

Finca situada entre el canal Tramuntana, canal Illa Gran i Canal del Pastor (urb. Santa Margarida) 2003/6824-27

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per ... II - Fofis, plànols num. ... i el ... II - ambdós inclosos, pertany a la pla de millora urbana de la ... que aprova ... (ANEXO SIGUALMPEU) El/les ... A la sessió ... de data ... de febrer de 2003.

Roses, ... 21 de febrer de 2003

Elisabet ABAD I GRAELLÓS, TAC de la sessió d'Urbanisme, per delegació del secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1998.

Expedient: 036824

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 26 de març de 2003 va adoptar el següent acord:

- 1. Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de la finca situada entre canal Tramuntana, Canal Illa Gran i av. del Pastor a la urbanització Santa Margarida, promogut per Club de Golf Perallada, S.A i tramès per l'Ajuntament de Roses, amb les incorporacions d'ofici següents:
 - 1.1 Es suprimeix el plànol número 6 i es substitueix el número 8, pel plànol de zonificació sobre el qual va emetre informe favorable la Direcció General de Codes del Ministerri de Medi Ambient en data 26 de març de 2003.
 - 1.2 A l'article 8 (condicions d'edificació) s'estableix que la densitat serà d'un habitatge per cada 58,57 m² de solar.
 - 1.3 A l'article 9 (condicions de comercial) s'estableix que no es possibilitara cap establiment comercial, ni individual, ni col·lectiu la superfície del qual sigui superior a 495 m².

Girona 24 de març de 2003

La secretària de la Comissió d'Urbanisme

Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

20 gener 2003

Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR. URB. SANTA MARGARITA, ROSES. GIRONA

Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L. JOAN GARCIA-BORES ESPI

ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL ORDENACIO VOLUMETRICA DE LA FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR. ROSES. GIRONA.

1. MEMORIA

1.1 OBJECTE DE L'ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL

El present document es una proposta per la ordenació de la volumetria de la edificabilitat assignada en el Planejament actual en la finca de referència, qualificant la totalitat del solar com "zona 8", per definir en detall els aspectes relatius a la ordenació de la edificació i condicions d'ús que possibilitin la futura construcció.

El terreny objecte de l'Adaptació del Pla Especial esta situat entre el canal de Tramuntana, canal Illa Gran i Av. del Pastor en la urbanització Santa Margarita de Roses en Girona. Coincidint el límit de la parcel·la amb el "borde del canal".

Es redacta aquesta proposta de l'Adaptació del Pla Especial d'acord amb tot el previst en el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

1.2 PROMOTOR I PROPIETARI

D'acord amb el previst en el art. 78 del Decret Legislatiu 1/1990 la present Adaptació del Pla Especial es de iniciativa privada.

Ha estat redactat per la entitat mercantil:

CLUB DE GOLF PERALADA, SA

Domicili: Av. Jaime I, nº 3. Club de Golf Peralada.

Peralada, Girona.

Representada pel seu Administrador: D. Jaume Vilardell i Marín

Titular del terreny.

1.3 SITUACIO. AMBIT

L'àmbit d'aplicació de la present Adaptació del Pla Especial es el que figura en la documentació gràfica del mateix, con un total de superfície cadastral de 14.790 m2.

L'àmbit d'actuació es un polígon mixtilíneo de forma irregular, que dona front a dos canals i a l'Avinguda del Pastor (la rotonda que enllaça amb l'Avinguda Illeta), com es pot comprovar en el plànol nº 2.

La present finca es la parcel·la cadastral 02, polígon 14006 de Santa Margarita de Roses.

Per tractar-se d'un solar sense edificacions dita finca esta lliure d'ocupants.

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

La present Adaptació del Pla Especial, com instrument d'ordenació urbanística, es vincula a les determinacions que li son d'aplicació contingudes en la legislació sobre regim del sòl i ordenació urbana, així com al Text Refós de la legislació vigent en Catalunya en matèria urbanística, Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, l'articulat del Pla d'Ordenació General i demés normativa d'aplicació.
L'esmentada finca esta qualificada com sòl urbà, amb dues zones 7 i 8a.

