



Ajuntament de Roses

Planejament i obra pública

Exp.: 2932/2007

Clau: 5.1.1.6

Negociat: Planejament i Obra Pública

Ref/nc

Fco. Luis Muñoz Cameo, Secretari de l'Ajuntament de Roses (Girona).

C E R T I F I C A: Que a l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària del Ple del dia **30 de juliol de 2007**, hi consta que per UNANIMITAT dels disset membres presents, dels disset que de fet i de dret integren la Corporació, es va aprovar l'acord del tenor literal següent:

APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA 2 DEL PERI GRANJA SANT JOSEP, PROMOGUT PER ROSES FUTUR S.A. REDACTAT EN DATA ABRIL DE 2007, PER L'ARQUITECTE RAMON FORTET BRU.

Antecedents de fet

1. En data 27 d'abril de 2007 i RE 5844, el Sr. Daniel Abad Lloret, en representació de Roses Futur S.A, presentà l'Estudi de detall d'ordenació volumètrica de l'illa 2 del PERI Granja Sant Josep, de data abril de 2007, redactat pel Sr. Ramon Fortet Bru, visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 2006408175/26.04.07.
2. Els edificis objecte de l'Estudi de Detall se situen sobre els dos lots de l'illa 2 del PERI Granja Sant Josep, el lot 2.1 i el 2.2, que constitueixen la totalitat de l'illa. L'ordenació volumètrica a l'illa 2, prevista en el Pla especial, consisteix en dos edificis de diferent dimensió: un edifici sobre el lot 2.1, en forma d'L, destinat a ús d'habitatge plurifamiliar, que confronta amb la plaça elíptica i amb el carrer Riera Ginjolers, i un altre edifici, de menor dimensió, situat sobre el lot 2.2, de planta aproximadament rectangular, aïllat, alineat a la carretera del Mas Oliva.
3. Segons el redactor del projecte, l'ordenació prevista en el Pla especial, especialment per a l'edifici en forma d'L, produeix unes zones de difícil il·luminació i assolellament dels habitatges que estan situats a la cantonada de les dues ales. Així mateix indiquen que, donada la considerable dimensió de l'illa i la relativament baixa densitat permesa, resulta convenient buscar una altra solució que conservant els paràmetres fonamentals del pla permetin una millor orientació de tots els habitatges. També i, tenint en compte que l'ordenació de totes les illes és amb edificació oberta i que, dins la mateixa illa, ja està previst pel Pla especial l'ordenació d'un altre edifici aïllat, proposen el manteniment d'aquest mateix tipus d'ordenació que ja existeix dividint en dos l'edifici en forma d'L, formant l'edifici A, el que confronta amb la plaça, i l'edifici B, que confronta amb la riera.
4. En data 14 de maig de 2007, la Junta de Govern Local acordà aprovar inicialment l'Estudi de detall, esmentat, i sotmetre'l a informació pública, durant el termini de 20 dies, mitjançant edictes que va sortir publicats a l'edició del diari el Punt de data 24 de maig de 2007, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4895 de data 31/05/2007, al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 117 de 13 de juny de 2007, al tauler





Ajuntament de Roses

Planejament i obra pública

d'edictes de la corporació i mitjançant la notificació personal als propietaris de finques incloses a l'àmbit de l'illa 2, sense que s'hagin presentat al·legacions.

5. La Comissió Informativa Genèrica del Ple, a la sessió ordinària que va tenir lloc el dia 24 de juliol de 2007, va dictaminar favorablement l'assumpte més amunt esmentat.

Fonaments de Dret

- PERI Granja Sant Josep
- Disposició Transitòria novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Articles 26, 64, 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/1990.
- DL 16/1994, de 26 de juliol, pel qual s'adeqüen a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, normes amb rang de llei que afecten el Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

A proposta de la Sra. Magda Casamitjana i Aguilà, Alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Roses, el Ple adopta el següent:

