

ANNEX II

RE 2466/ 02.03.98
3989/ 06.04.98



GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I DESENVOLUPAMENT

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVA-
CIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE GIRONA EN

DATA 25 NOV. 1998

LA SECRETARIA

PORT CANIGO

POLIGON C

TEXT REFÓS

Modificació Puntual
del
"Pla Parcial Sector Canigó"
a
Santa Margarita
Roses

PROMOTOR :
Construccions Reials, S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.
Plaça Sant Pere ,7 17480 ROSES
Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

ARQUITECTE

PROMOTORS

Per fer constatar que aquest plec, format per
 -18- ambdós inclosos. PORT CANIGÓ de data del -151- al -168-
 LA MODIFICACIÓ PLA PARCIAL CANIGO-POUSON C
 TEXT REFOS aprovat provisionalment per Ple de data 10/08/1998
 de sessió ORDINARIA de data 10/08/1998

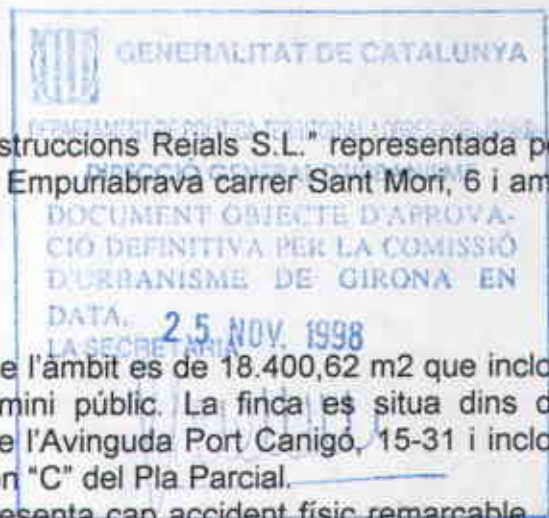
Modificació Puntual del "Pla Parcial Sector Canigó" a Sta. Margarida-Roses

MEMÒRIA
 09-10-1998

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.- Promotor: **Luis Muñoz Cameo**
 Secretari general

Actua com a promotor la Societat "Construccions Reials S.L." representada pel Senyor Joan Casadevall i domiciliada a Empuriabrava carrer Sant Mori, 6 i amb N.I.F. B-17150780.



1.2.- Característiques de la finca.

Segons el P.G.O.U. la superfície total de l'àmbit es de 18.400,62 m2 que inclou terrenys de propietat privada i de domini públic. La finca es situa dins de l'urbanització "Sta. Margarida" al final de l'Avinguda Port Canigó, 15-31 i inclou 372.66 m3 d'aigua i constitueix el polígon "C" del Pla Parcial.

La finca es completament plana i no presenta cap accident físic remarcable, si be, es troba envaïda en una part de la mitgera amb el polígon "B" pel "cul de sac" situat al final del vial que transcorre dins d'aquest últim polígon paral·lelament a l'esmentada mitgera.

Disposa de tots els serveis urbanístics a peu de parcel·la.

1.3.- Planejament vigent.

El terme de Roses es troba regulat urbanísticament pel Pla General revisat amb aprovació de la C.P.U. de Girona de 7.7.93. Aquest Pla regula el sector incorporant directament la "Modificació Puntual de Pla Parcial Sta. Margarida al Sector Canigó aprovada per la C.P.U." de forma que, aquesta proposta de modificació puntual es, de fet, una modificació puntual d'una altre modificació puntual d'un Pla Parcial i que l'actual planejament incorpora en la seva totalitat. La zona es, per tant, sol urbà i esta qualificada en la part de terra ferma, amb les claus 9 i 9* corresponent a "Conjunts d'ordenació específica" i, en la part corresponent a l'aigua amb la clau 18 d corresponent a "Nàutica".

1.4.- Estructura de la Propietat.

El polígon esta format per una part de propietat privada i una altre de sol públic. La part de sol privat correspon a tres societats: "Dulce Vida S.A.", "Comercial Bahia S.L." i "Construccions Reials S.L." totes elles representades per aquesta última que actua com a promotora i suposa un total de 13.638,80.-m2. La part de sol públic (sistema viari) suposa 3.241.20 m2. el que fa una superfície total del polígon de 16.880.-m2.

II.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. OBJECTIUS.

El Pla parcial que es pretén modificar divideix el Sector en tres polígons (A, B i C) tots ells edificats i consolidats amb l' excepció del C que constitueix l'objecte d'aquesta modificació.

El motiu d'aquesta proposta va en dues direccions: d'una banda es vol modificar la trama viària prevista (es l'únic dels tres polígons que defineix un esquema viari intern) per no respondre a les necessitats actuals de la Promotora i, d'altre, subsanar alguns errors de la documentació vigent. Aquesta proposta de modificació pretén que, un cop s'hagi obtingut, si s'escau, l'aprovació d'aquesta modificació, i a partir de l'elaboració i aprovació del corresponent Estudi de Detall es pugui donar viabilitat a la proposta edificatòria que constitueix l'objectiu final del tràmit.

III.- CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.

- Modificació de la trama viària.

La modificació que es proposa pretén adaptar la viabilitat interna del polígon a les previsions actuals de la Promotora alliberant un gran espai central que permeti l'obtenció d'una gran zona de jardins i piscines agrupant l'edificació de forma perimetral en contraposició amb l'antiga proposta de varies fileres de cases arreglerades que conformava l'esquema viari que es vol modificar.

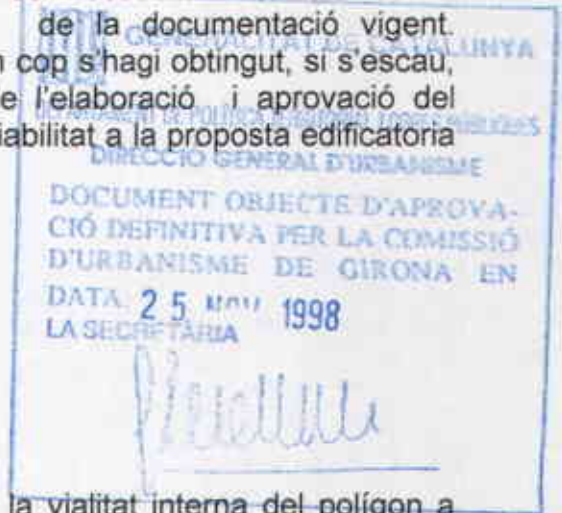
-Subsanació d'errors.

En la documentació de la "modificació del P.P. Sector Canigó" que el P.G.O.U. incorpora íntegrament s'han detectat dos tipus d'errors:

a.- Quantificació de superfícies:

La superfície assignada al polígon "C" objecte d'aquesta modificació es, segons el Pla vigent, de 18.400,62 m². En realitat la superfície del polígon es de 16.880.-m². circumstància que ve corroborada per recent amidament que coincideix amb les superfícies escripturades.

A partir d'aquesta situació s'ha donat com a bona a tots els efectes la superfície real i s'ha pres com a criteri per tal de fixar les cessions el mateix percentatge que ve fixat en el Pla, que en aquest cas es el 24,76% i que coincideix amb el mateix percentatge que el Pla assigna als altres dos polígons.



b.-Subsanació d'errors gràfics:

La modificació pretén subsanar, les contradiccions existents en la documentació tant del Pla General com del Pla Parcial i que apareixen en la definició gràfica del límit nord-est del polígon entre els plànols de "zonificació", de "ordenació i gestió" (veure plànols nº I-4 i I-5) del P.G.O.U. i "d'aliniacions" (veure plànol I-7) del Pla Parcial i que, en tots els casos, reflexen les mateixes contradiccions que apareixen en la documentació del Pla Parcial. Així mateix, s'elimina la qualificació 9* que apareix en el Pla General doncs es tracta d'una qualificació inexistent i en contradicció amb la resta del sector (9).

La delimitació que es proposa tot seguint criteris de coherència tant amb el text com amb l'ordenació que fixa el propi Pla General venen definides en el plànol nº P-1

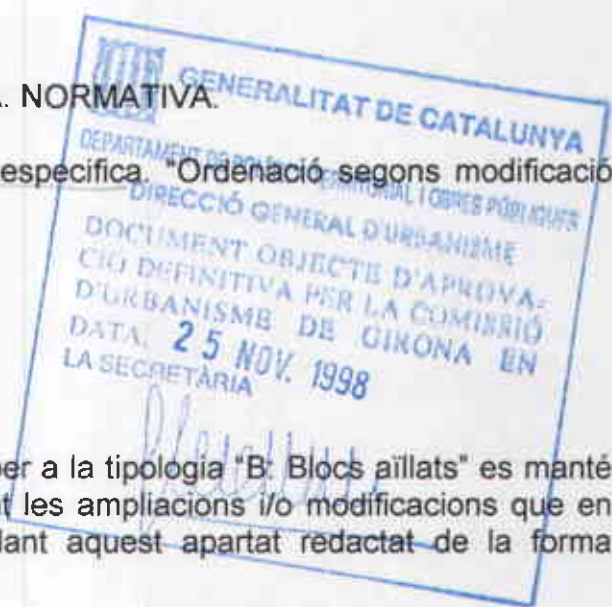
IV.- CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA. NORMATIVA.

4.1.- Zona 9. Conjunts d'ordenació específica. "Ordenació segons modificació P.P. aprovada per la C.P.U."

Subzona: Tipus "B" - Blocs aïllats.

4.2.- Normativa del Pla Parcial.

La normativa actual del Pla Parcial per a la tipologia "B: Blocs aïllats" es manté en el seu redactat actual incorporant les ampliacions i/o modificacions que en cada cas ja venen indicades quedant aquest apartat redactat de la forma següent:



Art. 1.-Definició dels tipus d'ordenació admesos:

Tipus B: Blocs aïllats: Construcció destinada predominantment a vivenda, en la seva modalitat de plurifamiliar, de baixa alçada, envoltada d'espais lliures comunitaris.

Art. 2.- Parcel.la mínima:

Tipus B: Serà de 500 m2. Els espais lliures de la parcel.la serán d'us del conjunt de propietaris de la mateixa.

Art. 3.-Alçada màxima dels edificis:

14 m. (PB + 4P). Comptats desde el centre geomètric de la línia d'intersecció del pla de la façana que es consideri fins el ràfec del últim sostre.

500

B+4 (14)

Art.4.- Aliniacions i separacions: Queda modificat amb el següent redactat:

Art. 4.- Aliniacions i separacions: Quedaran definides en el corresponent Estudi de Detall que, a partir dels paràmetres que fixa aquest Pla Parcial, caldrà tramitar i aprobar previament, i al que s'haurà de sotmetre el corresponent projecte que haurà de complir amb els següents condicionants:

7.6 > 1/2

-Separacions a llinars: A tots els llinars amb altres propietats, públiques o privades, la meitat de l'alçada amb un mínim de 6m.

Els Estudis de Detall que es redactin podran completar la vialitat definida per el present Pla mitjantçant altres vies de trafic rodat o peatonal, que si bé seran de propietat privada, estaran al servei de la comunitat.

Art 5.-Coeficient net d'edificació:

*6:4,50 m³/m²
115 2/2*

Será de 4.50 m³/m², aplicat sobre la superficie neta de la parcel.la.



Art. 6.- Distancies.

Del pla de façana:

7.6 > 1/4

- a vial rodat públic: 4 m.
- a vial peatonal públic: -
- a vial privat: -
- a canal: 4 m.
- a altres espais públics: 4 m.

Aquest article queda suprimit per innecessari i reiteratiu i en el seu lloc queda redactat així:

50%

Art. 6.- Ocupació: En cap cas podra excedir del 50 % de la superficie de la parcel.la no envaïda per les aigües.

Art. 7.- Voladius.

Els únics voladius permissos ho seran sobre espais verds privats i, en cap cas, seran superiors a 1.50 m.desde el pla de façana.

Art. 8.- Arees lliures privades.

No podran edificarse, tot i que es podran ocupar amb instal.lacions esportives al aire lliure i amb enjardinaments, etz. Seran de propietat privada i del us del comú de propietaris de les vivendes del edifici del que siguin annexes.

Per l'aplicació del Pla General (art. 123) aquest article queda modificat segons el seguent redactat:

Art 8.- *Espai lliure privat: no es podran edificar però podran utilitzar-se per a jardins, instal.lacions esportives a l'aire lliure, piscines, i accessos als edificis que definirà el projecte corresponent. No es podrà pavimentar més del 50% d'aquest espai. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'un metre per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel.la (excepte soterranis) hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talussos ideals de pendent de 1.3. (alçada : base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars .*

Art. 9.- Tencaments de parcel.la.

Les parcel.les podrán tencar-se amb murs de tanca que no tindrán una alçada superior a 1.80 m., poguent esser completament massises fins a una alçada máxima de 0.90 m. , completant-se l'alçada a voluntat amb elements de celosia o vegetals.

Art. 10.- Aparcaments.- Per l'aplicació del Pla General (art. 102) aquest article queda modificat amb el següent redactat:

Art 10.- - Aparcament: cal preveure una plaça d'aparcaments cobert per a cada vivenda i en cada d'establiment hotel·er o similars una plaça d'aparcament cobert per a cada habitació.

Art. 11.-Usos admesos.- Per l'aplicació del Pla General (Art. 122-i) aquest article queda modificat amb el següent redactat:

Art. 11.-Els usos admesos a les edificacions son el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotel·er.

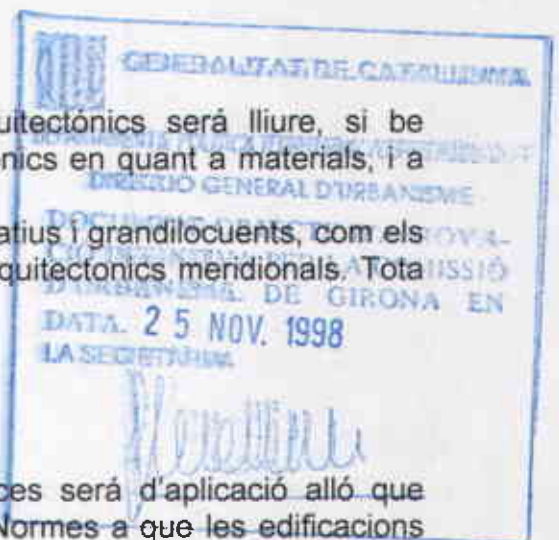
Art. 12.- Composició estètica.

La composició i conjugació dels elements arquitectònics serà lliure, si be s'evitarà l'utilització d'elements expressius antagonics en quant a materials, i a les seves funcions estructurals.

Tantmateix caldrà evitar, tant els excessos imaginatius i grandilocuents, com els intents de burda mimetització literal de elements arquitectònics meridionals. Tota sol.lució formal caldrà justificar-la degudament.

Art. 13.- Disposició final.-

En alló no especificat en les presents ordenances serà d'aplicació alló que disposin les Ordenances Municipals i les altres Normes a que les edificacions s'han de subjectar.



Art. 14.- Annex.

Per l'aplicació del Pla General caldrà també complir:

1.-Soterrani: En aquelles parcel·les en les que, justificadament, no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani es permetrà que l'esmentada planta ocupi fins a la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a lindars establertes per a l'edificació principal, excepte la separació a façanes que podrà ser de 1.5 m., sempre que sigui destinada a aparcaments obligatoris per a aquesta zona. Aquest forjat obligatòriament s'haurà de cobrir amb una capa vegetal d'un espessor mínim de 0.50 m i d' 1 m. com a màxim que permeti la plantació d'espècies arbòries amb la proporció mínima establerta a l'art. 103.6 (1 arbre cada 200 m2 de parcel·la. (P.G.O.U. Art. 124.6)

2.- Zona 18 d "Nàutica".

La subzona 18 d "Nàutica" inclou les instal·lacions d'interès nàutic i el seu entorn que són objecte d'especial regulació segons la legislació específica de la matèria i que quedaran vinculades a les determinacions del Pla de Ports de la Generalitat e Catalunya.

També inclou les instal·lacions nàutiques dels sectors dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús. (P.G.O.U. Art. 198).



V. QUADRE DE PARÀMETRES.

Superfície total de l'àmbit: 16.880.-m2.2.

P.P. - P:G.O.U.

MODIFICACIÓ

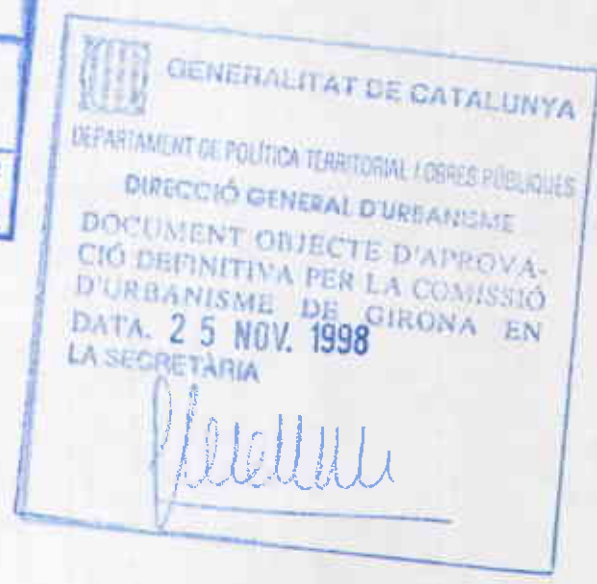
Cessions:	24.76%.....	4.179,50 m2.....	4.179,50 m2
Parcel.la neta:	75.24%.....	12.700,50 m2.....	12.700,50 m2

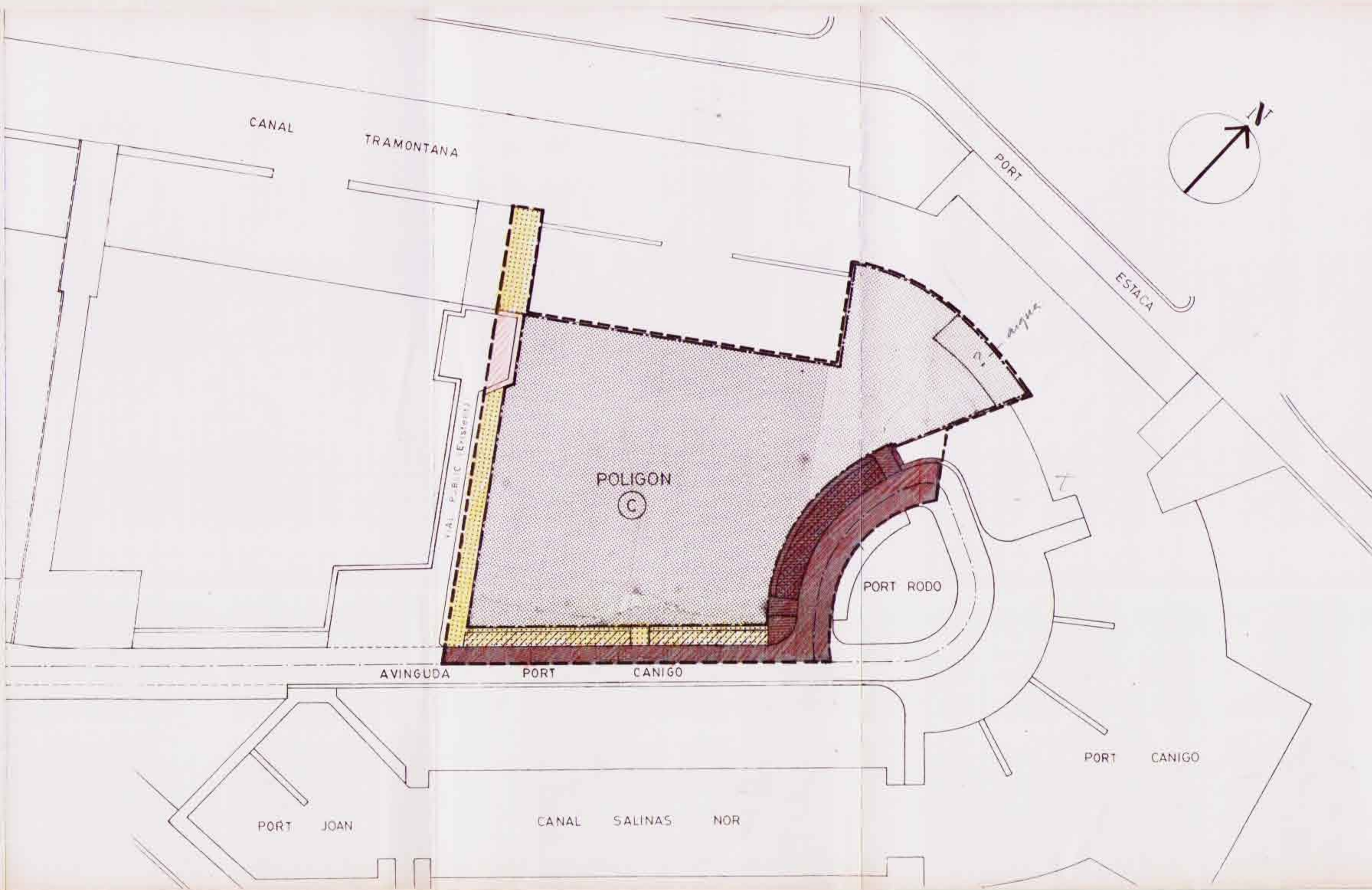
VI.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I-1 Situació
- I-2 Delimitació d'àmbits
- I-3 Planimetric
- I-4 Zonificació segons Pla General vigent
- I-5 Ordenació i gestió " " "
- I-6 Ordenació urbanística segons Pla Parcial vigent
- I-7 Alineacions segons Pla Parcial vigent
- I-8 Cadastral
- I-9 Taquimètric (estat actual)
- P-1 Proposta modificació ordenació urbanística
- P-2 Assignació usos de superfície

Roses, Març 1998.

l'arquitecte





POLIGON C

	DELIMITACIÓ POLIGON C SEGONS P.G.O.U. Superfície: =	PP-P.G.O.U. 16.880,00 m ²	MODIFICACIÓ 16.880,00 m ²
--	---	---	---

CESSIONS FORA DE LA PROPIETAT: ja existents (?)		PP-P.G.O.U.	MODIFICACIÓ
	VIALS		
	APARCAMENT		
CESSIONS DINTRE DE LA PROPIETAT:			
	VIAL PEATONAL		
	APARCAMENT		
SUPERFÍCIE TOTAL CESSIONS (24,76 % de 16.880,00 m ²) =		4.179,50 m ²	4.179,50 m ²

	PARCEL·LA NETA Superfície total (75,24 %) =	PP-P.G.O.U. 12.700,50 m ²	MODIFICACIÓ 12.700,50 m ²
--	--	---	---

-167-

PORT CANIGO
POLIGON C
TEXT REFÓS

DILIGÈNCIA.-
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient Modificació del Pla Parcial Sector Canigo - Poligon C i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal manant valent al Regidre del 10-08-1998
Roses 09-10-1998
El Secretari

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 25 NOV. 1998
LA SECRETARIA

Modificació Puntual del "Pla Parcial Sector Canigo" a Santa Margarita Roses

PROPOSTA MODIFICACIÓ ORDENACIÓ URBANÍSTICA
escala: 1/1.000

Dibuixat	Comprovat	P.1
Sandy		8926
1/12/97		

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
Demarcació de Girona
6 ABR. 98 98401304
VISAT Orden 13/92 del 17/12/92
Estatut 107/94
Llicència T.O.C. 7/1990 **491**

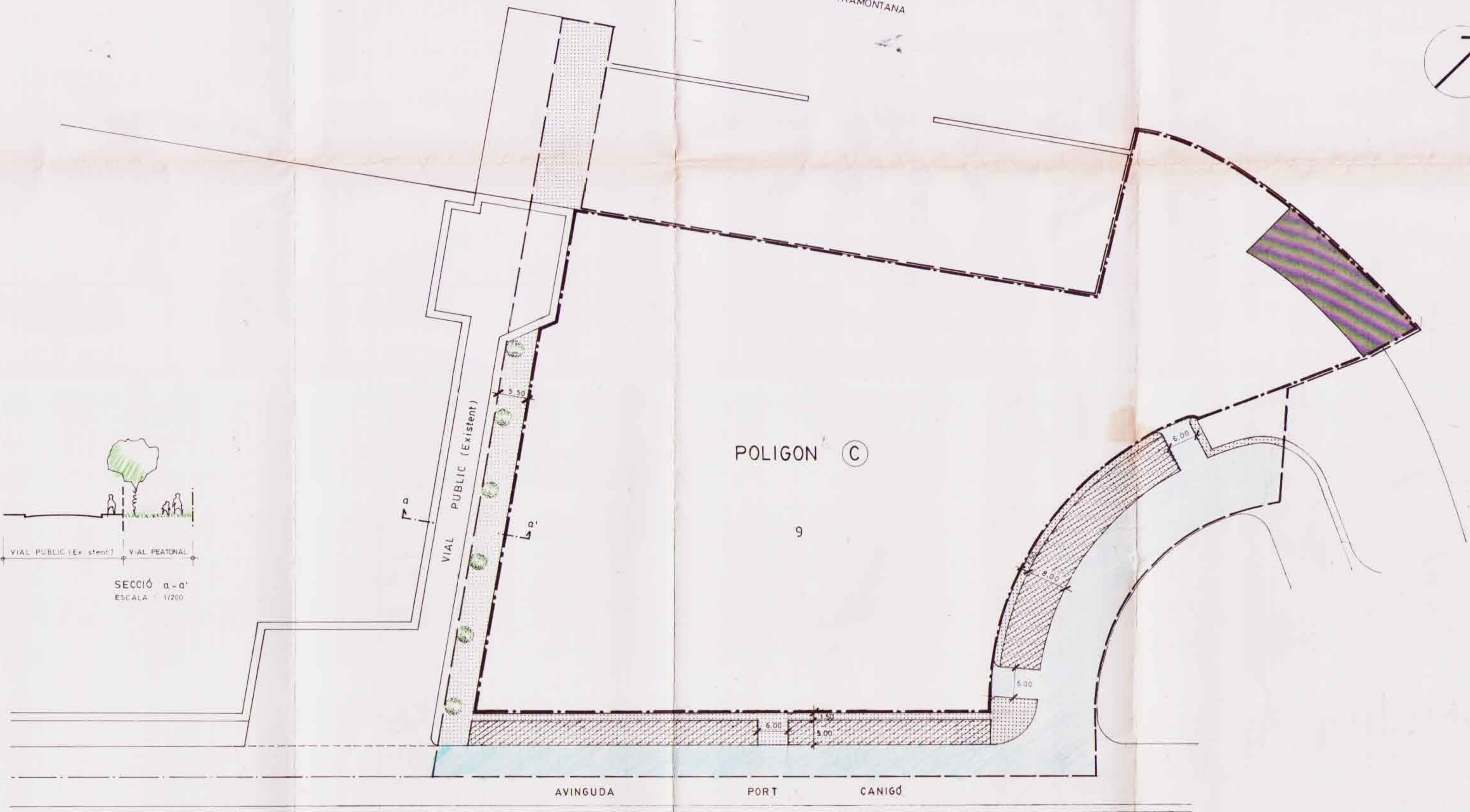
Substituit per
Substitueix al 26/A/89-14/10/97

PROMOTOR:
Construccions Reials, S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.
Plaça Sant Pere, 7 17480 ROSES
Tel·l. 25.69.48 / Fax 25.67.93

ARQUITECTE PROMOTOR

CANAL TRAMONTANA



-168-

DILIGÈNCIA.-

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de modificació de parcial sector Canigo - poligon C i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal en sessió celebrada al Ple Ordinari del 10-08-1998

Roses 09-10-1998

El Secretari,

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT ORIENTATIU D'ADREÇAMENT DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 25 DE MARÇ DE 1998

PORT CANIGO
POLIGON C

DELIMITACIÓ POLIGON SEGONS P.G.O.U.

US PUBLIC
VIALS
VIAL PEATONAL

US PRIVAT

POLIGON C

DELIMITACIÓ PARCELLA NETA
Superfície = 12.700,50 m²

ZONA TERRA FERMA (Zona 9)
Superfície = 12.327,84 m²
Ocupació màxima:
50% de 12.327,84 m² >= 6.163,92 m²

ZONA D'AIGUA (PORT)
Superfície = 372,66 m²
No ocupable

ASIGNACIÓ USOS DE SUPERFÍCIE
escala: 1/500

Dibuixat	Comprovat	P.2
Sench		
1/12/97		8926

Substituit per
Substitueix al 26/a/89-14/10/97

PROMOTOR
Construccions Reials, S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.
Plaça Sant Pere, 7 17480 ROSES
Tlfon 25.69.48 / Fax 25.67.93

ARQUITECTE PROMOTOR