Una primera zona qualificada com zona 7 de superfície 5.349,67 m2, paral·lela al canal de Tramuntana, i la resta de la finca com zona 8a de 9.997,63 m2. El total de la finca es de 15.347,30 m2.
El contingut documental dels Plans Especials esta regulat, amb caràcter general, en el art. 29 del Reglament de Planejament.

1.5 OBJECTIUS DE LA PROMOCIÓ

El criteri fonamental de l'ordenació obeeix al interès per unificar la volumetria i tipus dels edificis a situar dins de la finca, que actualment permeten diferents criteris, volums i diferents alçades, respectant la edificabilitat assignada actual de 17.200,12 m2..

Es pretén crear uns edificis més acords amb la forma de la parcel·la, cuidant la seva orientació i donant un criteri uniforme. D'aquesta forma no es produiran contrastos arquitectònics.

Així mateix, d'acord amb els paràmetres urbanístics que regulen la finca, s'intenta ordenar els volums.

La entrada a la finca es produeix per la rotonda on conflueixen l'Av. del Pastor i l'Av. Illeta. En primer lloc esta el bloc A, unint al bloc B per un cos de planta baixa i pis destinat a comercial vinculat als habitatges. En últim terme esta el bloc C on la finca es fa més estreta.

Tots els blocs d'habitatges son de planta baixa i cinc plantes esglaonades, donant front als canals i al mar, i esquena al vent predominant.

1.6 CONVENIENCIA DEL PLA

La finca esta qualificada actualment amb dos zones que permeten, en una edificació de planta baixa i pis i amb filera i amb altra planta baixa i cinc plantes.

La proposta del Pla ve motivat per unificar els criteris volumètrics, respectant la edificabilitat assignada, creant un conjunt harmoniós i habilitar la possibilitat de construir un petit comercial vinculat al residencial.

1.7 DETERMINACIONS GENERIQUES DEL PLA

El Pla determina els paràmetres urbanístics que regularan qualsevol actuació en la finca d'acord amb el Planejament vigent i així aconseguir els objectius fixats. D'aquesta manera es construiran els edificis descrits amb la ocupació, volumetria, separacions i resta de paràmetres urbanístics.

Per aconseguir tots els objectius de la promoció i els propis de l'Adaptació del Pla Especial, es desenvolupa el present, amb les determinacions que es descriuen.

1.8 DESCRIPCIO I JUSTIFICACIO DE LA PROPOSTA

La ordenació proposada consisteix en la implantació de tres edificis de planta baixa i cinc plantes per apartaments i un comercial de planta baixa i pis.

Així dons el present Pla qualifica la totalitat de la finca en "zona 8", respectant la edificabilitat actual assignada.

1.9 ESTANDARS URBANÍSTICS

Superfície àmbit Pla = 15.347,30 m²
 Superfície zona 7 = 5.349,67 m²
 Superfície zona 8a = 9.997,63 m²

PARAMETRES SEGONS NORMATIVA ACTUAL						
ZONA 8a	Parcel·la	Nº Parcel·les	Sup. parcel·la	Superfície M2	Edificabilitat Max.M2	Nº vivendes max.
	P8-1	1	3000,00	3000,00	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	P8-2	1	3000,00	3000,00	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	p8-3	1	3307,35	3307,35	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	Vials			690,28		
	Totals			9997,63	12600	236
ZONA 7	P7-1 a20	20	162,00	3240,00	6*15*2*20=	20
	P7-21a25	5	162,00	810,00	6*11*2*5=	5
	P7-26	1	609,39	609,39	22*((1+4,07)/2)*2=	340,12
	Vials			690,28		1
	Totals			5349,67	4600,12	26
PARAMETRES MAX. TOTALS ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL						
	Superfície Parcel·la			15347,30	17200,12	262

Destinació de la edificabilitat =
 Residencial = 16.000,12 m²
 Comercial = 1.200 m²
 Ocupació màxima = 40%
 Altura reguladora = 18,40 m
 Número de plantes = PB + 5PP
 Superfície mínima apartament = 40 m²
 Aparcaments = 1 plaça per apartament.

