

→ Granja Sant Josep

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per - 73 - Folis i plans numerats del - 73 - al - 73 -, ambdós inclosos, pertany al Pla especial de reforma interior que aprova provisionalment l'ajuntament ordinari de data 30 de setembre de 2002. A la sessió ordinària

Roses, 11 de novembre de 2002

Elisabet ABAD I GRABULOS, TAG de la secció d'Urbanisme, per delegació del secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1998.



 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Assessorament tècnic a la Comissió Territorial d'Urbanisme
secció de plans **04 DES. 2002**
La secretària

Bènia Bofill

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR GRANJA SANT JOSEP

emplaçament

URBANITZACIÓ RIERA GINJOLERS ROSES

promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓ PERI GRANJA SANT JOSEP

Documentació

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

arquitecte

RAMON FORTET I BRU
data

MAIG DE 2002



AJUNTAMENT - 1
de ROSES
Gerència d'Urbanisme

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE LA GRANJA ST. JOSEP, DE ROSES

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Situació i àmbit del Pla Especial.
- 1.2 Determinacions del planejament vigent
- 1.3 Característiques topogràfiques i geològiques.
- 1.4 Usos del sòl i edificacions.
- 1.5 Infraestructures i serveis.
- 1.6 Propietat.
- 1.7 Previsions d'execució de determinats elements de l'estructura General

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la procedència de la formulació del Pla Especial.
- 2.2 Objectius i criteris de l'actuació.
- 2.3 Descripció i justificació de la proposta
 - 2.3.1 Ordenació general
 - 2.3.2 Sistema d'espais lliures.
 - 2.3.3 Xarxa viària i aparcaments públics
 - 2.3.4 Sòls d'edificació privada
 - 2.3.5 Infraestructures i serveis

3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim del sòl
- 4.3 Sistemes urbans
- 4.4 Zones d'edificació privada.
 - 4.4.1 Disposicions comunes.
 - 4.4.2 Zona d'habitatges plurifamiliars..
 - 4.4.3 Zona d'habitatges unifamiliars.



5. PLA D'ETAPES

- 5.1 Delimitació poligonal.
- 5.2 Sistema d'actuació.
- 5.3 Etapes.

6. ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER

- 6.1 Cost de les obres d'urbanització.
- 6.2 Repercussió de les obres d'urbanització.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1 Situació i àmbit.
- I.2 Planejament vigent.
- I.3 Planta topogràfic.
- I.4 Seccions del terreny
- I.5 Planta Propietats inicials.
- I.6 Xarxa declavegueram existent.
- I.7 Xarxa d'aigua existent.
- I.8 Xarxa elèctrica existent.
- I.9 Enllumenat existent.
- I.10 Xarxa de gas existent.
- I.11 Xarxa de telefonia existent.

O PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.01 Vials sobre topogràfic..
- O.02 Perfils dels carrers.
- O.03 Zonificació.
- O.04 Ordenació de l'edificació.
 - a. Cotes pdr. alçades, nº plantes
 - b. Ocupació de l'edificació.
 - c. Sostre edificable
- O.05 Seccions i perfils de de l'edificació.
 - a. Seccions transversals
 - b. Perfils frontals (carrers transversals)
 - c. Perfils frontals (riera Ginjolers)
- O.06 Visió de conjunt.
- O.07 Xarxa de clavegueram.
- O.08 Xarxa d'aigua.
- O.09 Xarxa elèctrica.
- O.10 Enllumenat,
- O.11 Xarxa de gas.
- O.12 Xarxa de telefonia.

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL.

L'àmbit d'aquest Pla Especial es correspon amb el definit pel Pla General de Roses com PERI Granja St. Josep.

