

RE: 4873 (98.88)

Ed. A.

Exp: 747/87 SE

July 1988



royal marine

CLAUSULA ADICIONAL al

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACION

DE

VOLUMENES

VALID

ESTUDIO DE DETALLE " ROYAL MARINE "



Promotor : ROYAL MARINE S.A  
Avda de la Bocana nº 59  
Sta Margarita . ROSES

Emplazamiento : Parcela CA1-60 y CA2-60 ( c/ Avda Port Joan números 2-40 ) Sector Canigó de Sta. Margarita que corresponden al polígono A de la Modificación del P.P. en dicho Sector con una superficie bruta Total de 21.008,50 m<sup>2</sup>

Normativa Urbanística : Modificación del P.P. en el Sector " Canigó " de la Urb. Sta. Margarita ( aprobado por la C.P.U. en sesión - 22 de Febrero de 1984 , B.O.P 14-2-85 y D.O.G. 15/2/85 ) y Revisión del Plan General de Roses ( aprobado por la C.P.U. el 19 de Diciembre de 1985 )

Arquitecto : D. Paco RISQUES i CORBELLA  
Plaça Sant Pere , 7  
ROSES

## M E M O R I A

### 1.- Antecedentes .

El desarrollo de Sta. Margarita se ha venido caracterizando por el más amplio desorden en las tipologías edificatorias y en los volúmenes construidos además de una lastimosa calidad de la obra de urbanización realizada, sin mencionar el mantenimiento que - por lo menos , aparentemente , no ha existido nunca .

El resultado es por lo tanto bastante deplorable en general .

La posibilidad de actuar sobre un terreno de grandes dimensiones , posibilita la realización de un conjunto cerrado en si mismo , en cierto modo autónomo e independiente del contorno , con significación propia y que supone un producto inmobiliario distinto y exclusivo de acuerdo con el propósito de la empresa promotora .

El presente Estudio de Detalle pretende la ordenación de la volumetría a construir , según parámetros que establece la -- " Modificación del P.P. Sta. Margarita en el Sector Canigó " aprobada por la C.P.U. en sesión de 22 de Febrero de 1984 que afectan a este sector y su necesidad viene justificada , no solo por lo establecido en la Ley 19/1975 del 2 de Mayo ( " Ley del Suelo " ) en su art.14 , sino también por la propia " Modificación del P.P." aprobada en su art. 6.2.

La parcela en la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle constituye el denominado polígono A de la Modificación del P.P. aprobada y esta formada por las parcelas CA1-60 y CA2-60 con una superficie total de 21.008,50 m<sup>2</sup> .

### 2.- Programa .

Aprovechando las amplias dimensiones del terreno disponible , la ordenación propuesta pretende , dentro del marco de la modificación del P.P. aprobado , la creación de un conjunto singular y exclusivo , cerrado en si mismo , con un puerto privado ( que ya se encuentra realizado ) y una zona central de uso comunitario con un espacio ajardinado muy grande , piscinas , paseos , zona de niños y de reposo etc . que constituyen uno de los principales atractivos del conjunto juntamente con el puerto .

El conjunto corresponderá a la tipología de los poblados turísticos con puerto deportivo y con un programa de necesidades que abarcan desde estudios a viviendas de 1 ó 2 dormitorios , con un tratamiento de fachada que corresponda a la tipología mencionada ( distintas alturas,aberturas,retranqueos,etc...), dentro de un concepto general de composición .

La zona residencial se complementa con los servicios -- que se desarrollan en sótanos para garage,aparcamiento,instalaciones etc . y Planta Baja donde , aparte de la zona destinadas a viviendas , se incluyen tiendas , restaurantes , almacenes para servicios náuticos etc ...

En este sentido puede adelantarse que existe la intención de crear un conjunto extremadamente rico en composición y visuales y en el que la riqueza formal que incluiría la zona ajardinada común,se entiende como un elemento más para el aprovechamiento económico del mismo por encima del estricto tope máximo del aprovechamiento urbanístico .