1.10 GESTIO. PROCEDIMENT. UNITATS D'ACTUACIO

La present Adaptació del Pla Especial no preveu divisió poligonal, per tan el seu àmbit es constitueix en un únic polígon o unitat d'actuació, coincidint amb el àmbit de l'Adaptació del Pla Especial.
 Es desenvoluparà per el sistema de Compensació de propietari únic.
 Els edificis i la urbanització interior els executarà en la seva integritat el Promotor. No serà necessari la constitució de Junta de Compensació al tractar-se de propietari únic.

1.11 JUSTIFICACIÓ LEGAL

La present Adaptació del Pla Especial li es d'aplicació l'art. 29 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, art. 76 i següents del Reglament de Planejament, art. 157 del Reglament de Gestió Urbanística, i arts. del PG.

1.12 RELACIO DE PLANOLS

- PLANOLS D'INFORMACIO
- 1. Situació E. 1:2.000
 - 2. Parcel·la E. 1:750
 - 3. Qualificació actual E. 1:750
 - 4. Normativa actual E. 1:750
- PLANOLS D'ORDENACIO
- 5. Qualificació proposada E. 1:750
 - 6. Volumetria proposada E. 1:750
 - 7. Seccions proposada E. 1:300

PLANOLS NO NORMATIUS. AVANTPROJECTE

- 8. Avantprojecte conjunt E. 1:300

2. ORDENANCES

2.1 GENERALITATS

ART. 1 Àmbit d'aplicació

Les presents ordenances son d'aplicació en la totalitat de l'àmbit de l'Adaptació del Pla Especial per la ordenació volumètrica de la finca entre el canal Tramuntana, canal Illa Gran i Av. del Pastor de la urbanització Santa Margarita de Roses a Girona, tal i com queda reflectit en la documentació gràfica.

ART. 2 Marc legal

Redactat d'acord amb la Normativa vigent en matèria urbanística i ordenances municipals que li son d'aplicació.

En qualsevol cas, per tot el que no estes previst en les presents Ordenances Reguladores o fos de dubtosa interpretació, regiran les ordenances municipals del PG.

ART. 3 Contingut

El contingut de la present Adaptació del Pla Especial es el derivat dels següents documents:

- MEMORIA
- ORDENANCES
- PLA D'ETAPES
- PLANOLS

ART. 4 Abast

Atès el previst en els arts. 77 i 82 del Reglament de Planejament, les presents Ordenances reguladores son part integrant de la documentació de l'Adaptació Pla Especial.

ART. 5 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes designats són els definits en les Ordenances municipals. En especial els continguts en les disposicions generals.

ART. 6 Desenvolupament del Pla.

L'Adaptació del Pla Especial es de iniciativa privada per el sistema de compensació, de propietari únic, de conformitat amb l'art. 157 del Reglament de Gestió, no es necessària la constitució de Junta de compensació.
Per el desenvolupament del mateix tan sols serà necessària la Llicència d'Obres municipal.

2.2 REGIM URBANISTIC DEL SOL

ART. 7 Classificació i qualificació del sòl

El àmbit de la present Adaptació del Pla Especial qualifica el sòl de zona 8a (urbà).

2.3 NORMES PARTICULARS

ART. 8 Condicions de la edificació

ART. 9 Condicions ús comercial.

1. Edificabilitat:

Comercial = 1.200 m2
Residencial = 16.000,12 m2
TOTAL = 17.200,12 m2.

No es possibilitarà cap establiment comercial, ni individual, ni col·lectiu la superfície del qual sigui superior a 499 m2.

