

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.

0 DADES GENERALS.

0.1 Objecte.

0.2 Ens públic que promou el Pla.

0.3 Equip redactor.

1 JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA

1.1 Antecedents

1.2 Conveniència i oportunitat

1.3 Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat

1.4 Formulació i tramitació

2. ESTAT ACTUAL

2.1 Situació i àmbit.

2.2 Evolució històrica de l'edificació

2.3 Edificació actual

2.4 Reportatge fotogràfic

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

3.1 Planejament Vigent

3.2 Estructura de la propietat

3.3 Usos i edificacions

4. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

4.1 Objectius i criteris de l'ordenació.

4.2 Descripció i justificació de l'ordenació

II. NORMATIVA.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

Article 2. Situació i àmbit territorial

Article 3. Obligatorietat

Article 4. Vigència

Article 5. Interpretació

Article 6. Determinacions

Article 7. Sistema d'Actuació.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8. Classificació del sòl

Article 9. Qualificació del Sòl

Article 10. Condicions de l'edificació

Article 11. Prevenció d'incendis i protecció civil.

III. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ

- I.1 Situació
- I.2 Ortofotomapa
- I.3 Estat actual i volumetria entorn
- I.4 Estructura de la propietat
- I.5 Planejament vigent 1
- I.6 Planejament vigent 2

D'ORDENACIÓ

- O.1 Alineacions i rasants
- O.2 Zonificació. Ordenació volumètrica. Planta
- O.3 Organització Funcional. Planta
- O.4 Volumetria. Vista Sud
- O.5 Volumetria. Vista Nord
- O.6 Volumetria. Vista Oest

IV. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA-FINANCERA

- 1. Agenda
- 2. Avaluació econòmica i financera.

V. INFORME MEDIAMBIENTAL

VI. MOBILITAT

I. MEMÒRIA

0. Dades Generals.

1. Justificació de la formulació del Pla.

2. Estat actual.

3. Informació urbanística.

4. Objectius i criteris de l'ordenació.

I. MEMÒRIA.

0. DADES GENERALS.

0.1 Objecte.

Pla Especial Urbanístic de desenvolupament per a definir les condicions d'edificació de la zona esportiva del Mas Oliva del municipi de Roses.

0.2 Ens públic que promou el Pla.

Ajuntament de Roses.
CIF. P1716100A
Plaça de Catalunya 12. 17480 Roses. Alt Empordà.
Tel. 972252400
www.roses.cat

0.3 Redactor.

Dani Abad Riera
Arquitecte col·legiat 30.275/9
DNI 40440954P
Carrer de la Riera Ginjolers 123 local
Tel. 972153255
dabad@coac.net

1. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA

1.1 Antecedents

El PGOU de Roses preveu una reserva important de sòl destinat a equipaments esportius a la zona del Mas Oliva.

La zona urbanísticament es troba parcialment desenvolupada amb equipaments esportius, espais lliures i aparcaments ja construïts que s'han anat realitzant en diferents etapes, a mesura que les necessitats ho requerien.

L'ordenació vigent ve definida per la modificació núm.1 de l'Estudi de Detall Zona Esportiva del Mas Oliva i qualificació clau D6 equipaments esportius.

1.2 Conveniència i oportunitat

La complexitat pròpia dels equipaments existents, combinada amb les noves necessitats requereix una reordenació urbanística global del sector. Aquestes noves necessitats es concreten en:

- Millora d'accessos i connectivitat.
- Millora d'equipaments existents.
- Nous aparcaments i espais lliures.
- Nous equipaments a l'aire lliure.
- Nous equipaments en edificacions.

Aquesta reordenació es desenvoluparà mitjançant la redacció del Pla Especial Urbanístic de desenvolupament de la Zona Esportiva del Mas Oliva, en endavant PEU.

1.3 Naturalesa, objecte i abast del planejament derivat

El present PEU és un instrument de planejament derivat que té per objecte, d'acord amb les previsions del planejament urbanístic general, desenvolupar el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Segons les finalitats previstes a l'article 67.1.d de la Llei d'Urbanisme.

El PEU no pot substituir en cap cas el PGOU en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no pot alterar la classificació del sòl ni alterar l'estructura general definits per aquest planejament.

L'objectiu del present PEU és definir les condicions d'edificació amb els seus paràmetres bàsics reguladors, recollint totes aquelles dades necessàries per a determinar la seva volumetria, distàncies i ocupació. De manera que integri i ordeni les edificacions existents i les futures.

1.4 Formulació i tramitació

Marc urbanístic i legal:

- PGOU de Roses aprovat definitivament per la CTU el 7/7/1993. DOGC 1973 06.09.1993, i el TR actualitzat el novembre 2002 de la normativa urbanística aprovat Ple 27.01.2003, conformitat CTU 26.03.2003 i BOP241 18.02.2003.
- Modificació puntual núm. 5. Per a l'ampliació de la zona destinada a equipament esportiu. Aprovació definitiva CTU 11.12.1996 i Publicació DOGC 2335 20.02.1997
- Modificació núm. 1 de l'Estudi de Detall de la Zona Esportiva Mas Oliva Aprovat definitivament Ple 25.03.2002.
- DECRET LEGISLATIU 3/2012, de 23 de febrer, pel qual s'aprova la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La documentació del present PEU consta de: Memòria, normativa, plànols i pla d'etapes i avaluació de viabilitat econòmica.

Tramitació:

La tramitació del PEU es realitzarà d'acord amb l'article 85 de la LU. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

2. ESTAT ACTUAL

2.1 Situació i àmbit.

El PEU es desenvolupa a la zona destinada a equipaments comunitaris Clau D6 ús esportiu, situada a la carretera del Mas Oliva. La seva configuració es detalla a la documentació gràfica.

Limita al nord amb el Vial Nord, a l'est amb la Ronda de Dalt, al sud amb la carretera del Mas Oliva i la zona de sòl urbà no consolidat UA7, i a l'oest amb el sòl urbanitzable SUD2.

Hi trobem els següents equipaments esportius existents: piscina coberta municipal, pavelló poliesportiu municipal, sala poliesportiva annexa, camp municipal d'esports (camp de futbol) i el parc esportiu.

A dia d'avui també acull la instal·lació provisional de l'Escola Maria Vayreda, que té adjudicada la seva construcció al solar situat a la confluència nord del Vial Nord i la Ronda de Dalt. Aquesta construcció modular provisional serà retirada un cop entri en funcionament la nova escola.

Els accessos es produeixen des dels vials descrits, i es disposa d'aparcaments associats als equipaments, dins l'àmbit esportiu (aparcament piscina i aparcament camp de futbol) i al llarg dels vials.

La seva superfície és de 61.090,36 m²

La topografia presenta un pendent suau. El pendent màxim es dona en el sentit nord-est i sud oest, caient cap el sud-oest.

2.2 Evolució històrica de l'edificació

Amb el desenvolupament demogràfic i urbanístic de la vila, a finals dels anys 70 i inici dels 80 es fa necessari disposar de terrenys destinats a sistema d'equipaments comunitaris esportius amb una superfície dotacional suficient que no podia acollir el nucli urbà degut a la seva densitat.

