

de Port Canigó - polígon B - subzona B-2 - Av. Port Canigó, núm. 1-5

- 18 -  
amb les incidències pertinents que s'aprova definitivament l'ordenança de data 25 de març de 2002  
(Text Refós de la modificació de l'Estudi de detall)  
Ple

Roses, 11 d'abril de 2002.

Francisco Luis Muñoz Carneo  
Secretari general

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
Circos Electorals  
Circumscripció d'El Baix Empordà de Girona

BOADILLA PARK - SANTA MARGARIDA

Modificació d'Estudi de Detall  
Port Canigó · Polígon B · Subzona B2

Promotor: Societat Boadilla-Park. S.L.

TEXT REFÓS

**BOADILLA – PARK  
MODIFICACIÓ DE L' ESTUDI DE DETALL DEL POLÍGON B<sub>2</sub> DE LA PARCEL·LA  
CA – 50.**

TEXT REFÓS

DADES DEL PROJECTE

**Promotor**

Societat BOADILLA - PARK S.L.

**Propietari**

La modificació de l' Estudi de Detall actual està promogut per la societat BOADILLA – PARK S.L. amb el següent NIF B 17 592 478 i representada pel Sr. Josep Moyano Izquierdo amb domicili a L'Avda Nord, 45 de la urbanització de Sta.Margarida a Roses.

**Emplaçament**

c/ Avinguda Port Canigó núm. 1-5 (parcel·la CA-50, conjunt Ebre) de Sta. Margarida que corresponen al polígon "B", subzona "B<sub>2</sub>", de la Modificació puntual del Pla Parcial en aquest sector.

La superfície bruta total de la subzona "B<sub>2</sub>" és de 9697.39m<sup>2</sup>, i conjuntament amb els 11269.00m<sup>2</sup> de la subzona "B<sub>1</sub>" completen una superfície total de la parcel·la CA-50 de 20.966.39m<sup>2</sup>.

**Normativa urbanística**

El terme de Roses es troba regulat urbanísticament pel Pla General revisat amb aprovació de la C.P.U. de Girona de 7 de juliol de 1993. Aquest Pla regula el sector incorporant directament la "Modificació Puntual de Pla Parcial Sta. Margarida al Sector Canigó aprovada per la C.P.U."

La subzona B<sup>2</sup> es troba ordenada, a més, per l' Estudi de Detall aprovat per l'Ajuntament de Roses el 27 de febrer de 1990.

El 19 de maig de 2000 es presenta la present modificació de l'anterior Estudi de Detall per part de la nova societat propietària "Boadilla Park S.A.", el 11 de juny de 2001 s'obté l'aprobació inicial.

**MEMÒRIA**

**1. Antecedents**

L'àmbit d'actuació es situa al Polígon "B", subzona "B<sub>2</sub>" de la modificació puntual del Sector Canigó del pla general de Sta. Margarida a Roses i bé delimitat pel mateix Estudi de Detall que correspon a aquesta subzona amb l'excepció de les parts ja segregades que corresponen a la cessió feta a l'Ajuntament, s'ha de tenir en compte que hi ha una part edificada corresponent a la fase I de l' Estudi de Detall vigent, l'ocupa l'edifici anomenat "Residència Ebre".



Actualment aquesta subzona "B<sub>2</sub>" està regulada per l'esmentat Estudi de Detall que té un àmbit total de 9697.39m<sup>2</sup> dels que 2051.88m<sup>2</sup> corresponen a cessions ja fetes a favor de l'Ajuntament i la resta de domini privat que té un total de 7645.51m<sup>2</sup> dels que 5802.51m<sup>2</sup> corresponen a parcel·la de terra ferma i 1843m<sup>2</sup> a la part envaïda per les aigües que es destina a embarcador.

Tanmateix l'Estudi de Detall actual ordena l'edificació amb dos blocs allargats anomenats A i B (plànol I - 5) la construcció dels quals es preveu en VII fases de les quals únicament la fase I està construïda (Residència "Ebre") i ocupa una superfície de sòl de 800m<sup>2</sup>.

