3,58	1.999.157	4,36
SNU	37.698.559	82,13	37.246.465	81,15
TOTAL	45.900.000	100,00	45.900.000	100,00

Quadre 1. Classificació del sòl. PGOU vigent i POUM 2009

Font: elaboració pròpia

Sòl no urbanitzable

La major part del sòl no urbanitzable del terme municipal està constituït pels Parcs Naturals de Cap de Creus i dels Aiguamolls d'Empordà, els quals ocupen conjuntament una superfície de més de 2.800 hectàrees (més del 75% de la superfície del sòl no urbanitzable i més del 60% de la superfície total del municipi).

L'objectiu del Pla en sòl no urbanitzable és recollir les determinacions derivades de la legislació sectorial i del planejament territorial en relació als Parcs Naturals i també en relació a la gradació de proteccions establerta normativament. El Pla d'ordenació urbanística municipal ha de ser coherent amb aquestes determinacions.

Així doncs, el sòl no urbanitzable no inclòs en parcs naturals s'estructura de la següent manera:

a) Zona 13: rústec de protecció preventiva

Coincident amb els sòls subjectes a protecció preventiva en el Pla director territorial de l'Empordà i en el Pla director urbanístic de la serra de Rodes i entorns.

b) Zona 14: protecció especial d'alt valor agrícola

Coincident amb els sòls subjectes a protecció especial d'alt valor agrícola en el Pla director territorial de l'Empordà i en el Pla director urbanístic de la serra de Rodes i entorns.

c) Zona 15: protecció especial sòls de valor connector ecològic i paisatgístic

Coincident amb els sòls subjectes a protecció especial dels sòls de valor connector ecològic i paisatgístic en el Pla director territorial de l'Empordà i en el Pla director urbanístic de la serra de Rodes i entorns.

El Quadre 2 ofereix les superfícies de sòl adscrites a cada zona i a cada sistema en sòl no urbanitzable.

Clau	Zona	Superfície (m2s)	Percentatge (%)
13	Rústec de protecció preventiva	3.267.151,50	8,77
14	Protecció especial d'alt valor agrícola	3.928.454,89	10,55
15	Protecció especial connectivitat	587.151,80	1,58
16	Parc Natural de Cap de Creus	27.723.382,87	74,43
17	Parc Natural dels Aiguamolls d'Empordà	467.883,17	1,26
	TOTAL zones sòl no urbanitzable	35.974.024,23	96,58
A	Sistema viari	154.885,12	0,42
B	Sistema d'aparcaments	6.510,96	0,02
C	Sistema d'espais lliures	574.093,71	1,54
D	Sistema d'equipaments	105.899,60	0,28
F	Sistema hidrològic	4.172,88	0,01
P	Sistema portuari	426.878,50	1,15
	TOTAL sistemes sòl no urbanitzable	1.272.440,77	3,42
	TOTAL sòl no urbanitzable	37.246.465,00	100,00

Quadre 2. Sòl no urbanitzable. Superfícies totals

Font: elaboració pròpia

Sòl urbanitzable

Les qualificacions urbanístiques corresponents al sòl urbanitzable apareixen en els Quadres 3 i 4. Els 1.999.157 m2 de sòl classificat com a sòl urbanitzable corresponen enterament a un total de 15 sectors delimitats i al sòl urbanitzable no delimitat.

Els Quadres ofereixen el detall de les qualificacions urbanístiques del sector, distingint els sòls destinats a zones i els sòls destinats a sistemes en cada sector de planejament parcial.

Cal tenir en compte que el sòl adscrit a sistemes directament des del planejament general correspon a sistemes generals i a sistemes locals, en les distintes categories de sòl viari, lliure o d'equipaments i serveis tècnics. Les reserves per a sistemes generals computen a efectes del compliment dels estàndards legals, amb les limitacions establertes en les normes urbanístiques segons els sectors, especialment quan es tracta de sectors discontinus.

Clau	Nom	Sector	Superfície (ha)	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sost màxim (m2st)	Sost resid (m2st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)	Observacions
SUD-1	Rec Fondo	Continu	198.920	0,500	99.460	87.963	50,00	995	Sup.total=20,25 ha
SUD-2	La Trencada	Continu	110.656	0,500	55.328				
SUD-3	Mas Mates Est	Discontinu	151.116	0,500	75.558	64.224	35,00	529	
SUD-4	Muntanyeta Centre	Continu	37.432	0,150	5.615	4.773	7,00	26	
SUD-5	Joncar Mar	Continu	19.363	0,500	9.682	2.904	12,50	24	
SUD-6	Meditarraneo	Continu	16.147	0,500	8.074	2.422	12,50	20	
SUD-7	Rodhe Est	Continu	37.794	0,500	18.897	16.062	35,00	132	
SUD-8	New Orleans	Discontinu	102.199	0,500	51.100	43.435	35,00	358	
SUD-9	Rodhe	Continu	37.418	0,500	18.709	15.903	35,00	131	
SUD-10	Rodhe Nord	Continu	117.153	0,500	58.577	49.790	35,00	410	
SUD-11	Rodhe Oest	Continu	44.197	0,500	22.099	18.784	35,00	155	
SUD-12	CUC Park	Discontinu	108.995	0,500	54.498				
SUD-13	Mas d'en Puig	Discontinu	415.436	0,373	154.958	136.363	32,93	1.368	
SUD-14	Pica d'Estats	Discontinu	82.426	0,500	41.213				
SUD-15	Camps Sta.Margarida I	Discontinu	95.282	0,500	47.641				
TOTAL SUD			1.574.534		721.405	442.623		4.148	
SUND-1	Camps Sta.Margarida II		177.682	0,500	88.841				
SUND-2	Mas Mates Oest		246.941	0,342	84.454	84.454	30,29	748	
TOTAL SUND			424.623		173.295	84.454		748	
TOTAL SÒL URBANITZABLE			1.999.157		894.700	527.077		4.896	

Quadre 3. Característiques dels sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD) i del sòl urbanitzable no delimitat (SUND)

Fonts: elaboració pròpia

SECTOR	SUD1	%	SUD2	%	SUD3	%	SUD4	%	SUD5	%	SUD6	%	SUD7	%	SUD8	%
TOTAL ZONES	54.156	26,74	55.085	49,78	114.219	75,58	7.374	19,70	12.353	63,80	14.287	88,48	27.250	72,10	63.967	62,59
A Sistema viari	63.250	31,23	18.119	16,37	24.501	16,21	2.047	5,47	2.709	13,99	1.860	11,52	7.841	20,75	9.962	9,75
B Sistema d'aparcaments	2.350	1,16														
C Sistema d'espais lliures	44.593	22,02	32.039	28,95	4.312	2,85	25.997	69,45	3.054	15,77			2.703	7,15	23.264	22,76
D Sistema d'equipaments	29.097	14,37			7.368	4,88	2.014		1.247	6,44						
E Sist. costaner: platges																
M Sist. costaner: marines																
F Sistema hidrològic	7.144	3,53	5.413	4,89	716	0,47									5.006	4,90
HD Sistema d'hbtges dotac.	1.915	0,95														
TOTAL SISTEMES	148.349	73,26	55.571	50,22	36.897	24,42	30.058	74,92	7.010	36,20	1.860	11,52	10.544	27,90	38.232	37,41
TOTAL SECTOR	202.505	100,00	110.656	100,00	151.116	100,00	37.432	94,62	19.363	100,00	16.147	100,00	37.794	100,00	102.199	100,00
SECTOR	SUD9	%	SUD10	%	SUD11	%	SUD12	%	SUD13	%	SUD14	%	SUD15	%		
TOTAL ZONES	29.409	78,60	64.171	54,78	27.881	63,08	80.357	73,73	215.494	51,87	62.141	75,39	61.589	64,64		
A Sistema viari	5.948	15,90	19.749	16,86	8.664	19,60	18.132	16,64	58.602	14,11	9.450	11,46	18.517	19,43		
B Sistema d'aparcaments																
C Sistema d'espais lliures	2.061	5,51	11.004	9,39	7.652	17,31	10.506	9,64	136.525	32,86	10.835	13,15	15.176	15,93		
D Sistema d'equipaments			22.229	18,97												
E Sist. costaner: platges																
M Sist. costaner: marines																
F Sistema hidrològic									4.815	1,16						
HD Sistema d'hbtges dotac.																
TOTAL SISTEMES	8.009	21,40	52.982	45,22	16.316	36,92	28.638	26,27	199.942	48,13	20.285	24,61	33.693	35,36		
TOTAL SECTOR	37.418	100,00	117.153	100,00	44.197	100,00	108.995	100,00	415.436	100,00	82.426	100,00	95.282	100,00		

Quadre 4. Sòl urbanitzable delimitat. Superfícies totals per sectors

Font: elaboració pròpia

Sòl urbà

Per tal d'establir les superfícies totals segons qualificacions urbanístiques en sòl urbà, s'ha procedit prèviament a quantificar separatament els sòls corresponents als sectors pendents de redacció de planejament derivat (PMU) o de polígon d'actuació (PA).

Els Quadres 5 i 6 presenten les dades i superfícies dels sectors pendents de Pla de millora urbana (PMU) i els Quadres 7 i 8 les corresponents als polígons d'actuació (PA).