Es decideix traslladar l'antic Camp de futbol Municipal Díaz Pacheco situat al carrer de Tarragona i fer el nou estadi Municipal al costat nord de la carretera del Mas Oliva, on també s'hi emplaçarà el nou pavelló poliesportiu. Al voltant seu es fa la previsió d'una zona d'equipaments esportius que s'anirà mantenint, potenciant i ampliant amb els successius planejaments. De manera que ha permès desenvolupar els camps de futbol, la piscina coberta, la pista poliesportiva coberta annexa al pavelló i el parc esportiu.

Aquests terrenys inicialment estaven a una zona sense urbanitzar entre el nucli de la vila i la urbanització del Mas Oliva recolzats a la carretera. En l'actualitat el perímetre nord, est i sud es troba totalment integrat a la trama urbana i resta per desenvolupar la zona oest segons preveu el planejament.

2.3 Edificació actual

Les edificacions abans descrites es detallen a continuació:

1. Estadi Mas Oliva

El camp de futbol és propietat de l'Ajuntament de Roses, en l'actualitat, gestionat directament a través del departament d'Esports i Joventut. S'hi duen a terme els entrenaments i partits de futbol del club AE Roses que estan federats i dels grups organitzats i autoritzats per part de l'Ajuntament. També s'hi fan estades esportives d'equips nacionals i estrangers i d'altres activitats relacionades amb el món del futbol i futbol sala.

Disposa de graderia coberta. Els 6 vestidors, serveis, oficina i bar, van ser renovats i ampliat entre els anys 2006 i 2009. Actualment es preveu una petita ampliació del bar aprofitant el porxo existent. Expedient municipal 5132/13.

També es preveu l'adequació de l'accés a l'estadi, fent-lo accessible mitjançant el projecte conjunt que ha de dotar de serveis la pista poliesportiva annexa. Expedient municipal 3091/13.

2. Poliesportiu municipal

El Pavelló poliesportiu municipal es va inaugurar el 17 de maig de 1987. Les dimensions de la pista poliesportiva són de 45,37m. X 27,10m i disposa de 6 vestidors per a equips i 2 d'àrbitres, farmaciola, magatzem, etc... Les grades poden acollir fins a 500 espectadors (350 asseguts).

Actualment és utilitzada pels clubs federats de Bàsquet i Handbol així com pels grups organitzats, escoles i instituts de la població.

3. Piscina

La piscina de Roses ofereix en funcionament des de 2006 disposa de piscines climatitzades, zona spa amb sauna, bany de vapor, dues banyeres d'hidromassatge i un solàrium natural exterior.

I també de sala de fitness amb un equipament cardiovascular i muscular complet, una sala polivalent i la sala de Spinning . Amb programa d'activitats dirigides de condicionament físic i salut, i cursos de natació per a totes les edats i els nivells.

4. Pista frontó annexa al pavelló

La pista/frontó annexa al pavelló es va cobrir l'any 2010 per donar resposta a la demanda creixent en el ús d'instal·lacions esportives. Per a ampliar les seves possibilitats d'utilització, durant l'any 2013 s'hi han dut a terme una sèrie d'actuacions i així convertir-la en pista polivalent.

En l'actualitat és utilitzada majoritàriament per grups federats i grups organitzats de la vila.

2.4 Reportatge fotogràfic











3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

3.1 Planejament Vigent

El planejament vigent és el PGOU de Roses aprovat definitivament per la CTU el 7/7/1993. DOGC 1973 06.09.1993. Actualitzat amb el Text Refós de novembre 2002 de la normativa urbanística aprovat Ple 27.01.2003, conformitat CTU 26.032003 i BOP 241 de 18.02.2003.

El PGOU classifica l'àmbit com a sòl urbà, amb qualificació de Sistema d'Equipaments Comunitaris. Ús Esportiu. Clau D6.

Amb la finalitat d'agrupar el sòl d'equipament esportiu dins una mateixa illa, pensant en l'economia de gestió i manteniment es va realitzar la Modificació puntual núm. 5. per a l'ampliació de la zona destinada a equipament esportiu. Aprovació definitiva CTU 11.12.1996 i Publicació DOGC 2335 20.02.1997.

Aquest es va desenvolupar mitjançant la redacció de la modificació núm. 1 de l' Estudi de Detall de la Zona Esportiva Mas Oliva Aprovat definitivament Ple 25.03.2002. Tenint per objecte incorporar a l'àmbit una part de terreny d'ús públic provinent de la UA 34 i ajustar la volumetria dels edificis per un canvi de programa i funció.

El PGOU de Roses estableix a la Secció 4a. Sistema d'equipament i dotacions

Article 29. Condicions d'ordenació i edificació:

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 contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.

La Modificació puntual núm. 5 concreta unes condicions d'ordenació i edificació específiques que es detallen en el quadre següent:

Ocupació de sòl per a instal·lacions esportives cobertes.	≤ 20 %
Ocupació de sòl per a instal·lacions esportives a l'aire lliure.	≥ 40 %
Edificabilitat màxima.	0,4 m2 sostre/m2 de sòl
Alçada reguladora.	12 m
Espai lliure verd.	> 20 %
Aparcament.	> 20 %

El present PEU compleix aquests paràmetres i no representa cap modificació del mateixos.

3.2 Estructura de la propietat

La estructura de la propietat de l'àmbit és la corresponent a les finques cadastrals que es relacionen a continuació i en l'afectació que es detalla gràficament al plànol d'estructura de la propietat.

Finca 1. Ref. Cadastral:5000014EG1850S0001RO.

Propietat: Ajuntament de Roses.

Finca 2. Ref. Cadastral: 5000016EG1850S0001XO.

Propietat: Sílvia Vicens Denclar.

Finca 3. Ref. Cadastral: 5000017EG1850S0001IO

Propietat: Narcís Pujol Godo, Ma Carmen Pujol Godo, Jean-Noel Combier, Nathalie Combier, Joan Pujol Godo.

Finca 4. Ref. Cadastral: 5000026EG1850S0001HO
Propietat: Ajuntament de Roses.

Finca 5. Ref. Cadastral: 5000030EG1850S0001WO
Propietat: Ajuntament de Roses.

Finca 6. Ref. Cadastral: 5000031EG1850S0001AO
Propietat: Inmobiliaria Santos SL.

Finca 7. Ref. Cadastral: 5000032EG1850S0001BO
Propietat: Ajuntament de Roses.

Finca 8. Ref. Cadastral: 5000039EG1850S0001FO
Propietat Ajuntament de Roses.

3.3 Usos i edificacions

Ve definit pel PGOU. Article 214. Ús esportiu.

Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

Es redacta el present PEU per determinar les condicions de l'edificació de l'àmbit, incorporant les noves previsions d'equipaments als ja existents.

4. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

4.1 Objectius i criteris de l'ordenació.

L'objectiu del PEU és definir els paràmetres d'ocupació, volumetria i distàncies que permetin ordenar adequadament l'illa d'equipaments esportius de referència del municipi.