L'àmbit té una extensió total de 29.331 m². i es grafia en el plànol I.1

1.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

1.2.1. Planejament vigent.

El planejament vigent que afecta l'àmbit objecte d'aquest Pla Especial és el següent:

Pla General de Roses, aprovat definitivament el 7 de Juliol del 1.993, i Modificació puntual del Pla General nº 28 per a la previsió de l'obertura d'un vial d'accés pel Nord (Entorn Nord de la Carretera del Mas Oliva i la Riera Ginjolers), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

1.2.2 Determinacions del Pla General

Determinacions generals

El Pla General de Roses classifica els terrenys compresos dins l'àmbit d'aquest Pla com a sòl urbà, i regula el seu règim urbanístic mitjançant les "Disposicions relatives als sectors de planejament especial" que constitueixen la Secció 5 ena. Capítol Tercer, Títol Segon de les Normes Urbanístiques del Pla General de Roses, que són del següent tenor literal:

Art. 136 Definició i objecte. Documentació.

1. El Pla General delimita diversos sectors pels que és precís redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a àrees en règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al completament i millora de la urbanització, rehabilitació de l'edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arbrats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per a objecte la consecució d'un o diversos d'aquests objectius, segons el sector. (...)



3. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran la següent documentació mínima:

Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500

Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys.

Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.

Plànols d'ordenació.

Estudi Econòmic sobre els costos de la urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics.

Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General.

Art. 137 *Aplicació de la normativa als sectors de planejament especials definits pel Pla General.*

1 Els sòls inclosos en els perímetres definits pel Pla General subjectes a prèvia aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es troben qualificats en zones i sistemes, les condicions normatives dels quals són les que s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes. Als efectes de la redacció i aprovació dels Plans Especials, tindran un caràcter vinculant aquestes qualificacions urbanístiques, així com els traçats viaris, localització d'espais per a parcs i jardins urbans i afectació de sòls per a equipaments i dotacions.

Els Plans Especials delimitats compliran les condicions específiques establertes en el quadre adjunt a aquesta secció.

2. No es podran concedir llicències de parcel·lació, urbanització o edificació sense la prèvia aprovació del Pla Especial de Reforma Interior.

Art. 138 *Estàndards urbanístics*

1 Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col·lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.

2. Com a mínim, es mantindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents standards:

a) Espais verds públics: 12 metres quadrats de sòl per habitatge, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.

b) Dotacions públiques: 10 metres quadrats de sòl per habitatge.

3. Els Plans Especials de Reforma Interior, delimitats pel Pla General contindran les reserves de sòl afectes a usos públics que s'indiquen en el quadre adjunt a aquesta secció.

4. Aquests estàndards no seran d'aplicació en els PERI Riera Ginjolers i Nucli Antic.

Els estàndards que constaven en l'aprovació definitiva del Pla general foren alterats per la Modificació Puntual nº 28 que es detallen més endavant.

1.2.3. Determinacions de la Modificació puntual nº 28 del Pla General

Les modificacions introduïdes varen consistir a:

- Incloure la totalitat del vial que confronta amb l'àrea destinada a ampliar el cementiri així com a adaptar la nova proposta de vial de ronda pel nord de Roses.

- Determinar nous estàndards urbanístics i noves condicions d'ordenació de les edificacions i els usos per a ser desenvolupades pel Pla Especial. La modificació puntual també determinarà les condicions d'urbanització i execució.

ESTÀNDARDS PERI GRANJA ST. JOSEP

	Superfície	%	Sostre (m2)	m2/m2	Habitatges màx.	H/Ha
Vials	9.793	33,39				
Aparcaments						
Espais lliures	1.035	6,59				
Dotacions						
Total usos públics	11.728	39,98				
Total usos privats	17.603	60,20		0,98		
Total PERI	29.331	100	17.972	0,61	140	40

CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS.

Qualificació zonal:

Conjunts d'ordenació específica (9 j) :



Per a les zones definides en el PERI Granja St. Josep s'estableix la clau (9 j) corresponent a conjunts d'ordenació específica que s'ordenaran a través d'un Pla Especial de Reforma Interior que definirà les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions sense superar les següents condicions:

- a) Parcel·la mínima: 120 m², i front mínim de parcel·la de 6 m.*
- b) L'alçada màxima: (PB + 2PP), 9,50 metres.*
- c) Usos admesos: residencial unifamiliar, plurifamiliar, garatge privat, comercial i oficina en planta baixa.*
- d) Edificabilitat total en el conjunt de l'àmbit del PERI: 17.972 m²*
- e) Ocupació màxima en el conjunt de l'àmbit del PERI: 40 %*
- f) L'accés rodat a les parcel·les s'haurà de preveure a través dels vials secundaris, no permetent-se a través del vial principal (giratori)*