L'àmbit de la present modificació de l'Estudi de Detall coincidirà amb el del Estudi de Detall vigent (9697.39m<sup>2</sup>) amb l'exclusió de la cessió feta a l'Ajuntament (2051.88m<sup>2</sup>) el que dona una superfície restant de 7645.51m<sup>2</sup> dels que 5802.51m<sup>2</sup> corresponen a parcel·la en terra ferma i 1843m<sup>2</sup> a la part envaïda per les aigües (embarcador), i que la construcció del projecte es preveu en una sola fase.

La parcel·la és completament plana, té una superfície de parcel·la de 800m<sup>2</sup> ocupada per la Residència Ebre, que correspon a la fase 1 de l' Estudi de Detall actual, una zona envaïda per l'aigua (l'embarcador) i no hi ha arbrat ni cap altre element destriable. La zona en la que es troba està consolidada, amb un bon estat d'urbanització i amb tots els serveis disponibles a peu de parcel·la i amb les cessions a l' Ajuntament efectuades.

El creixement de Sta. Margarida s'ha caracteritzat per un ampli desordre en les tipologies edificatòries i en els volums construïts. La possibilitat de actuar sobre un terreny de dimensions grans, possibilita la realització d'un conjunt tancat en si mateix, amb una certa autonomia i amb significació pròpia que fa que es converteixi en un producte immobiliari diferent d'acord amb el propòsit de l'empresa promotora.

La redacció de la modificació de l'actual Estudi de Detall està regulada per la vigent Llei 6/1998 de 13 d'abril (BOE 14-4-98) així com pel Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol de la Generalitat de Catalunya concretament en el seu art.26 i té per finalitat l'ordenació volumètrica a construir, segons els paràmetres que estableix la Modificació Puntual de Pla Parcial de Sta. Margarida.

El polígon en el que es realitza la modificació constitueix l'anomenat "polígon subzona B<sub>2</sub>" de la Modificació Puntual del Pla Parcial i que té una superfície bruta total de 9697.39 m<sup>2</sup>, segons actual Estudi de Detall.

## **2. Programa**

L' actual Estudi de Detall preveia la construcció de dos blocs plurifamiliars de vivendes separats per zones peatonals, vials i jardins de caràcter privat (tal com es veu grafiat en els plànols I - 5 i I - 6 que acompanyen aquesta memòria) en 7 fases diferents, la fase 1, on està ubicat l'actual residència Ebre, és l'única que es troba construïda. La cessió a l'Ajuntament de 2051.88m<sup>2</sup> ja està efectuada.

Aprofitant les dimensions del terreny disponible, 5802.51 m<sup>2</sup>, es proposa la creació d'un nou conjunt, en una sola fase, amb un port que ja està realitzat i uns espais d'ús comunitari que constitueixen un dels principals atractius, tot això dins del marc de la Modificació Puntual del Pla Parcial aprovat.





El conjunt es correspondrà amb la tipologia pròpia dels usos turístics amb port esportiu i espais de ús comunitari destinats al lleure, jocs, etc., dins d'una unitat general de composició. La zona residencial i/o hotelera es complementarà amb els serveis que es desenvolupin a les plantes soterrani.

### **3. Infraestructura**

Aquest apartat tracta dels serveis a realitzar pel promotor d'Infraestructura dins l'àmbit de la pròpia parcel·la, i de les ampliacions i connexions que siguin necessàries amb els serveis ja realitzats per la Urbanització.

Els sistemes d'infraestructura comprendran:

- Xarxa de proveïment d'aigua
- Xarxa d'evacuació d'aigües residuals
- Xarxa d'evacuació d'aigües plujanes
- Sistema de Protecció d'incendis
- Xarxa de subministrament elèctric
- Xarxa d'enllumenat públic
- Sistema de Telecomunicacions
- Sistema de recollida d'escombraries
- Sistema de reg.