Clau	Nom	Sector	Superfície (m2s)	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sostre màxim (m2st)	Sostre resid (m2st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
PMU-1	Mas Oliva-Est	Continu	18.189	0,280	5.093	4.329	27,50	50
PMU-2	El Joncar	Continu	5.143	0,530	2.726	2.726	45,00	23
PMU-3	Ciutadella I	Continu	8.480	0,530	4.494	3.820	45,00	38
PMU-4	Mas Mates-Sud	Discontinu	63.327	0,530	33.563	28.529	45,00	285
PMU-5	Ciutadella II	Continu	74.201	0,530	39.327	33.428	32,50	241
PMU-6	Puig Rom-Mirador	Continu	6.727	0,220	1.480	1.480	12,00	8
PMU-7	Càmping Salatà	Continu	43.637	0,250	10.909			
PMU-8	Mas Oliva-Nord	Continu	29.338	0,230	6.748	5.736	17,00	50
TOTAL			249.042		104.340	80.047		695

Quadre 5. Característiques dels sectors pendents de Pla de millora urbana (PMU)

Fonts: elaboració pròpia

	PMU1	%	PMU2	%	PMU3	%	PMU4	%	PMU5	%	PMU6	%	PMU7	%	PMU8	%
1 Front de mar del casc antic																
2 Casc antic																
3 Eixample urbà																
4 Eixample suburbà									15.495	20,88						
5 Ordenació volumètrica							22.663	35,79								
6 Habitatge unifam. aïllat	1.747	9,61													12.555	42,79
7 Habitatge unifam. en filera											2.214	32,91				
8 Habitatge plurifamiliar aïllat	6.618	36,38	4.461	86,74	6.205	73,17									1.876	6,40
9 Terciari-industrial																
10 Càmping urbà													33.460	76,68		
11 Edificis i jardins privats prot.																
TOTAL ZONES	8.365	45,99	4.461	86,74	6.205	73,17	22.663	35,79	15.495	20,88	2.214	32,91	33.460	76,68	14.431	49,19
A Sistema viari	2.625	14,43	169	3,29	2.275	26,83	14.911	23,55	19.039	25,66	0	0,00	472	1,08	6.870	23,42
B Sistema d'aparcaments			289	5,62												
C Sistema d'espais lliures	7.199	39,58	224				10.988	17,35	39.667	53,46	3.041	45,21	6.867	15,74	8.037	27,39
D Sistema d'equipaments							14.766	23,32			1.472	21,88	2.838	6,50		
E Sistema costaner: platges																
M Sistema costaner: marines																
F Sistema hidrològic																
HD Sistema d'hbtges dotac.																
TOTAL SISTEMES	9.824	54,01	682	8,91	2.275	26,83	40.664	64,21	58.706	79,12	4.513	67,09	10.177	23,32	14.907	50,81
TOTAL SECTOR	18.189	100,00	5.143	95,64	8.480	100,00	63.327	100,00	74.201	100,00	6.727	100,00	43.637	100,00	29.338	100,00

Quadre 6. Sòl urbà. Superfícies dels sectors PMU

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	Sector	Superfície (ha)	Edificabilitat (m2st/m2s)	Sostre màxim (m2st)	Sostre resid (m2st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
PA-1	Salatà-Nord	Continu	29.129	0,600	17.477	17.477	55,00	160
PA-2	Ponent	Continu	21.027	0,950	19.976	19.976	75,00	158
PA-3	Ginjolers	Continu	699	3,668	2.564	2.564	401,00	28
PA-4	Raval dels Grecs	Continu	9.936	0,940	9.340	9.340	105,00	104
PA-5	El Cardo	Continu	24.850	0,350	8.698	8.698	33,40	83
PA-6	Pica d'Estats	Continu	8.215					6
PA-7	Vinyoles	Continu	13.945	0,400	5.578	5.578	35,00	49
PA-8	Balins	Continu	25.901	0,340	8.806	8.806	25,00	65
PA-9	Castro visigòtic	Continu	43.258	0,441	19.077	19.077	31,50	136
PA-10	Cruïlla de Cadaqués	Continu	14.093	0,500	7.047			
PA-11	Mas Oliva-Centre	Continu	8.583	0,280	2.403	2.403	40,00	34
PA-12	Vistabella	Continu	5.616	0,820	4.605			
PA-13	Port Canadell	Continu	27.436	0,085	2.332			
TOTAL			232.688		107.902	93.919		823

Quadre 7. Característiques dels sectors de sòl urbà amb Polígon d'actuació (PA)

Fonts: elaboració pròpia

	PA1	%	PA2	%	PA3	%	PA4	%	PA5	%	PA6	%	PA7	%
1 Front de mar casc antic														
2 Casc antic					699	100,00								
3 Eixample urbà														
4 Eixample suburbà							3.194	32,15						
5 Ordenació volumètrica			11.762	55,94					7.684	30,92				
6 Habitatge unifam. aïllat									9.501					
7 Habitatge unifam.filera														
8 Habitatge plurifam. aïllat	20.519	70,44											7.196	51,60
9 Terciari-industrial														
10 Càmping urbà														
11 Edificis i jard. priv. prot.											6.568	79,95		
TOTAL ZONES	20.519	70,44	11.762	55,94	699	100,00	3.194	32,15	17.185	30,92	6.568	79,95	7.196	51,60
A Sistema viari	6.128	21,04	5.907	28,09			6.742	67,85	4.702	18,92	1.647	20,05	4.924	35,31
B Sistema d'aparcaments								0,00						
C Sistema d'espais lliures	2.482	8,52	1.526	7,26			3.058		2.963	11,92			1.825	13,09
D Sistema d'equipaments			1.832	8,71									750	
E Sist. costaner: platges														
M Sist. costaner: marines														
F Sistema hidrològic														
HD Sist.hbtges dotacionals							2.267							
TOTAL SISTEMES	8.610	29,56	9.265	44,06	0	0,00	12.067	67,85	7.665	30,85	1.647	20,05	7.499	48,40
TOTAL POLÍGON	29.129	100,00	21.027	100,00	699	100,00	9.936	100,00	24.850	61,77	8.215	100,00	13.945	100,00

	PA8	%	PA9	%	PA10	%	PA11	%	PA12	%	PA13	%
1	Front de mar casc antic											
2	Casc antic											
3	Eixample urbà											
4	Eixample suburbà											
5			15.853	36,65					5.080	90,46		
6	17.923	69,20										
7	Habitatge unifam. filera											
8	2.441	9,43					4.005	46,66				
9					10.713	76,02						
10	Càmping urbà											
11	Edificis i jard. priv. prot.											
TOTAL ZONES												
	20.364	78,62	15.853	36,65	10.713	76,02	4.005	46,66	5.080	90,46	0	0,00
A	4.166	16,08	3.612	8,35	2.488	17,65	748	8,72	536	9,54	1.068	3,89
B	Sistema d'aparcaments											
C	1.371	5,29	23.793	55,00	892	6,33	3.830	44,62			434	1,58
D	Sistema d'equipaments											
E	Sist. costaner: platges											
M											25.934	94,52
F	Sistema hidrològic											
HD	Sist.hbtges dotacionals											
TOTAL SISTEMES												
	5.537	21,38	27.405	63,35	3.380	23,98	4.578	53,34	536	9,54	27.436	100,00
TOTAL POLÍGON												
	25.901	100,00	43.258	100,00	14.093	100,00	8.583	100,00	5.616	100,00	27.436	100,00

Quadre 8. Sòl urbà. Superfícies dels PA

Font: elaboració pròpia

Per la seva banda, el Quadre 9 conté el resum de les superfícies totals destinades a zones i sistemes en sòl urbà. Aquest quadre quantifica els sòls que es destinen als diferents usos i tipologies d'ordenació urbana, que reflecteixen evidentment el pes del nucli urbà existent.

Clau	Zona	Superfície (m2s)	Percentatge (%)
1	Front de mar del casc antic	16.074,00	0,24
2	Casc antic	80.992,00	1,22
3	Eixample urbà	148.896,00	2,24
4	Eixample suburbà	158.929,00	2,39
5	Conjunts d'ordenació volumètrica	275.070,00	4,13
6	Habitatge unifamiliar aïllat	2.249.048,00	33,80
7	Habitatge unifamiliar en filera	45.017,00	0,68
8	Habitatge plurifamiliar aïllat	723.864,00	10,88
9	Terciari-industrial	151.323,00	2,27
10	Càmping urbà		0,00
11	Edificis i jardins privats protegits	5.296,00	0,08
	TOTAL zones SU no sectoritzat	3.854.509,00	57,92
A	Sistema viari	1.183.304,00	17,78
B	Sistema d'aparcaments	39.177,00	0,59
C	Sistema d'espais lliures	255.700,00	3,84
D	Sistema d'equipaments	213.876,00	3,21
F	Sistema hidrològic	64.501,00	0,97
HD	Sistema d'habitatges dotacionals públics		0,00
M	Sistema de marines	241.705,00	3,63
	TOTAL sistemes SU no sectoritzat	1.998.263,00	30,03
PA	Polígons d'actuació urbanística	232.688,00	3,50
PMU	Plans de millora urbana	249.042,00	3,74
PEU	Plans especials urbanístics	319.876,00	4,81
	TOTAL SU sectoritzat	801.606,00	12,05
	TOTAL SU	6.654.378,00	100,00

Quadre 9. Sòl urbà. Superfícies totals

Font: elaboració pròpia

Nota: no s'ha comptabilitzat la zona d'aigua en el PEU-2

La suma total del sòl urbà, inclosos els sectors pendents de planejament derivat o polígon d'actuació, suma així doncs, 6.589.044 m2s (658,90 ha), dels quals un total del 33% en el sòl no sectoritzat (més els corresponents als sectors), són destinats a sistemes, amb el detall que es pot veure reflectit en el Quadre 9.

Destaca, pel que fa a les zones, el pes dels sòls corresponents al habitatges unifamiliars aïllats o en filera, quina superfície conjunta representa per sí sola més del 35% del total de les zones en sòl urbà.

3.1. Potencials urbanístics

Aquesta apartat quantifica els potencials urbanístics derivats de les propostes de planejament.