CONDICIONS D'URBANITZACIÓ I EXECUCIÓ

El vial paral·lel a la Riera, mentre no s'executi el giratori el·líptic, haurà de resoldre la seva continuïtat viària sobre l'àrea qualificada de C2

Mentre no s'executi el giratori el·líptic, en els projectes d'urbanització es podran acceptar solucions provisionals que resolguin el funcionament de les interseccions viàries.

El sistema d'actuació serà el de compensació.

1.2.4. Altres disposicions que afecten l'ordenació del Sector

El decret 297/1.997, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria estableix per a la construcció de nous cementiris (article 39) una zona de protecció de 25 metres d'amplada, que ha d'estar lliure d'edificació, i una zona de 225 m. en la qual s'hi poden autoritzar :

- a) Instal·lacions de caràcter industrial o de serveis tècnics per a la infraestructura urbanística i d'equipament comunitari.
- b) Habitatges unifamiliars.
- c) Explotacions agropecuàries

En el cas d'ampliació de cementiris existents, com és el cas, el Reglament permet (Art. 41) la construcció d'habitatges plurifamiliars a partir d'una distància de 50 metres.

Aquestes determinacions han estat recollides per la Modificació puntual nº 28 del Pla General de Roses.

1.3 CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES I GEOLÒGIQUES.

El terreny conserva els pendents suaus del vessant dret de la riera Ginjolers, en direcció a la llera i al mar. El terreny natural ha esta relativament poc alterat tret dels moviments de terres derivats de les obres d'urbanització i edificació existents.

El punt més alt del terreny correspon al situat més al Nord i a l'Est, al límit amb la urbanització del Mas Oliva, i es troba a la cota 54,00 m. segons les coordenades de referència topogràfica, i el més baix, correspon al punt situat més al Sud i a l'Oest, sobre la nova infraestructura de cobrició de la riera, i es troba a la cota 40,50 m.

La diferència entre cotes extremes és per tant de 13,50 m, i estan separades una distància de 515 metres, el que dóna un pendent promig del 2,65 %

Transversalment, en el sentit ortogonal al curs de la riera, el pendent promig és lleugerament superior, és aproximadament del 5,00%.

1.4. USOS DEL SÒL I DE LES EDIFICACIONS.

Les edificacions existents i en ús estan situades a dos indrets ben separats; a la part més baixa hi ha un edifici de planta baixa i dues plantes pis que fa cantonada entre la riera Ginjolers i el carrer camí del Cementiri; està destinat a tres habitatges, confrontant amb aquest edifici, a la parcel·la veïna hi ha una edificació en planta baixa ocupada per dos habitatges. A la part més elevada, i confrontant amb la carretera del Mas Oliva, hi ha una altra edificació, aquesta destinada a taller de planxista.

La finca que limita pel sud amb la dels dos habitatges, està ocupada parcialment per antigues naus i coberts, desocupats i en molt mal estat de conservació.

Tret de les finques que tenen edificacions ocupades per habitatge o activitat, la resta són erms, i algunes s'utilitzen provisionalment com a dipòsit de materials i d'objectes de tota mena.

1.5. INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS.

Per tractar-se de sòl urbà, i en una situació propera al centre de Roses, el terreny disposa de determinats serveis urbanístics: carrers pavimentats, aigua potable, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat, segons es grafia als plànols corresponents i es descriu a continuació.

Pavimentació

Dins l'àmbit del Pla Especial els carrers que disposen de pavimentació asfàltica són els següents: carretera del Mas Oliva, carrer Pere III, camí del Cementiri.

Aigua potable

L'àmbit és travessat per una tuberia de Fibraciment de 200 mm. de diàmetre que transcorre a tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolers.

Per altra banda, des de la Unitat d'actuació 34, s'ha portat una altra tuberia de PVC i 160 mm. de diàmetre, fins la plaça elíptica prevista.

