
ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA DE L'ILLA 2
DEL PERI GRANJA SANT
JOSEP

PROMOTOR: Roses Futur

ARQUITECTE: Ramon Fortet

EMPLAÇAMENT: Pça.El-Íptica

MUNICIPI: Roses

DATA: Abril del 2.007

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

ÍNDIX

1. DADES PRELIMINARS

- 1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT
- 1.2 PROMOTOR
- 1.3 REDACCIÓ
- 1.4 EMPLAÇAMENT

2. CONDICIONAMENTS GENERALS

- 2.1 SOLARS.
- 2.2 PLANEJAMENT VIGENT.
- 2.3 PROPIETAT DEL SÒL.
- 2.4 PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.
- 2.5 DISPOSICIONS DE LA LLEI D'URBANISME .

3. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

- 3.1 DISPOSICIÓ VOLUMÈTRICA VIGENT
- 3.2 RESUM D'OCUPACIÓ I SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT
- 3.3 CONVENIÈNCIA DE REORDENAR ELS VOLUMS
- 3.4 COMPLIMENT DEIS PARÀMETRES URBANÍSTICS. BÀSICS

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA 2 DEL PERI GRANJA SANT JOSEP

MEMÒRIA

1 DADES PRELIMINARS

1.2 OBJECTE DEL DOCUMENT

Aquest document té com a objectiu l'ordenació volumètrica dels edificis a construir a l'illa 2 del PERI Granja Ginjolers, destinats a habitatges unifamiliars i plurifamiliars, segons el planejament vigent.

1.2 PROMOTOR

El promotor d'aquest projecte d'ordenació volumètrica és la societat "Roses Futur", amb domicili a l'Avda. de Rhode, 119 de Roses.

1.3 REDACCIÓ

L'Arquitecte redactor d'aquest projecte és Ramon Fortet i Bru, amb domicili professional al C/ Vilanova 2 Ent. 2^a, d' Olot, 17800.

1.4 EMPLAÇAMENT

Els edificis objecte de concreció volumètrica es situen sobre els dos lots de l'illa 2, del PERI Granja Ginjolers: el lot 2.1 i el 2.2, que constitueixen la totalitat de l'illa.

2. CONDICIONAMENTS GENERALS

2.1 SOLARS.

El conjunt de l'illa té una superfície de 3.541,6 m² que és la suma de les superfícies dels dos lots: 669,7 m² del lot 2.1, més 2.871,9 m² del lot 2.2, procedents del Projecte de Compensació del PERI Granja Sant Josep.

En conjunt el terreny té forma irregular, limita: al Nord-oest, amb la carretera del Mas Oliva; al Nord-est, amb la plaça el·líptica prevista al PERI, en perllongació del al Ronda de Dalt; al Sud-est, amb el carrer de la riera Ginjolers; al Sud-oest, amb el carrer Pere III.

Actualment el terreny compta amb tots els serveis urbanístics instal·lats o construïts.

Les cotes del seu perímetre defineixen una superfície inclinada, amb un desnivell d'aproximadament tres metres entre els punts que tenen la cota més alta i més baixa, que corresponen al vèrtex situat més a l'oest, i al situat més a l'est, respectivament.

2.2 PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament urbanístic vigent que afecta els terrenys on s'emplaçarà la construcció projectada és el PERI de la Granja Sant Josep, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 4 de Desembre de 2.002, i que fou promogut per la Junta de Compensació del propi PERI.

El PERI qualifica el lot 2.1. com a zona d'Edificació Unifamiliar, i el lot 2.2 com a zona d' Edificació Plurifamiliar.

2.3 PROPIETAT DEL SÒL.

El Lot 2.1 ha estat adquirit per Roses Futur. El lot 2.2 procedeix del projecte de compensació i fou adjudicat amb propietat indivisa a Roses Futur SA, i a l'Ajuntament de Roses, si bé actualment s'està en procés d'adquisició de la part indivisa que correspon a l'Ajuntament de Roses per la societat Roses Futur.

2.4. PREVISIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT, PERI GRANJA ST.

JOSEP, RELATIVES A OCUPACIÓ, SOSTRE EDIFICABLE, USOS I ORDENACIÓ DE VOLUMS

DISPOSICIONS GENERALS COMUNES

Article 6 Estudi de Detall.

1.-Es podran redactar Estudis de Detall amb l' exclusiva finalitat de:

- a) Adaptar o reajustar les alineacions i rasants.
- b) Ordenar volums d' acord amb les especificacions de cada zona.