2. Ocupació màxima = 40 %

3. Altura reguladora = 18,40 m

4. Nombre de plantes = PB + 5 PP

5. Superfície mínima apartament = 40 m2

6. Aparcaments = 1 plaça per apartament

7. Galib màxim edificacions = plànol nº 6

8. Densitat: un habitatge per cada 58,57 m2. de solar.

3. PLA D'ETAPES

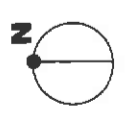
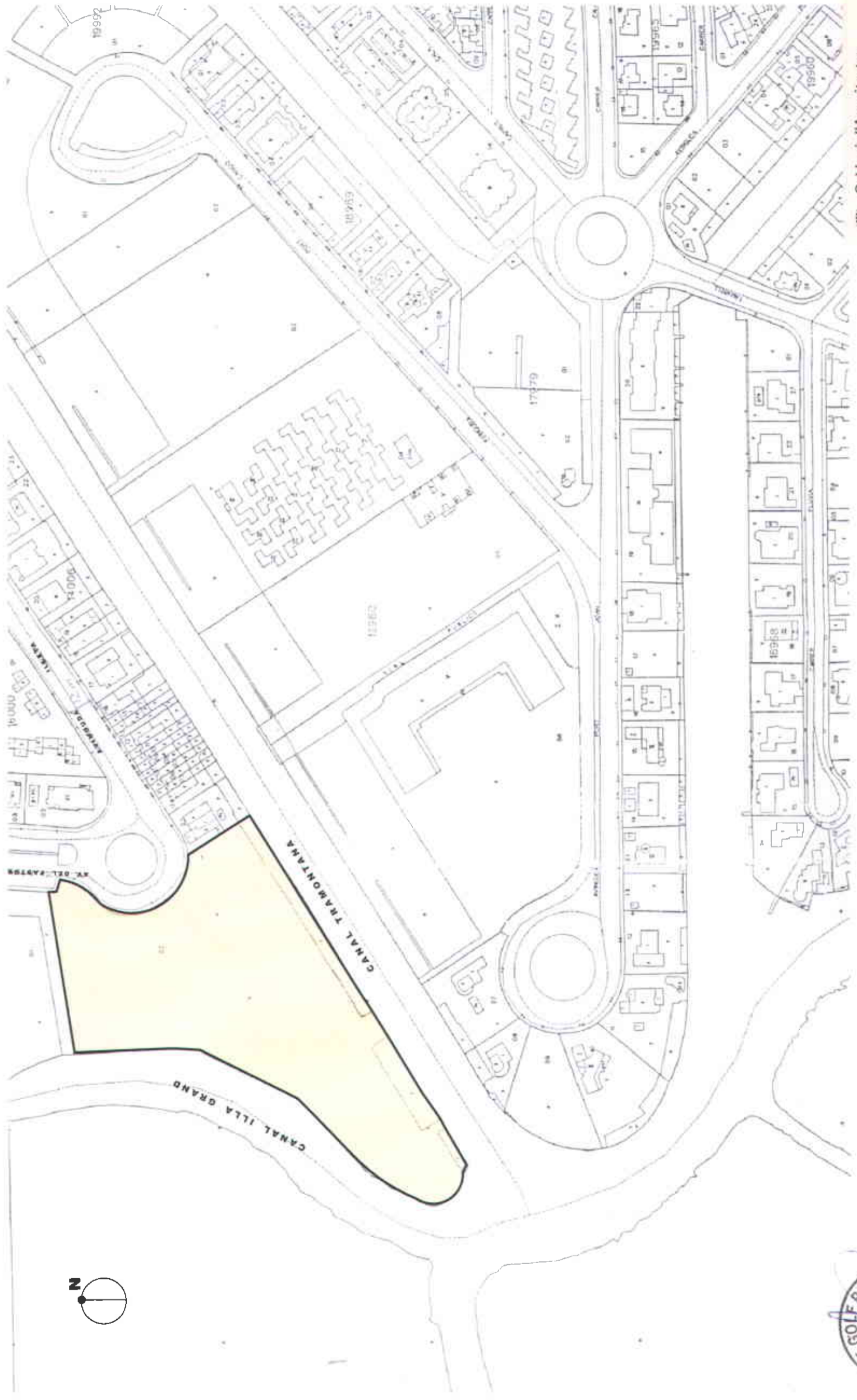
Atès que es una Adaptació del Pla Especial de titularitat privada i no ésser necessari fer obres d'urbanització externes a l'àmbit, no es preceptiu el Pla d'Etapes, si bé les obres d'edificació es realitzaran per blocs sencers per fases, segons les Llicències municipals d'Obres.