Els potencials totals derivats del Pla apareixen en el Quadre 10, que incorpora també, de forma diferenciada, el potencial específic dels sectors pendents de planejament derivat o polígon d'actuació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

El sòl no sectoritzat, en sòl urbà, suposa un potencial de 3.529.468,77 m2st, amb una capacitat per a uns 30.778 habitatges i 86.179 habitants, dels quals es pot considerar que corresponen a residència permanent un total de 25.596 habitants i a residència temporària els restants 60.584 habitants. Si hi sumem els potencials calculats pels sectors, en sòl urbà i urbanitzable, el total fora de 4.649.995,77m2st i 37.581 habitatges, per a uns 105.228 habitants, dels quals 28.182 corresponents a població fixa i 77.047 corresponents a població temporera

Aquestes dades representen el potencial a l'horitzó del Pla, a setze anys (quatre quadriennis), però constitueixen únicament un potencial teòric. Són dades de capacitat màxima per a la hipòtesi de la total edificació de les parcel·les en sòl urbà i en sòl urbanitzable segons el paràmetres urbanístics del Pla. Inclou població resident i població temporera. No representa per tant, la població real prevista a l'any 2025.

El ròssec entre capacitat teòrica i població real sol situar-se entre un 30-40%, percentatge que cal augmentar segons la càrrega d'habitatges buits, de segona residència o temporers en cada població. Cal tenir en compte el procés de pas de segona a primera residència, que pren més o menys importància en cada període en funció de variables econòmiques i socials, i que ha estat molt significatiu a Roses en el darrer decenni.

El Pla adopta un model de creixement poblacional amb increments interanuals acumulatius del 2,50%, segons els estudis efectuats (Quadre 11). La població horitzó seria aleshores de 29.615 habitants a l'any 2025, sens perjudici de la població de segona residència que caldria afegir. Això voldria dir que una part important de la capacitat de població estimada en desenvolupaments urbans assignats a població temporera passarà, en realitat a allotjar població fixa.

La capacitat teòrica poblacional màxima de 105.228 habitants (dels quals 28.182 habitants en trames urbanes considerades per població resident i altres 77.047 en trames urbanes considerades per població temporera, se situa així doncs en el

nivell acceptable als efectes de la previsió de població real a l'horitzó del Pla en 2025, que seria aleshores d'uns 29.615 habitants (hipòtesi de creixement acumulatiu del 2,50% interanual) o de 37.912 habitants (hipòtesi de creixement acumulatiu del 4,00% interanual).

Clau	Zona	Superfície (m2s)	Sostre edif. (m2st)	Habitatges (n)	Pobl.teòrica (hab)	Pobl.fixe (hab)	Pobl.est. (hab)
1	Front de mar del casc antic	16.074,00	62.275,81	596	1.669	1.335	334
2	Casc antic	80.992,00	259.617,95	2.577	7.216	5.772	1.443
3	Eixample urbà	148.896,00	503.450,50	4.482	12.550	8.785	3.765
4	Eixample suburbà	158.929,00	516.938,18	4.347	12.172	8.520	3.651
5	Conjunts d'ordenació volumètrica	275.070,00	176.590,24	1.583	4.432	813	3.619
6	Habitatge unifamiliar aïllat	2.249.048,00	944.377,97	3.427	9.596	52	9.545
7	Habitatge unifamiliar en filera	45.017,00	91.279,60	380	1.064	319	745
8	Habitatge plurifamiliar aïllat	723.864,00	875.065,88	13.381	37.467	0	37.467
9	Terciari-industrial	151.323,00	99.059,30	0	0	0	0
10	Càmping urbà						
11	Edificis i jardins privats protegits	5.296,00	813,34	5	15	0	15
	TOTAL SU no sectoritzat	3.854.509,00	3.529.468,77	30.778	86.179	25.596	60.584
PA	Polígons d'actuació urbanística	232.688,00	107.902,00	823	2.304	1.613	691
PMU	Plans de millora urbana	249.042,00	104.430,00	695	1.946	584	1.362
PEU	Plans especials urbanístics	319.876,00					
	TOTAL SU sectoritzat	801.606,00	212.332,00	1.518	4.250	2.197	2.054
	TOTAL SÒL URBÀ	4.656.115,00	3.741.800,77	32.296	90.430	27.793	62.638
SUD	Sòl urbanitzable delimitat	1.574.534,00	721.405,00	4.148	11.614	0	11.614
SUND	Sòl urbanitzable no delimitat	424.623,00	173.295,00	748	2.094		2.094
	TOTAL SÒL URBANITZABLE	1.999.157,00	894.700,00	4.896	13.709	0	13.709
	TOTAL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	6.230.649,00	4.463.205,77	36.444	102.044	27.793	74.252

Quadre 10. Potencials urbanístics totals per zones

Font: elaboració pròpia

	Any	Hipòtesi		
		1,00%	2,50%	4,00%
	2008	19.463	19.463	19.463
	2009	19.658	19.950	20.242
1	2010	19.854	20.448	21.051
2	2011	20.053	20.960	21.893
3	2012	20.253	21.484	22.769
4	2013	20.456	22.021	23.680
5	2014	20.660	22.571	24.627
6	2015	20.867	23.135	25.612
7	2016	21.076	23.714	26.636
8	2017	21.286	24.307	27.702
9	2018	21.499	24.914	28.810
10	2019	21.714	25.537	29.962
11	2020	21.931	26.176	31.161
12	2021	22.151	26.830	32.407
13	2022	22.372	27.501	33.704
14	2023	22.596	28.188	35.052
15	2024	22.822	28.893	36.454
16	2025	23.050	29.615	37.912

Quadre 11. Hipòtesi d'evolució de la població. Roses

Període 2008-2025. Horitzó del POUM: 2025

Font: elaboració pròpia

1.2.4. JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA DEL POUM AMB EL PLANEJAMENT DIRECTOR URBANÍSTIC I TERRITORIAL

D'acord amb l'article 13 LU els plans urbanístics han de ser coherents amb les determinacions del planejament territorial i facilitar-ne l'acompliment.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Roses s'ha redactat d'acord amb les directrius i indicacions del Pla director territorial de l'Empordà (en endavant Pla territorial), i del Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns (en endavant Pla director), ambdós aprovats definitivament i actualment vigents.

D'acord amb l'informe de la Secretaria per a la Planificació Territorial de data 4 de setembre de 2009, s'inclou la present justificació expressa de l'adequació del Pla al planejament director i territorial vigent.

El Pla, tal com confirma el citat informe, s'adequa a l'estratègia de *canvi d'ús i reforma*, tant en relació al sistema d'assentaments, com al d'espais oberts i al d'infraestructures. Vistes les consideracions incloses en el citat Informe de la Secretaria de Planificació Territorial, no es considera necessari aprofundir més en aquest aspecte. En tot cas, tant la Memòria de l'Ordenació com la resta dels documents del Pla contenen les dades necessàries per a analitzar la manera com el Pla concreta aquesta estratègia territorial.

S'han confeccionat els plànols superposats annexes, on es mostren els ajustos realitzats mitjançant la classificació del sòl i les qualificacions urbanístiques del POUM, en relació a les àrees establertes tant en el Pla territorial com en el Pla director. Aquests ajustos són en gran part producte del canvi d'escala que s'opera en el planejament urbanístic, que permet concretar els contorns establerts a l'escala territorial, sempre menys precisos.

Apareixen únicament quatre indrets que s'ha considerat que cal assenyalar expressament, donat que comporten canvis de certa entitat respecte d'aquells contorns (veure numeració en els plànols):

1. Carretera de Palau-saverdera

El POUM modifica el límit del sòl de protecció especial del Pla territorial, coincidint amb el límit del sòl no urbanitzable d'alt valor agrícola i connector del Pla director, ampliant així el sòl no

urbanitzable de protecció preventiva (clau 13.2), com a conseqüència d'haver estat estimada una al·legació en aquest sentit, admetent per tant un més ampli ventall d'usos en sòl no urbanitzable.

2. Camps de Santa Margarida

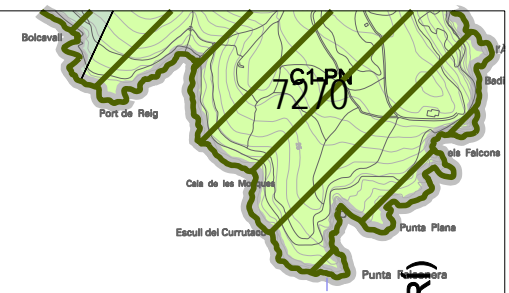
El POUM inclou aquests sòls en sòl urbanitzable no delimitat (SUND-1 "Camps de Santa Margarida-II"), complimentant així l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, que ha comportat passar d'un sector de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbanitzable no delimitat. La inclusió d'aquest sector, dedicat a activitats econòmiques permet compensar la pèrdua de sòl industrial en el polígon de la carretera de Palau-saverdera, en una posició territorial adequada i amb bona accessibilitat. Es tracta de sòls de protecció preventiva tant en el Pla territorial com en el Pla director.

3. Mas Oliva

Terrenys en part situats en sòl de protecció especial d'alt valor agrícola en el Pla territorial, fora de l'àmbit del Pla director. El POUM els classifica com a sòls no urbanitzables de protecció especial d'alt valor agrícola (clau 14.2) i de connectivitat ecològica i paisatgística (clau 15), però inclou la via de connexió entre el centre de Roses i la urbanització del Mas Oliva, tot i modificant la traça respecte de l'aprovació inicial, per tal d'adequar-la a les preexistències. Les determinacions del Pla territorial en aquests terrenys estan pendents de recurs.