Con la intención de reforzar la idea de club nautico privado y dotar al conjunto de una máxima seguridad , se prevee una zona de entrada con acceso único controlado y zona de aparcamiento y espera para visitantes , así como , recepción y servicios generales de administración . Circunstancias todas ellas que vendran concretadas en el oportuno proyecto .

### 3.- Infraestructura .

Se trata , en este apartado , de los servicios de Infraestructura a realizar por el Promotor dentro del ámbito de la propia parcela y de aquellas otras ampliaciones y conexiones que sean necesarias con los servicios ya realizados por la Urbanización

Los sistemas de Infraestructura comprenderán :

Red de abastecimiento de agua .

Red de aguas residuales .

Red de suministro eléctrico .

Red de alumbrado público .

Red de recogida basuras .

y se realizarán en el interior de la parcela a expensas del promotor y previa la presentación del oportuno proyecto de obras para los enlaces y conexiones con los sistemas generales que se contemplan en el proyecto de Urbanización del Sector ya aprobado por el Ayuntamiento .

#### 4.- Calificación Urbanística .

La parcela viene regulada por la " Modificación del P.P en el Sector Canigó " de la Urb. Sta. Margarita en el término municipal de Roses , que fue aprobada por la C.P.U. en sesión 22 de Febrero de 1984 y publicada en el B.O.P del 14 de Febrero de 1985 y D.O.G. el 15 de Febrero de 1985 y por la revisión del P.G de Roses ( aprobado el 19 de Diciembre de 1985 ) .

El terreno corresponde a lo que en la Modificación aprobada viene indicado como " polígono A " , tiene una superficie bruta total de 21.008,50 m<sup>2</sup> y le corresponden unas cesiones ( zonas libres públicas , viales y aparcamientos ) totales de 4.915,50 m<sup>2</sup> por lo que la superficie neta a considerar es de 16.093,00 m<sup>2</sup> .

La edificación correspondería a lo que la Modificación de P.P. aprobado califica como tipo B donde sus principales características son las siguientes :

Parcela mínima : 500 m<sup>2</sup>

Altura máxima : 14 m ( PB + 4 ) . Contada desde el centro geométrico de la línea de intersección del plano de la fachada que se considera hasta el plano inferior del último forjado . .

Separaciones a todos los lindes : la mitad de la altura con un mínimo de 6 m .

Ocupación máxima : 50 %

Coefficiente neto de edificación : 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie neta de la parcela .

Voladizos : desde el plano de fachada 1,50 m.

Se entiende que los parámetros que en este apartado se indican son los parámetros máximos , teniendo libertad el autor del proyecto de arquitectura de utilizar los que estime más convenientes en cada caso , siempre que no excedieran de los que aquí se indican .

## 5.- Criterios de Aplicación de los parámetros urbanísticos.

### 1.- Construcciones

La aplicación de los parámetros urbanísticos sobre la superficie neta de la parcela determina unos aprovechamientos máximos que se deberán fijar en el correspondiente Proyecto . Por lo tanto deberá interpretarse , una vez el presente Estudio de Detalle tenga cumplimentado el correspondiente proceso administrativo , que debe culminar con la correspondiente publicación del Edicto aprobatorio que lo conviertan en un documento público y ejecutivo las construcciones cuyas licencias se soliciten al amparo del mismo , deberán ajustarse a lo previsto en este Estudio de Detalle .

Habrá que tener en cuenta , por tanto , que los objetivos fundamentales del presente estudio de detalle son los siguientes según el art.14 de la Ley del Suelo :

- Ordenación de alineaciones y rasantes , si bien se obvia el apartado de rasantes debido a que la topografía del terreno es absolutamente plana y sin accidente alguno .

Por lo tanto . respecto los -- párrafos anteriores deberá entenderse que para la modificación de los mismos , es decir , para unas alineaciones generales de los volúmenes distinta o unos aprovechamientos ( ocupación, superficies construidas por planta y total en base al volumen edificable -----) superiores , el único instrumento válido sería otro Estudio de Detalle que modificara el presente y que deberá merecer , en su caso , la oportuna aprobación del -- Ayuntamiento, previo el procedimiento administrativo correspondiente.

