

ESTUDIO DE DETALLE ZONA B1 DEL POLIGONO "B" - PARCELA CA-50

SUBSECTOR - CANIGO

I.- AMBITO

El ámbito del presente estudio de detalle es la parcela B1 del polígono "B" del subsector Canigó de la Urbanización Santa Margarita de Roses (Girona), en la parcela CA-50, subdividida en las parcelas B1 y B2.

II.- OBJETO

Se pretende con el mismo, completar la ordenación establecida actualmente, señalando las alineaciones, volúmenes de las diversas zonificaciones y la vialidad interior de carácter privado.

Las modificaciones e introducciones no suponen en ningún caso la reducción de los viales y/o espacios libres públicos, como tampoco el incremento de los parámetros urbanísticos actuales.

III.- LEGISLACION APLICABLE

- 1.- Reglamento de Planeamiento Urbanístico R.D. 2159/1978 de 23 de Junio Artº 65 y s.s.
- 2.- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Roses.
- 3.- MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SANTA MARGARITA, = SECTOR CANIGO, aprobado por C.P.U. el 22.02.84.
- 4.- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 27.11.86, por el Ayuntamiento de Roses.

IV.- SITUACION Y SOLAR

Parcela CA-50 - Polígono B - Sector Canigó.

Urb. Santa Margarita - Roses (Girona).

El solar tiene una superficie total de 11.269,75 m². del total del polígono B que es de 20.966,39 m².

...//...

V.- PROMOTOR

FINCAS ROSES, S.A.

C/. Arqto. Gaudí, 22-24 bajos

17.480 ROSES - GIRONA

VI.- ORDENACION ACTUAL PROPUESTA

Es la que se grafia en los planos anexos, acompañándose cuadro comparativo detallando la ordenación existente y la proyectada en el presente Estudio de Detalle a fin de justificar el estricto cumplimiento del artº. 65 del R.P.U. (ver apartado IX).

CUADRO DE SUPERFICIES Y CESIONES

VII.-JUSTIFICACION

Se divide el solar en 2 zonas: una de ellas se destina a uno de los 2 tipos de ordenación que prevee la modificación del Plan Parcial, y la segunda destinada a embarcadero ya existente y no computable a los efectos de ocupación y edificabilidad con el resto del solar.

A) Parcela destinada a ordenación Tipo A de edficios en hilera:

Se destina a ésta ordenación 5.728,25 m2, para la edificación de viviendas uni y/ó plurifamiliares entre medianeras con una porción de terreno inedificable situada en su parte delantera y/ó trasera.

Se grafian 6 manzanas diferentes separadas por peatonales de carácter privado por estar previsto la constitución de una única propiedad horizontal.

Se respetan en su totalidad las prescripciones del Plan Parcial en cuanto a parcela mínima, altura y el resto de parámetros urbanísticos no agotándolos en ningún caso por cuanto se proyectan viviendas de P.B más 1 p.p., y su ocupación es inferior a la establecida.

En los planos que se acompañan se indican las líneas de edificación tanto principal como secundaria, las alineaciones y retranqueos de cada unidad de vivienda.

En cuanto al conjunto de la parcela se indican las zonas destinadas a aparcamientos privados, peatonales de acceso interior y zona deportiva privada.

B) Zona destinada a embarcadero:

Del embarcadero ya existente y cuya superficie total es de 5031,20 m2 le corresponde a la zona B1, 2808,20 m2 del mismo.

.../...

Para dar acceso a los amarres frente a la parcela A, deberá establecerse una servidumbre de paso hacia los mismos.

El Plan Parcial contempla una superficie total del polígono B (25.149.-m²) que no coincide con la superficie de los planos que integran el mismo = (23.386,19 m²), ni tampoco la parcela CA-50 (20.966,39 m²), coincide en su delimitación con el polígono B del referido Plan Parcial.

No obstante se ha respetado las superficies de cesión establecidas en el Plan Parcial, de acuerdo a los planos de cotas y dimensiones integrantes del mismo según se demuestra en el cuadro adjunto.

CUADRO DE SUPERFICIES Y CESIONES

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE POLIGONO "B"	25.149,00 M ² .	PARCELA B ₁ 11269,00 M ² . (objeto del estudio de detalle)
		PARCELA B ₂ 9697,39 M ² .
		20966,39 M ² .

<u>CESIONES</u>	PARCELA B ₁	PARCELA B ₂	TOTAL
	(OBJETO DEL ESTUDIO DETALLE)	(SEGUN P.PARCIAL)	
1 APARCAMIENTO PUBLICO	215,40 M ² .	174,60 M ² .	390,00 M ² .
2 VIALES Y ZONAS PUBLICAS	445,65 M ² . 16,50 x 26 = 429,00 M ² . 31,00 x 27 = 837,00 M ² . 89,50 x 9 = 805,50 M ² .	406,35 M ² . 50,50 x 12,5 = 631,25 M ² . 31,00 x 27 = 837,00 M ² . 121,00 x 9 = 1089,00 M ² .	
TOTAL CESIONES	2732,55 M ² .	3138,20 M ² .	5870,75 M ² .
COEFICIENTES CESIONES EN FUNCION DE LAS SUPERFICIES DE LAS ZONAS.	24,76 %	32,36 %	

EN AMBOS CASOS EL PORCENTAJE ES SUPERIOR AL QUE ESTABLECIA EL PLAN PARCIAL QUE ERA DEL 23,34 %.

..//..

Esta modificación respeta las dimensiones de las zonas públicas del Plan Parcial en aceras viales, plazas y Parking público, por lo que no supone ninguna reducción en la superficie de las mismas.

VIII.- PARAMETROS URBANISTICOS Y SUPERFICIES

Cuadros de superficies:

Solar: Sup. destinada a canal -----	2.802,30 m2
Sup. destinada a uso privado individual -----	3.335,00 m2
Sup. destinada a peatonales de uso privado ---	1.535,49 m2
Sup. destinada a zona deportiva -----	344,76 m2
Sup. destinada a aparcamiento privado -----	513,00 m2
Sup. destinada a cesiones -----	2.732,55 m2
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIE SOLAR -----	11.269,00 m2

Sup. Edificadas:

Sup. destinadas a uso privado (edificación --- principal viviendas) (P.P. + 1 p.p.) -----	3.711,50 m2
Sup. destinadas a uso privado (edificación --- secundaria) -----	86,40 m2
Sup. destinadas a terrazas cubiertas o descu- biertas -----	432,00 m2
<hr/>	
Max. SUP. TOTAL EDIFICADA -----	4.229,90 m2

PARAMETROS URBANISTICOS Y SUPERFICIES EN PARC. B₁

NORMATIVA	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DETALLE
ORDENACION	TIPO A / TIPO B	TIPO A.
PARCELA MINIMA	250.00 M2.	5728,25 M2.
FACHADA MINIMA	19,56 M. PARCELA 390 M. PARC. INDIV.	SUPERIOR S. PLANOS. 10,55 M.
ALTURA MAXIMA	9,50 M. (PB+2 P.PISO)	PB+1 PP. < 7,50 M.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	4.00 M. FRENTE Y FONDO PARCELA	4.00 M. ó SUPERIOR
OCCUPACION	70% PARCELA 50% TOTAL POLIGONO	47,68% 2371,30 M2.
COEFICIENTE NETO DE EDIFICACION.	4,5 M3/M2	2,10 M3/M2 equiv. 12065,60 M3.
DISTANCIAS A PLANO DE FACHADAS.	4.00 M. A VIAL RODADO PUEBLICO 4.00 M. A CANAL	≥ 4.00 M. 6.00 M.