EL PROMOTOR PERALADA, S.A.

L'ARQUITECTE

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2003401157
PLA ESPECIAL 21-02-2003 1
273006
Emplec: Canyó TRAMUNTANA, S.L.L. Uti: sòl urbanitzat
Municipi: ROSES
Arquitectes:
OSIR ARQUITECTOS Y ASOCIADO CLUB DE GOLF PIRELADA S.A.

BARCELONA, 20 GENER 2003

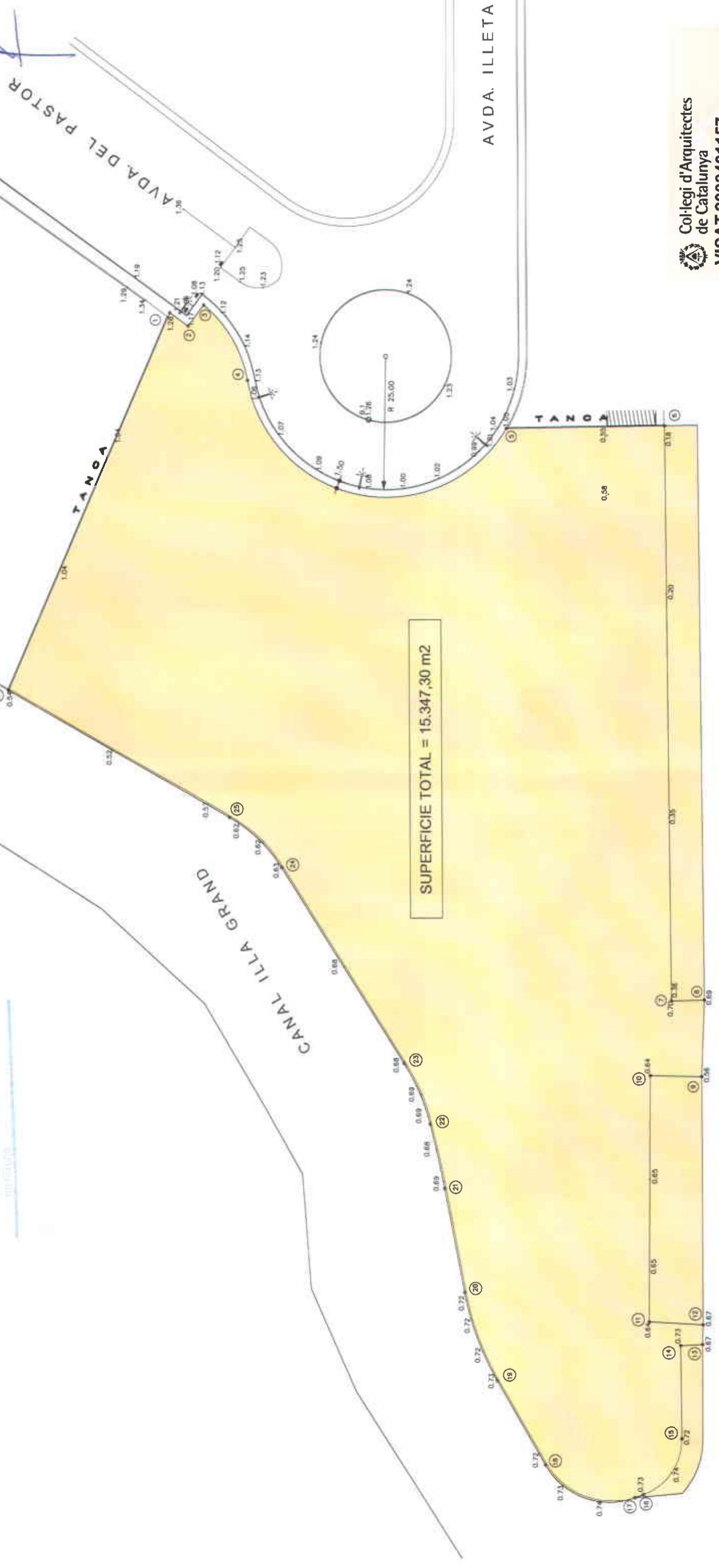


Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
 PLA ESPECIAL 270006

Empres: Canal TRAMUNTANA, C.L.L. Urb. areas marginals
 Municipi: ROSES
 Arquitectes: GIRONA: CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.
 GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