Los proyectos arquitectónicos que se desarrollan al amparo de este Estudio de Detalle , se entenderá que cumplen con el mismo siempre que respeten la ordenación general propuesta y que no rebosen los parámetros que fijan dicha ordenación , es decir , la ocupación y la superficie máxima de edificación por planta , si bien se entenderá que corresponde precisamente a los proyectos correspondientes la concreción de la forma arquitectónica ( plantas de distribución , perímetros edificados , abiertos ó cerrados , fachadas .etc)

## 2.- Espacios libres

La modificación del Plan Parcial aprobada, que regula el sector, establece que la ocupación de las áreas construidas deberán ser como máximo el 50 % de la superficie neta de la parcela siendo el resto espacios libres comunitarios destinados al deporte , descanso .. etc .

Asimismo, parece importante que la actividad del puerto deportivo sea competencia exclusiva de una entidad que cuidaría de la conservación y explotación de las instalaciones y que dispondría del uso de superficie del área del puerto para , de este modo , poder desarrollar sus actividades .

Teniendo en cuenta que la superficie de parcela ocupada por el puerto será propiedad de la Comunidad , puesto que el aprovechamiento edificatorio de la misma se utiliza en provecho de dicha Comunidad y para hacer posible el cumplimiento de la normativa que establece la modificación del P.P aprobada en cuanto a la ocupación máxima del 50 % y el destino de uso libre comunitario de la superficie restante se debería considerar la parcela como única e indivisible propiedad integrante, en su día, de la Comunidad si bien estaría formada por dos partes , según esquema del plano nº 7 en que una de ellas ( Zona A ) soporta la ocupación ( 50 % ) y cumple también con el porcentaje ( el otro 50 % ) correspondiente de áreas libres y comunitarias y la otra ( Zona B ) que corresponde al puerto y que privatiza el uso de superficie en favor de la entidad que vendrá encargada de su conservación y explotación , por lo que cada uno de los adquirentes de las viviendas deberán renunciar expresamente al derecho uso de la parte correspondiente que en virtud a su copropiedad del suelo estuviera ocupada por el puerto , renuncia que deberá formalizarse en la oportuna documentación de la compraventa y que se incluirá como tal en el Reglamento de la Comunidad .

### 3.- Parámetros resultantes

Teniendo en cuenta los criterios de aplicación expuestos en los párrafos anteriores , los parámetros resultantes serían :

Superficie parcela bruta .....	21.008,50 m <sup>2</sup>
Superficie cesiones .....	4.915,50 m <sup>2</sup>
Superficie parcela NETA .....	16.093,00 m <sup>2</sup>

considerando la superficie de la parcela neta dividida en dos partes , según plano nº , quedaría en :

- Zona A uso de superficie libre comunitaria .....	11.806,00 m <sup>2</sup>
- Zona B uso de superficie privada ( puerto ) .....	4.287,00 m <sup>2</sup>

considerando la zona A como la única que soporta la ocupación de la edificación .

Por lo tanto los parámetros resultantes serían :

Ocupación máxima ( 50 % s/ 11.806 )	5.903,00 m <sup>2</sup>
Volumen máximo ( 16.093,00 x 4,5 )	72.418,00 m <sup>3</sup>

### 6- Procedimiento Legal y Administrativo .

En salvaguarda de lo que dispone la Ley ya mencionada sobre Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbanística y también los Reglamentos y disposiciones posteriores , especialmente , la Ley sobre Protección de la Legalidad Urbanística ( 9/1981 de 18 de Noviembre , de la Generalitat ) y Reglamento correspondiente - ( Decret 308/1982 de 26 de Agosto de la Generalitat ) , se entiende que dicha legislación forma parte en su totalidad como ámbito general y se señalan a continuación las disposiciones que en los aspectos legales y administrativos regulan de modo específico este Estudio de Detalle y las construcciones que a su amparo , previa la tramitación y aprobación en su caso , puedan desarrollarse :



Del Promotor .