Aquests paràmetres, s'ajusten a les necessitats funcionals de la zona. De manera que han de permetre una bona relació amb l'entorn, l'accessibilitat, la mobilitat generada i la seva integració amb el teixit urbà. Donant continuïtat a la trama, actuant com a pol d'atracció comunitari, i alhora servir de coixí de transició entre zones de diferents usos, amb diferents densitats residencials i equipaments.

4.2 Descripció i justificació de l'ordenació.

El PEU proposa l'ordenació de les noves necessitats de la zona esportiva que es concreten en actuacions puntuals de millora i adequació dels equipaments i accessos existents i de la implantació de noves instal·lacions i usos. Tenint en compte la globalitat del sector, i permetent l'execució per etapes de cadascuna d'elles.

PROGRAMA D'USOS:

Tal com es detalla en els plànols el programa d'usos previst és el següent:

Existents:

- a) Edificacions:
 - E1. Piscina coberta municipal
 - E2. Pavelló poliesportiu
 - E3. Pista coberta polivalent annexa
 - E4. Estadi municipal, graderia coberta, vestidors i local social.

- b) Espais exteriors:
 - E5. Camp de futbol estadi municipal.
 - E6. Accés piscina i poliesportiu
 - E7. Aparcament piscina
 - E8. Aparcament estadi
 - E9. Parc esportiu aire lliure.

Nous usos:

- a) Edificacions:
 - 01. Alberg de joventut.
Destinat a estades esportives i tecnificació, centre BTT, excursionisme, ...
 - 02. Sala Polivalent.
Amb l'ús complementari cultural que ara desenvolupava la pista annexa.
 - 03. Edifici serveis del parc esportiu a l'aire lliure.
 - 04. Centralització calefacció.
Instal·lació d'una planta de generació de calefacció destinada a servir en xarxa als equipaments municipals, amb l'objectiu de realitzar una gestió ecoeficient dels mateixos.
 - 05. Edifici de serveis de la pista annexa al pavelló necessari per a cobrir la forta demanda d'espai per als clubs i activitats.
 - 06. Ampliació del local social de l'estadi municipal destinat a bar, per ajustar-lo a les necessitats i poder fer-hi més activitats.

b) Espais exteriors:

07. Reforma de l'accés a l'estadi.

Projecte conjunt amb l'edifici de serveis de la pista annexa al pavelló. Dotant l'estadi d'una entrada accessible, i acabant el continu urbà del front de la sala i l'accés al camp amb la carretera del Mas Oliva.

08. Eix peatonal central.

Generat des de l'accés de la piscina i el pavelló a la Vinyassa i l'escola Maria Vayreda. Nou element urbà per afavorir la connectivitat i vertebrar la circulació peatonal entre els equipaments i entre aquests mateixos i el teixit urbà de la vila.

09. Parc esportiu a l'aire lliure.

Destinat a facilitar l'accés a l'esport i les activitats saludables, incrementant convenientment l'espai públic per a la seva pràctica per el conjunt de la vila.

Permetre diversos tipus d'activitats a l'aire lliure. Preservant quan sigui possible bona part de l'arbrat existent, integrant els equipaments esportius a l'espai obert. S'ordena l'espai en previsió d'un camp de futbol 7, 2 pistes de bàsquet, 2 de voleibol, 7 pistes de petanca, nou skate-parc i rocòdrom.

La seva configuració ha de permetre l'execució per fases. I al mateix temps actuar de reserva de futur per a equipaments que podrien requerir grans dimensions. Això s'aconseguiria amb l'agrupació futura de les cessions destinades a equipaments del sòl urbanitzable veí. Obtenint un espai de 200 x 100 metres, que permetria una pista d'atletisme, camps de futbol, ...

10. Espai d'aigua exterior de la piscina i l'alberg, i de pràctica d'esports de platja (volei, futbol...)

11. Continuació aparcament piscina.

Completar el front de l'aparcament davant l'alberg i la zona exterior de la piscina.

12. Aparcament nova sala polivalent

Per donar servei a la sala i complementar el del parc esportiu.

13. Accés de servei a l'estadi.

Adequar l'alineació de la tanca per facilitar el desenvolupament de l'eix peatonal i facilitar les tasques de manteniment de l'estadi.

Els nous usos es detallen a nivell orientatiu, podent-se modificar puntualment en funció de les necessitats i la concreció dels projectes.

SISTEMA VIARI:

El present PEU no modifica les previsions dels sistema viari ordenat per la modificació de l'Estudi de Detall, però al mateix temps incorpora els elements de vialitat ja executats, la rotonda de la carretera del Mas Oliva al creuament amb el cementiri i la piscina, i el vial Nord.

ORDENACIÓ DE VOLUMS:

L'ordenació proposada del conjunt es detalla gràficament al plànol O-02 Ordenació volumètrica.

La composició volumètrica del conjunt ve molt marcada pels edificis existents. Partint d'aquesta situació inicial s'ordena l'àmbit incloent les noves necessitats i millores amb les següents previsions:

- Carretera Mas Oliva.

Presenta un alt grau de consolidació definit pels edificis de la piscina, el poliesportiu i la pista annexa que consoliden un front edificat important. En aquesta zona es preveu realitzar el projecte del nou accés al Estadi que inclou l'edifici de serveis de la pista polivalent.

- Ronda de Dalt.

També es troba consolidat, la presència de l'estadi que ocupa una gran superfície en condiona la seva funcionalitat. A l'espai de coixí entre el vial i l'estadi es situa l'aparcament que es reurbanitza.

- Vial Nord.

El front nord que ocupa l'estadi també recentment s'ha completat amb les pistes esportives exteriors obertes. Resta pendent ordenar tota la resta del front. Aquí es preveu l'arribada de l'eix central peatonal, i la continuïtat al llarg del front dels espais esportius a l'aire lliure, que han tingut molt bona acceptació per part dels usuaris, i la seva potenciació integrant-los a la previsió de parc esportiu a l'aire lliure.

- Zona Oest i central.

Es l'àmbit on es desenvoluparan els nous volums. L'alberg i la zona d'esports d'aigua exterior completaran el front sud-oest, i consolidaran la seva façana en relació amb la piscina.

A la zona central i amb accés per el vial oest es col·locaran la nova sala polivalent i els edificis de serveis del parc esportiu i de la centralització de calefacció dels equipaments. Disposaran d'una nova dotació d'aparcament que permetrà també l'accés de servei al camp d'esports.

A la part nord oest d'aquesta zona, es preveu el parc esportiu a l'aire lliure que quedarà vertebrat amb tot el conjunt mitjançant l'eix peatonal central.