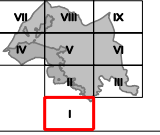
4. Muntanya Est (SUND-2)

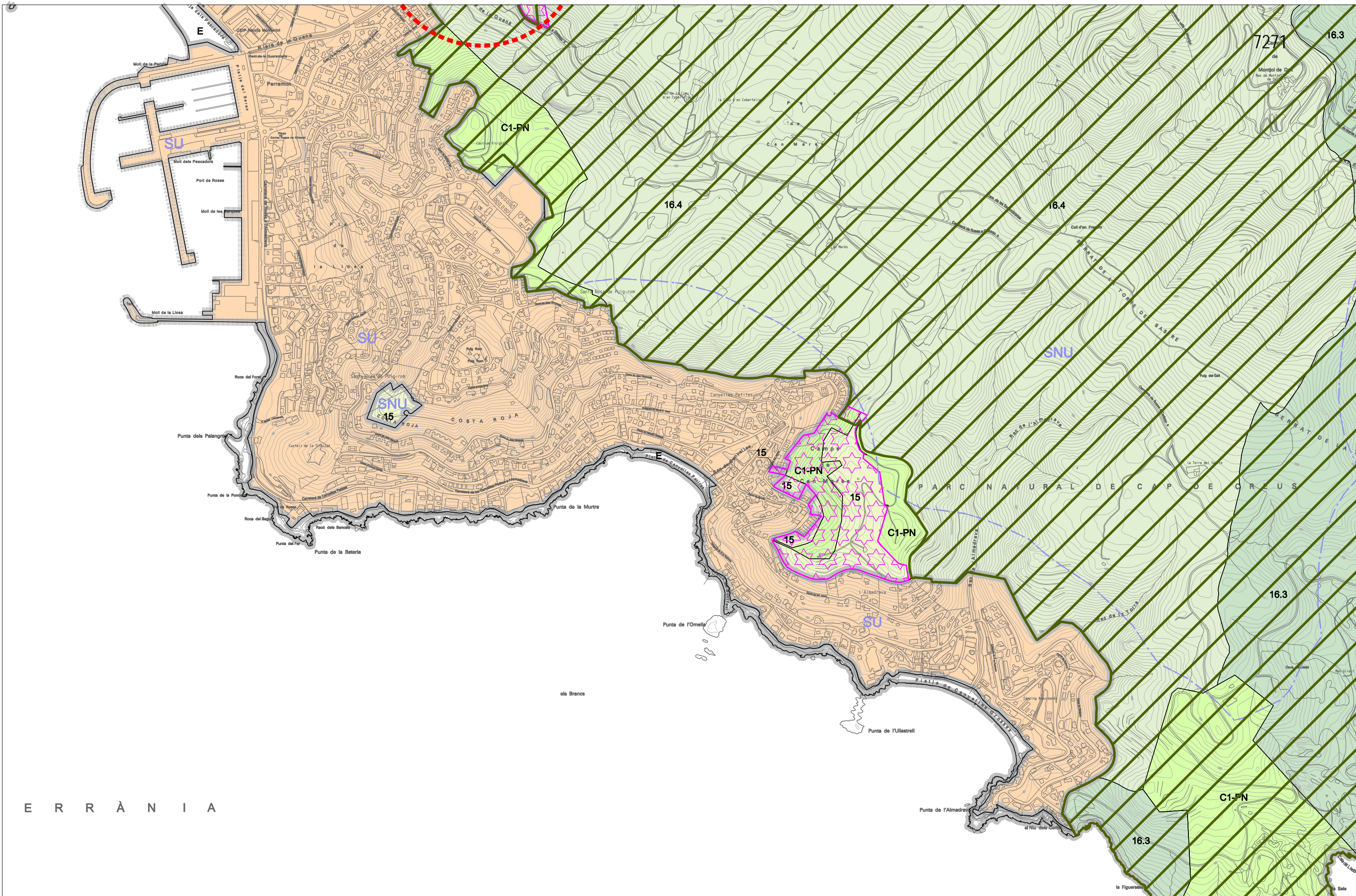
El sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 4, proposat en l'aprovació provisional del POUM, ha estat finalment incorporat com a sòl urbanitzable no delimitat (SUND-2), complimentant així l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona. El POUM proposa un sector discontinu i incorpora una fitxa de característiques, delimitació i paràmetres que hauran en tot cas de ser concretats mitjançant el corresponent Pla parcial urbanístic de delimitació. Aquests terrenys tenen la consideració de sòl de protecció especial de valor natural i de connexió en el Pla territorial, i estan fora de l'àmbit del Pla director.



M A R M E D I T E R R À N I A

16.4 PARC NATURAL (AMBIT MARI)





E R R À N I A



	PN CAP DE CREUS		NÚ-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	PN AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ		NÚ-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		NÚ-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA		

SISTEMES

	A Comunicacions
	C Espais Lliures
	D Equipaments Comunitaris
	D8 Serveis Tècnics
	D10 Rialtats
	E Platges i Calas
	P Portuari

SNI No Urbanitzable ZONES:

	13.1 Protecció Territorial
	13.14 P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	13.2 Protecció Preventiva
	13.2a P.P. Serveis pel Lleure i l'Esport
	14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connector
	14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
	15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística

Espais PEIN - PN Cap de Creus

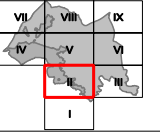
	16.1 Reserva Natural Integral
	16.2 Reserva Natural Parcel·lar (àmbit marí)
	16.3 Paratge Natural d'interès Nacional
	16.4 Parc Natural
	16.5 Ordenació Específica

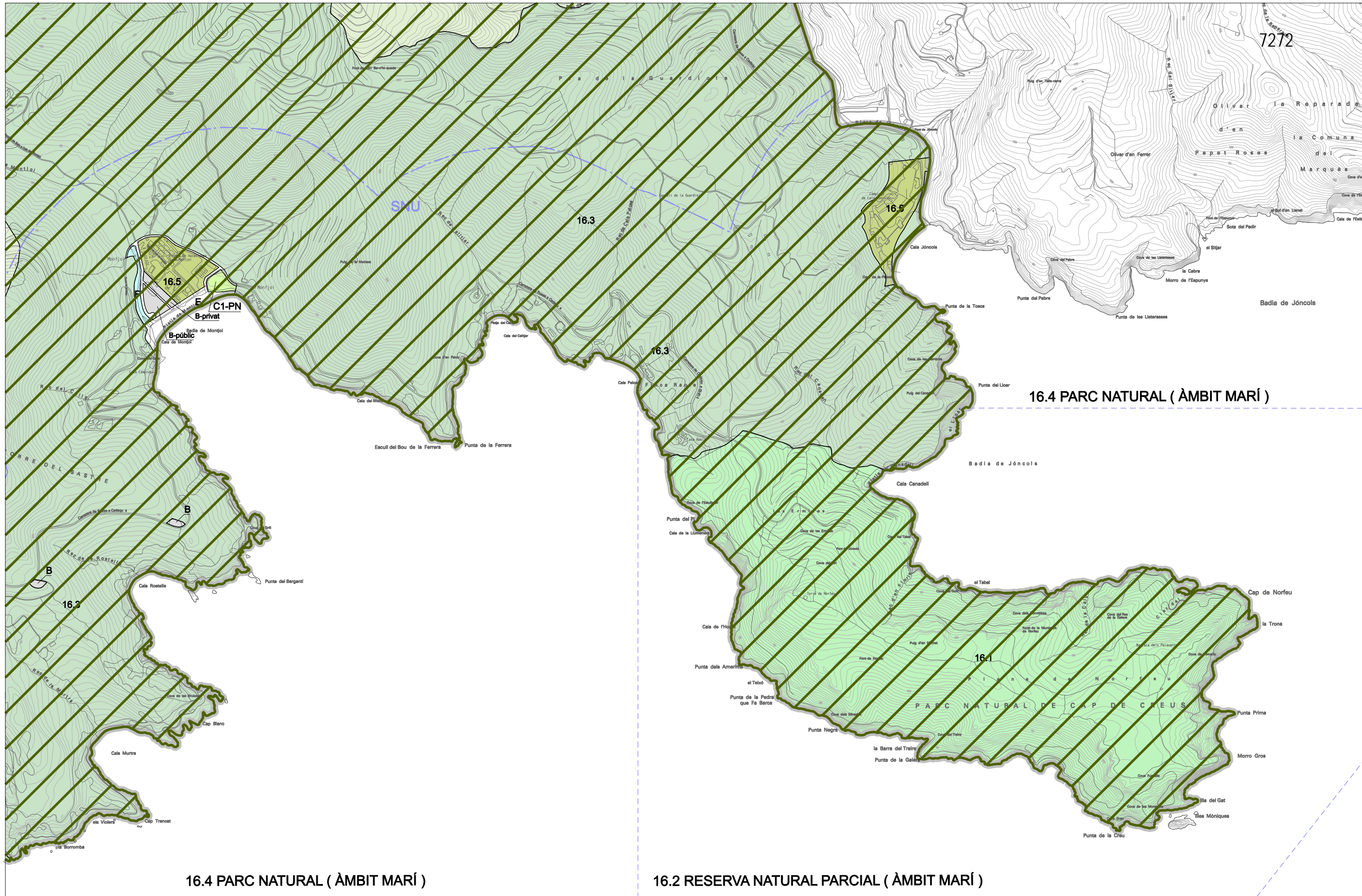
Espais PEIN - PN Aiguamolls de l'Empordà