Existeix un hidrant al final de l'àmbit, tocant la urbanització del Mas Oliva, i un altre a l'inici de la UA-34, prop de l'entrada del club de Tennis.

Els carrers pavimentats disposen també d'una petita xarxa de distribució per a donar servei a les parcel·les que hi confronten.

Sanejament

Hi ha instal·lats diferents elements de xarxa separativa de sanejament:

Aigües residuals:

A tot el llarg de la riba dreta de la riera Ginjolers, hi transcorre una tuberia de 60 cm. de diàmetre que constitueix el col·lector d'aigües residuals de la urbanització del Mas Oliva. El carrer Pere III disposa d'una claveguera que desguassa a l'anterior col·lector.

Les obres d'urbanització de la UA 34 preveuen la instal·lació d'una tuberia de formigó de 40 cm. de diàmetre que es perllonga dins l'àmbit del Pla Especial fins al col·lector, travessant l'interior de la plaça elíptica.

Aigües plujanes.

Dins l'àmbit només hi ha instal·lats dos trams de tuberia per a aquest tipus d'aigües, una al llarg del carrer Pere III, i una altre, sota la plaça elíptica prevista - que transcorre paral·lela a la d'aigües residuals - i que vessen les aigües de pluja directament a la riera procedents del mateix carrer i de la urbanització UA-34, respectivament.

Energia elèctrica

A la cantonada que formen el carrer Pere III i el camí que passa paral·lel a la riera Ginjolers per la seva riba dreta hi ha instal·lat un transformador de mitjana a baixa tensió; és alimentat per una línia de mitjana tensió, que prové de la zona del Camp de Futbol i transcorre soterrada a tot el llarg del carrer Pere III.

A partir d'aquest centre transformador es forneix d'electricitat tant la instal·lació industrial existent dins la mateixa illa com altres edificacions existents fora de l'àmbit del pla especial.

Enllumenat

El carrer camí del Cementiri, el carrer Pere III, i la carretera del Mas Oliva disposen d'enllumenat públic.

Gas

No existeix cap element de la xarxa de gas dins l'àmbit del Pla Especial, no obstant, a l'altra costat de la riera hi ha instal·lada una canonada que la ressegueix des de la Gran Via fins el pont sobre la riera a l'alçada del Carrer Pere III. Les obres d'urbanització de la UA-34 comportarà la instal·lació d'una canonada de pas dins l'àmbit del pla especial.

Telecomunicacions

A tot el llarg de la riera Ginjolers, per la riba dreta, Telefònica hi té instal·lat un tronc de conductes soterrats per al pas de cables de telecomunicacions constituït per sis tubs de PVC de 110 mm de diàmetre, així com una cambra de connexions i registre. Al camí del cementiri hi ha també una línia aèria de telèfons.



1.6. PROPIETAT DEL SÒL.

L'àmbit del Pla Especial comprèn diverses finques i propietaris, al plànol corresponent s'identifiquen les finques propietat dels titulars que es relacionen a continuació:

Inmobiliària Santos Arquitecte Gaudí. 22-24 17480 Roses	1.685 m2
José Morales Góngora i Graciela Martínez Pérez Oslo, 3. Mas Oliva, 17480 Roses	4.028 m2
Pedro José Gómez Soriano Avda. Santa Bàrbara, 28 17480 Roses	331 m2
Roses Futur, S.A. Avda de Rhode,119 17480 Roses	5.086 m2
Hereus de Francisco Causa Forgas: Soledad Cadaya Forgas C/ Xiprer, 4-6, àtic 1er 08041 Barcelona Gràcia Causa Cadaya C/ Xiprer, 4-6, àtic 1er 08041 Barcelona	704 m2
Roses Futur, S.A. Avda de Rhode,119 17480 Roses	5.400 m2
Glòria Batlle Brunet Carrer d'En Mairó, 7 17480 Roses	4.141 m2
Anna Coll Tell Avda. de Rhode, 225 17480 Roses	215 m2
Jaume Coll Tell Carrer St. Telm, 11. 17480 Roses	628 m2
Hidroelèctrica de l'Empordà Carrer St. Pau, 46 Figueres	11 m2
Propietat pública	7.102 m2