PARÀMETRES URBANÍSTICS:

El Pla Especial s'ajusta al paràmetres definits per la Modificació núm. 1 de l'Estudi de Detall vigent per la qual cosa no es modifiquen els paràmetres normatius. Tal com es detalla al següent quadre:

Mas Oliva	PGOU		Pla Especial	
	%	m2	%	m2
SUPERFÍCIE		61.090,36		61.090,36
OCUPACIÓ.				
Instal·lacions esportives a l'aire lliure	≤ 40 %		39,91 %	24.381,40
OCUPACIÓ.				
Instal·lacions esportives cobertes	≤ 20 %		19,42 %	11.868,80
OCUPACIÓ				
Espai lliure i aparcament	> 40 %		40,67 %	24.840,16
EDIFICABILITAT				
Sostre màxim		0,4 m2st/m2sòl		0,21 m2st/m2sòl
Alçada Màxima				
		12 m		12 m

II. NORMATIVA

PREVENCIÓ D'INCENDIS I PROTECCIÓ CIVIL:

1. Prevenció d'incendis.

Disposició d'hidrants d'incendi:

- La zona esportiva està situada dins la continuïtat de la trama urbana.
- La Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i posteriors modificacions i correccions, estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers:

- La Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis, i l'accés als edificis per façana per tal de garantir la intervenció dels bombers.

Franja de protecció respecte la forest:

- La zona esportiva està situada dins la continuïtat de la trama urbana i limita en tot el seu perímetre amb aquesta o sòl urbanitzable. Per la qual cosa no és preceptiva la disposició de la franja perimetral de protecció amb zones limítrofes o interiors a àrees forestals..

2. Protecció Civil.

La zona esportiva municipal, no es troba dintre les franges de seguretat definides a la resolució IRP/971/2010 pel risc d'inundacions, pel risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, ni pel risc nuclear. Per tant es compatible amb la gestió de riscos de protecció civil.

Caldrà donar compliment, si s'escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

El present document té la consideració de Pla Especial Urbanístic de desenvolupament, instrument de planejament derivat, que té per objecte regular la composició volumètrica de la zona d'equipaments esportius del Mas Oliva. Desenvolupant les determinacions del PGOU de Roses.

Article 2. Situació i àmbit territorial

L'àmbit del Pla Especial es detalla gràficament als plànols.
La seva superfície és de 61.090,36 m²

Article 3. Obligatorietat

D'acord amb l'Article 5 del PGOU. Obligatorietat del Pla General. Les determinacions del PGOU obliguen per igual a l'Administració i als particulars a complir les determinacions i disposicions del PEU, per tant qualsevol intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla Especial.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla Especial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

Article 5. Interpretació

D'acord amb l'article 7 del PGOU els documents d'aquest Pla Especial s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del Pla. En cas de conflicte entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el PGOU de Roses.

També és d'aplicació l'article 10 DL 1/2010, que estableix les regles d'interpretació del Planejament Urbanístic.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes als documents següents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació.

Article 7. Sistema d'Actuació.

Sistema d'Actuació: el PEU es desenvoluparà pel sistema d'expropiació als efectes de disposar del domini de les finques de titularitat privada que són incloses dins llur àmbit.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8. Classificació del sòl

La classificació del sòl de l'àmbit del Pla Especial ve definit pel PGOU de Roses i correspon a la de Sòl Urbà, en situació de No Consolidat, donat que manca completar o acabar la urbanització del vials oest i sud-oest.

Article 9. Qualificació del Sòl

El Pla Especial qualifica l'àmbit d'acord amb el PGOU com a clau D6. Sistema d'equipaments comunitaris d'ús esportiu.

Article 10. Condicions de l'edificació.

- Ordenació volumètrica:
Es defineix gràficament en el plànol d'ordenació O-02 ordenació volumètrica. On es detalla les alineacions i els gàlils màxims no obligatoris dins els quals s'ha d'inscriure l'edificació en planta i en volum.
- Edificabilitat neta màxima: 0,40 m² st./m²s
- Ocupació instal·lacions esportives cobertes: ≤ 20 %
- Ocupació instal·lacions esportives a l'aire lliure: ≤ 40 %
- Alçada màxima de l'edificació 12,00 m
- Espai lliure verd: >20%
- Aparcament: > 20%

Article 11. Prevenció d'incendis i protecció civil

1. En aplicació de la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions:

- El/s projecte/s d'urbanització garantiran les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, el radi dels trams corbats) i la disposició d'hidrants d'incendi.
- Els projectes garantiran l'accessibilitat per façana en cas de necessitat d'intervenció dels bombers.

2. Caldrà donar compliment, si s'escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

III. PLÀNOLS

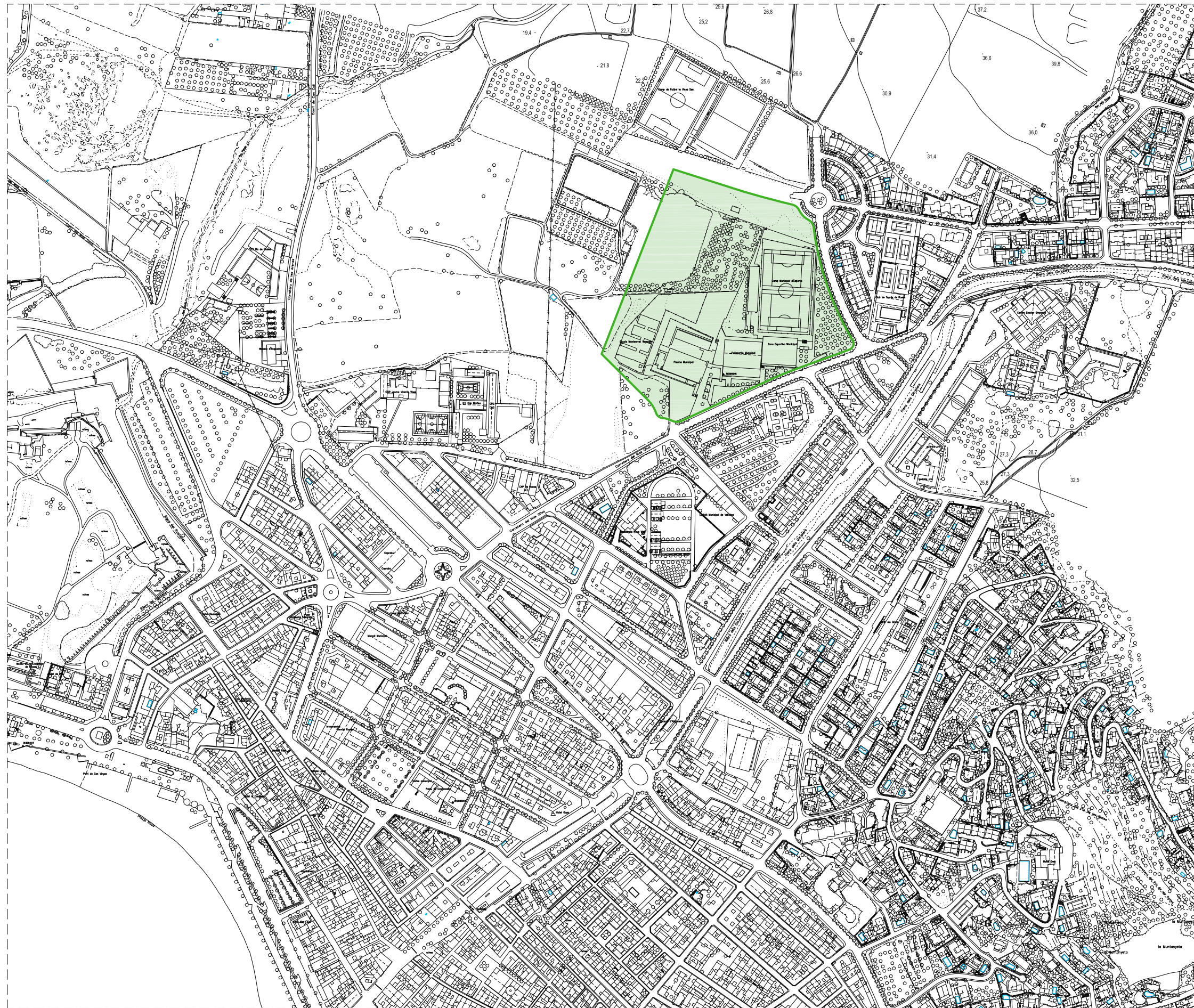
III. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ

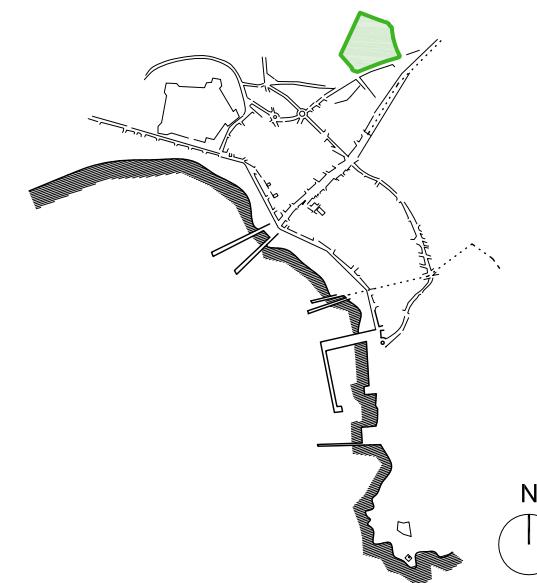
- I.1 Situació
- I.2 Ortofotomapa
- I.3 Estat actual i volumetria entorn
- I.4 Estructura de la propietat
- I.5 Planejament vigent 1
- I.6 Planejament vigent 2

D'ORDENACIÓ

- O.1 Alineacions i rasants
- O.2 Zonificació. Ordenació volumètrica. Planta
- O.3 Organització Funcional. Planta
- O.4 Volumetria. Vista Sud
- O.5 Volumetria. Vista Nord
- O.6 Volumetria. Vista Oest



ÀMBIT PEU
 ZONA ESPORTIVA
 Mas Oliva



SITUACIÓ. Esc.1/5000

PROMOTOR:  Ajuntament de Roses	PROJECTE: PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	REDACTOR: Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Grijblers 123, ROSES Telfax: 972 153 255 dabad@coac.net</small>	FASE: Aprovació provisional Desembre 2016	ESCALA: DIN A3 1:5000 	NOM PLÀNOL: Plànol d'informació SITUACIÓ	NÚM. PLÀNOL: I-01
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-----------------------------



ORTOFOTOMAPA. E. 1/2000

<p>PROMOTOR:</p>  <p>Ajuntament de Roses</p>	<p>PROJECTE:</p> <p>PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA</p>	<p>REDACTOR:</p> <p>Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275</small> <small>C/ de la Riera Gijólers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</small></p>	<p>FASE:</p> <p>Aprovació Provisional Desembre 2016</p>	<p>ESCALA:</p> <p>DIN A3 1:2.000</p> 	<p>NOM PLÀNOL:</p> <p>Plànol d'informació ORTOFOTOMAPA</p>	<p>NÚM. PLÀNOL:</p> <p>I-02</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------





- ÀMBIT PEU
FINQUES CADASTRE
- Zona esportiva Mas Oliva
 - 5000014
 - 5000016
 - 5000017
 - 5000026
 - 5000030
 - 5000031
 - 5000032
 - 5000039

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. E. 1/2000

PROMOTOR: Ajuntament de Roses	PROJECTE: PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	REDACTOR: Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</small>	FASE: Aprovació Provisional Desembre 2016	ESCALA: DIN A3 1:2.000 	NOM PLÀNOL: Plànol d'informació ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	NÚM. PLÀNOL: I-04
----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------



VIALITAT. ALINEACIONS I RASANTS. E. 1/2000

<p>PROMOTOR:</p>  <p>Ajuntament de Roses</p>	<p>PROJECTE:</p> <p>PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA</p>	<p>REDACTOR:</p> <p>Dani Abad Riera Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</p>	<p>FASE:</p> <p>Aprovació Provisional Desembre 2016</p>	<p>ESCALA:</p> <p>DIN A3 1:2.000</p> 	<p>NOM PLÀNOL:</p> <p>Plànol d'ordenació VIALITAT. ALINEACIONS I RASANTS</p>	<p>NÚM. PLÀNOL:</p> <p>O-01</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------



ZONIFICACIÓ. CLAU D6.

Mas Oliva

	Instal·lacions esportives a l'aire lliure	24.381,40 m2
	Instal·lacions esportives cobertes	11.868,80 m2
	Espai lliure i aparcament	24.840,16 m2

1*. Dins aquest àmbit es podrà redistribuir l'edificació per ajustar-la a les dimensions adequades a la funcionalitat dels equipaments. Matenint els m2 destinats a espais lliures.

ZONIFICACIÓ. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA. E. 1/2000

PROMOTOR:	PROJECTE:	REDACTOR:	FASE:	ESCALA:	NOM PLÀNOL:	NÚM. PLÀNOL:
	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	Dani Abad Riera Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net	Aprovació Provisional Desembre 2016	DIN A3 1:2.000 	Plànol d'ordenació. Normatiu ZONIFICACIÓ. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA	O-02

ORGANITZACIÓ FUNCIONAL

Edificacions existents:

- E1. Piscina coberta municipal
- E2. Pavelló poliesportiu
- E3. Pista coberta polivalent annexa
- E4. Estadi municipal, graderia coberta, vestidors i local social

Espais exteriors existents:

- E5. Camp de futbol estadi municipal
- E6. Accés piscina i poliesportiu
- E7. Aparcament piscina
- E8. Aparcament estadi
- E9. Parc esportiu a l'aire lliure

Noves edificacions:


- 01. Alberg
- 02. Sala Polivalent
- 03. Edifici de serveis del parc esportiu.
- 04. Centralització de calefacció
- 05. Edifici de serveis pista annexa
- 06. Edifici de serveis pista annexa