5



AVDA. ILLETA

AVDA DEL PASTOR

TANCA

CANAL ILLA GRAND

TANCA

CANAL TRAMONTANA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157
21-02-2003 1
278006

Pla Especial
Estrada: Carrer TRAMUNTANA, C/ ILL. Urb: santa margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ABOGADO CLUB DE GOLF PERALADA S.A

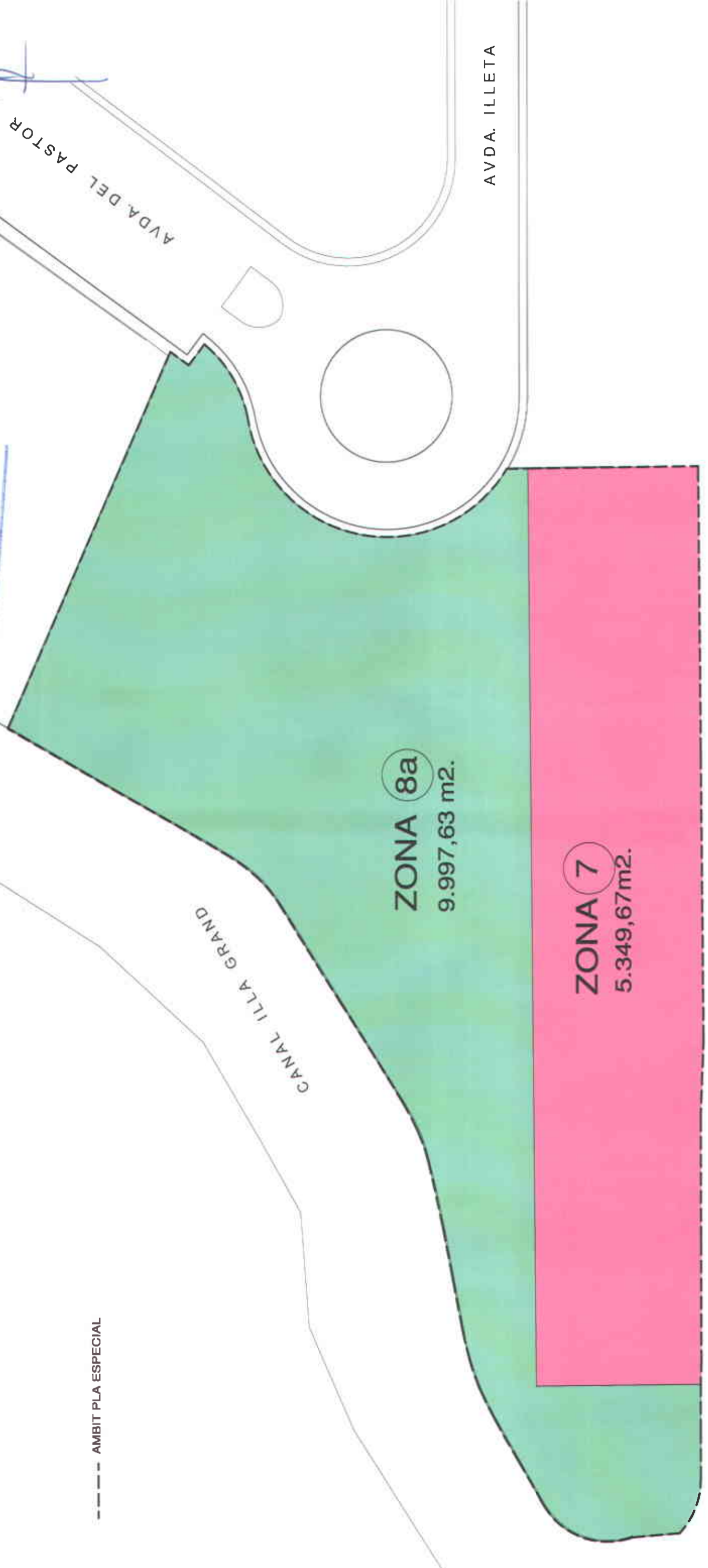
TAQUIMÈTRIC DE LA PARCEL·LA P-ILL-1		REF:	c72_b
URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA		DATA:	
MUNICIPI DE ROSES - COMARCA DE L'ALT EMPORDA			