ACORD

1. Aprovar definitivament l'Estudi de detall, d'iniciativa privada, d'ordenació volumètrica de l'illa 2 del PERI Granja Sant Josep, promogut per Roses Futur S.A, representada per Daniel Abad Lloret, redactat en data abril de 2007 per l'arquitecte Ramon Fortet Bru i visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 2006408175/26.04.07.
2. Trametre una còpia de l'expedient i dues de l'Estudi de detall a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per tal que es doni per assabentada i ens retorni un exemplar segellat.
3. Publicar aquest acord, en extracte, al Butlletí Oficial de la Província de Girona, així com el text íntegre de la normativa de l'Estudi de detall, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/85, per al coneixement general i als efectes oportuns.
4. Comunicar aquest acord al Departament d'Intervenció en l'Edificació i Activitats d'aquest Ajuntament, adjuntant-los una còpia de l'esmentat Estudi de Detall, perquè en tinguin coneixement. = EXP. 2932/2007*.

I perquè consti als efectes que corresponguin, lliuro la present certificació, amb el vistiplau del Senyor AGUSTÍ DONAT ROMANACH, alcalde en funcions de la Corporació, a la vila de Roses, el 5 de setembre de 2007.

Vist i plau,
L'ALCALDE EN FUNCIONS

Agustí Donat i Romanach

EL SECRETARI GENERAL

Fco. Luis Muñoz Cameo



Núm. 11576
AJUNTAMENT DE
ROSES

Anunci d'aprovació definitiva d'un estudi de detall

EXP. 2932/2007
Planejament i Obra pública

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària que va tenir lloc el dia 30 de juliol de 2007, ha aprovat definitivament l'Estudi de detall, d'iniciativa privada, d'ordenació volumètrica de l'illa 2 del PERI Granja Sant Josep, promogut per Roses Futur S.A, redactat en data abril de 2007 per l'arquitecte Ramon Fortet Bru i visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 2006408175/26.04.07.

Per tot això, i atès el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985 del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, no modificat per la Llei 11/1999, de 21 d'abril, de modificació de la Llei 7/1985, a continuació es procedeix a publicar el text íntegre de la normativa de l'Estudi de detall esmentat:

“3. Justificació i descripció de l'ordenació

3.1. Disposició volumètrica vigent

L'ordenació volumètrica a l'illa 2, prevista en el pla especial, consisteix en dos edificis de diferent dimensió: un edifici sobre el lot 2.1, en forma d'L, destinat a ús d'habitatge plurifamiliar, que confronta amb la plaça elíptica, en la part més llarga de l'edificació, i amb el carrer Riera Ginjolars, en la part restant; i un altre edifici, de menor dimensió, situat sobre el lot 2.2, de planta aproximadament rectangular, aïllat, alineat pel seu costat llarg segons una alineació paral·lela a la carretera del mas Oliva.

L'ala més llarga de l'edifici en L, la que confronta amb la plaça el·líptica, té prevista una alçada de planta baixa més dues plantes pis, mentre que l'altra ala, té una alçada de planta baixa més una planta pis. També té aquesta alçada l'edifici que confronta amb la carretera del Mas Oliva. Aquesta ordenació és la que es representa en els plànols d'informació

d'aquest projecte d'ordenació volumètrica.

Ocupació
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. del pla especial. Per cada illa, són les que es determinen al quadre següent del pla:

	sobre pdr.	sota + sobre pdr.
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
	1.369,9 m ²	1.620,7 m ²

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, del Pla Especial 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 2: Lot 2.1	556,2 m ²	278,1 m ²
Lot 2.2	2.959,7 m ²	201,7 m ²
	3.515,9 m ²	479,8 m ²

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, en el cas de l'illa 2 és:

El sostre sobre el pdr és:	3.515,9 m ²
Sostre sota el pdr. és:	479,8 m ²
Sostre dels cossos sortints:	146,3 m ²
Sostre total edificable:	4.142,0 m ²

El pla especial admet que les superfícies d'ocupació i sostre edificables de cada illa que no s'exhaureixin sobre el pla de referència es poden exhaurir sota el pla de referència, sense ultrapassar-ne els límits màxims permesos per a cada illa.