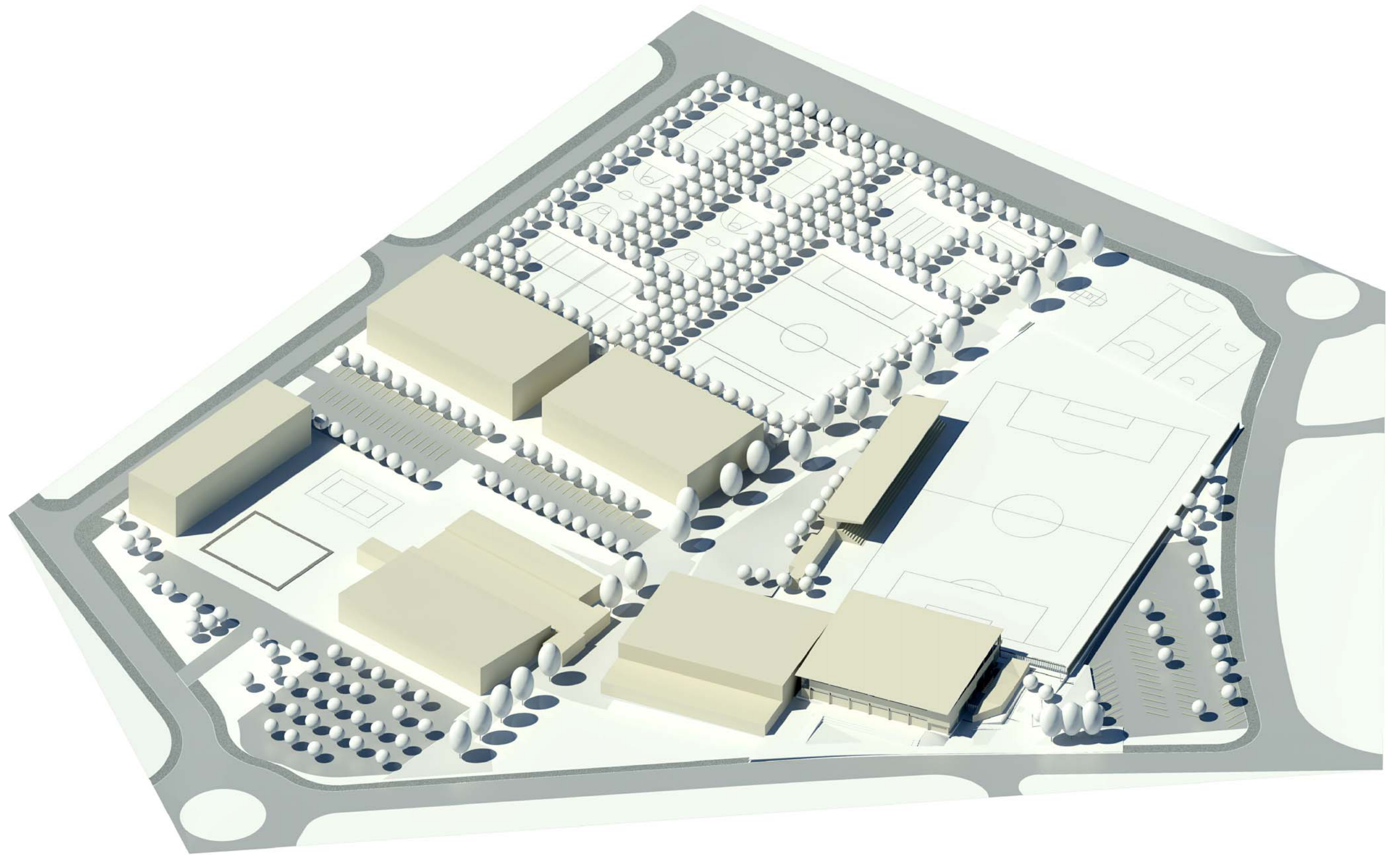
Nous espais exteriors:

- 07. Reforma accés estadi.
- 08. Eix peatonal central.
- 09. Parc esportiu a l'aire lliure:
Camp futbol 7, pistes de bàsquet, petanca i volei, skate parc, rocòdrom...
- 10. Espai d'aigua exterior i esports de platja
- 11. Ampliació aparcament piscina
- 12. aparcament nova sala polivalent
- 13. Accés de servei a l'estadi