1.7 PREVISIONS D'EXECUCIÓ DE DETERMINATS ELEMENTS DE L'ESTRUCTURA GENERAL

La modificació puntual nº 28 del Pla General de Roses determina els elements i les obres de l'estructura general urbana de Roses, que afecten l'àmbit del Pla Especial i que han de ser executades i costejades a càrrec de les administracions públiques:

Obres que completen el giratori el·líptic: ponts sobre la riera i adequació del giratori als vials existents.

Mur de contenció a la riba dreta de la Riera Ginjolers

Forma part d'un projecte d'endegament de la riera que comprèn la construcció d'un mur de contenció a cada costat de la llera de manera que permeti el cobriment de determinats trams.

	Generalitat de Catalunya Departament d'Urbanisme i Territori Direcció General d'Urbanisme Direcció General d'Urbanisme
Ajuntament de Roses C/ Major, 101 08410 Roses (Girona)	
Data: 04 DES. 2002	
La alcaldessa	
	
Sònia Boforn - Secret	

14/04/2014
ASSISTANT
PROFESSOR
[Signature]

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL.

El Pla General de Roses, la normativa del qual es transcriu a l'apartat 1.2 d'aquest document en allò que afecta al pla especial, i la Modificació Puntual nº 28, determinen la necessitat d'efectuar una operació de reforma urbana, amb la finalitat de completar la urbanització del sector.

2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ.

L'objectiu fonamental d'aquest Pla Especial el determina el propi Pla General, i és "l'obertura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari del Pla".

Aquest objectiu és troba avui superat pel fet de que l'accés a la zona dels Grecs ja està executat, mitjançant el pont del Carrer Pere III, i que la vialitat de més transcendència és la plantejada per la Modificació Puntual nº 28 del Pla General de Roses, que consisteix en la previsió d'un nou accés a les urbanitzacions de llevant del nucli urbà, i la seva intersecció amb els nous vials de penetració a banda i banda de la riera Ginjolers, a partir d'un giratori el·líptic que els articula, i que afecta en gran part l'àmbit del PERI de la Granja St. Josep.

A més d'aquest objectiu programàtic, el Pla General en fixa els següents:

- Reordenar les edificacions i els usos.
- Obtenció i sistematització de la vialitat i dels espais lliures públics d'acord amb les previsions del Pla General així com l'establiment de les infraestructures de pavimentació, sanejament, abastament d'aigua, energia elèctrica, i enllumenat en funció a les noves previsions d'espais públics i usos.

Establerta pel propi Pla General l'estructura dels espais públics, el PERI es limita per tant a ordenar les edificacions i els usos, i a l'establiment dels esquemes de les infraestructures i serveis urbanístics.

Els criteris que han estat considerats per a l'elaboració de la proposta són els següents:

Ordenació de les edificacions de manera que configuren una façana urbana sobre els dos elements principals de l'estructura viària i d'espais lliures de l'àmbit del pla: el passeig de la riera Ginjolars, i la plaça el·líptica, tot deixant els fronts dels carrers més secundaris, el camí del cementiri i el carrer Pere III, amb les alineacions de les edificacions més lliures i separades de les alineacions dels vials mitjançant els espais lliures de les parcel·les, situats a la part posterior de les edificacions.

El pla general permet els usos d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar. Els usos d'habitatge unifamiliar es circumscriuen a les illes o part d'illes que estan subjectes a la servitud establerta pel reglament de policia mortuòria de no poder edificar habitatges plurifamiliars. Aquests es situen a les restants illes per tal d'assolir el nombre màxim d'habitatges permès pel pla general de Roses.

2.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

2.3.1 Ordenació general.

La disposició general de les edificacions gira al voltant dels dos elements que determinen l'estructura del Pla Especial: El passeig de la riba dreta de la riera Ginjolars; i la plaça el·líptica, situada al cap d'amunt de la riera Ginjolars quasi al final de l'àmbit del pla.