2.- L' establiment d' alineacions i rasants es limitarà a les vies ja previstes en el Pla Especial, i no podrà reduir les superfícies destinades a vials i espais lliures per aquest pla.

3.- Els Estudis de Detall no podran alterar els usos previstos pel Pla Especial.

DISPOSICIONS COMUNES

Article 16 Sostre màxim.

El sostre màxim edificable sobre el pla de referència és el que resulta de multiplicar la seva ocupació pel nombre de plantes permès.

El sostre màxim edificable s'estableix per a cada unitat de zona i illa.

La superfície de les construccions que es situïn sota el pla de referència de les illes 2, 3, 4 i 5, computarà a efectes del càlcul del sostre edificat en la part que, en projecció vertical, estiguin compreses dins la franja dels deu metres immediats a l'alineació del carrer de la riera Ginjolers. El sostre màxim de la part d'edificació en aquestes condicions és el que s'estableix per a cada lot a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.

Article 17 Ocupació de l'edificació.

L'ocupació màxima de l'edificació sobre el pla de referència ve determinada pel perímetre regulador dins el qual s'inscriurà l'edificació, i que es grafia en els plànols.

Fora del perímetre regulador de les edificacions, la parcel·la només podrà ser ocupada per l'edificació sota del pla de referència fins a arribar a l'ocupació que es fixa com a màxim per a cada lot, a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.

L'espai lliure de parcel·la s'enjardinarà i es podrà sistematitzar amb instal·lacions lúdiques o esportives privades, com piscines, o altres, sempre que no suposin la construcció d'un volum d'edificació tancat.

Article 18 Estudi de Detall.

Sense necessitat de modificació del pla especial, mitjançant Estudi de Detall, s'admetran altres ordenacions que hauran de respectar les condicions que s'estableixen per a cada zona.

L'estudi de detall podrà establir, dins de cada unitat de zona, assignacions diferencials de l'edificabilitat i de l'ocupació per a cadascun dels lots en que es divideixi sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que li correspon, ni la seva ocupació màxima.

Els estudis de detall respectaran la separació de cinc metres entre les edificacions sobre el pla de referència i l'alineació del carrer de la Riera Ginjolers prevista per aquest pla.

HABITATGES PLURIFAMILIARS

Article 24 Sostre màxim edificable.

El sostre màxim permès, inclosos els cossos volats és:

Illà 1: 1.057 m²
Illà 2: 3.278 m²
Illà 4: 6.127 m²
Illà 5: 2.047 m²

Article 25 Ocupació.

L'ocupació màxima permesa és:

Illà 1: 339,9 m²
Illà 2: 1.342,6 m²
Illà 4: 1.898,8 m²
Illà 5: 732,2 m²

HABITATGES UNIFAMILIARS

Article 35 Sostre màxim edificable.

El sostre màxim edificable és:

Illà 2: 865 m²
Illà 3: 4.564 m²

Article 36 Ocupació màxima

L'ocupació màxima de l'edificació és:

Illà 2: 278,1 m²
Illà 3: 2.447,0 m²

2.5 DISPOSICIONS DE LA LLEI D'URBANISME.

La legislació vigent a Catalunya en matèria d'urbanisme suprimeix la figura dels Estudis de Detall, que el pla especial preveu per a la reordenació dels volums i de les alineacions. Nogensmenys, la Disposició Transitòria Novena del DL 1/2005 de 25 de Juliol estableix que els estudis de Detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, **i també el que resultin necessaris**, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Donat que el planejament general de Roses no ha estat encara adaptat a les noves disposicions de la vigent Llei d'urbanisme, s'ha de considerar que l'ordenació de volums és possible a través dels estudis de detall previstos per l'Pla Especial per a tal finalitat.

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 al 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
		<hr/>	<hr/>
		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 m2	278,1 m2
	Lot 2.2	2.959,7 m2	201,7 m2
		<hr/>	<hr/>
		3.515,9 m2	479,8 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, en el cas de l'illa 2 és:

El sostre sobre el pdr és :	3.515,9 m2
Sostre sota el pdr. és:	479,8 m2
Sostre dels cossos sortints:	146,3 m2
Sostre total edificable:	4.142,0 m2

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 assolellament dels habitatges que estan situats a la cantonada de les dues ales.

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.

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'orde de quatre metres, que garanteix l'assolellament 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 permesa 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 permesos 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 habitges 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.

Olot, Abril de 2.007

Ramon Fortet i Bru

Arquitecte