1.- Se exigirá , como requisito previo , la solicitud al Registro de la Propiedad de la Indivisibilidad , a efectos urbanísticos , de la totalidad de la parcela haciendo constar en dicha solicitud que ésta viene justificada por el oportuno acuerdo del -- Ayuntamiento , que así lo hiciere constar .

Con ello quedará además la parcela vinculada especialmente y de forma automática con el Estudio de Detalle .

2.- La venta de todas las construcciones deberá hacerse por tanto como participación de un total indivisible concretada en cada caso por un ente concreto de uso y propiedad exclusivo , según la Ley de Propiedad Horizontal .

3.- Asimismo los espacios libres que se vincularen a una construcción concreta , se conceptuarán como espacio libre vinculado a la construcción de que se tratare con uso exclusivo sobre el mismo por parte del propietario de la construcción vinculada .

4.- Se entiende que la totalidad de las licencias que en su día se pudieran otorgar , como consecuencia de la aprobación de este Estudio de Detalle , serán siempre vinculantes a la totalidad de la parcela .

5.- El conjunto se divide a efectos de construcción en varias etapas . Las licencias de obra , una vez completada toda la tramitación legal de la que forma parte la previa aprobación de este Estudio de Detalle , se solicitarán y concederán , en su caso , sobre proyectos básicos que corresponderán a cada una de las etapas.

6.- La Comunidad se constituirá como máximo a los 12 meses a partir de la fecha del Certificado Fin de Obra que deberá corresponder a una fase completa ó parte de obra que la complete .

La Comunidad así constituida se irá completando hasta su totalidad .

En tanto no existiera Comunidad alguna constituida por el Promotor , éste se hace responsable ante el Ayuntamiento de su perfecto funcionamiento y de todos aquellos deberes y obligaciones que la Ley exige a las Comunidades .

7.- La totalidad de las licencias se solicitarán a nombre del mismo Promotor de este Estudio de Detalle ó de la persona física ó jurídica que él mismo designare .

8.- El Promotor se obliga a dar conocimiento a todos los propietarios de todas las clausulas y disposiciones que se incluyen en el presente Estudio de Detalle que deberán formar parte del Reglamento de la Comunidad .

9.- Asimismo el promotor deberá presentar el oportuno-proyecto de obras de urbanización interna de la parcela que incluirá las obras de infraestructura según el párrafo 3 de esta memoria el cual deberá ser expresamente aprobado por el Ayuntamiento .

#### De los Propietarios y de la Comunidad .

1.- Se entiende que todo lo dispuesto en este Estudio de Detalle vincula específicamente a cada uno de los Propietarios y en su caso de la Comunidad especialmente lo que hace referencia a usos , volumen edificable , servicios , ordenanzas , etc ...

2.- Dicha Comunidad se regulará por la Vigente Ley de Propiedad Horizontal .

A efectos de responsabilidades a terceros y en especial con el Ayuntamiento , existirá una única Comunidad ,la cual, podrá si así lo acordare ,en la forma reglamentaria, subdividirse a efectos de operatividad subrogandóse ,en todo caso la Comunidad, todos los derechos y obligaciones .

3.- Es misión expresa de la Comunidad el mantenimiento a sus expensas en perfecto estado de todos los servicios que estuvieran a su cargo , asi como , el buen aspecto y conservación de los mismos y también de las construcciones y espacios libres ,tanto privados como comunitarios .

4.- En el aspecto urbanístico los Propietarios no podrán realizar modificaciones que supongan alteración alguna de la Normativa del Vigente Plan Parcial y de la que se contempla en este Estudio de Detalle ( uso, volumen, ocupación... ) y cualquier modificación de la construcción realizada deberá , especialmente , en aquellos casos que afecten al exterior , obtener el oportuno permiso de la Comunidad y , en su caso , la necesaria licencia del Ayuntamiento , la cual deberá ser en todos los casos solicitada por la Comunidad en nombre del interesado .