Tots ells es realitzaran a l'interior de la parcel·la, a càrrec del promotor, després de la presentació del corresponent projecte d'obres d'urbanització i de l'oportuna llicència.

### **4. Qualificació Urbanística**

La parcel·la està regulada pel Pla General revisat amb l'aprovació de la C.P.U. de Girona de 7 de juliol de 1993. Aquest Pla regula, com ja hem esmentat abans, el sector incorporant directament la "Modificació Puntual de Pla Parcial Sta. Margarida al Sector Canigó aprovada per la C.P.U." i l' actual Estudi de Detall de la zona B<sup>2</sup> de la parcel·la CA – 50 (aprovat per l'Ajuntament en sessió plenària ordinària el 27 de febrer de 1990).

La zona és sòl urbà i està qualificada en la part de terra ferma amb la clau 9\* corresponent a "conjunts d'ordenació específica" i en la part envaïda per l' aigua amb la clau 18d corresponent a "Nàutica".

El terreny es correspon a una part del que a la Modificació del Pla Parcial aprovada està indicat com a "Polígon B", subzona "B<sub>2</sub>", té una superfície bruta total de 9697.39m<sup>2</sup>, segons actual Estudi de Detall, a la que li corresponen unes cessions (zones lliures públiques, vials i aparcaments) totals de 2051.88m<sup>2</sup> que ja han estat efectuades. La superfície neta de la nostra parcel·la, serà de 5802.51m<sup>2</sup>, un cop descomptats els 2051.88m<sup>2</sup> de cessions a l'Ajuntament i la part envaïda per les aigües, 1843.00m<sup>2</sup>.

La nova edificació que es proposa es correspondria a la que la Modificació Puntual del Pla Parcial aprovada qualifica com a tipus B (blocs aïllats : construcció destinada predominantment a vivenda, en la seva modalitat de plurifamiliar, de baixa alçada, envoltada d'espais lliures comunitaris), i vindria ordenada amb la volumetria que es

proposa en el present Estudi de Detall que anul·laria l'anterior en la part que queda per edificar (fases II a VII del vigent Estudi de Detall).

## **5. Criteris d'aplicació dels paràmetres urbanístics**

### **5.1. Construccions**

Amb el compliment de la citada normativa urbanística i segons la Modificació Puntual del Pla Parcial en el sector "Canigó" de la urbanització de Sta. Margarida de Roses les construccions quedaran volumèticament regulades per les especificacions pròpies d'aquesta modificació de l' Estudi de Detall que defineix tant la seva situació en planta (plànol P - 1) com amb alçada (plànol P - 2) constituint així una envoltant dins de la qual quedaran situades les edificacions. L'existència d'una mitgera en l'edifici de la fase I causa la conveniència de l'adhesió de la nova edificació. D'aquesta forma el conjunt edificat s'articula amb uns espais d'ús comunitari, tot respectant els paràmetres ja indicats.

El Projecte arquitectònic que es desenvolupi segons aquesta modificació de l' Estudi de Detall, s'executarà en una sola fase i complirà amb el mateix sempre que respecti l'ordenació general proposada i que no superi els paràmetres que es fixen, és a dir:

L'ocupació de la parcel·la no podrà excedir el 50% de la superfície neta del terreny no envaït per les aigües i serà, de 2776.00m<sup>2</sup> dels quals descomptarem la ocupació de la Residència Ebre, 480.35m<sup>2</sup>. La ocupació de la nova edificació no podrà superar els 2295.65m<sup>2</sup>.

L'edificabilitat es computa a partir del nivell de paviment de planta baixa.

El volum màxim de l'edificació serà de 4.5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superfície total (terra + embarcador). Així, l'edificabilitat màxima no podrà superar els 11835.00m<sup>2</sup>, sobre rasant dels quals descomptarem la superfície de sostre de la Residència Ebre, 2325.00m<sup>2</sup>. L'edificabilitat de la nova edificació no podrà superar els 9510.00m<sup>2</sup>.