	17.1 Zona Agrícola
	17.2 Zona Forestal

CLASSIFICACIÓ

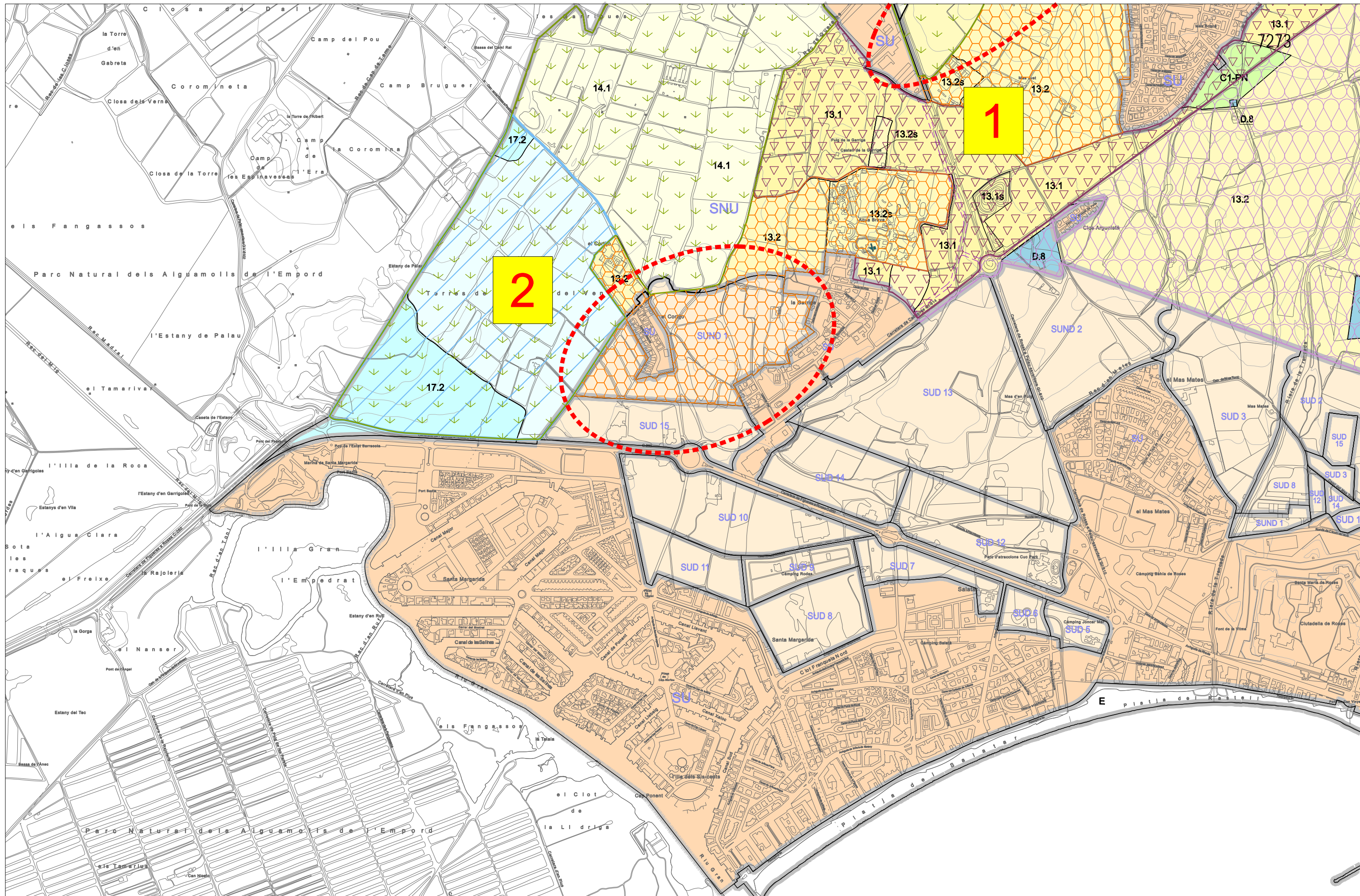
	SU Urbà (SU)
	SU Urbanitzable (SUD-SUND)
	SNI No Urbanitzable (SNU)





16.4 PARC NATURAL (ÀMBIT MARÍ)

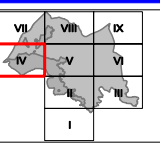
16.2 RESERVA NATURAL PARCIAL (ÀMBIT MARÍ)

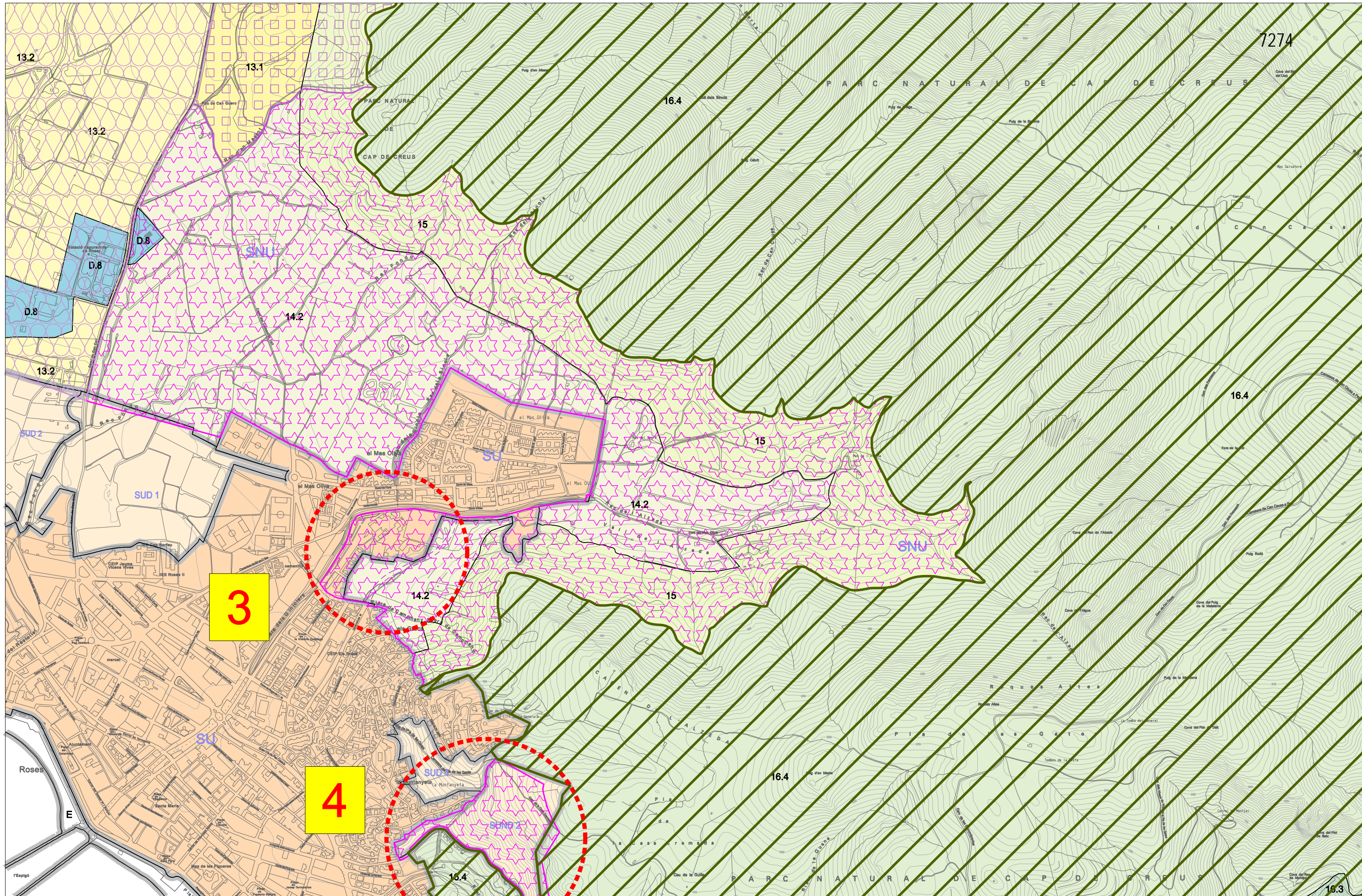


	PN CAP DE CREUS		NU-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	PN AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ		NU-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		NU-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA		

	A Comunicacions		SUI No Urbanitzable ZONES:
	C Espais Lliures		13.1 Protecció Territorial
	DE Serveis Comunitaris		13.1a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	D10 Recintes		13.2 Protecció Preventiva
	E Platges i Calles		13.2a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	P Portuari		14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connector
			14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
			15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística

	Espais PEIN - PN Cap de Creus		Espais PEIN - PN Aiguamolls de l'Empordà
	16.1 Reserva Natural Integral		17.1 Zona Agrícola
	16.2 Reserva Natural Parcial (àmbit marí)		17.2 Zona Forestal
	16.3 Parc Natural d'interès Nacional		
	16.4 Parc Natural		
	16.5 Ordenació Específica		





	PN CAP DE CREUS		NÚ-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	PN AQUAMOLLS DE L'EMPORDÀ		NU-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		NU-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA		

SISTEMES

	A Comunicacions
	C Espais Lliures
	D Equipaments Comunitaris
	D8 Serveis Tècnics
	D10 Religioses
	E Platges i Calas
	P Portuari

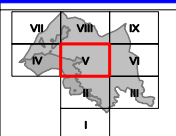
SNI No Urbanitzable ZONES:

