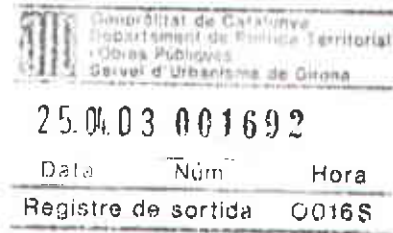




Data: 25 de abril de 2003  
RV:3039/2002/  
RN: 2003 / 006824 / G

Sr. Jaume Vilardell Marin  
Club de Golf Peralada, SA  
Av. Jaume I, 6  
17491 Peralada  
Alt Empordà



Assumpte: Pla especial urbanístic de la finca situada entre Canal Tramuntana, Canal Illa Gran i av. del Pastor a la urbanització Santa Margarida del terme municipal de Roses.

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de març de 2003, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:**

El Pla especial urbanístic de la finca situada entre el Canal Tramuntana, Canal Illa Gran, av del Pastor a la urbanització Santa Margarida, ha estat promogut per Club de Golf Peralada S.A. i tramès per l'Ajuntament de Roses.

Pel que fa a la tramitació de l'expedient, l'aprovació inicial fou adoptada en data 19.08.2002, va estar sotmès a informació pública el 15.10.2002 i aprovat provisionalment en data 14.02.2003

La Direcció General de Costes del Ministerio de Medio Ambiente va emetre un primer informe en data 5 de novembre de 2002 en el sentit que la proposta s'hauria de modificar per tal que no quedessin alineacions d'edificacions a menys de 6 m de la vora del Canal Tramuntana i indicant que la documentació s'hauria de tramitar de nou a la Direcció General de Costes prèviament a la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que està establert als articles 112 i 117.2 de la Llei de Costes.

La Direcció General de Ports i Transports en data 11 de març de 2003 va emetre informe en sentit favorable i amb caràcter vinculant amb el benentès que d'acord amb la Llei 5/1998 de Ports de Catalunya el promotor està obligat a deixar 6,00 m lliures de pas a comptar des de la vora del canal actual, podent al seu torn, reomplir de terra els extrems dels reclaus existents en els terrenys afectats per l'obra per tal de complir amb l'obligació que estableix la normativa portuària vigent.

El planejament vigent qualifica el terreny sobre el que es desenvolupa el Pla especial amb dues qualificacions urbanístiques: zona 7 "Habitatge unifamiliar en filera" amb una superfície de 5.349,67 m<sup>2</sup> paral·lel al canal de Tramuntana on es permet una alçada de PB + 1PP i zona 8a "Habitatge plurifamiliar aïllada" amb una superfície de 9.997,63 m<sup>2</sup>, on





es permet una alçada de PB + 5PP .En total l'àmbit del Pla especial té una superfície de 15.347,30 m2.

El Pla especial té per objecte unificar la volumetria i el tipus edificatori dins de la finca respectant l'edificabilitat assignada de 17.200,12 m2 i possibilitant construir un petit comercial vinculat a l'ús residencial.

Paràmetres de les zones:

#### Zona 8ª " Habitatge plurifamiliar aïllada"

Parcel·la mínima 600 m2.

Parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl : 3.000 m2.

Edificabilitat: 1,4 m2./m2.

Ocupació : 40%

Separacions: a façana 4,00 m., a laterals 4,00 m. i al fons 6,00 m.

Superfície útil mínima per apartament : 40 m2.

Usos: residencial, equipaments,comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotelier.

Alçada: PB + 5PP (15,45 m)

#### Zona 7 "Habitatge unifamiliar en filera"

Parcel·la mínima 120 m2.

profunditat edif.: 16 m.

Alçada: PB + 1PP (6,50 m.)

Usos: Residencial unifamiliar, comercial en PB i equipaments.

Segons aplicació de la normativa vigent a cada zona, sobre la zona 8a es poden edificar 236 habitatges amb un sostre de 12.600 m2. i a la zona 7 es poden edificar 26 habitatges amb un sostre de 4.600,12 m2.En total, 262 habitatges i 17.200,12 m2. de sostre.

El Pla especial proposa una nova zona 8a amb les següents paràmetres urbanístics:

Sostre Residencial : 16.200,12 m2.

Sostre Comercial: 1.200,00 m2.

Ocupació Màxima : 40 %

Alçada Reguladora : 18,40 m = PB + 5PP.

Superfície mínima apartament : 40 m2.

Aparcaments : 1 plaça per apartament.

Amb relació a la proposta presentada, cal efectuar les observacions següents:

El sostre s'ajusta a les determinacions del planejament vigent, malgrat no es limita la densitat total, per la qual cosa caldria establir que es limitarà a un habitatge per cada 58,57 m2 de solar.





Respecte als informes dels organismes competents, no s'ha sol·licitat informe a la Direcció General de Comerç, tot i que s'admet l'ús comercial. No obstant, en data 25 de març de 2003 el senyor Vilardell, en representació de Club de Golf Peralada, ha presentat un escrit pel qual sol·licita la Comissió incorpori d'ofici la impossibilitat de construir cap establiment comercial, ni individual ni col·lectiu, la superfície del qual sigui superior a 499 m<sup>2</sup>.

Amb relació a l'informe de 5 de novembre de 2001 de la Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient, cal dir que el promotor del Pla especial ha elaborat un nou plànol de zonificació núm. 8 (en substitució de l'anterior) per tal de donar compliment a les prescripcions assenyalades. Amb relació a aquesta nova proposta el Ministeri de Medi Ambient ha emès un nou informe en data 26 de març de 2003 en el sentit que es compleixen les prescripcions assenyalades: l'edificació es situa a una distància igual o superior a 20 m mesurats des de la vora del canal Illa Gran i a 6 o més des de la ribera del canal Tramuntana. L'informe és favorable si bé amb la condició que el plànol reformat sigui acceptat per l'Ajuntament.

Atès que el nou plànol ha estat verificat per l'Ajuntament, no s'observa inconvenient per a l'aprovació definitiva del Pla especial, incorporant d'ofici l'esmentat plànol en el document del Pla especial. Per coherència amb aquesta nova proposta es suprimeix el plànol 6 i es substitueix el número 8, de zonificació, per tal de donar compliment a les distàncies de separació assenyalades en l'informe del Ministeri de Medi Ambient de 26 de març de 2003.

Pel que fa a l'aplicació de la legislació vigent, atès que el Pla especial va ser aprovat una vegada havia entrat en vigor la nova Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, li és d'aplicació aquesta d'acord amb el que disposa la disposició transitòria vuitena.

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de la finca situada entre Canal Tramuntana, Canal Illa Gran i av. del Pastor a la urbanització Santa Margarida, promogut per Club de Golf Peralada, SA i tramès per l'Ajuntament de Roses, amb les incorporacions d'ofici següents:

-1.1 Es suprimeix el plànol número 6 i es substitueix el número 8, pel plànol de zonificació sobre el qual va emetre informe favorable la Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient en data 26 de març de 2003.

-1.2 A l'article 8 (condicions de l'edificació) s'estableix que la densitat serà d'un habitatge per cada 58,57 m<sup>2</sup> de solar.

-1.3 A l'article 9 (condicions ús comercial) s'estableix que no es possibilitarà cap establiment comercial, ni individual, ni col·lectiu la superfície del qual sigui superior a 499 m<sup>2</sup>.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març,





d'urbanisme. L'expedient restarà als efectes de la consulta i la informació, que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, 2, planta primera, 17001 Girona.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Jaume Torrent i Genís

Sònia Bofarull i Serrat

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