PETICIONARI: CLUB DE GOLF PERALADA S.A		SIGNATARI: JOAN GARCIA BOPHES	
INTERVENCIÓ:	13887		
OBRA-LEI:			
DATA VISAT:			

		SITUACIÓ: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR, URB. SANTA MARGARITA, ROSES, GIRONA	
Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L. JOAN GARCIA-BOPHES ESPI		Data: 20 GENER 2003 Escala: 1:750	

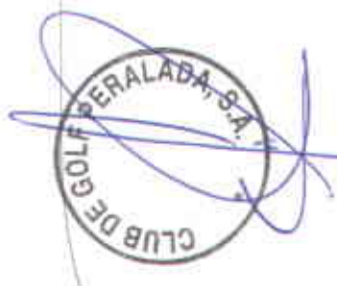
ADAPTACIO PLA ESPECIAL

6



--- AMBIT PLA ESPECIAL

CANAL TRAMONTANA



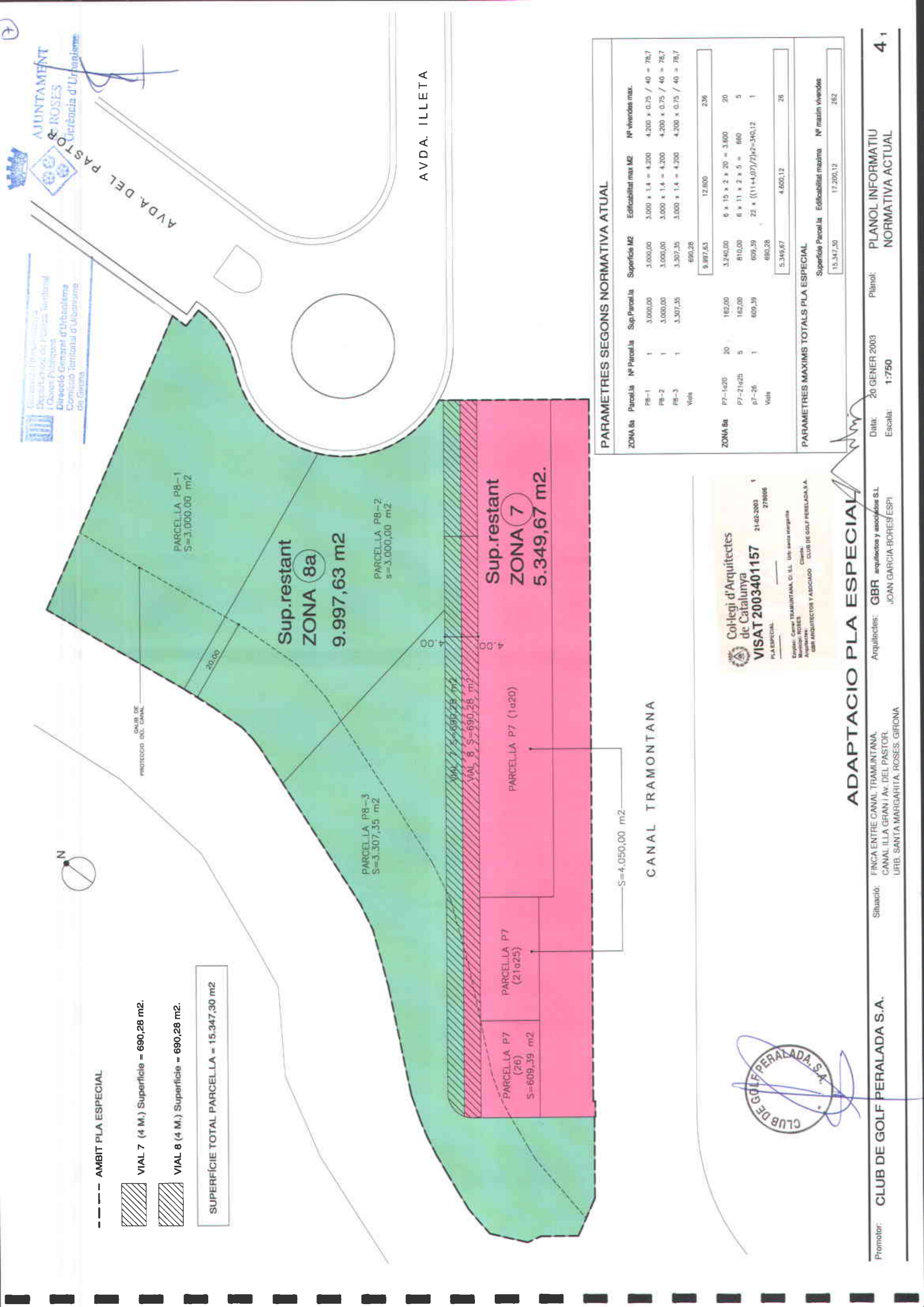
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20034Ü1157