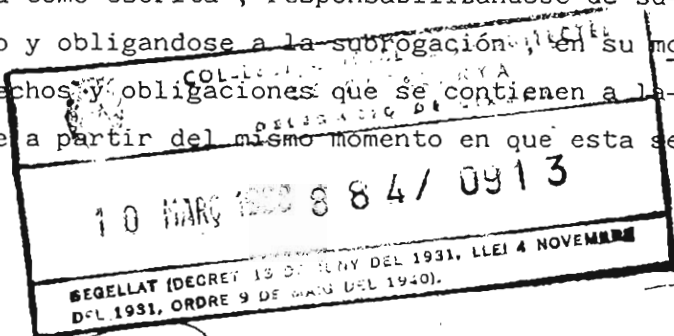
7.- Documentación

La documentación que compone este " Estudio de Detalle" comprende la presente memoria y los siguientes planos :

- 1.- Situación
- 2.- Emplazamiento
- 3.- Planimétrico
- 4.- Delimitación modificación Plan Parcial
- 5.- Cesiones y delimitación parcela neta
- 6.- Red viaria y accesos
- 7.- Esquema usos de superficie

8.- Clausula final

Con la firma de la presente documentación que forman este Estudio de Detalle , el Promotor manifiesta la aceptación expresa de todas y cada una de las clausulas que se contienen en el mismo tanto en su parte gráfica como escrita , responsabilizandose de su más estricto cumplimiento y obligandose a la subrogación, en su momento , de todos los derechos y obligaciones que se contienen a la Comunidad correspondiente a partir del mismo momento en que esta se constituya .



Roses a Març de 1988

El Arquitecto

## CLAUSULA ADICIONAL AL ANEXO DEL ESTUDIO DE DETALLE " ROYAL MARINE "

## MEMORIA

## 1.- Justificación

La presente documentación se justifica como cumplimiento del condicionante contenido en la comunicación del acuerdo de la Comisión Provin -- cial de Urbanismo de Gerona en la sesión del 11 de mayo de 1988 al Ayunta- miento de Roses dandose por enterada de la aprobación definitiva del Estu- dio de Detalle ( B.O.P 19/4/88 ) en la que se establece que la alineación- de la fachada de los locales comerciales se separarán 12 m de la zona ma- ritima ( puerto ) .

## 2.- Clausula adicional

Como anexo al párrafo 3 ( Interpretación de las Ordenanzas de Volu- men ) de la mencionada memoria que establece que la anchura del vial que - transcurre junto al puerto tendrá una anchura mínima de 12 m siempre que a él den frente locales para uso comercial .

## 3.- Documentación

La documentación que compone esta clausula adicional al anexo del Estudio de Detalle comprende esta memoria y los siguientes planos