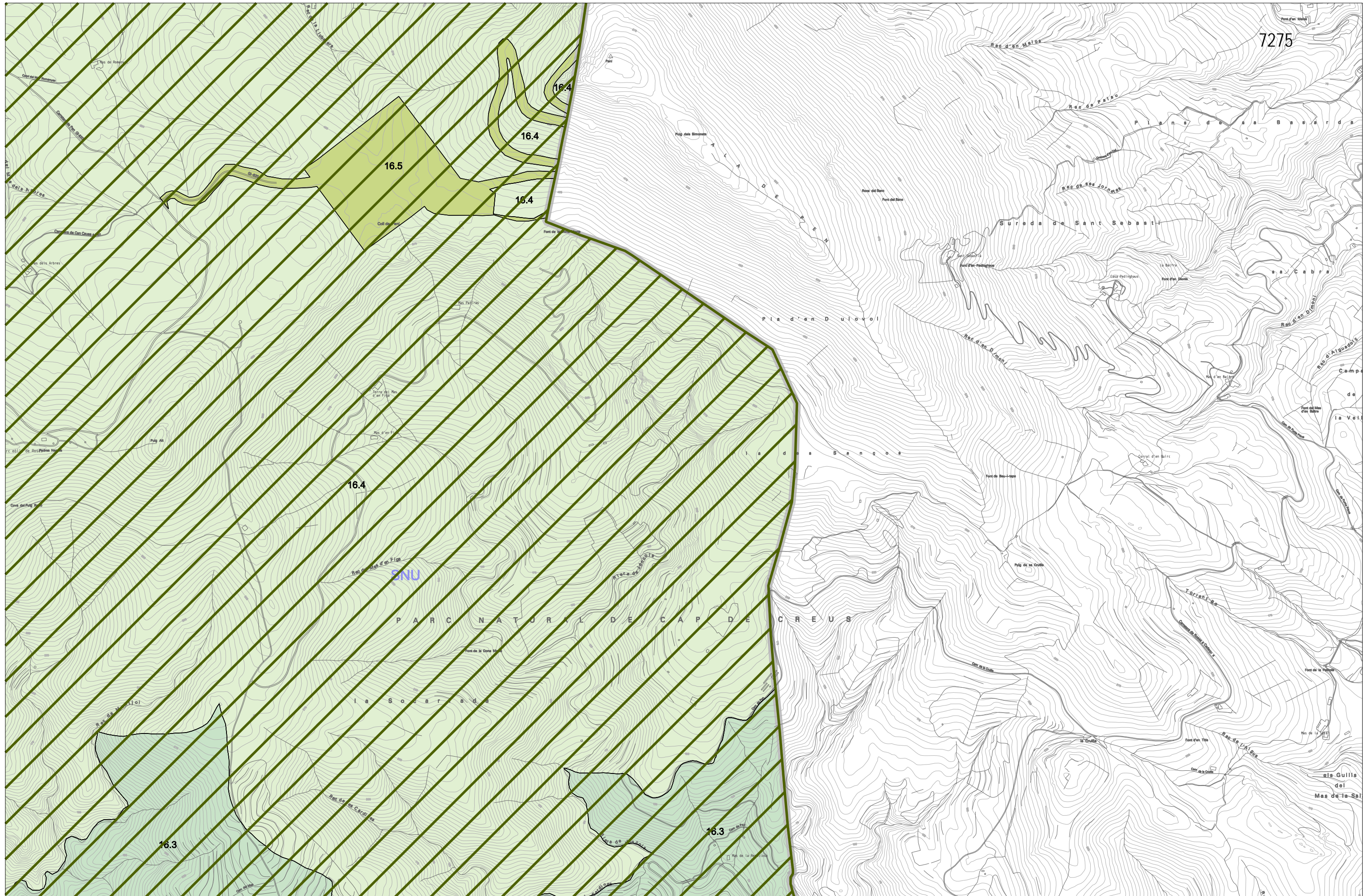
	13.1 Protecció Territorial
	13.14 P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	13.2 Protecció Preventiva
	13.2a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connector
	14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
	15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística









	16.1 Reserva Natural Integral		17.1 Zona Agrícola
	16.2 Reserva Natural Parcel·lar (àmbit marí)		17.2 Zona Forestal
	16.3 Patrimoni Natural d'Interès Nacional		
	16.4 Parc Natural		
	16.5 Ordenació Específica		

CLASSIFICACIÓ





	SNI Urbà (SU)
	SNI Urbanitzable (SUD-SUND)
	SNI No Urbanitzable (SNU)









	PN CAP DE CREUS		NU-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	PN AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ		NU-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		NU-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA		





SISTEMES

	A Comunicacions
	C Espais Lliures
	D Equipaments Comunitaris
	DE Serveis Tècnics
	D10 Religioses
	E Platges i Calas
	P Portuari



Sòl No Urbanitzable ZONES:

	13.1 Protecció Territorial
	13.1a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	13.2 Protecció Preventiva
	13.2a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connector
	14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
	15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística



Espais PEIN - PN Cap de Creus

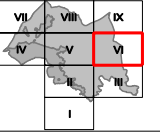
	16.1 Reserva Natural Integral
	16.2 Reserva Natural Parcel·lar (àmbit marí)
	16.3 Patrimoni Natural d'interès Nacional
	16.4 Parc Natural
	16.5 Ordenació Específica

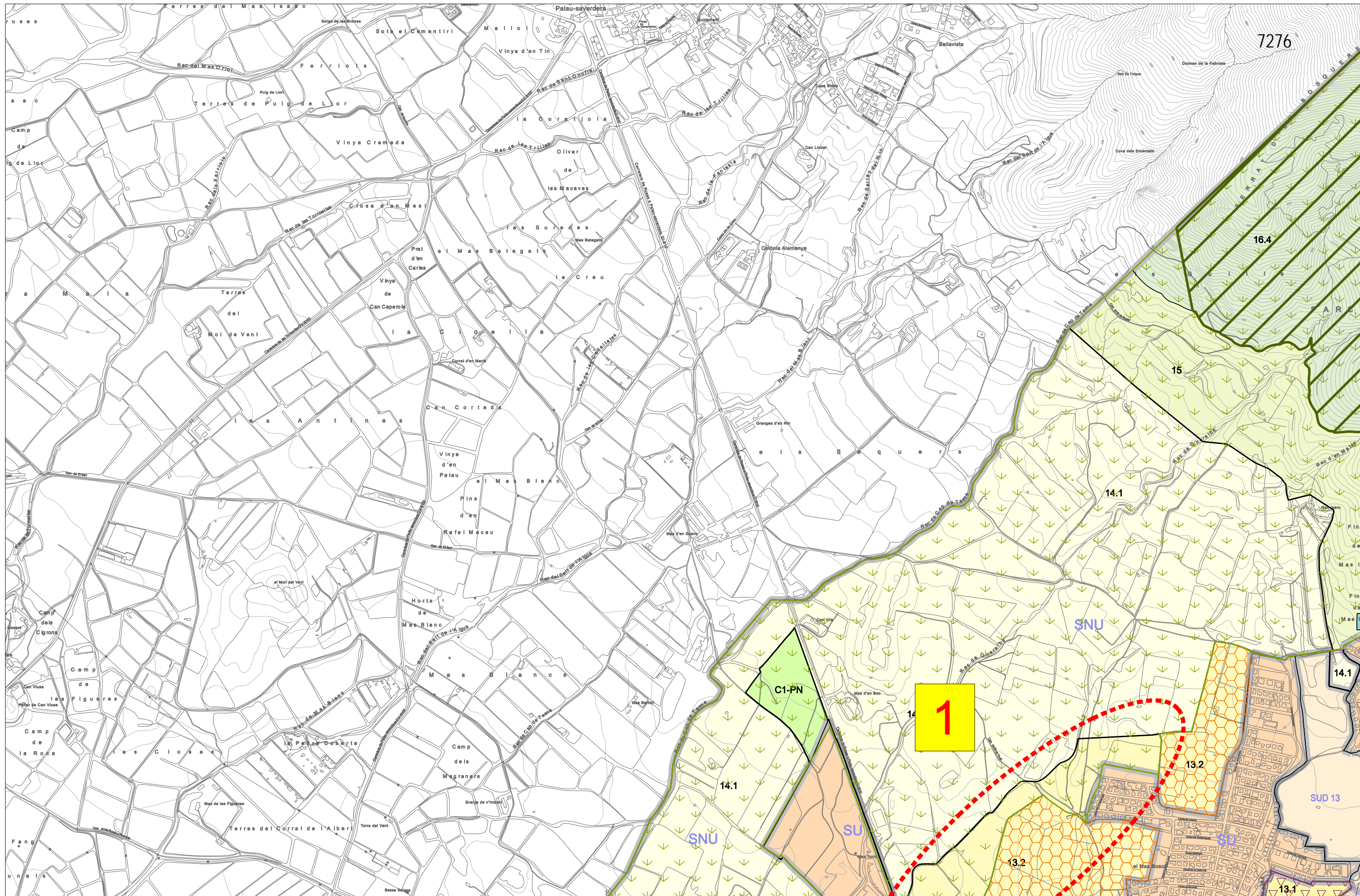
Espais PEIN - PN Aiguamolls de l'Empordà

	17.1 Zona Agrícola
	17.2 Zona Forestal

CLASSIFICACIÓ

	Sòl Urbà (SU)
	Sòl Urbanitzable (SUD-SUND)
	Sòl No Urbanitzable (SNU)





	PN CAP DE CREUS
	PN AQUAMOLLS DE L'EMPORDÀ
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

	NÚ-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	NÚ-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	NÚ-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC

	A Comunicacions
	C Espais Lliures
	D Equipaments Comunitaris
	DE Serveis Tècnics
	D10 Religioses
	E Platges i Calles
	P Portuari

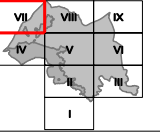
	13.1 Protecció Territorial
	13.14 P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	13.2 Protecció Preventiva
	13.2a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connexor
	14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
	15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística

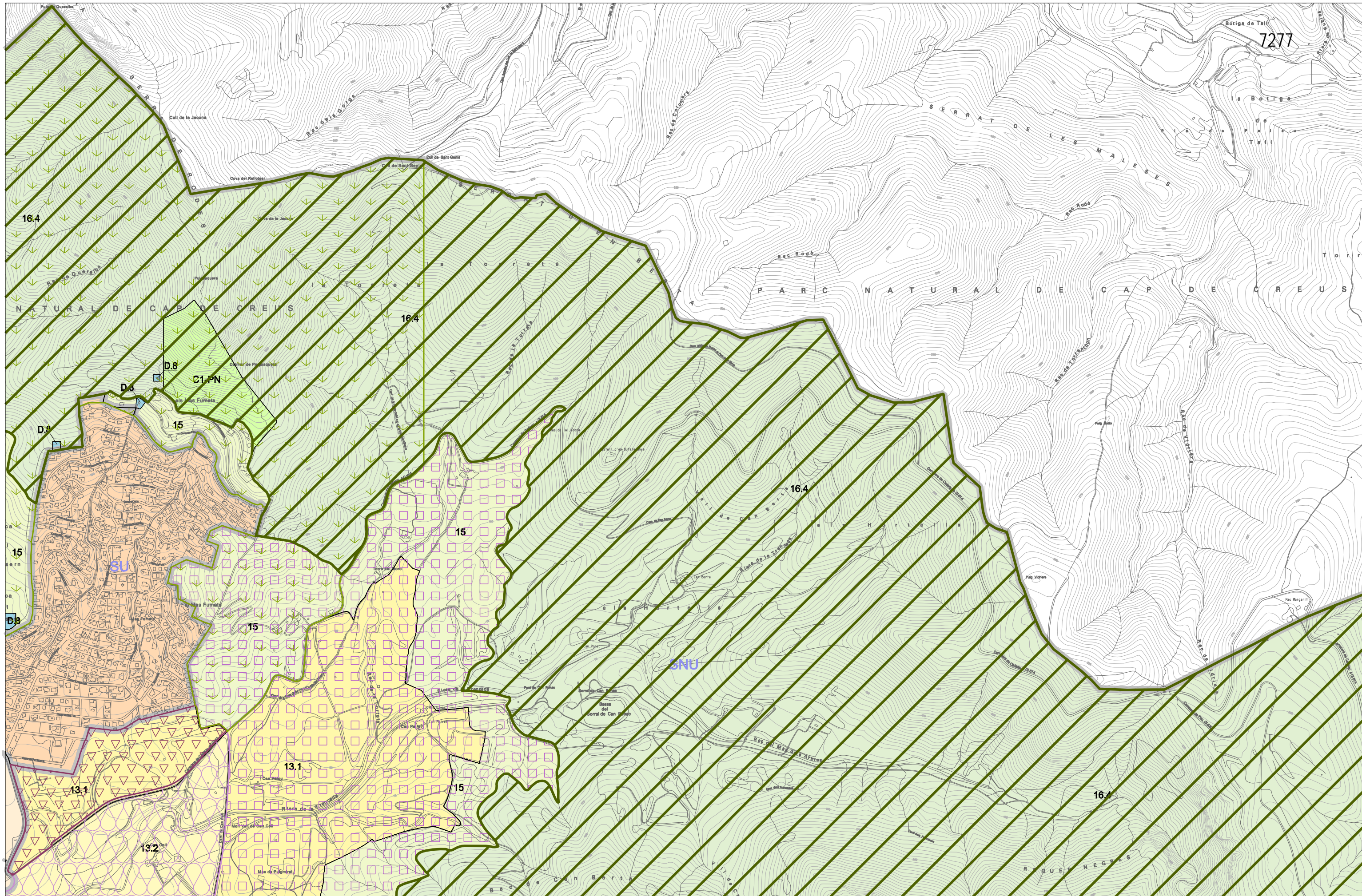
	16.1 Reserva Natural Integral
	16.2 Reserva Natural Parcel·lar (àmbit marí)
	16.3 Parc Natural d'Interès Nacional
	16.4 Parc Natural
	16.5 Ordenació Específica

	17.1 Zona Agrícola
	17.2 Zona Forestal

CLASSIFICACIÓ

	Sòl Urbà (SU)
	Sòl Urbanitzable (SUD-SUND)
	Sòl No Urbanitzable (SNU)





	PN CAP DE CREUS		NU-SNU PROTECCIÓ ESPECIAL
	PN AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ		NU-SNU PROTECCIÓ TERRITORIAL
	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL		NU-SNU PROTECCIÓ PREVENTIVA
	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL		PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC
	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA		

SISTEMES

	A Comunicacions
	C Espais Lliures
	D Equipaments Comunitaris
	D8 Serveis Tècnics
	D10 Règols
	E Platges i Calas
	P Portuari

SNI No Urbanitzable ZONES:

	13.1 Protecció Territorial
	13.1a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	13.2 Protecció Preventiva
	13.2a P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
	14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connector
	14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
	15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística

Espais PEIN - PN Cap de Creus

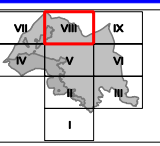
	16.1 Reserva Natural Integral
	16.2 Reserva Natural Parcel·lar (àmbit marí)
	16.3 Patrimoni Natural d'Interès Nacional
	16.4 Parc Natural
	16.5 Ordenació Específica

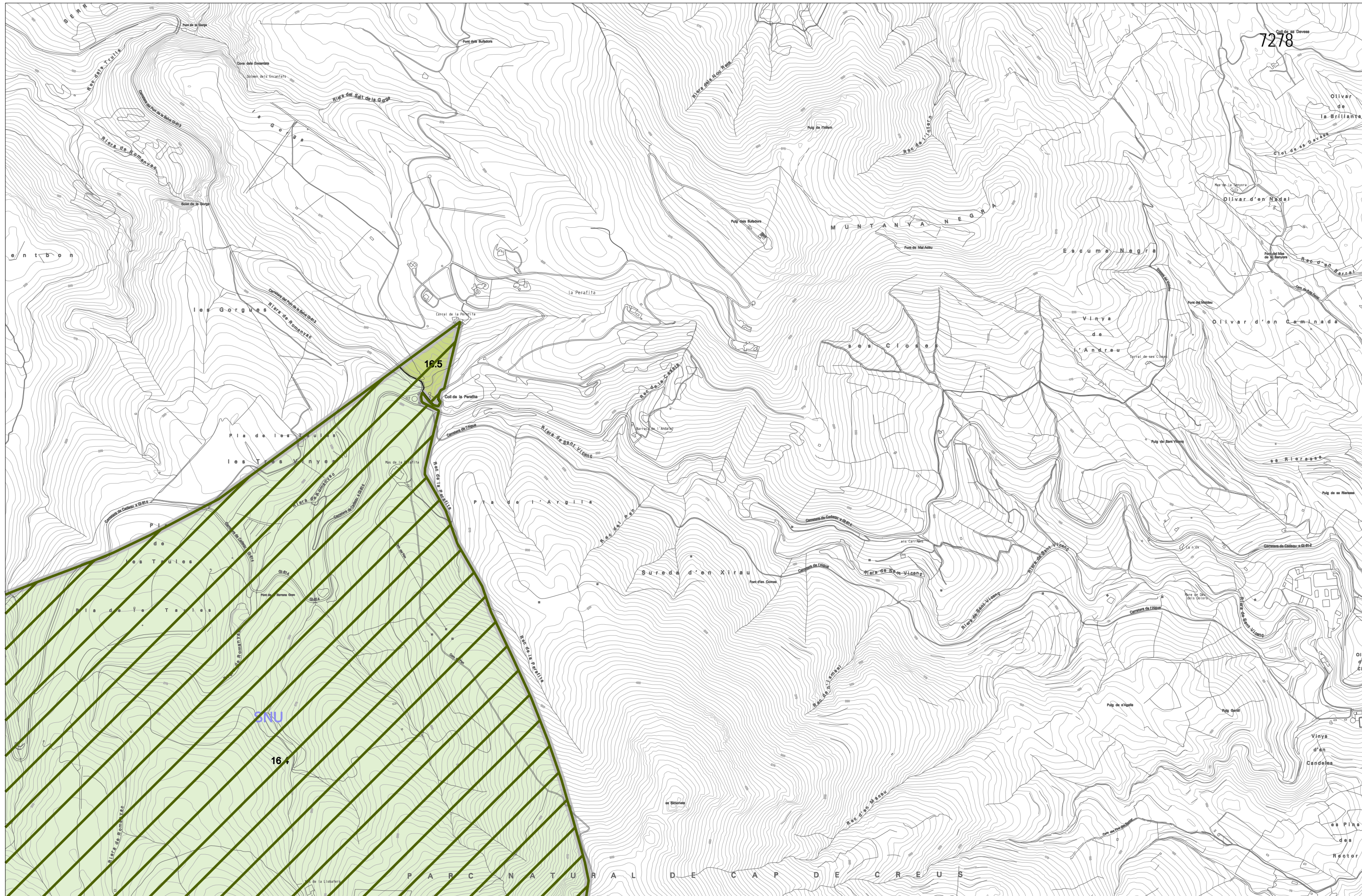
Espais PEIN - PN Aiguamolls de l'Empordà

	17.1 Zona Agrícola
	17.2 Zona Forestal

CLASSIFICACIÓ

	SU Urbà (SU)
	SNI Urbanitzable (SUD-SUND)
	SNI No Urbanitzable (SNU)





7278

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
AJUNTAMENT DE ROSES

TEXT REFÓS



PROTECCió TERRITORIAL

- PN CAP DE CREUS
- PN AIGUAMOLLS DE L'EMPORDÀ
- SÒL DE PROTECCió ESPECIAL
- SÒL DE PROTECCió TERRITORIAL
- SÒL DE PROTECCió PREVENTIVA

NU-SNU PROTECCió ESPECIAL

- NU-SNU PROTECCió TERRITORIAL
- NU-SNU PROTECCió PREVENTIVA
- PDU SISTEMA COSTANER - PDUSC

SISTEMES

- A Comunicacions
- C Espais Lliures
- D Equipaments Comunitaris
- DE Serveis Tècnics
- D10 Religiosos
- E Platges i Calas
- P Portuari