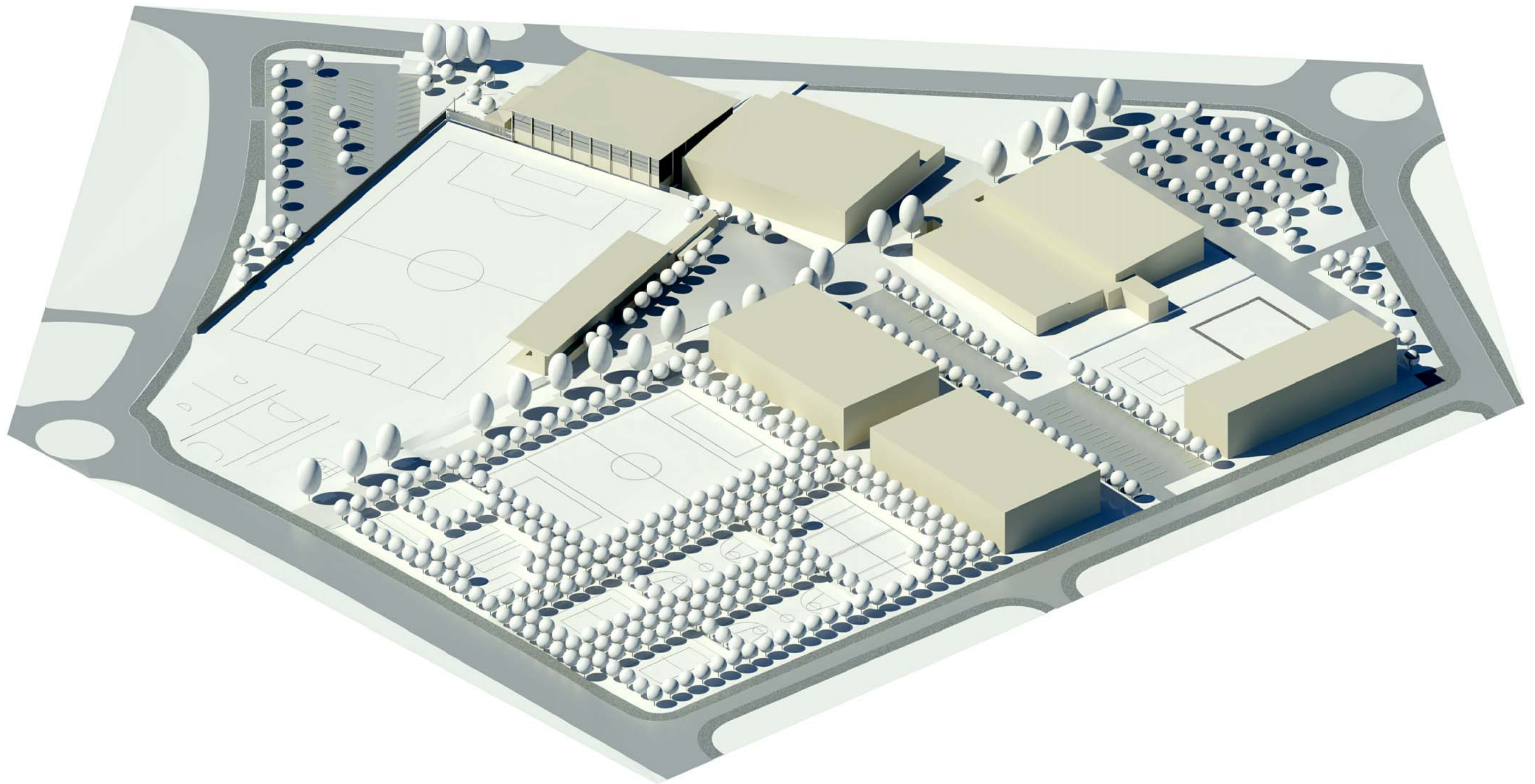
ORGANITZACIÓ FUNCIONAL. E. 1/2000

PROMOTOR:	PROJECTE:	REDACTOR:	FASE:	ESCALA:	NOM PLÀNOL:	NÚM. PLÀNOL:
	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	Dani Abad Riera Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Telfax: 972 153 255 dabad@coac.net	Aprovació Provisional Desembre 2016	DIN A3 1:2.000 0 10 50	Plànol d'ordenació. Orientatiu ORGANITZACIÓ FUNCIONAL. PLANTA	O-03



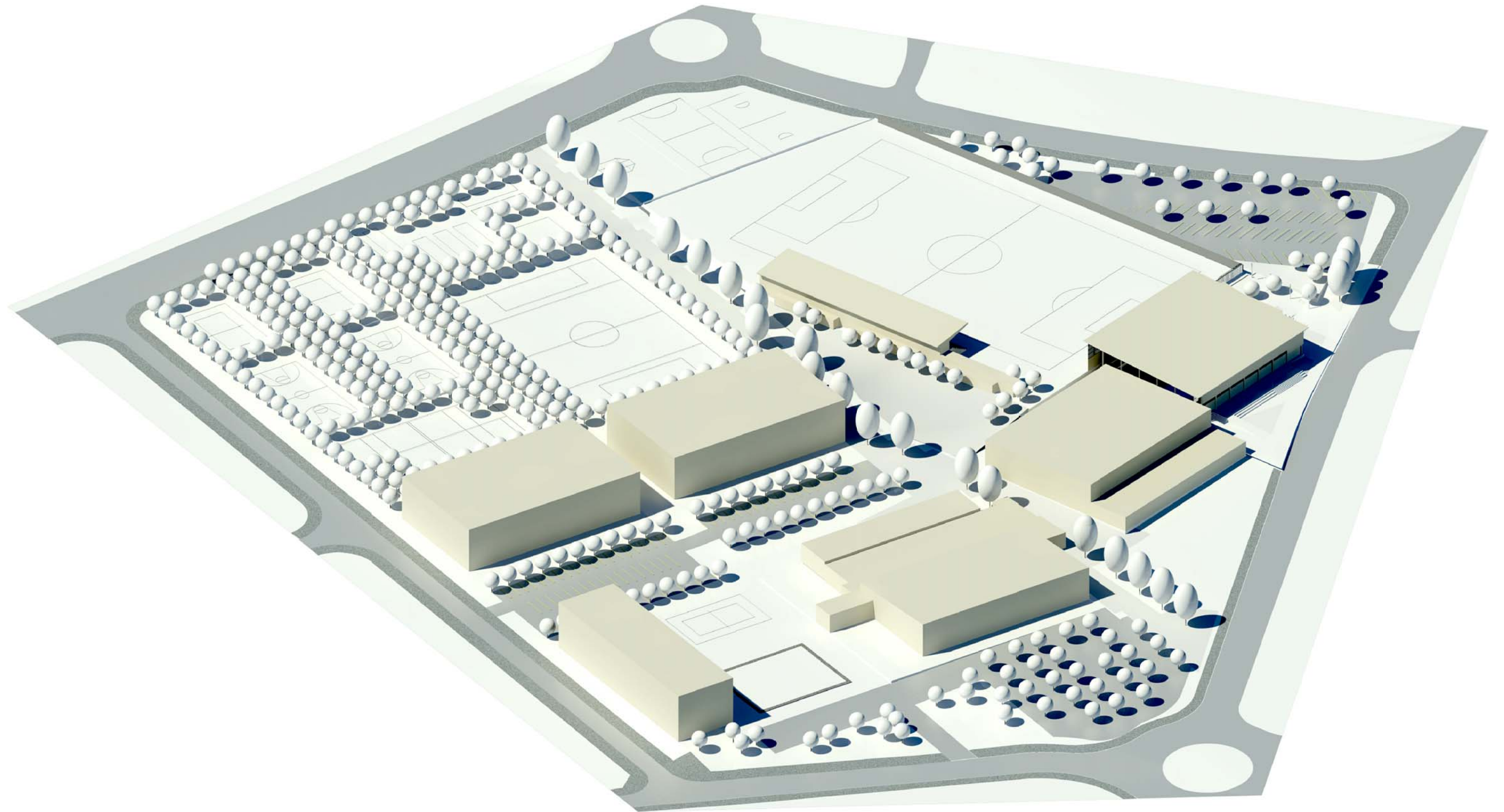
ORGANITZACIÓ FUNCIONAL. E. 1/2000

<p>PROMOTOR:</p>  <p>Ajuntament de Roses</p>	<p>PROJECTE:</p> <p>PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA</p>	<p>REDACTOR:</p> <p>Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275</small> <small>C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</small></p>	<p>FASE:</p> <p>Aprovació Provisional Desembre 2016</p>	<p>ESCALA:</p> <p>DIN A3 No definida</p>	<p>NOM PLÀNOL:</p> <p>Plànol d'ordenació. VOLUMETRIA. VISTA SUD</p>	<p>NÚM. PLÀNOL:</p> <p>O-04</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------




ORGANITZACIÓ FUNCIONAL. E. 1/2000

PROMOTOR:  Ajuntament de Roses	PROJECTE: PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	REDACTOR: Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</small>	FASE: Aprovació Provisional Desembre 2016	ESCALA: DIN A3 No definida	NOM PLÀNOL: Plànol d'ordenació. VOLUMETRIA. VISTA NORD	NÚM. PLÀNOL: O-05
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------



ORGANITZACIÓ FUNCIONAL. E. 1/2000

PROMOTOR:  Ajuntament de Roses	PROJECTE: PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA	REDACTOR: Dani Abad Riera <small>Arquitecte COAC 30.275 C/ de la Riera Girjolers 123, ROSES Tel/fax: 972 153 255 dabad@coac.net</small>	FASE: Aprovació Provisional Desembre 2016	ESCALA: DIN A3 No definida	NOM PLÀNOL: Plànol d'ordenació. VOLUMETRIA. VISTA OEST	NÚM. PLÀNOL: O-06
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------

**IV. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE
VIABILITA ECONÒMICA-FINANCERA.
V. INFORME MEDIAMBIENTAL.
VI. MOBILITAT.**

IV. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA-FINANCERA

1. Agenda.

El Pla Especial de la zona esportiva es desenvoluparà segons la viabilitat pressupostària i d'acord a les necessitats de l'Ajuntament de Roses.