Correspondrà al projecte d'arquitectura la definició de la edificació, (plantes de distribució, perímetres edificats, oberts o tancats, façanes ...), dins de la envoltant que es defineix la proposta de modificació de l'Estudi de Detall de la qual únicament s'exceptuen aquells elements auxiliars no privatis ni tancats corresponents a instal·lacions, escales d'incendi, etc...i que en qualsevol cas hauran de complir amb les paràmetres propis del Pla Parcial (separacions, alçades, etc...)

### **5.2. Espais lliures**

La Modificació Puntual del Pla Parcial aprovat, que regula el sector, estableix que la ocupació de les àrees construïdes serà com a màxim del 50%, destinant-se la resta a espais comunitaris per al lleure, esport...

Com s'indica en el plànol d'ordenació de volums (P-1), les zones lliures es situen al perímetre i, sobretot, al centre de la parcel·la per tal de resoldre els accessos privats i definir els espais destinats al lleure, l'esport i altres activitats d'ús comunitari així com una zona d'aigua, ja existent, destinada a port per a l'ús privat, que té una superfície de 1843.00m<sup>2</sup>.

### 5.3. Paràmetres resultants

Segons els criteris d'aplicació exposats anteriorment, els paràmetres resultants són:

Superfície de parcel·la bruta (Estudi de Detall actual)	9697.39 m <sup>2</sup>
Superfície de cessions (ja efectuades)	2051.88 m <sup>2</sup>
Superfície neta de parcel·la total (Estudi de Detall actual)	7645.51 m <sup>2</sup>

---

Superfície neta de parcel·la	5802.51 m <sup>2</sup>
Superfície d'embarcador ( Estudi de Detall)	1843.00 m <sup>2</sup>

---

<b>Superfície d'àmbit present modificació Estudi de Detall</b>	<b>7645.51 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

<b>Ocupació màxima parcel·la</b>	<b>2776.00 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	------------------------------

<b>Ocupació Residència Ebre</b>	<b>480.35 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

---

<b>Ocupació nova edificació</b>	<b>2295.65 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	------------------------------

<b>Edificabilitat màxima</b>	<b>11835.00 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	-------------------------------

<b>Edificabilitat Residència Ebre</b>	<b>2325.00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	------------------------------

---

<b>Edificabilitat nova edificació</b>	<b>9510.00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	------------------------------

### 6. Procediment Legal i Administratiu

D'acord amb la vigent Legislació, es senyalen a continuació les disposicions que en els aspectes legals i administratius regulen de manera específica aquesta modificació de l' Estudi de Detall i les construccions que es puguin desenvolupar.

#### **Del promotor**

1. En cas de procedir a la venda de les construccions haurà de fer-se per tant com a participació d'un total indivisible, concretada en cada cas per un dret d'ús i propietat exclusiu sobre el mateix per part del propietari de la construcció vinculada.
2. Així mateix, els espais lliures (jardins, terrasses, etc...) que es vinculin a una construcció concreta, es conceptuaran com a espai lliure vinculat a la construcció amb ús exclusiu sobre el mateix per part del propietari de la construcció vinculada.
3. S'entén que la totalitat de les llicències que en el seu dia pogueren atorgar com a conseqüència de l'aprovació d'aquest Estudi de Detall, estaran sempre vinculades a la totalitat de la parcel·la.
4. El conjunt es podrà dividir a efectes de construcció en varies etapes. Les llicències d'obra, un cop completada tota la tramitació legal de la que forma part la prèvia aprovació de l'Estudi de Detall es sol·licitaran i concediran sobre parts que siguin justificades i coherents del projecte bàsic total que haurà estat prèviament aprovat per l'Ajuntament.