SU No Urbanitzable ZONES:

- 13.1 Protecció Territorial
- 13.14 P.T. Serveis pel Lleure i l'Esport
- 13.2 Protecció Preventiva
- 13.2a P.P. Serveis pel Lleure i l'Esport
- 14.1 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola i Connexor
- 14.2 Protecció Especial - Alt Valor Agrícola
- 15 Protecció Especial - Connectivitat Ecològica i paisatgística

ESPAIS PEIN - PN Cap de Creus

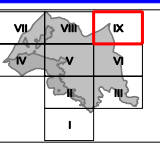
- 16.1 Reserva Natural Integral
- 16.2 Reserva Natural Parcial (àmbit marí)
- 16.3 Patrimoni Natural d'interès Nacional
- 16.4 Parc Natural
- 16.5 Ordenació Específica

ESPAIS PEIN - PN Aiguamolls de l'Empordà

- 17.1 Zona Agrícola
- 17.2 Zona Forestal

CLASSIFICACIÓ

- SU Urbà (SU)
- SU Urbanitzable (SUD-SUND)
- SU No Urbanitzable (SNU)



Justificació gràfica compliment P.D.T. de l'Empordà i P.D.U. Serra de Rhodes

0 50 100 150m A1: 1/5.000 AS: 1/10.000

Imprès març 2010

OBJECTIUS

D'acord amb les directrius estratègiques s'han definit set objectius principals per la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

1. El territori i el medi
2. Les infraestructures
3. Necessitats i/o previsions de creixement
4. El model dels espais lliures
5. Les previsions dels equipaments
6. Les actuacions a la ciutat construïda
7. Medi ambient

1- Objectius en relació al territori i al medi



Parcs naturals

- Configurar l'encaix i integració entre la vila i els parcs del cap de Creus i els Aiguamolls de l'Empordà, amb vocació de permanència dels seus respectius límits

Espais fluvials

- Resoldre la relació de la vila amb el seu entorn natural, de manera especial en els espais fluvials del rec Madral, rieres d'en Moltó, Trencada, Ginjolers i Cuana i recs de Queralps, d'en Matas, Fondo o d'en Forquilla i l'Almadrava.

Els límits de la vila

- Definir i ordenar els límits permanents de la vila, a fi d'evitar l'aparició indiscriminada d'usos periurbans que degradin el paisatge i el medi

Connectors biològics

- Potenciar el sistema estructural d'espais de protecció dels connectors territorials previstos en el Pla Director Territorial de l'Empordà el Pla Territorial Urbanístic de la Serra de Rodes.

Àmbits fora vila

- Mantenir i potenciar l'activitat agrícola tradicional sobre el territori, possibilitant la seva adaptació a les noves tècniques i modalitats.
- Permetre el repoblament del territori en semblants condicions que les que històricament havia suportat, possibilitant que, en els llocs on avui hi ha o hi havia hagut una masia o casa rural, es puguin reconstruir els elements que avui romanen per ésser destinats principalment a habitatge familiar, per tal que aquest repoblament contribueixi al manteniment i conservació de l'entorn i ajudi a preservar els valors arquitectònics i històrics de les edificacions que les tinguin amb possibilitats de sostenibilitat futura.

- Possibilitar l'introducció de les activitats econòmiques que permet la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament (turisme rural, activitats d'educació en el lleure i esbarjo, activitats a equipaments d'interès públic, etc.) preservant sempre la màxima integració ambiental i paisatgística, tant per les construccions com per a les construccions com per a les activitats i impiedent que es transformin la seva destinació de sòl exclòs del procés de desenvolupament urbà i de la seva pròpia naturalesa.
- Redactar un Pla especial que tingui en compte tant els anteriors objectius generals com el catàleg de masies i cases rurals sobre les quals s'hi podrà actuar, en quines condicions i quins valors cal preservar.
- Redactar el Pla especial que reguli edificacions, activitats i usos del sòl no urbanitzable.

Front de mar

- Redactar un Pla especial de l'àmbit dels terrenys que conformen el sistema general de platges i cales (Clau E) des de Punta Falconera fins al Riu Grao, per tal d'establir la seva ordenació detallada, tant de les edificacions com de les activitats (temporals o fixes), usos i serveis.

Edificis i béns d'interès patrimonial

- D'acord amb allò establert en l'article 75.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol (Reglament de la LUC), s'estableix que es redactarà un PEU de protecció dels béns immobles que són objecte de preservació, per raó dels seus valors arquitectònics, històrics, arqueològics i/o en general, culturals, en compliment d'allò establert en l'article 69 de la LUC i que es relacionaran en un catàleg, només identificatiu i numèric, sense perjudici de les que es puguin produir amb motiu de la seva formulació i alteracions.

2- Objectius en relació a les infraestructures



Viàries

Territorials

- Definir una estructura clara de la xarxa bàsica de carreteres, de lligam amb la polaritat oest del sistema Figueres-Roses i de connexió amb l'eix pirinenc per corredor de Pau-Palau-Vilajuïga i la seva interconnexió
- Definir les vies de la xarxa comarcal

Urbanes i locals

- Definir la xarxa arterial de l'entorn de la vila
- Definir l'esquema de la xarxa urbana primària i secundària
- Definir els recorreguts de bicicleta i cicloturisme
- Definir el recorregut de banda de mar entre punta Falconera i passera sobre el rec Madral

Rurals

- Definir la xarxa de camins, carrerades i senders de forma coordinada amb la protecció i potenciació dels espais rurals.

Portuàries

- Definir i ordenar els accessos al sistema portuari a través de l'eix de la Cuana i evitar el trànsit de vehicles pesats pel front de mar.
- Ordenar els usos pesquers, esportius, de serveis i comercials a la zona portuària, per tal de permetre la sostenibilitat del sector.

3- Objectius en relació a les necessitats de creixement



En general

- Plantejar un reajustament i una contenció del model de creixement extensiu, connectant-lo a la vila i integrant-lo al paisatge.
- Considerar l'oferta–demanda de sòl amb la visió de transformació de les segones residències cap a la residència permanent, integrar-les en el continu urbà i qualificar els espais públics.

Sòl residencial

- Reconsiderar a la baixa les densitats dels sectors de Santa Margarida i el Salatà, introduint elements de diversificació tipològica alternativa.
- Completar l'eixample del Mas Oliva, obrint visualment el sector cap a la Serra de Rodes i completant els creixements amb el model de bloc aïllat que va configurar originàriament el sector.
- Integrar al paisatge els creixements residencials extensius de Mas Fumats, Mas Buscà, els Grecs, la Muntanyeta, Puig-Rom, Canyelles i l'Almadrava, ajustant les edificabilitats d'acord amb el pendent del terreny i procurant la integració paisatgística.
- Connectar i relacionar els creixements de l'eixample dens de la vila a ambdós costats de l'espai obert entre la riera de la Trencada i el camí de les Arenes, darrere la Ciutadella, avui separats i mal relacionats amb la trama urbana, per usos econòmics, lúdics, recreatius i de serveis.

Sòl de desenvolupament mixt Turístic–Hoteler–Residencial

- Ordenar i completar els creixements del Salatà i Santa Margarida.
- Potenciar l'activitat hotelera.

Sòl per activitats econòmiques

- Definir una política de creació de sòls destinats a activitats econòmiques i serveis, que ajudin a diversificar la dependència del sector turístic i recolzats a la xarxa viària territorial.

4- Objectius en relació al model dels espais lliures



Xarxa de parcs urbans i territorials

- Potenciar i definir una xarxa de grans parcs urbans amb un valor temàtic afegit.

- El parc arqueològic de la Ciutadella
- El parc del castell de la Trinitat, amb el far i la plataforma arran de mar junt amb rocam costaner a les rodalies del Far
- El parc de la punta Falconera, com a àrea de lleure i descoberta del Parc de Cap de Creus, lligats tots ells a través del fil conductor que genera el camí de ronda i posteriorment, el passeig Marítim fins al parc dels Aiguamolls de l'Empordà.
- Parc connector Boscà-Fumats
- Parc de la Casa Cremada
- Parc de la Ciutadella

Xarxa d'espais lliures urbans

- Articular una xarxa d'espais verds urbans de proximitat, d'ús familiar i com espai de trobada.
- Minimitzar el manteniment dels microespais lliures, cercant fórmules que garanteixin la seva permanència com a espais oberts

5- Objectius en relació a les previsions d'equipaments



Xarxa d'equipaments

- Redefinir el mapa dels equipaments
- Per als sectors de nou creixement, concentrar les àrees d'equipament per tal que dimensionalment siguin capaces d'acollir equipament a l'escala del barri.
- Potenciar l'increment dotacional d'equipaments i zones verdes.
- Establir una estructura d'equipaments, situats estratègicament, de serveis a les activitats estacionals i integrables com a espais oberts per a usos múltiples fora de temporada.

6- Objectius en relació a les actuacions a la ciutat construïda



- Replantejar les polítiques d'actuació al nucli antic i riera Ginjolars, definint les localitzacions d'aparcaments, peatonalització i tipologies constructives.
- Connectar i estructurar el conjunt de barris de la vila
- Plantejar tractaments específics que qualifiquin l'ambient i el paisatge urbà
- Definir actuacions específiques d'ordenació en determinades àrees de la ciutat construïda.
 - Àrea del mercat
 - Àrea plaça de l'Empordà
 - Àrea Riera Ginjolars
 - Àrea Cementiri
 - Àrea central Mas Oliva
 - Àrea límits Mas Oliva
- Plantejar una actitud activa en la conservació del patrimoni arquitectònic configurador del paisatge urbà.

7- Objectius en relació al medi ambient



- Definir normativament mesures per a l'estalvi energètic.
- Establir condicionaments ambientals a les actuacions d'urbanització.