El passeig de la riba dreta de la riera complementa el ja existent a l'altra riba, i està projectat de manera que les seccions transversals i les rasants es corresponguin amb les del vial de l'altra riba, de forma que en el futur pugui permetre el seu cobriment parcial o total, i la transformació en una rambla, com a continuació de la ja existents aigües avall, o bé l'establiment de ponts que uneixin les dues bandes, amb poc pendent.

La plaça el·líptica es projecta en previsió de la construcció d'una important intersecció viària, on s'iniciï la penetració al centre de Roses des de la nova via d'accés al propi nucli, al port i a les urbanitzacions de llevant de la costa. La penetració es faria a través dels dos vials situats un a cada costat de la riera Ginjolars, i que conflueixen a la plaça el·líptica, de manera que podrien ser de direcció única cadascun: sentit d'entrada el de la riba dreta, i sentit de sortida el de la riba esquerra.

Atès que per al bon funcionament de tota la plaça el·líptica és necessari que s'efectuïn obres de fàbrica situades fora de l'àmbit d'aquest pla, i que d'acord amb les previsions del Pla General han de córrer a càrrec de l'administració pública, en el projecte d'urbanització que es redacti en desenvolupament del PERI es podran admetre solucions provisionals que resolguin satisfactòriament l'ordenació de la circulació viària, si aquelles obres no s'efectuen abans o simultàniament amb les d'urbanització de l'àmbit del pla.



Les edificacions per a usos privats es situen sobre les cinc illes delimitades per carrers o places, totes elles alineades al llarg de la riera Ginjolers.

Els usos generals admesos són exclusivament els d'habitatge, unifamiliar o plurifamiliar, segons les illes, tot i que de forma transitòria es permet l'ús industrial en els terrenys on actualment existeix aquest ús, a la cantonada del carrer Pere III i la carretera del Mas Oliva.

Les edificacions, blocs allargassats de baixa alçada, es disposen en forma de pinta, amb els fronts edificats alineats als dos elements urbans principals, la plaça el·líptica i el passeig de la riera, però reculades, tot orientant els espais lliures privats posteriors cap al sud-oest

Per tal de reduir la inclinació dels terrenys situats a l'interior de les illes edificables, a causa de la diferència de cota existent entre els dos carrers paral·lels que les limiten: el camí del cementiri i el passeig de la riera, i per tal d'aconseguir una major privacitat de les plantes baixes de les edificacions respecte del passeig de la riera i dels carrers transversals, es preveu crear unes plataformes sensiblement horitzontals delimitades perimetralment per murs que rememoren les feixes dels camps de conreu, i situar les edificacions sobre aquestes plataformes, tot establint un reculament respecte dels murs que les delimiten.

2.3.2 Sistema d'espais lliures.

El sistema d'espais lliures queda configurat per la gran plaça el·líptica, si bé el pla general preveu un espai verd, de protecció, entre el cementiri i la perllongació del camí del mateix nom, que transcorre paral·lel a la riera Ginjolers, fins al carrer Pere III, fora de l'àmbit del pla especial.

La superfície de l'espai verd situat a la part central de la plaça el·líptica és de 1.920 m². La plaça sencera, que resol la intersecció d'un nombre important de vies comprèn, de fet, terrenys situats fora de l'àmbit del pla especial.

Es preveu situar tota la plaça sobre una superfície amb molt poca oscil·lació de nivell. El punt més alt es preveu sobre l'actual carretera del Mas Oliva, i el més baix a la part confrontant amb la caserna de la guàrdia civil.

2.3.3. Xarxa viària i aparcaments públics.

Complementant la xarxa viària prevista pel pla general i descrita a l'apartat 2.3.1 anterior, aquest pla preveu un nou pas transversal a l'alçada del

carrer Josep Romañach per tal de donar servei a les noves edificacions previstes, per a ús de vianants i de vehicles dels residents.

Els terrenys destinats a vialitat tenen una extensió de 10.235 m²

2.3.4. Sòls d'edificació privada.

Zones

Als efectes d'identificació de les diferents illes s'ha atribuït un número a cadascuna d'elles segons consta als plànols d'ordenació.