PLA ESPECIAL 21-02-2003 1 278006

Emplac: Cener TRAMUNTANA, C/ IL. Urb. santa margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADOS
Client: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

Promotor:	CLUB DE GOLF PERALADA S.A.	Arquitectes:	GBR arquitectos y asociados S.L. JOAN GARCIA-BORES ESSI	Data:	20 GENER 2003	Plànol:	PLANOL INFORMATIU
Situació:	FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR, URB. SANTA MARGARITA, ROSES, GIRONA	Arquitectes:	JOAN GARCIA-BORES ESSI	Escala:	1:750	Qualificació:	QUALIFICACIO ACTUAL
							31



Comissió Tècnica
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE ROSES
 Gerència d'Urbanisme

PARAMETRES SEGONS NORMATIVA ACTUAL

ZONA	Parcel·la	Nº Parcel·la	Sup.Parcel·la	Superfície M2	Edificabilitat max M2	Nº vivendes max.
ZONA 8a	P8-1	1	3.000,00	3.000,00	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
	P8-2	1	3.000,00	3.000,00	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
	P8-3	1	3.307,35	3.307,35	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
Vials				690,28		
				9.997,63	12.000	236
ZONA 8a	P7-1a20	20	182,00	3.740,00	6 x 15 x 2 x 20 = 3.600	20
	P7-21a25	5	162,00	810,00	6 x 11 x 2 x 5 = 660	5
	P7-26	1	609,39	609,39	22 x ((11+4,07)/2)x2=349,12	1
	Vials			690,28		
				5.349,67	4.500,12	26
				15.347,30	17.200,12	262

PARAMETRES MAXIMS TOTALS PLA ESPECIAL

Superfície Parcel·la Edificabilitat màxima Nº màxim vivendes

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157
 21-02-2003 278008

Enginyer: GERMÀ TRAMUNTANA, C/ILL. Urb. Santa Margarita
 Municipi: ROSES
 Arquitecte: CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.
 GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.



AJUNTAMENT de ROSES
Gerència d'Urbanisme



Oficina d'Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
C/ Sant Joan de Vilatorrada, 115
08300 Roses

--- AMBIT PLA ESPECIAL

CANAL ILLA GRAND

ZONA 8
15.347,30 m2.

AVDA. ILLETA

CANAL TRAMONTANA



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157
PLA ESPECIAL
21-02-2003 1
270006
Emplec: Canal TRAMONTANA, CL. ILL. Illa: Santa Margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR Arquitectos y Asociados S.L.
Club de Golf Peralada, S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A. Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMONTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR, URB. SANTA MARGARITA, ROSES, GIRONA
Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L. Data: 20 GENER 2003
JOAN GARCIA-BOREZ ESPI Escala: 1:750
Plànol: PLANOL ORDENACIO 5 1
QUALIFICACIO PROPOSADA