5. La Comunitat es constituirà com a màxim als 12 mesos a partir de la data del Certificat de Fi d'Obra que haurà de correspondre a una fase completa o part de l'obra que la completi.  
La comunitat així constituïda s'anirà completant fins la seva totalitat i es farà càrrec de l'ús i manteniment dels espais comuns (lliures o no), així com dels serveis i instal·lacions comunitàries.  
Mentre no existeixi cap comunitat constituïda pel promotor, aquest es farà responsable davant l'Ajuntament del seu perfecte funcionament i de tots aquells deures i obligacions que la Llei exigeix a les comunitats.
6. La totalitat de les llicències es sol·licitaran a nom del mateix promotor d'aquest Estudi de Detall o de la persona Física o jurídica que ell mateix designi.
7. El promotor s'obliga a donar coneixement a tots els propietaris de totes les clàusules i disposicions de tipus urbanístic que els puguin afectar i que hauran de formar part del Reglament de la Comunitat que serà d'acceptació obligada per tots els propietaris.
8. Així mateix el promotor haurà de presentar l'oportú projecte d'obres d'urbanització interna de la parcel·la que inclourà les obres d'infraestructura segons l'apartat 3 d'aquesta memòria el qual haurà de ser expressament aprovat per l'Ajuntament.

#### ***Dels propietaris i de la comunitat***

1. S'entén que tota la Normativa urbanística que afecta al polígon vincula específicament a cada un dels propietaris (en el cas que siguin varis els propietaris) i en el seu cas a la comunitat especialment en el que fa referència a usos, volum edificable, serveis, ordenances, etc...
2. La comunitat es regularà per la vigent Llei de Propietat Horitzontal. A efectes de responsabilitats a tercers i en especial amb l'Ajuntament, existirà una única comunitat la qual, podria si així s'acordés, en la forma reglamentària subdividir-se a efectes d'operativitat en altres subcomunitats subrogant-se, en tot cas a l'esmentada comunitat, tots els drets i obligacions.
3. És missió expressa de la comunitat el manteniment en perfecte estat de tots els serveis al seu càrrec, així com el bon aspecte i conservació dels mateixos i també de les construccions i espais lliures, tan privats com comunitaris.
4. En l'aspecte urbanístic els propietaris no podran realitzar modificacions que suposin cap alteració de la Normativa del vigent Pla Parcial i de la que es contempla en aquest Estudi de Detall (ús, volum, ocupació ...) i qualsevol modificació de la construcció realitzada, especialment en aquells casos que afecti a l'exterior, haurà d'obtenir l'oportú permís de la comunitat i si cal, la necessària llicència de l'Ajuntament, la qual haurà de ser en tots els casos sol·licitada per la comunitat en nom del interessat.
5. En cas de propietari únic s'entén d'aplicació els mateixos conceptes esmentats en els articles anteriors.

## 7. Documentació

La documentació de que es compon aquesta modificació de l'actual Estudi de Detall comprèn la present memòria i els següents plànols:

### Plànols d'informació

- I - 1 Situació
- I - 2 Cadastral
- I - 3 Zonificació segons Pla General vigent
- I - 4 Taquimètric
- I - 5 Plànol d'alineacions, unitats de parcel·la, rasants i volums vigent  
(Estudi de Detall en la zona B<sup>2</sup> de la parcel·la CA - 50)
- I - 6 Plànol de zonificació, total parcel·la vigent  
(Estudi de Detall en la zona B<sup>2</sup> de la parcel·la CA - 50)
- I - 7 Ordenació Urbanística vigent
- I - 8 Definició d'espai públic i espai privat
- I - 9 Usos de Superfície

### Plànols de projecte

- P - 1 Proposta d'Ordenació Volumètrica (modificació de l' Estudi de Detall)
- P - 2 Secció A - A' (modificació de l' Estudi de Detall)

## 8. Clàusula final

Amb la signatura de la present documentació que forma aquesta modificació de l' Estudi de Detall, el promotor manifesta l'acceptació expressa de totes i cadascuna de les clàusules que es contenen en el mateix, tant en la seva part gràfica com en l'escrita, responsabilitzant-se del seu més estricte compliment i obligant-se a la subrogació, en el seu moment, de tots els drets i obligacions que es contenen a la comunitat corresponent a partir del moment en el que aquesta es constitueixi.

Roses, novembre de 2001

L'Arquitecte

BOADILLA PARK, S.L.  
p.p.

El Promotor