Per a reglamentació de l'ordenació de l'edificació i dels usos, entre els permesos pel Pla General i per les altres disposicions generals aplicables, es qualifiquen els sòls privats de les illes segons les dues zones següents:

- Zona per a habitatges unifamiliars.
- Zona per a habitatges plurifamiliars.

La qualificació que correspon a cada illa és la següent:

L'illa 1, es qualifica com de zona per a habitatges plurifamiliars.

L'illa 2, es qualifica la part que confronta amb la plaça el·líptica i amb el passeig de la riera com a zona per a habitatges plurifamiliars, mentre la part restant es qualifica com a zona d'habitatges unifamiliars.

L'illa 3, es qualifica com a zona per a habitatges unifamiliars.

Les illes 4 i 5 es qualifiquen com a zona per a habitatges plurifamiliars.

Les qualificacions d'una part de l'illa 2 i de l'illa 3 com a zona per a habitatges unifamiliars respon a la limitació establerta pel vigent Reglament de policia sanitària mortuòria, que limita a aquests usos i als industrials la possibilitat d'implantar-se a menys de 50 metres del cementiri.

L'extensió dels terrenys qualificats com a zona per habitatges plurifamiliars és de 10.778,5 m²

L'extensió dels terrenys qualificats com a zona per a habitatges unifamiliars és de 6.397,7 m²

Disposició i tipologia de les edificacions.

Els edificis per a ús d'habitatge plurifamiliar a les illes 1 i 2 es preveuen vorejant la plaça el·líptica compresa entre ambdues illes, tot adaptant-se a

aquesta forma geomètrica. L'edifici de l'illa 1 és un bloc de planta trapezoïdal, mentre que el de l'illa 2 és un bloc allargassat, en forma d'L que ressegueix la plaça i retorna pel passeig de la riera amb la línia de coronació formant esglaió a la cantonada a causa del diferent pendent que presenta cadascun dels dos elements viaris. L'espai lliure privat posterior a l'edificació es preveu relativament horitzontal, a nivell aproximadament, de la planta baixa del cos d'edifici que confronta amb la plaça el·líptica.

Es preveu que quan es produeixi la substitució de l'edificació industrial existent a la cantonada del carrer Pere III amb la carretera del Mas Oliva s'hi pugui construir un edifici per a habitatges unifamiliars, segons es grafia al plànol d'ordenació de l'edificació.

Les edificacions de l'illa 3, són sis blocs de planta rectangular ordenats en tres agrupacions formades per dos blocs separats, disposats en forma d' L, un d'aquests dos blocs segueix la direcció del passeig de la riera, però reulat, mentre que l'altre pren la direcció perpendicular. Cada agrupació defineix al seu interior un espai lliure privat, orientat cap a sud-oest. El resultat de la juxtaposició d'aquestes agrupacions és una ordenació en forma de pinta a tot el llarg del passeig de la riera.

Les edificacions de l'illa 4, segueixen la mateixa llei compositiva que les de l'illa 3, amb la particularitat que els blocs tenen una major fondària per tractar-se d'edificis destinats a habitatges plurifamiliars, i que la major amplada de l'illa - a causa de la més gran separació entre el camí del cementiri i el passeig de la riera - proporciona també més extensió als espais lliures privats a la part posterior de l'illa. En el punt on la separació entre carrers és major, s'hi situa un bloc d'habitatges per tal d'exhaurir la totalitat del sostre edificable permès pel Pla General.

Ocupació de l'edificació

L'ocupació total prevista és la suma de les ocupacions de les edificacions previstes per sobre i per sota del pla de referència (pdr.).