3.2. Resum d'ocupació i sostre edificable privat
(Segons punt 3.2 de la MEMÒRIA del Pla Especial)

Sostre, en m², de les edificacions per zones i illes.
(inclòs el sostre dels cossos sortints)

	Illa 1	Illa 2	Illa 3	Illa 4	Illa 5	Global
Zona Habitatges Plurifamiliars	1.057	3.277	-	6.126	2.047	12.507
Zona Habitatges Unifamiliars	-	865	4.599	-	-	5.464
Sumes	1.057	4.142	4.599	6.126	2.047	17.971

Ocupació, en m2, de les edificacions per zones i illes.

	Illa 1	Illa 2	Illa 3	Illa 4	Illa 5	Global
Zona Habitatges Plurifamiliars	339,9	1.342,6	-	1.898,8	732,2	4.313,5
Zona Habitatges Unifamiliars	-	278,1	2.447	-	-	2.725,1
Sumes	339,9	1.620,7	2.447	1.898,8	732,2	7.038,6

Nombre d'habitatges	Illa 1	Illa 2	Illa 3	Illa 4	Illa 5	Global
Zona Habitatges Plurifamiliars	9	28	-	54	18	109
Zona Habitatges Unifamiliars	-	4	27	-	-	31
Sumes	9	32	27	54	18	140

3.3 Conveniència de reordenar els volums

L'ordenació prevista en el pla especial, especialment per a l'edifici en forma d'L, produeix unes zones de difícil il·luminació i assolament dels habitatges que estan situats a la cantonada de les dues ales.

Donada la considerable dimensió de l'illa, i la relativament baixa densitat permessa, resulta convenient buscar una altra solució que conservant els paràmetres fonamentals del pla permetin una millor orientació de tots els habitatges.

Tenint en compte que l'ordenació de totes les illes és amb edificació oberta i que dins la mateixa illa ja està previst pel pla especial l'ordenació d'una altra edifici aïllat, es proposa el manteniment d'aquest mateix tipus d'ordenació que ja existeix dividint en dos l'edifici en forma d'L, formant l'edifici A, el que confronta amb la plaça, i l'edifici B, que confronta amb la riera.

La separació mínima entre aquest dos edificis és de l'ordre de quatre metres, que garanteix l'assolament de la planta baixa del bloc A, atenent la baixa alçada del bloc B.

3.4 Compliment de paràmetres urbanístics bàsics

Manteniment de l'ocupació màxima permessa pel pla.

L'ocupació màxima prevista per aquesta ordenació volumètrica és de 1.619,02 m2

Aquesta ocupació es correspon amb la de 1.620,7 m2 pmesos pel pla especial .

Manteniment del sostre total edificable previst en el PERI

Sostre edificable	sobre pdr	sota pdr	sota + sobre
Planta soterrani	-	493,93	493,93
Planta baixa	1.339,12	-	1.339,12
Planta primera	1.399,62	-	1.399,62
Planta segona	870,96	-	870,96
Sumes	3.609,70	493,93	4.103,63

El sostre total edificable previst a l'illa 2 per aquesta ordenació volumètrica és de 4.103,63 m2. Aquest sostre és inferior als 4.142,0 m2 pmesos pel pla especial.

Manteniment de l'alçada i el nombre de plantes

Es manté el nombre de plantes i l'alçada total de les plantes pis, sobre el pla de referència.

Manteniment del nombre d'habitatges

El nombre i l'ús d'habitatges no s'altera: es mantenen els quatre habitatges unifamiliars a l'edifici de la carretera del Mas Oliva, bloc C, i els 28 habitatges plurifamiliars en els dos blocs restants. En aquests, els habitatges es distribueixen: quatre habitatges plurifamiliars al bloc B, que confronta amb la riera Ginjolers; i els 24 habitatges plurifamiliars del bloc A, que confronta amb la plaça el·líptica.

Reculament de l'edificació respecte l'alineació de la plaça el·líptica i del carrer riera Ginjolers.

La nova ordenació volumètrica estableix una separació respecte de l'alineació del carrer Riera Ginjolers, superior a la definida pel pla especial, i de tres metres respecte a l'alineació de plaça el·líptica; i s'augmenta la separació de l'edificació destinada a habitatges unifamiliars, bloc C, respecte de l'alineació del carrer Mas Oliva. ”.

Cosa que es fa saber per al coneixement general i als efectes oportuns.

Roses, 2 d'agost de 2007

Magda Casamitjana i Aguilà
Alcaldeessa