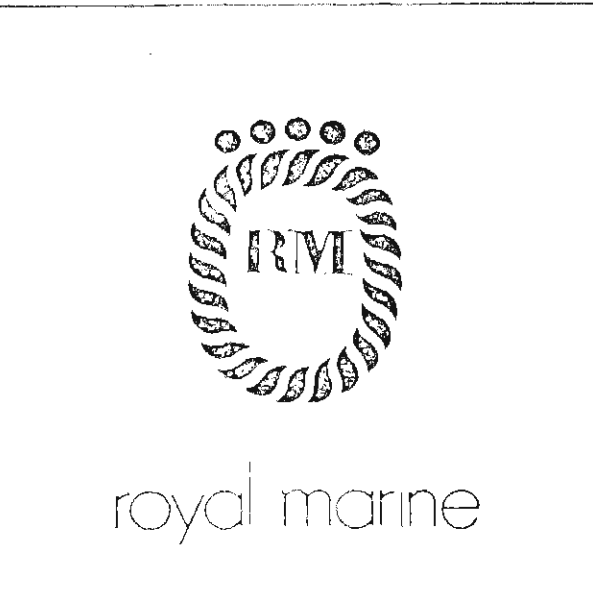
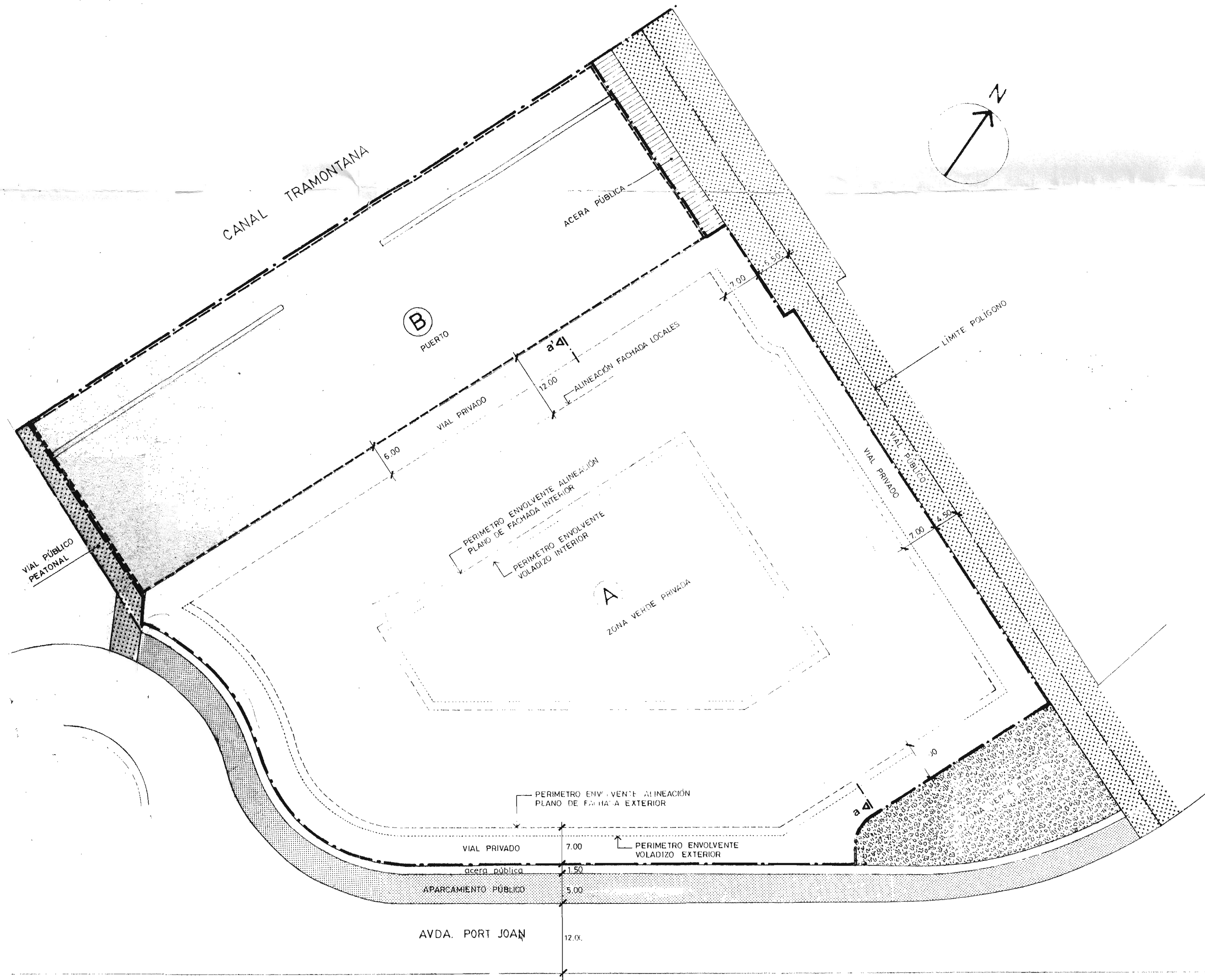
3.- Planta

4.- Sección

Roses a 6 d'agost de 1988



El Arquitecto



ANEXO  
ESTUDIO DE DETALLE  
ORDENACION  
DE  
VOLUMENES

**3** PLANTA  
E. 1.500  
Junio 1988

POR LA PROMOTORA

PACO RISQUES. Arquitecte



royal marine

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION DE VOLUMENES

4 SECCION a-a' E. 1/200 Junio 1988

POR LA PROMOTORA

PACO RISQUES, Arquitecte