La superfície ocupable per l'edificació sobre el pla de referència, resulta de la suma de les superfícies compreses dins els perímetres reguladors i que es delimiten al plànol d'ordenació de l'edificació; aquesta superfície i la superfície de parcel·la ocupable sota el pla de referència s'indiquen per a cada edifici al plànol O.4b. Per cada illa, són les que es determinen al quadre següent:

	sobre pdr.	sota + sobre pdr.
Illa 1:	339,9 m ²	339,9 m ²
	<u>339,9 m²</u>	<u>339,9 m²</u>

Illa 2:	Lot 2.1	278,1 m ²	278,1 m ²
	Lot 2.2	1.091,8 m ²	1.342,6 m ²
		<hr/>	<hr/>
		1.369,9 m ²	1.620,7 m ²
<hr/>			
Illa 3:	Lot 3.1	599,5 m ²	813,6 m ²
	Lot 3.2	599,5 m ²	816,7 m ²
	Lot 3.3	599,5 m ²	816,7 m ²
		<hr/>	<hr/>
		1.798,5 m ²	2.447,0 m ²
<hr/>			
Illa 4:	Lot 4.1	758,6 m ²	822,3 m ²
	Lot 4.2	1.012,7 m ²	1.076,5 m ²
		<hr/>	<hr/>
		1.771,3 m ²	1.898,8 m ²
<hr/>			
Illa 5:	Lot 5.1	381,2 m ²	494,9 m ²
	Lot 5.2	237,3 m ²	237,3 m ²
		<hr/>	<hr/>
		618,5 m ²	732,2 m ²
<hr/>			
Suma		5.898,1 m ²	7.038,6 m ²

L'ocupació total permesa pel PERI és 7.038,6 m². Aquesta ocupació coincideix pràcticament amb la màxima permesa pel pla general, que és el 40% del sòl privat previst al Pla General: 40% sobre 17.603 m² = 7.041 m².

Sostre edificable

El sostre edificable total previst és la suma del sostre de les edificacions previstes per sobre el pla de referència, i per sota del pla de referència dins la franja de deu metres confrontant amb el carrer de la riera Ginjolars.

En el plànol d'ordenació de l'edificació O.4c, s'indica per a cada edifici la superfície de sostre edificable sobre el pla de referència dins el perímetre regulador, i la superfície de sostre edificable per sota del pla de referència dins la franja esmentada de 10 metres. Són les següents:

	sobre pdr.	sota pdr.
Illa 1:	1.019,9 m ²	
		<hr/>
		1.019,9 m ²

Illa 2:	Lot 2.1	556,2 m2	278,1 m2
	Lot 2.2	2.959,7 m2	201,7 m2
		<hr/>	<hr/>
		3.515,9 m2	479,8 m2
Illa 3:	Lot 3.1a	671,0 m2	110,2 m2
	Lot 3.1b	528,0 m2	168,0 m2
	Lot 3.2a	671,0 m2	113,0 m2
	Lot 3.2b	528,0 m2	168,0 m2
	Lot 3.3a	671,0 m2	113,0 m2
	Lot 3.3b	528,0 m2	168,0 m2
		<hr/>	<hr/>
		3.597,0 m2	840,2 m2
Illa 4:	Lot 4.1a	1.143,9 m2	87,5 m2
	Lot 4.1b	1.131,9 m2	210,4 m2
	Lot 4.2a	1.143,7 m2	87,5 m2
	Lot 4.2b	1.126,5 m2	210,1 m2
	Lot 4.2c	768,0 m2	-
			<hr/>
		5.314,0 m2	595,5 m2
Illa 5:	Lot 5.1	1.143,7 m2	119,6 m2
	Lot 5.2	711,9 m2	-
		<hr/>	<hr/>
		1.855,6 m2	119,6 m2
		<hr/>	<hr/>
Suma		15.302,4 m2	2.035,1 m2

El sostre total edificable és la suma de les esmentades superfícies més el sostre dels cossos sortints. La superfície de sostre dels cossos sortints total serà com a màxim el 3,66 % del sostre de cada edifici, és a dir 633 m2 en tot el PERI. Per tant el sostre total edificable màxim és:

El sostre sobre el pdr és : 15.302,4 m2
 Sostre sota el pdr. és: 2.035,1 m2
 Sostre dels cossos sortints: 633,5 m2
 Sostre total edificable: 17.971,0 m2. Aquest sostre coincideix amb el màxim permès pel pla general.

Per zones, el sostre total edificable destinat a usos privats previst per aquest Pla és el següent: