

detall de la zona esportiva Mas Oliva

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per -22- Folis i
plànols numerats del 107 al 128 , amfitrions inclosos,
pertany als ~~modificacions~~ num. 1- Estudi de que aprovè definitivament
El/la Ple A la sessió ordinària
De data 25 de maig de 2002

Roses, 16 d'abril de 2002

Elisabet ABAD I GRABULÓS, TAG de la secció d'Urbanisme, per delegació del
secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1993.



MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL ZONA ESPORTIVA MAS OLIVA

AJUNTAMENT DE ROSES
PL01018OT

GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME



MEMÒRIA

1. OBJECTIU
2. ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL
3. NORMATIVA URBANÍSTICA SEGONS P.G.O.U
4. RELACIÓ AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA
6. PROPOSTA
7. QUADRE COMPARATIU
8. ORDENACIÓ
9. FOTOS

PLÀNOLS

- 01.1 SITUACIÓ
- 01.2 EMPLAÇAMENT
- 01.3 CADASTRE

- 02.1 ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA
- 02.2 URBANITZACIÓ UA 34

- 03.1 ZONIFICACIÓ VIGENT
- 03.2 ZONIFICACIÓ PROPOSADA

- 04.1 VIALITAT PROPOSADA. ALINEACIONS I RASANTS

- 05.1 PERFILS VIALITAT 1-2
- 05.2 PERFILS VIALITAT 3-4

- 06.1 PERFIL NORD-SUS ZONA ESPORTIVA
- 06.2 PERFIL EST-OEST ZONA ESPORTIVA

1 OBJECTIU

Aquest projecte té com a objecte servir de document per procedir a la modificació de l'Estudi de Detall de la zona esportiva Mas Oliva.

La finalitat és la modificació de la zonificació per a incorporar en l'àmbit de l'Estudi de Detall una part de terreny d'ús públic provenint de la urbanització de la UA 34 i ajustar la volumetria dels edificis per un canvi de programa i funció.

2 ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL

L'àmbit objecte del treball queda delimitat en la documentació gràfica de la modificació puntual nº5 del PGOU que modifica el Sistema Viari per ampliar la superfície de l'illa esportiva.

En efecte, la modificació afecta a tota la illa de la zona esportiva que es limita entre la Carretera Mas Oliva, la prolongació del carrer Viena i un altre sense nom de nova construcció de la urbanització de la UA 34, la prolongació del camí del Cementiri i un altre encara sense urbanitzar.

La topografia del terreny es descriu en el plànol nº 02.1.

El relleu és moderat, sense accident important digne de menció. El pendent màxim es dóna en sentit nord-est i sud-oest, caient cap el sud-oest, amb un desnivell de 10.65 m sobre un desenvolupament en planta de 347.5 m, el que dona un pendent mig del 3%.

Les cotes màxima i mínima de l'àmbit son 26.20m i 15.55 m sobre el nivell del mar.

La major part de la superfície està ocupada per una arbreda de pollanques, un camp de futbol provisional i algunes vinyes.

Les edificacions i equipaments existents són: el pavelló poliesportiu, una pista poliesportiva a l'aire lliure, el camp de futbol municipal amb la seva tribuna coberta, vestidors per aquest camps, les taquilles d'accés al camp de futbol gran i la instal·lació d'enllumenat amb quatre torres; i, per part del sòl agrari, un parell de petites barraques per eines, dos murets de límit de propietat, un pou i una estació metereològica.

Cap línia d'alta tensió ni cap curs d'aigua creua el terreny.

La urbanització existent es limita a l'asfaltat de la carretera del Mas Oliva, el vial que limita al est s'està urbanitzant dins el projecte d'urbanització de la UA 34 així com un tram de la prolongació del carrer Viena. La resta de vials estan sense urbanitzar.

Els propietaris de les finques afectades es relacionen en el plànol 1.3 . Cadastre



3 NORMATIVA URBANÍSTICA SEGONS PGOU

La modificació puntual nº 5 es va dur a terme per reunir el sòl esportiu dins d'una mateixa illa, pensant en l'economia de gestió i manteniment. Aquesta proposta que es redacti un Estudi de Detall de la zona esportiva "...per tal de concretar alineacions i rassants, així com la volumetria de les construccions necessàries. Aquest Estudi de Detall haurà de servir de base per poder anar executant, amb posterioritat, les seves previsions en una o diverses fases."

4 RELACIÓ AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El PGOU de Roses, a les seves determinacions urbanístiques, estableix com condicions d'ordenació i edificació pels sistemes d'equipaments i dotacions que : "Regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella".

En el nostre cas, com que la normativa de la zona contigua és molt variada (6 c,d: vivenda unifamiliar aïllada; D9/C2: sistema d'equipaments i dotacions / sistema de parcs i jardins; 9: conjunts d'ordenació específica; 10. Sòl urbanitzable programat-zona de desenvolupament urbà) la modificació puntual nº 5 concreta unes condicions d'ordenació i edificació específiques que es resumeixen en el quadre següent:

OCUPACIÓ DE SOL PER INSTAL·LACIONS ESPORTIVES COBERTES	≤20%
OCUPACIÓ DE SÒL PER INSTAL·LACIONS ESPORTIVES A L'AIRE LLIURE	≤40%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,4M2sost/M2sòl
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	12M
ESPAI LLIURE VERD	>20%
APARCAMENT	>20%

Tal com es pot verificar el quadre comparatiu de les característiques d'aquest memòria, el present Estudi de Detall compleix aquest paràmetres.

Els percentatges es refereixen a la superfície total interior de l'illa esportiva. Els camps de futbol poden construir-se i entrar en ús independentment de l'execució de la urbanització perimetral ja que ténen accés directe per la carretera Mas Oliva existent. Aixó permet una execució per fases de la construcció total.



5 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA

L'objectiu d'aquest document consisteix bàsicament en la modificació de l'Estudi de Detall aprovat definitivament per Plè el dia 2 d'abril de 1997.

Donat que el projecte d'urbanització que desenvolupa el PGOU vigent, d'acord amb la modificació puntual que afecta l'àmbit de la UA 34 i el del Pla Especial de la Granja Sant Josep, que incorpora en el límit del camp de futbol un solar qualificat com a D6 (esportiu) i que el programa funcional de construcció d'una nova piscina coberta municipal a variat per tal d'adaptar-se a les necessitats actuals que aconsellen augmentar la oferta esportiva de les piscines cobertes, la qual sobrepassa el límit de la zona edificada prevista en l'anterior Estudi de Detall .

Donat que l'ampliació dels vestidors del camp gran de futbol, per distribució i coherència estructural també sobrepassa el límit de la zona edificada.

Tots aquest raonaments justifiquen la proposta de modificació, a l'acotar perfectament la discrecionalitat de l'actuació planificadora que correspon a l'Ajuntament.

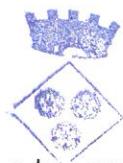
El plànol nº 04.1 de vialitat del present Estudi en mostra els límits.

6 PROPOSTA

L'Estudi proposa una distribució en planta dels espais esportius que l'Ajuntament demana, cobrint la totalitat del sector i que es pugui desenvolupar per fases segons el programa municipal següent:

1. Terrenys destinats a camps de futbol.
2. Un edifici per a vestidors.
3. Piscina coberta.
4. Terreny destinat a altres usos esportius.
5. Edifici destinat a residència d'esportistes o altres usos a determinar depenen de les necessitats esportives municipals.
6. L'accés a la zona esportiva serà comú a excepció de l'accés al camp de futbol gran, per la carretera del Mas Oliva.
7. Piscina descoberta lúdica situada propera a la piscina coberta.

Pel que fa al sistema viari s'han mantingut les cotes dels punts d'intersecció dels eixos dels carrers en projecte aproximadament al mateix valor que tènen ara sobre el terreny natural i amb els perfils dels vials en construcció amb la urbanització de la UA 34.



Les alineacions venen definides al PGOU (concretament a la seva Modificació Puntual nº 5) i al projecte d'ampliació de la calçada de la carretera de Mas Oliva.

Pel que fa a l'ordenació de volums, es proposa de agrupar a l'edifici del pavelló el de la piscina i futura construcció d'edifici de vestidors per els camps petits, magatzems, edifici de residència o altres usos a determinar, per tal de un cop construït tot el complex es pugui funcionar amb la màxima economia de gestió i manteniment. Entre els edificis de pavelló i piscina coberta s'articularia el vestíbul o estrada que doni pas a totes les instal·lació esportives i per tant, permeti l'explotació amb el personal de servei i control mínim.

L'edifici de la piscina coberta està en fase de projecte.

Els nous vestidors dels camps de futbol petits s'ubicaràn adossats als vestidors de la piscina, a la cara nord de l'edifici, on entre ells hi haurà un pati de ventilació per a garantir una bona circulació d'aire i sense vistes exteriors, oaltres solucions que pugui proposar el projecte constructiu.

L'ampliació de l'edifici del pavelló es preveu per la cara est, adossat a la part més estreta.

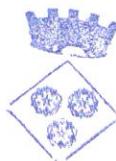
L'edifici de nova construcció destinat a la residència d'estudiants o altre usos a determinar segons les necessitats municipals adossat a l'edifici de la piscina coberta, amb la possibilitat d'un accés independent des de el carrer que preveu el PGOU, tancant l'illa amb una façana continua però articulada des de la carretera del Mas Oliva.

L'ampliació dels vestidors del camp gran es preveu per la part del darrera i segons el projecte que s'està redactant.

Pel que fa les activitats a l'aire lliure, el criteri en un principi es el d'aconseguir la implantació més òptima per els camps de futbol. La orientació nord-sud es la òptima que demana el reglament del futbol, però donades les preexistències, del camp de futbol gran existent i la seva tribuna i el pavelló, els dos camps s'orientaràn paral·lels al vial situat al nor-oest, orientació també favorable per el bon funcionament esportiu.

El present E.D. també reserva com a instal·lacions a l'aire lliure i espais situats propers a l'edifici de piscina i pavelló amb usos com la piscina descoberta i altres espais d'ús esportiu segons necessitats.

L'Espai Lliure d'Ús Públic es distribuirà en el perímetre de la illa, a la cara nord-oest, nord-est, sud-est i sud-oest on el projecte d'ordenació i obres diferenciarà entre les zones d'aparcament i les zones verdes segons les necessitats.



7 QUADRE COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'ESTUDI DE DETALL

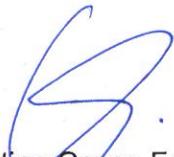
	P.G.	E.D.	MOD. E.D.
	% M2	% M2	% M2
SUPERFICIE TOTAL	59.634	59.634	62.731
<hr/>			
INSTAL·LACIONS			
ESPORTIVES			
A L'AIRE LLIURE	≤40%	39.59% 23.609	38.72% 24.288
<hr/>			
INSTAL·LACIO			
ESPORTIVA			
COBERTA	≤20%	16.49% 9.834	18.94% 11.884
<hr/>			
ESPAI LLIURE I			
APARCAMENT	>40%	43.88% 26.167	42.38% 26.559
<hr/>			
SOTRE MÀXIM	0.4m ² sos./m ² sòl	0.15m ² sos./m ² sòl	0.21m ² sos./m ² sòl
<hr/>			
ALÇADA MÀXIMA	12 M	12 M	12 M
<hr/>			

8 ORDENACIÓ

En el plàtol 3.2 queda definida la proposta d'ordenació de la present modificació de l'Estudi de Detall.

Roses, novembre de 2001

Anna Barceló Puig
Arquitecta-gerent


Cristina Casas Facerias
Arquitecte



AJUNTAMENT
de ROSES
Secretaria

11

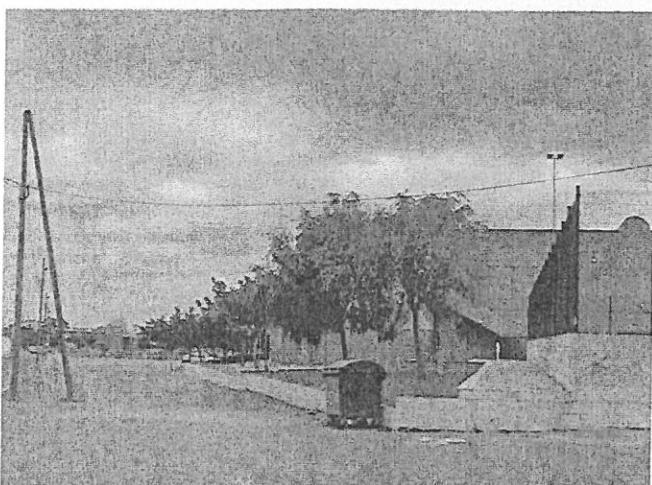
9 FOTOS



PL01018OT-07-2001_0822.JPG



PL01018OT-05-2001_0822.JPG



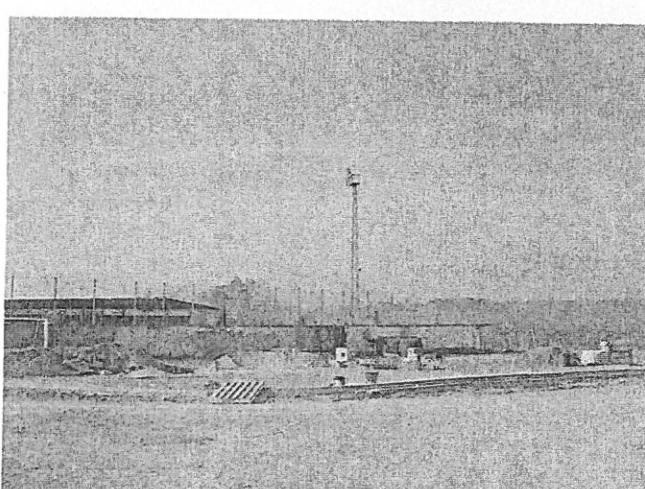
PL01018OT-04-2001_0822.JPG



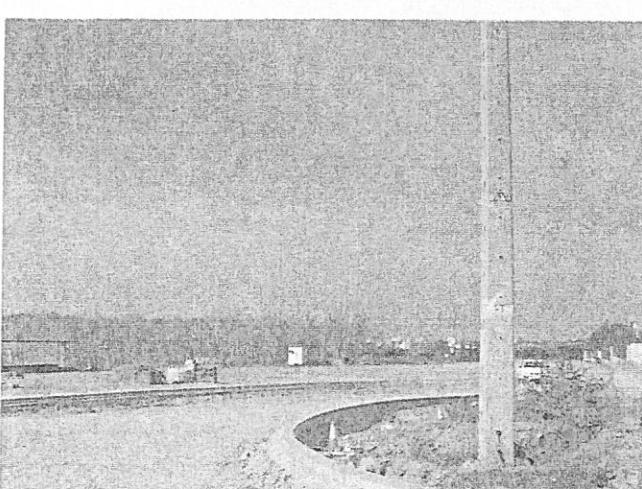
PL01018OT-02-2001_0822.JPG



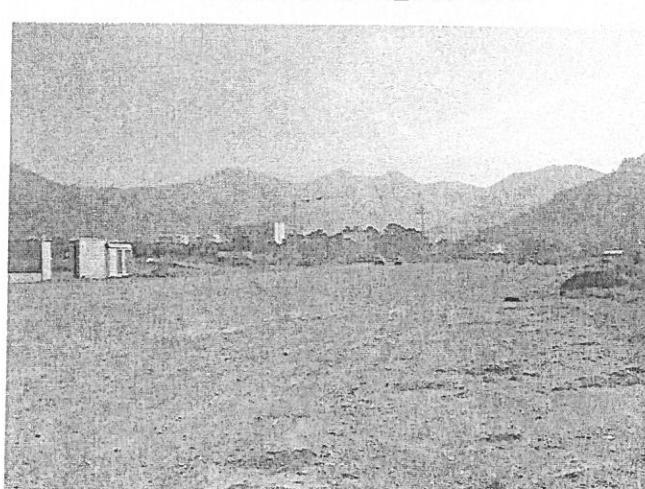
PL01018OT-02-2001_1017.JPG



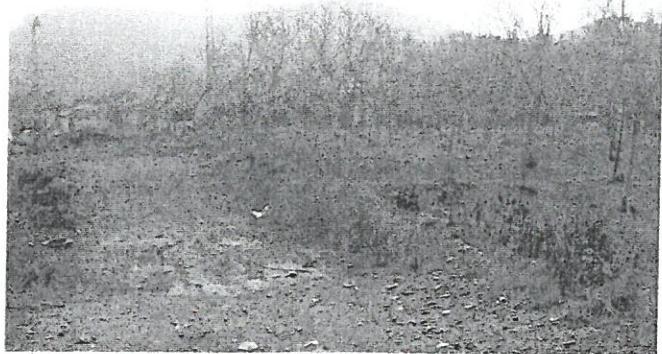
PL01018OT-03-2001_1017.JPG



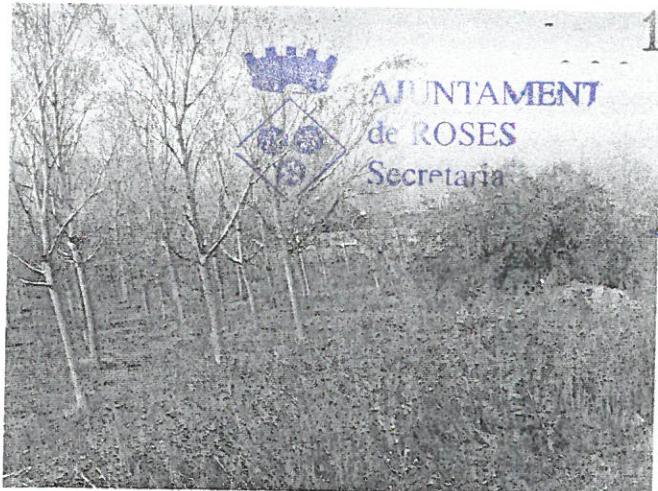
PL01018OT-04-2001_1017.JPG



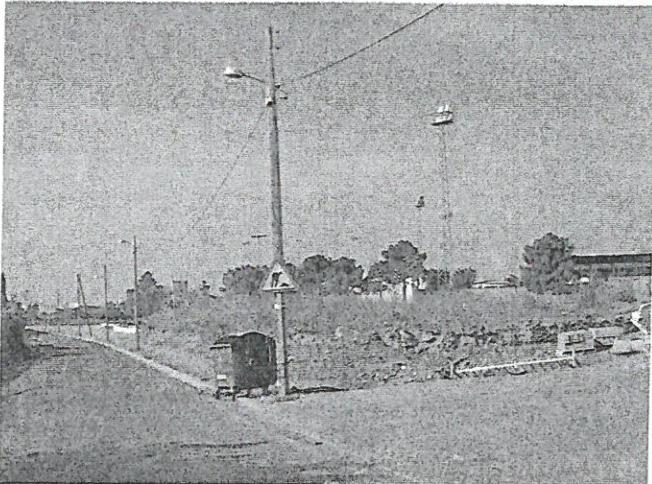
PL01018OT-07-2001_1017.JPG



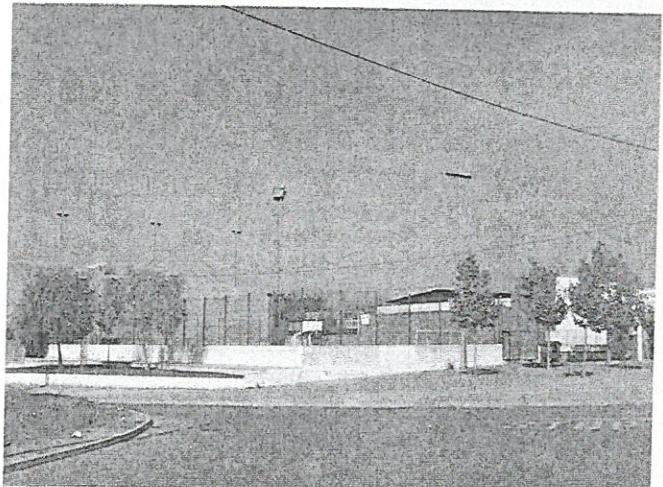
PL01018OT-09-2001_1017.JPG



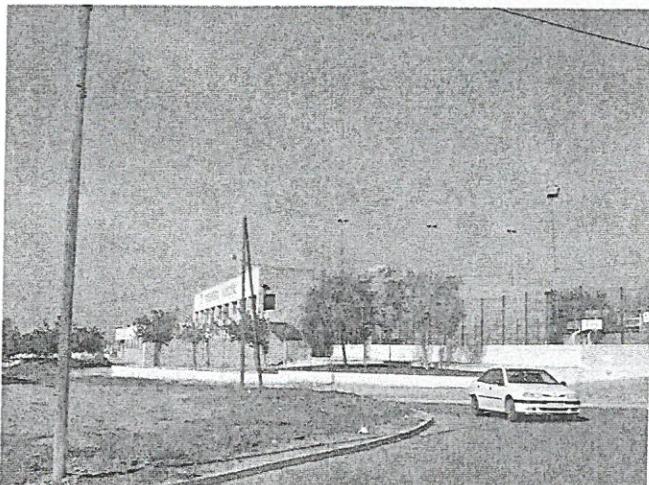
PL01018OT-14-2001_1017.JPG



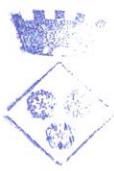
PL01018OT-16-2001_1017.JPG



PL01018OT-21-2001_1017.JPG



PL01018OT-22-2001_1017.JPG



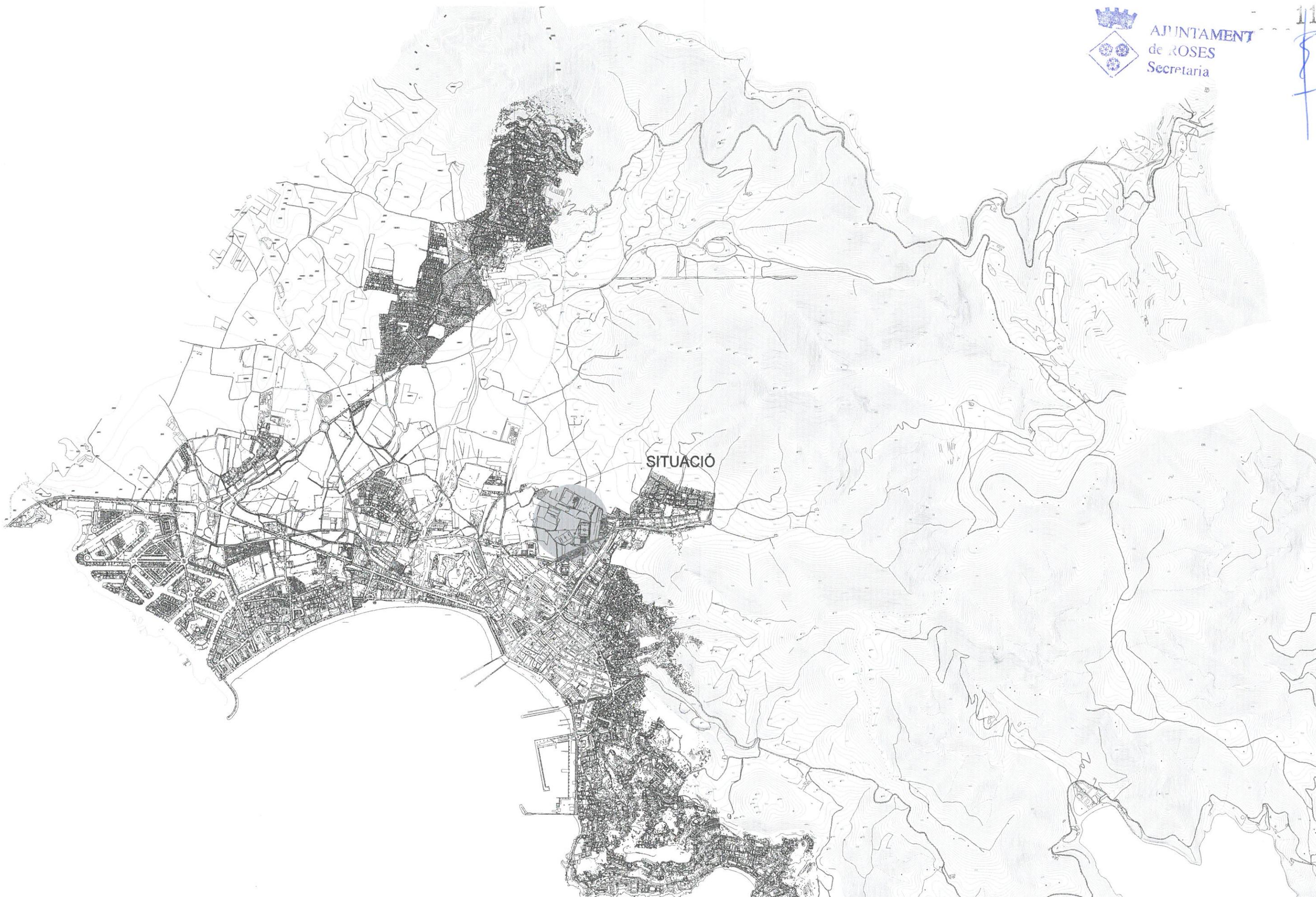
AJUNTAMENT

de ROSES

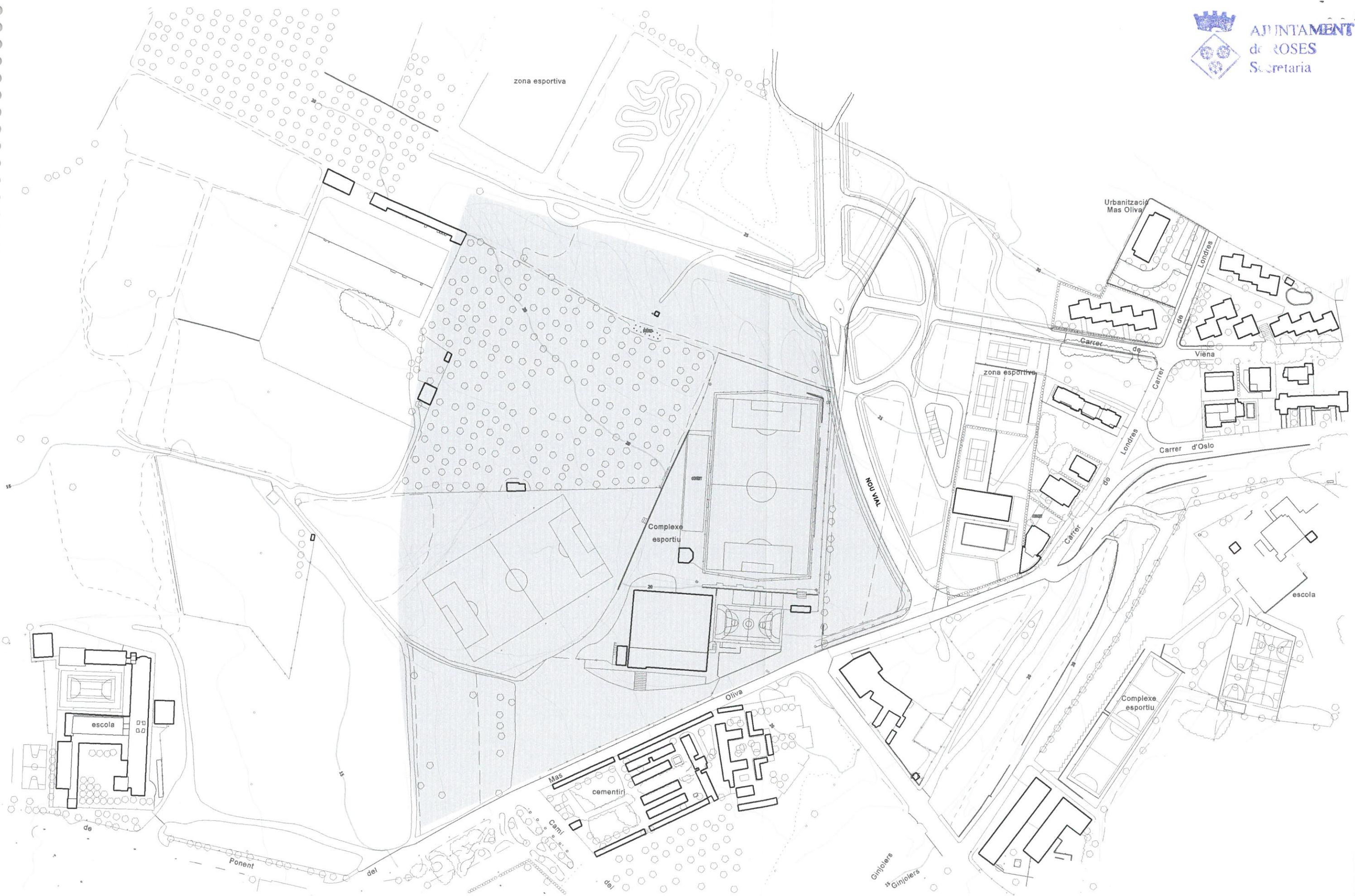
Secretaria

PLÀNOLS

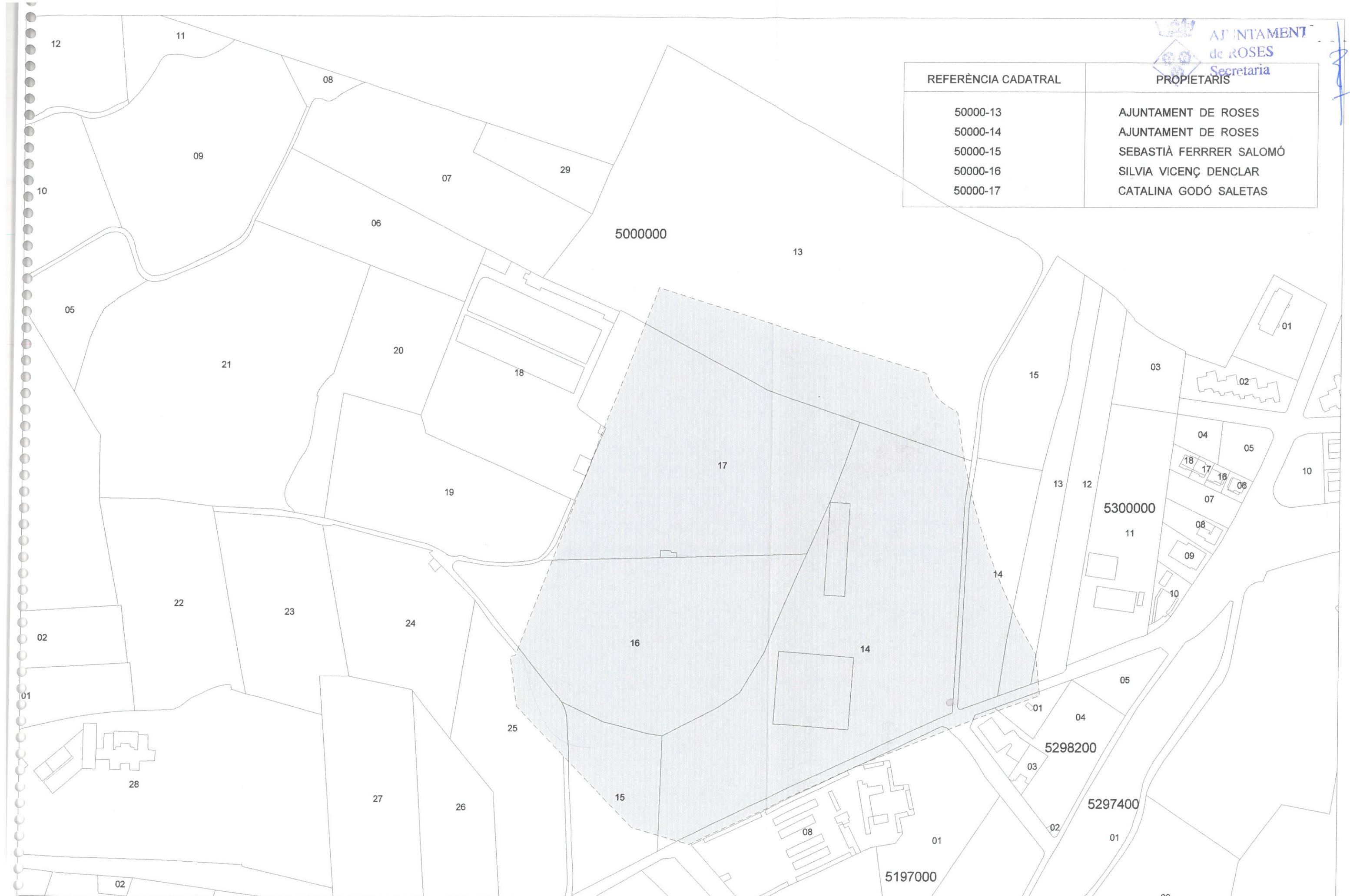
116
11
F



AJUNTAMENT DE ROSES GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME	REDACTORS DEL PROJECTE ANNA BARCELÓ PUIG ARQUITECTA-GERENT CRISTINA CASAS FACERIAS ARQUITECTA	ESCALES A1: 1/12.500 A3: 1/25.000 ESCALA GRÀFICA 0 100 200 300 400 500 600	ÓRGAN APROVACIÓ INICIAL APROVACIÓ DEFINITIVA	DATA	NUM. PLÀNOLS	SIGNATURA SECRETARI	PROJECTE MODIFICACIÓ N° 1 DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA ESPORTIVA	NOM DEL PLÀNOL SITUACIÓ	DATA OCTUBRE DE 2001 REFERÈNCIA PL0101BOT	PLÀNOL N. 1 FULL 1 DE 3
---	---	--	--	------	--------------	---------------------	--	----------------------------	--	-------------------------------



REFERÈNCIA CADATRAL	PROPIETARIS
50000-13	AJUNTAMENT DE ROSES
50000-14	AJUNTAMENT DE ROSES
50000-15	SEBASTIÀ FERRER SALOMÓ
50000-16	SILVIA VICENÇ DENCLAR
50000-17	CATALINA GODÓ SALETAS



AJUNTAMENT DE ROSES
GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDACTORS DEL PROJECTE
ANNA BARCELÓ PUIG ARQUITECTA-GERENT
CRISTINA CASAS FACERIAS ARQUITECTA

(AS)
ESCALES A1: 1/1000
A3: 1/2000
ESCALA GRÀFICA
0 10 20 30 40 50

APROVACIÓ INICIAL
APROVACIÓ DEFINITIVA

ÓRGAN

DATA

NUM. PLANOLS

SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE

MODIFICACIÓ N° 1 DE L'ESTUDI DE

DETALL DE LA ZONA ESPORTIVA

NOM DEL PLANOL

CADASTRE

DATA

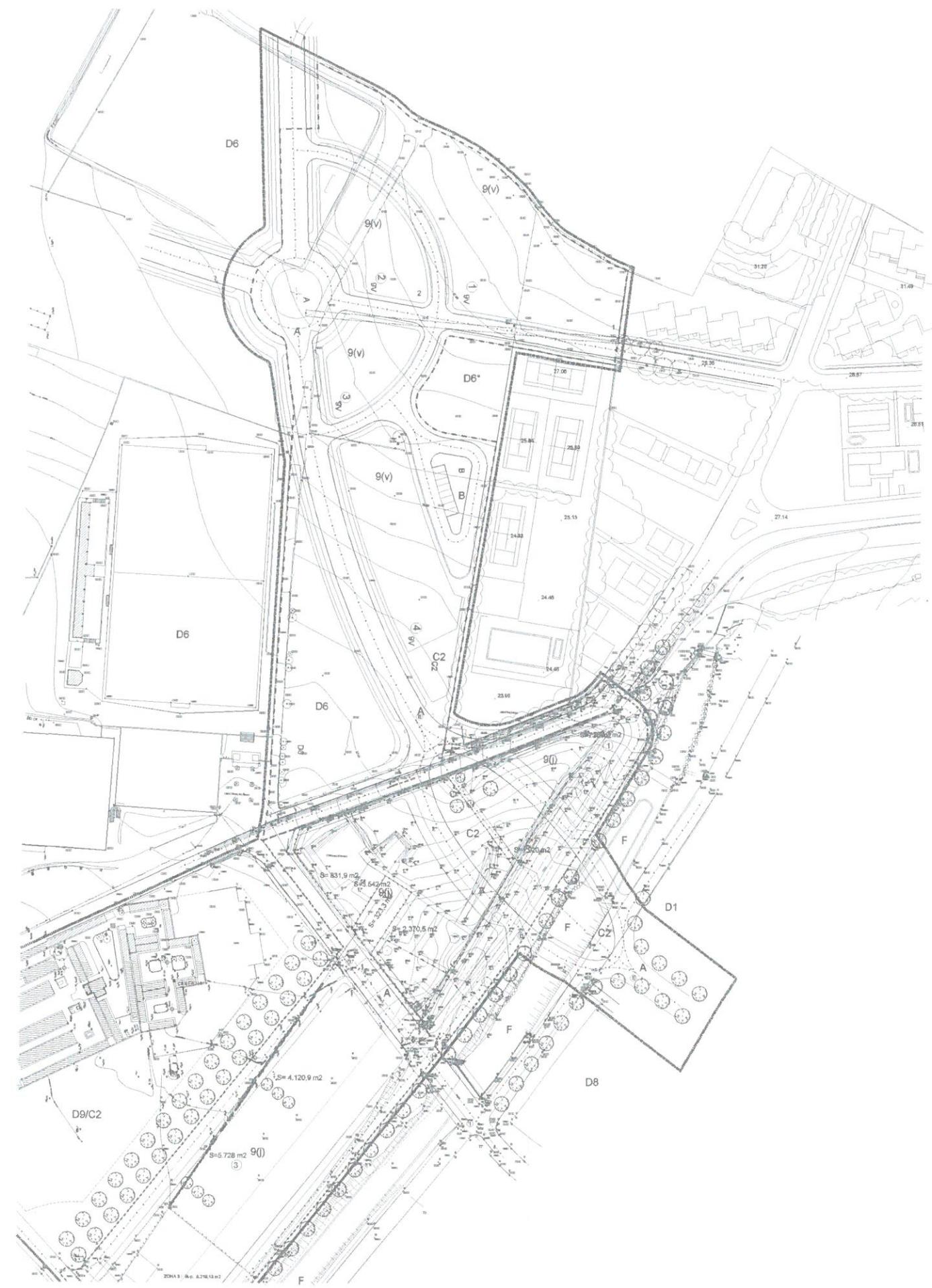
OCTUBRE DE 2001

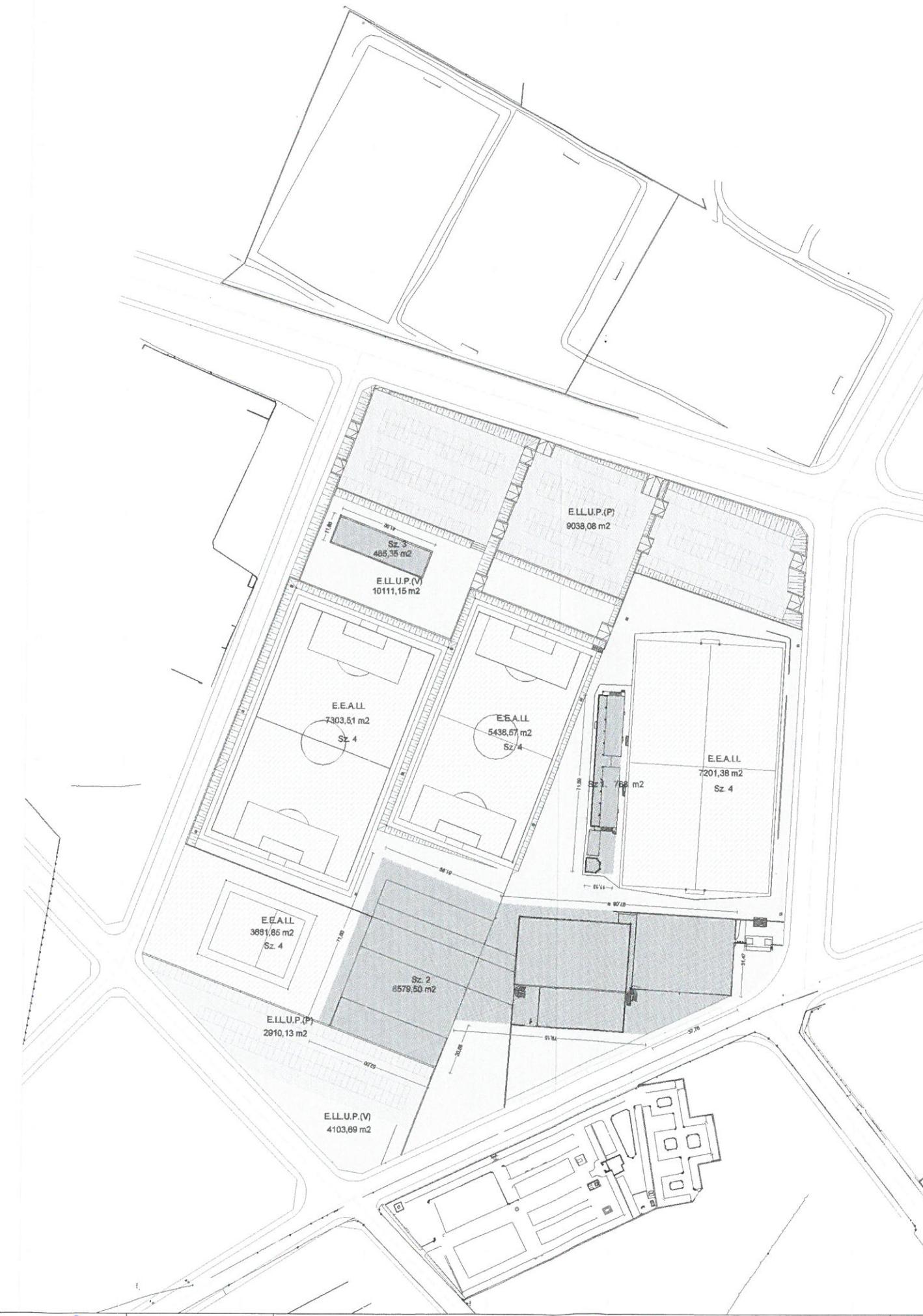
1

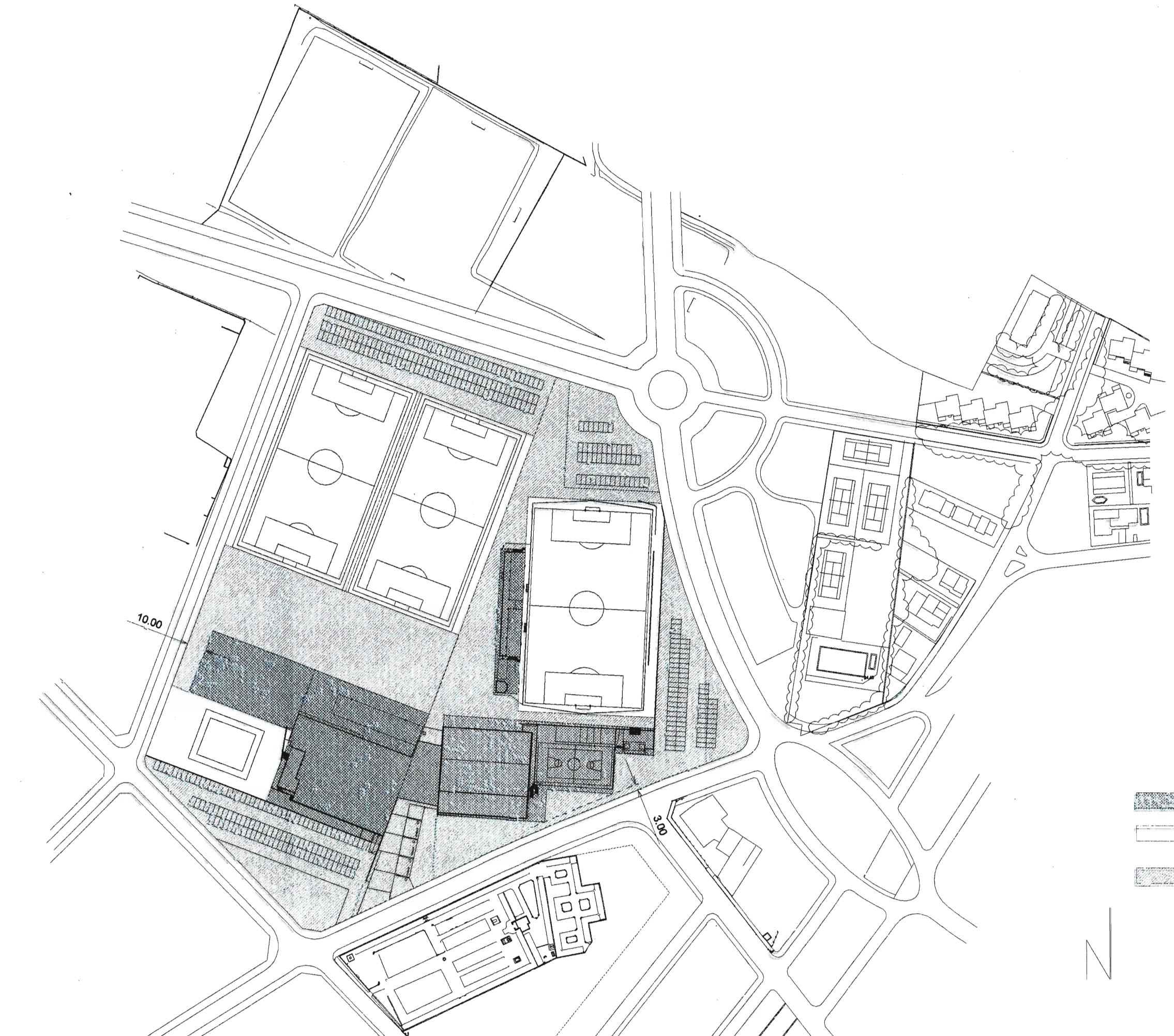
REFERÈNCIA

PL01018OT

FULL 3 DE 3







AJUNTAMENT DE ROSES
GERÈNCIA MUNICIPAL D'URBANISME

REDACTORS DEL PROJECTE

ANNA BARCELÓ PUIG
CRISTINA CASAS FACERIAS

ARQUITECTA-OBRENT
ARQUITECTA

(Signature)

ESCALES

A1: 1/1000
A3: 1/2000

ESCALA GRÀFICA

0 10 20 30 40 50

APROVACIÓ INICIAL
APROVACIÓ DEFINITIVA

ÒRGAN

DATA

NUM. PLÀNOLS

SIGNATURA SECRETARI

PROJECTE

MODIFICACIÓ N° 1 DE L'ESTUDI DE
DETALL DE LA ZONA ESPORTIVA

NOM DEL PLÀNOL

ZONIFICACIÓ PROPOSADA

DATA

OCTUBRE DE 2001

5

PLÀNOL N.

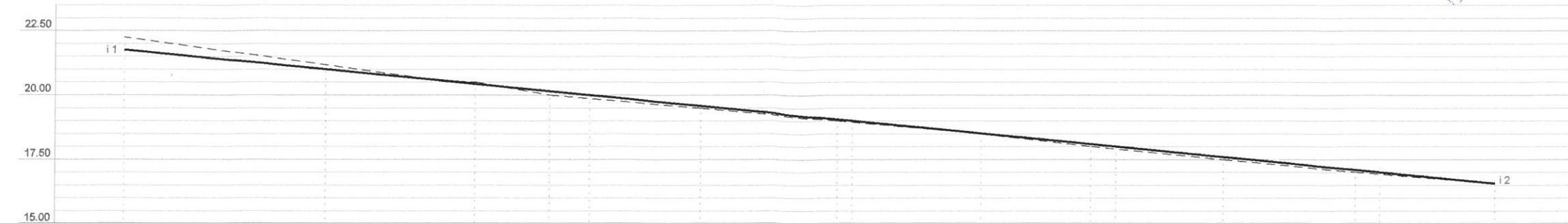
3

REFERèNCIA

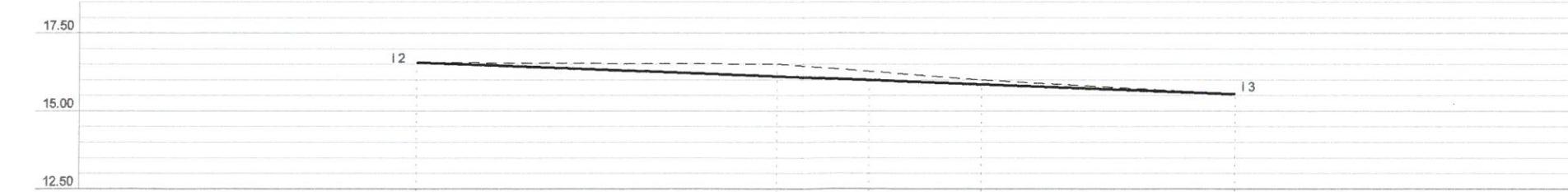
PL0101BOT

FULL 2 DE 2



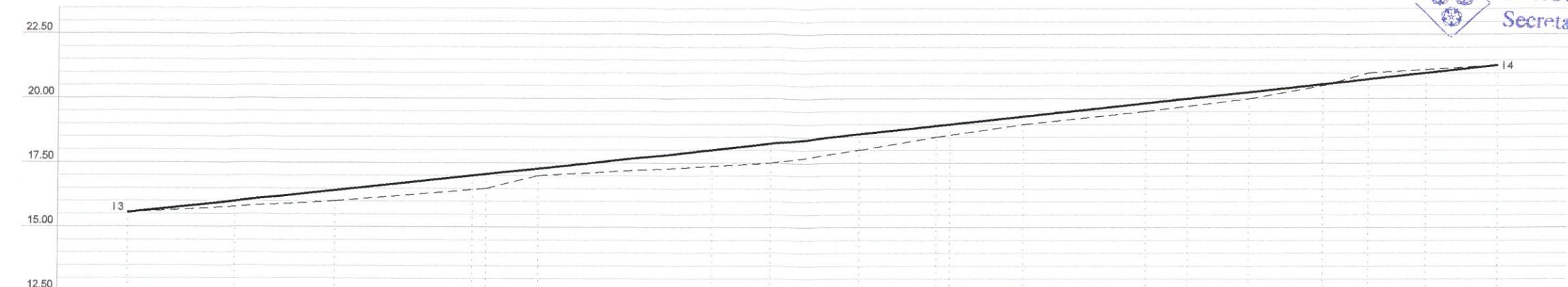


RASANTS		PENDENT= 1.94%														
DEFINICIO RASANT																
RASANT PROPOSADA		21.76	21.00	20.43	20.15	20.00	19.58	19.06	19.00	18.51	18.10	18.00	17.60	17.09	17.00	16.56
RASANT ACTUAL		22.25	21.18	20.50	20.00	19.87	19.50	19.00	18.95	18.50	18.00	17.90	17.50	17.00	16.92	16.56
PERFILS	DISTÀNCIES A L'ORIGEN	0	39.46	68.79	83.23	91.06	112.70	139.60	142.58	167.78	189.20	194.12	214.96	240.82	245.64	268.31
PERFILS	DISTÀNCIES PARCIALS	0	39.46	29.33	14.44	7.83	21.64	26.90	2.98	25.20	21.42	4.92	20.86	25.86	4.82	22.66

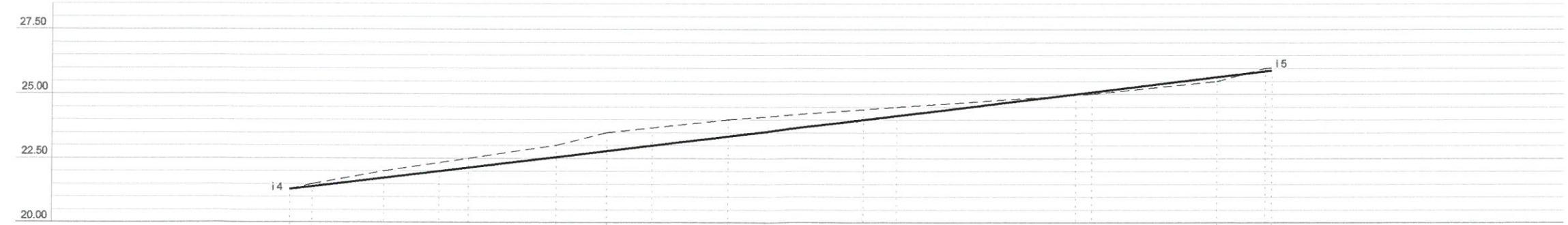


RASANTS		PENDENT= 0.7%														
DEFINICIO RASANT																
RASANT PROPOSADA			16.56				16.11	16.00	15.86				15.55			
RASANT ACTUAL			16.56				16.50	16.27	16.00				15.55			
PERFILS	DISTÀNCIES A L'ORIGEN		0				58.50	73.57	91.61				132.63			
PERFILS	DISTÀNCIES PARCIALS		0				58.50	15.07	18.21				41.02			

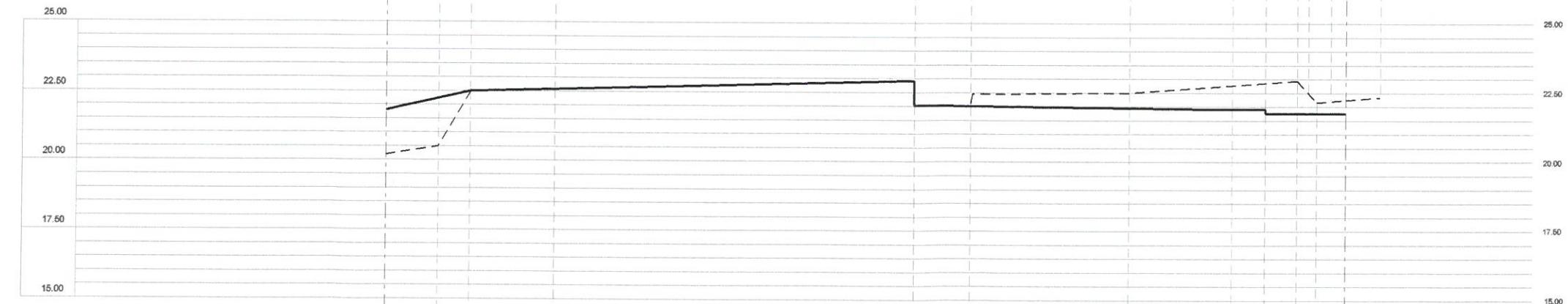
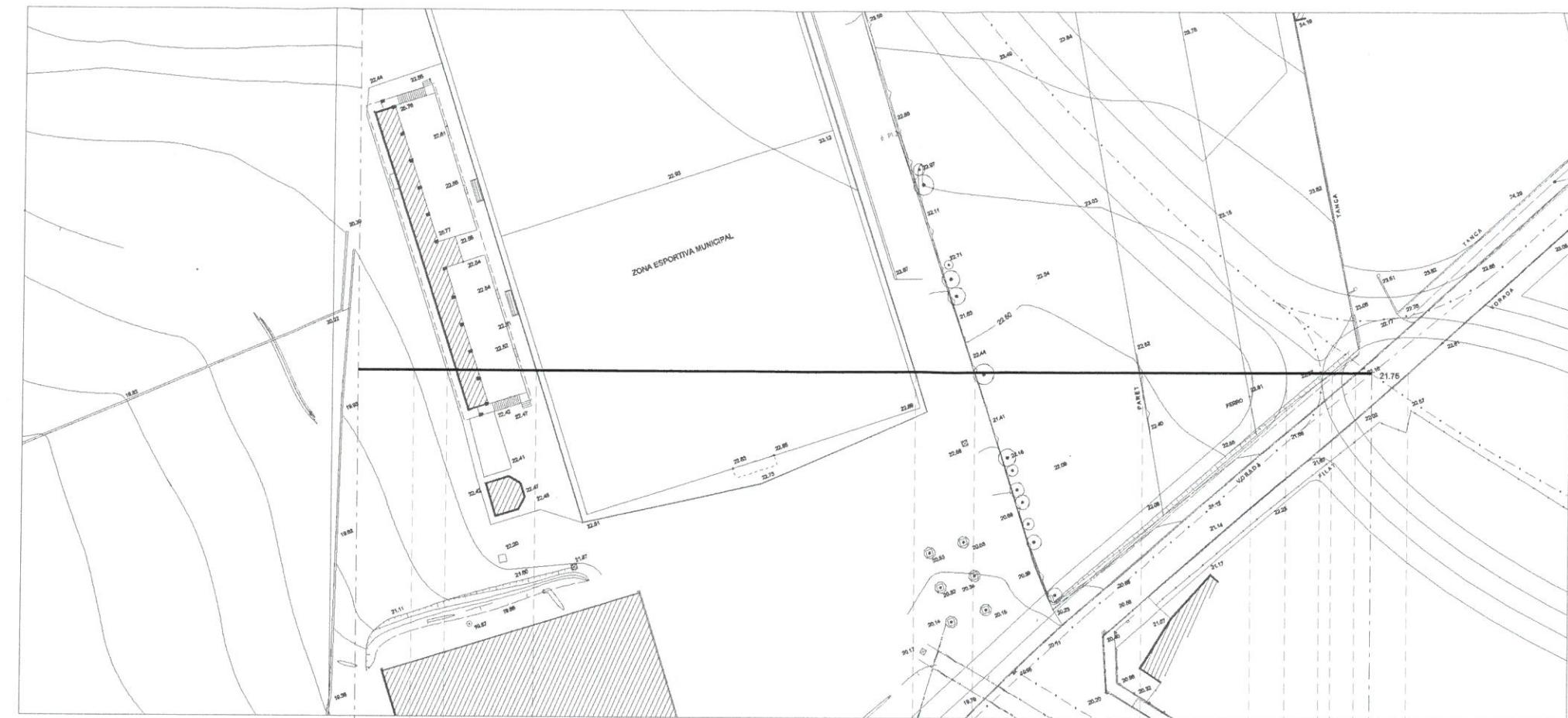
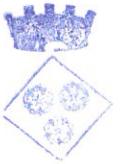




PERFILS RASANTS	DEFINICIO RASANT														PENDENT= 2.15%													
	RASANT PROPOSADA	15.55	16.00	16.42	17.00	17.06	17.27	18.00	18.25	18.62	18.93	19.00	19.30	19.82	20.00	20.25	20.56	21.25	21.00	21.30								
RASANT ACTUAL	15.55	15.78	16.00	16.45	16.50	17.00	17.37	17.50	18.00	18.50	18.59	19.00	19.50	19.71	20.00	20.50	21.00	21.13	21.30									
DISTÀNCIES A L'ORIGEN	0	20.98	40.51	67.59	70.25	80.25	114.21	125.85	143.29	158.15	160.82	175.25	199.25	207.43	219.28	233.72	242.63	254.05	268.03									
DISTÀNCIES PARCIALS	0	20.98	19.53	27.08	2.68	10.00	33.96	45.60	17.44	14.86	2.68	14.43	24.00	8.18	11.84	14.44	8.91	11.41	13.98									



PERFILS RASANTS	DEFINICIO RASANT														PENDENT= 2.42%													
	RASANT PROPOSADA	21.30	21.40	21.74	22.00	21.60	22.55	22.79	23.00	23.36	24.00	24.16	25.00	25.08	25.67	25.89	25.92											
RASANT ACTUAL	21.30	21.50	22.00	22.32	22.50	23.00	23.50	23.69	24.00	24.40	24.50	24.96	25.00	25.50	26.00	26.02												
DISTÀNCIES A L'ORIGEN	0	4.22	18.20	29.01	34.80	51.71	61.61	70.41	85.26	111.81	118.35	153.21	156.40	180.90	190.10	191.39												
DISTÀNCIES PARCIALS	0	4.22	13.97	10.81	5.80	16.90	9.90	8.80	14.85	26.55	6.55	34.85	3.15	24.50	9.25	1.28												



DEFINICIÓ RASANT	P = 4.47%	P = 0.52%	P = 0.23%	P = 2% P = 2%
RASANT PROPOSADA	21.82	22.50	22.92	21.90 21.75
RASANT ACTUAL	20.20	20.50 22.50	22.58	22.92 22.50 22.05 22.00
DISTÀNCIA A L'ORIGEN	S-2	174.38		