Es podrà desenvolupar en una fase única global, en vàries successives d'acord amb els àmbits o en projectes individuals que es redactaran per a desenvolupar el programa previst.

S'estima un termini de 6 anys, que podrà ser prorrogat. Al punt 2.3 de l'Avaluació econòmica i financera es realitza una previsió de calendari de despesa com a possible desenvolupament de les etapes d'execució.

La vigència del Pla Especial serà immediata un cop aprovat definitivament i publicat al DOGC.

2. Avaluació econòmica i financera.

El present Pla Especial no implica un canvi en la previsió dels costos en desenvolupament del PGOU, ja que no fa necessàries noves infraestructures, no modifica la destinació del sòl, ni en modifica els paràmetres bàsics (ocupació, edificabilitat, nombre màxim de plantes, ni alçada reguladora màxima) i limitant-se únicament a reordenar la volumetria de l'edificació prevista a l'àmbit d'equipaments esportius.

Per tot l'esmentat, no s'incrementa l'impacte en les finances públiques amb l'execució del PE, ja que aquestes actuacions (expropiació i urbanització) ja s'hi preveuen.

Tot i això, a efectes d'avaluació econòmica i financera de l'actuació urbanística es detallen a continuació.

2.1. Expropiació.

El cost de l'expropiació de les finques privades, el qual es determinarà pel preu just fixat en via administrativa o CA.

Criteris de valoració. Normativa d'aplicació

La normativa d'aplicació, és el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Segons l'article 21, els terrenys a valorar es troben en situació de sol rural, ja que no disposen de cap servei urbanístic i en una posició extrema i que llinda amb sol urbanitzable delimitat.

S'aplicarà l'article 36 Valoració en el sòl rural. Els terrenys es valoraran mitjançant la capitalització de la renda anual o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment de referir-hi la valoració. Les edificacions, construccions i instal·lacions quan s'hagin de valorar-se de manera independent del sòl pel mètode de reposició. Les plantacions i sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per arrendaments rústics o altres drets es taxaran amb les Lleis d'Expropiació forçosa i d'Arrendaments rústics. En cap cas dels anteriors podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat plenament realitzats.

Valoració estimada del valor d'expropiació:

Finca 2 = 1.235,64 m²

Finca 3 = 14.715,87 m²

Finca 6 = 51,08 m²

Total superfície de finques privades a expropiar 15.552,59 m² = 1,56 Ha

Es tracta de terrenys erms, accessibles i planers. A dia d'avui les finques estan lliures de conreus i edificacions.

Considerem els preus oficials de la terra, de desembre de 2015, obtinguts a partir de la publicació del Ministerio de Agricultura, Alimentación i Medio Ambiente que estima el Preu mitjà de 26.151 €/ha, per la terra de regadiu a Catalunya.

$$V_f = V \cdot FI$$

$$V_f = V \times U_1 \times U_2 \times U_3$$

El factor FI (factor de localització) es el producte de tres factors que es determinen en funció de l'accessibilitat als nuclis de població (u1), accessibilitat a centres d'activitats econòmiques (u2) i per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic (u3).

$$U_1 = 1 + (25.000 + 200.000/3)/1000000 = 1,092$$

$$U_2 = 1,6 - 0,01 \times 40 = 1,2$$

$$U_3 = 1$$

$$V_f = 1,56 \text{ Ha} \times 1,092 \times 1,20 \times 1,00 \times 26.151 \text{ €/Ha} = 53.458,50 \text{ €}$$

$$\text{Considerem 5\% el premi d'afecció } 53.458,50 \times 5\% = 2.672,93 \text{ €}$$

$$\text{Valor total estimat d'expropiació} = \underline{56.131,43 \text{ €}}$$

Aquesta valoració es fixa sens perjudici, en el seu cas, del preu just que fixi el Jurat d'Expropiació de Catalunya.

2.2. Cost urbanització interior PEU.

Per a la valoració del cost d'urbanització interior consistent en la realització d'aparcaments, circulació peatonal, i espais lliures. S'estima un cost mitjà de 42 €/m²

La superfície d'intervenció aproximada és de = 8.500 m²

$$\text{Cost d'urbanització} = 8.500 \text{ m}^2 \times 42 \text{ €/m}^2 = \underline{357.000 \text{ €}}$$

2.3. Calendari estimat de despesa.

Les etapes i cost d'execució del PEU es podrien concretar segons l'estimació de previsió següent:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Expropiació de les finques que encara no són propietat municipal:
(Inici expedient 2017 i finalització pagaments 2018) | 56.131,43 € |
| 2. Reforma vestidors i espais comuns poliesportiu:
(Fons subvenció Diputació de Girona de 238.000,00 €) | 327.000,00 € |
| 3. Serveis pista polivalent i urbanització accés camp de futbol:
(2017 – 120.000,00 € i 2018 – 264.000,00 €) | 384.000,00 € |
| 4. Xarxa de Calor. Caldera de Biomassa centralitzada.
(Possible subvenció FEDER = 199.350,00 € i Diputació de Girona = 83.490,00) | 483.000,00 € |
| 5. Projectes de manteniment i adequació:
2017. Substitució coberta estadi = 25.000,00 € | 380.000,00 € |

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 5. Projectes de manteniment i adequació: | 380.000,00 € |
| 2017. Substitució coberta estadi = 25.000,00 € | |
| 2017. Substitució seients grada poliesportiu = 13.000,00 € | |
| 2017. Adequació instal·lacions = 32.000,00 € | |
| 2017. Renovació gespa artificial estadi Mas Oliva = 160.000,00 € | |
| 2018-2020. Adequació instal·lacions = 50.000,00 € | |
| 6. 2017. Rocòdrom Boulder: | 25.000,00 € |
| 7. 2017. Pistes petanca parc esportiu: | 10.000,00 € |
| 8. Altres projectes com el segon parc esportiu de lliure accés
o una sala polivalent, es desenvoluparan el quadrienni 2021-2025. | |

V. INFORME MEDIAMBIENTAL

El Pla Especial té per objecte l'ordenació de volums en sòl urbà no consolidat, pel que no es fa necessària la tramitació d'avaluació ambiental ni té determinacions que requereixin un informe ambiental, ja que es troben recollits i aprovats en el PGOU de Roses.

VI. MOBILITAT

Aquest Pla Especial no requereix la tramitació d'un estudi de mobilitat generada segons estableix l'article 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. No obstant, i segons l'article 2,3,4 c) del mateix Decret, en el cas que els projectes de desenvolupament del PE, superessin l'aforament de 2.000 persones, s'hauria de redactar i tramitar el corresponent estudi.

Així mateix, a continuació es detalla les places d'aparcament existents i previstes:

Interior de l'àmbit:

Aparcament 1. Accés Estadi municipal del mas Oliva. 65 places

Aparcament 2. Accés Poliesportiu i Piscina. 95 places

Aparcament 3. Espai interior nous equipaments. 92 places.

A l'exterior de l'àmbit, adjacent a ell, el vial Nord compta amb 72 places

Roses, desembre de 2016



Dani Abad Riera. Arquitecte