

Finca situada entre el canal Tramuntana, Canal Illa Gran i av. del Pastor (urb. Santa Margarida)

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format per ... II ... Folis i plànols numerats del ... I ... al ... II ... ambdós inclosos, pertany a l'Pla de millora urbana de la ... que aprovà ... El/la ... A la sessió ... De data ...

Roses, 21 de febrer de 2003

Elisabet ABAD I GRABULÓS, TAC de la secció d'Urbanisme, per delegació del secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1998.

[Handwritten signature]

Expedient: 03/6824
Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 26 de març de 2003 va adoptar el següent acord:
-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 d'edificació) s'estableix que la densitat serà d'un habitatge per cada 58,57 m2 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 m2.
Girona, 24 de març de 2003
La secretària de la Comissió

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

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

20 gener 2003

Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN i Av. DEL PASTOR. URB. SANTA MARGARITA. ROSES. GIRONA

Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L
JOAN GARCIA-BORES ESPI

ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL

ORDENACIO VOLUMETRICA DE LA FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR. ROSES. GIRONA.

1. MEMORIA

1.1 OBJECTE DE L'ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL

El present document es una proposta per la ordenació de la volumetria de la edificabilitat assignada en el Planejament actual en la finca de referència, qualificant la totalitat del solar com "zona 8", per definir en detall els aspectes relatius a la ordenació de la edificació i condicions d'ús que possibilitin la futura construcció.

El terreny objecte de l'Adaptació del Pla Especial esta situat entre el canal de Tramuntana, canal Illa Gran i Av. del Pastor en la urbanització Santa Margarita de Roses en Girona. Coincidint el límit de la parcel·la amb el "borde del canal".

Es redacta aquesta proposta de l'Adaptació del Pla Especial d'acord amb tot el previst en el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

1.2 PROMOTOR I PROPIETARI

D'acord amb el previst en el art. 78 del Decret Legislatiu 1/1990 la present Adaptació del Pla Especial es de iniciativa privada.

Ha estat redactat per la entitat mercantil:
CLUB DE GOLF PERALADA, SA
Domicili : Av. Jaime I, nº 3. Club de Golf Peralada,
Peralada. Girona.
Representada pel seu Administrador: D. Jaume Vilardell i Marin

Titular del terreny.

1.3 SITUACIO. AMBIT

L'àmbit d'aplicació de la present Adaptació del Pla Especial es el que figura en la documentació gràfica del mateix, con un total de superfície cadastral de 14.790 m2.

L'àmbit d'actuació es un polígon mixtilíneo de forma irregular, que dona front a dos canals i a l'Avinguda del Pastor (la rotonda que enllaça amb l'Avinguda Illeta), com es pot comprovar en el plànol nº 2.

La present finca es la parcel·la cadastral 02, polígon 14006 de Santa Margarita de Roses.

Per tractar-se d'un solar sense edificacions dita finca esta lliure d'ocupants.

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

La present Adaptació del Pla Especial, com instrument d'ordenació urbanística, es vincula a les determinacions que li son d'aplicació contingudes en la legislació sobre regim del sòl i ordenació urbana, així com al Text Refós de la legislació vigent en Catalunya en matèria urbanística, Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, l'articulat del Pla d'Ordenació General i demés normativa d'aplicació.

L'esmentada finca esta qualificada com sòl urbà, amb dues zones 7 i 8a.

Una primera zona qualificada com zona 7 de superfície 5.349,67 m2, paral·lela al canal de Tramuntana, i la resta de la finca com zona 8a de 9.997,63 m2. El total de la finca es de 15.347,30 m2.

El contingut documental dels Plans Especials esta regulat, amb caràcter general, en el art. 29 del Reglament de Planejament.

1.5 OBJECTIUS DE LA PROMOCIÓ

El criteri fonamental de l'ordenació obeeix al interès per unificar la volumetria i tipus dels edificis a situar dins de la finca, que actualment permeten diferents criteris, volums i diferents alçades, respectant la edificabilitat assignada actual de 17.200,12 m2..

Es pretén crear uns edificis més acords amb la forma de la parcel·la, cuidant la seva orientació i donant un criteri uniforme. D'aquesta forma no es produiran contrastos arquitectònics.

Així mateix, d'acord amb els paràmetres urbanístics que regulen la finca, s'intenta ordenar els volums.

La entrada a la finca es produeix per la rotonda on conflueixen l'Av. del Pastor i l'Av. Illeta. En primer lloc esta el bloc A, unint al bloc B per un cos de planta baixa i pis destinat a comercial vinculat als habitatges. En últim terme esta el bloc C on la finca es fa més estreta.

Tots els blocs d'habitatges son de planta baixa i cinc plantes esglaonades, donant front als canals i al mar, i esquena al vent predominant.

1.6 CONVENIENCIA DEL PLA

La finca esta qualificada actualment amb dos zones que permeten, en una edificació de planta baixa i pis i amb filera i amb altra planta baixa i cinc plantes.

La proposta del Pla ve motivat per unificar els criteris volumètrics, respectant la edificabilitat assignada, creant un conjunt harmoniós i habilitar la possibilitat de construir un petit comercial vinculat al residencial.

1.7 DETERMINACIONS GENERIQUES DEL PLA

El Pla determina els paràmetres urbanístics que regularan qualsevol actuació en la finca d'acord amb el Planejament vigent i així aconseguir els objectius fixats. D'aquesta manera es construiran els edificis descrits amb la ocupació, volumetria, separacions i resta de paràmetres urbanístics.

Per aconseguir tots els objectius de la promoció i els propis de l'Adaptació del Pla Especial, es desenvolupa el present, amb les determinacions que es descriuen.

1.8 DESCRIPCIO I JUSTIFICACIO DE LA PROPOSTA

La ordenació proposada consisteix en la implantació de tres edificis de planta baixa i cinc plantes per apartaments i un comercial de planta baixa i pis.

Així dons el present Pla qualifica la totalitat de la finca en "zona 8", respectant la edificabilitat actual assignada.

1.9 ESTANDARS URBANÍSTICS

Superfície àmbit Pla = 15.347,30 m²

Superfície zona 7 = 5.349,67 m²

Superfície zona 8a = 9.997,63 m²

PARAMETRES SEGONS NORMATIVA ACTUAL						
ZONA	Parcel·la	Nº Parcel·les	Sup. parcel·la	Superfície M2	Edificabilitat Max.M2	Nº vivendes max.
ZONA 8a	P8-1	1	3000,00	3000,00	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	P8-2	1	3000,00	3000,00	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	p8-3	1	3307,35	3307,35	3,000*1,4= 4,200	4,200*0,75 / 40 = 78,7
	Vials			690,28		
Totals				9997,63	12600	236
ZONA 7	P7-1 a20	20	162,00	3240,00	6*15*2*20= 3600,00	20
	P7-21a25	5	162,00	810,00	6*11*2*5= 660,00	5
	P7-26	1	609,39	609,39	22*((11+4,07)/2)*2= 340,12	1
	Vials			690,28		
Totals				5349,67	4600,12	26
PARAMETRES MAX. TOTALS ADAPTACIO DEL PLA ESPECIAL						
			Superfície Parcel·la	Edificabilitat Màxima	Nº maxím vivendes	
			15347,30	17200,12	262	

Destinació de la edificabilitat =

Residencial = 16.000,12 m²

Comercial = 1.200 m²

Ocupació màxima = 40%

Altura reguladora = 18,40 m

Número de plantes = PB + 5PP

Superfície mínima apartament = 40 m²

Aparcaments = 1 plaça per apartament.

1.10 GESTIO. PROCEDIMENT. UNITATS D'ACTUACIO

La present Adaptació del Pla Especial no preveu divisió poligonal, per tan el seu àmbit es constitueix en un únic polígon o unitat d'actuació, coincidint amb el àmbit de l'Adaptació del Pla Especial.

Es desenvoluparà per el sistema de Compensació de propietari únic.

Els edificis i la urbanització interior els executarà en la seva integritat el Promotor. No serà necessari la constitució de Junta de Compensació al tractar-se de propietari únic.

1.11 JUSTIFICACIÓ LEGAL

La present Adaptació del Pla Especial li es d'aplicació l'art. 29 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, art. 76 i següents del Reglament de Planejament, art. 157 del Reglament de Gestió Urbanística, i arts. del PG.

1.12 RELACIO DE PLANOLS

PLANOLS D'INFORMACIO

1. Situació	E. 1:2.000
2. Parcel·la	E. 1:750
3. Qualificació actual	E. 1:750
4. Normativa actual	E. 1:750

PLANOLS D'ORDENACIO

5. Qualificació proposada	E. 1:750
6. Volumetria proposada	E. 1:750
7. Seccions proposta	E. 1:300

PLANOLS NO NORMATIUS. AVANTPROJECTE

8. Avantprojecte conjunt	E. 1:300
--------------------------	----------

2. ORDENANCES

2.1 GENERALITATS

ART. 1 Àmbit d'aplicació

Les presentes ordenances son d'aplicació en la totalitat de l'àmbit de l'Adaptació del Pla Especial per la ordenació volumètrica de la finca entre el canal Tramuntana, canal Illa Gran i Av. del Pastor de la urbanització Santa Margarita de Roses a Girona, tal i com queda reflectit en la documentació gràfica.

ART. 2 Marc legal

Redactat d'acord amb la Normativa vigent en matèria urbanística i ordenances municipals que li son d'aplicació.

En qualsevol cas, per tot el que no estés previst en les presents Ordenances Reguladores o fos de dubtosa interpretació, regiran les ordenances municipals del PG.

ART. 3 Contingut

El contingut de la present Adaptació del Pla Especial es el derivat dels següents documents:

MEMORIA
ORDENANCES
PLA D'ETAPES
PLANOLS

ART. 4 Abast

Atès el previst en els arts. 77 i 82 del Reglament de Planejament, les presents Ordenances reguladores son part integrant de la documentació de l'Adaptació Pla Especial.

ART. 5 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes designats són els definits en les Ordenances municipals. En especial els continguts en les disposicions generals.

ART. 6 Desenvolupament del Pla.

L'Adaptació del Pla Especial es de iniciativa privada per el sistema de compensació, de propietari únic, de conformitat amb l'art. 157 del Reglament de Gestió, no es necessària la constitució de Junta de compensació.

Per el desenvolupament del mateix tan sols serà necessària la Llicència d'Obres municipal.

2.2 REGIM URBANISTIC DEL SOL

ART. 7 Classificació i qualificació del sòl

El àmbit de la present Adaptació del Pla Especial qualifica el sòl de zona Ba (urbà).

2.3 NORMES PARTICULARS

ART. 8 Condicions de la edificació

1. Edificabilitat:

Comercial = 1.200 m²
Residencial = 16.000,12 m²
TOTAL = 17.200,12 m².

2. Ocupació màxima = 40 %
3. Altura reguladora = 18,40 m
4. Nombre de plantes = PB + 5 PP
5. Superfície mínima apartament = 40 m²
6. Aparcaments = 1 plaça per apartament
7. Galib màxim edificacions = plànol n° 6
8. Densitat: un habitatge per cada 58,57 m². de solar.

3. PLA D'ETAPES

Atès que es una Adaptació del Pla Especial de titularitat privada i no ésser necessari fer obres d'urbanització externes a l'àmbit, no es preceptiu el Pla d'Etapes, si bé les obres d'edificació es realitzaran per blocs sencers per fases, segons les Llicències municipals d'Obres.

ART. 9 Condicions ús comercial.

No es possibilitarà cap establiment comercial, ni individual, ni col·lectiu la superfície del qual sigui superior a 499 m².

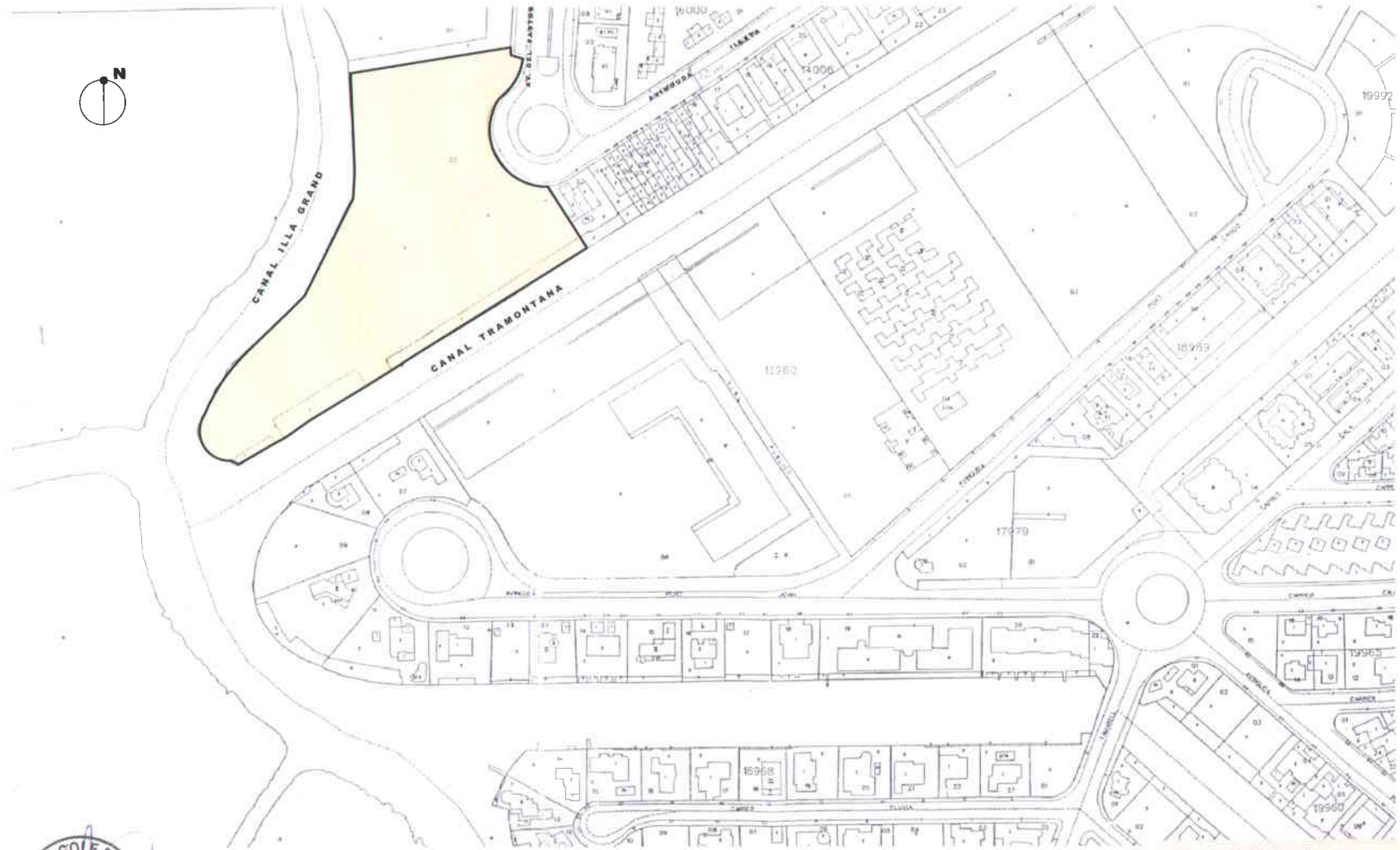
EL PROMOTOR

BARCELONA, 20 GENER 2003

L'ARQUITECTE

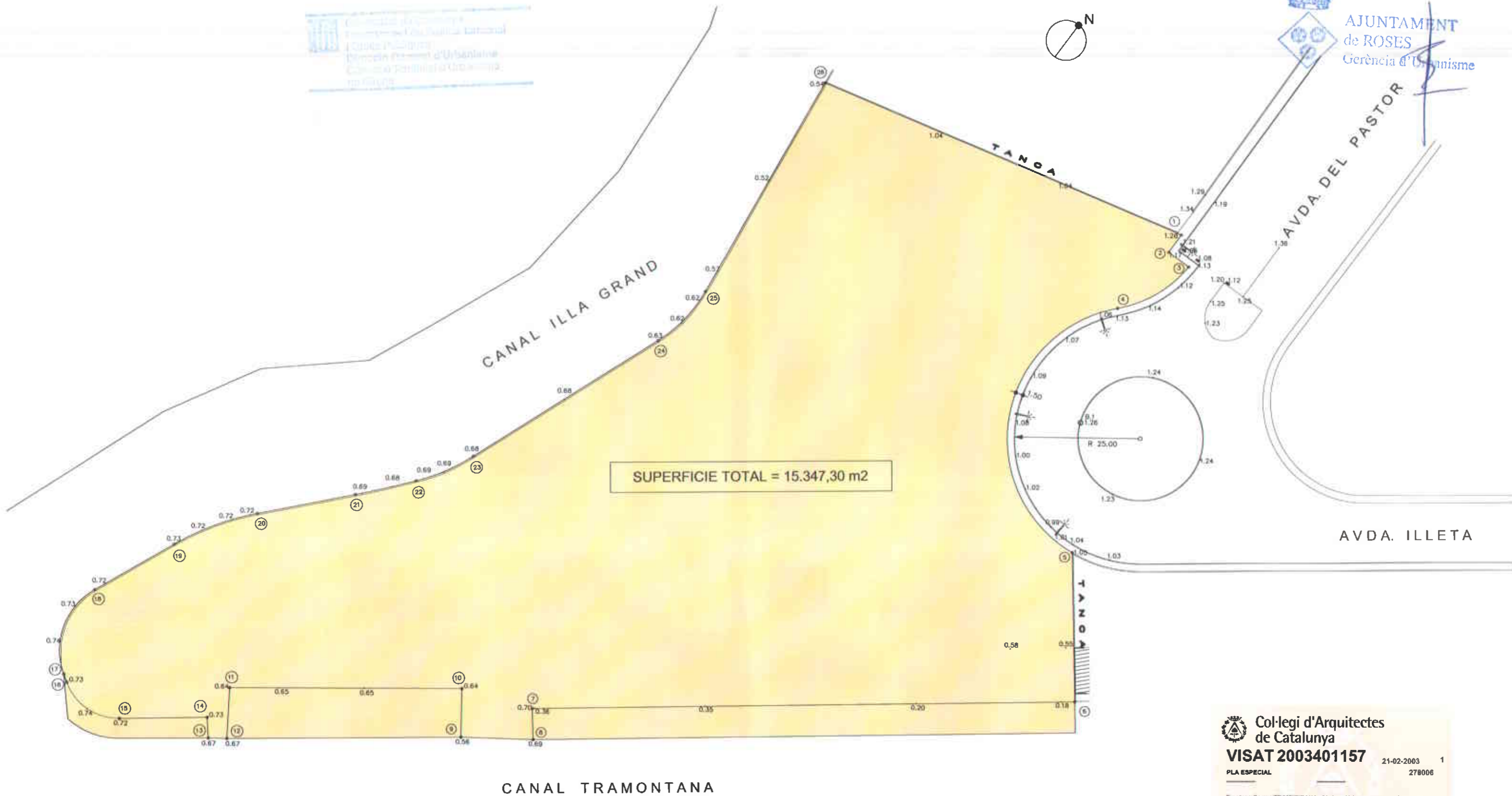


 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
PLA ESPECIAL 278006
Emples: Carrer TRAMUNTANA, CI. ILL. Urbs: santa margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Client: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
PLA ESPECIAL 270006
Emplaç: Carrer TRAMUNTANA, C/ ILL. Urb: Santa Margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Cliente: CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL



SUPERFICIE TOTAL = 15.347,30 m2



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2003401157 21-02-2003 1
 PLA ESPECIAL 278006

Empla: Carrer TRAMUNTANA, C. ILL. Urb: santa margarita
 Municipi: ROSES
 Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Clients: CLUB DE GOLF PERALADA S.A



GEOS SA
 GIRONA 191. Tel. 87340218 - 17008 BRINDA
 www.geos.es/geos - geos@geos.es

PETICIONARI: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.		SIGNAT: JOAN ALBURJÀ MINISTRAL
INTERVENCIÓ:		
COL·LEGIAT:	1300	
DATA VISAT:		

TAQUIMÈTRIC DE LA PARCEL·LA P-ILL-1			
URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA			
MUNICIPI DE ROSES - COMARCA DE L'ALT EMPORDÀ			
ESCALA:	FULL:	REF:	c72_b
		DATA:	

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

Ministeri de Cultura
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona


AJUNTAMENT
de ROSES
Gerència d'Urbanisme

----- AMBIT PLA ESPECIAL

CANAL ILLA GRAND

ZONA 8a
9.997,63 m2.

ZONA 7
5.349,67m2.

AVDA. DEL PASTOR

AVDA. ILLETA

CANAL TRAMONTANA



 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
PLA ESPECIAL 278006
Emplac: Centre TRAMUNTANA, CI. ILL. Urb: santa margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Cliente: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA,
CANAL ILLA GRAN I Av. DEL PASTOR,
URB. SANTA MARGARITA, ROSES, GIRONA

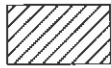
Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L.
JOAN GARCIA-BORÉS ESPI

Data: 20 GENER 2003
Escala: 1:750

Plànol: PLANOL INFORMATIU
QUALIFICACIO ACTUAL

--- AMBIT PLA ESPECIAL

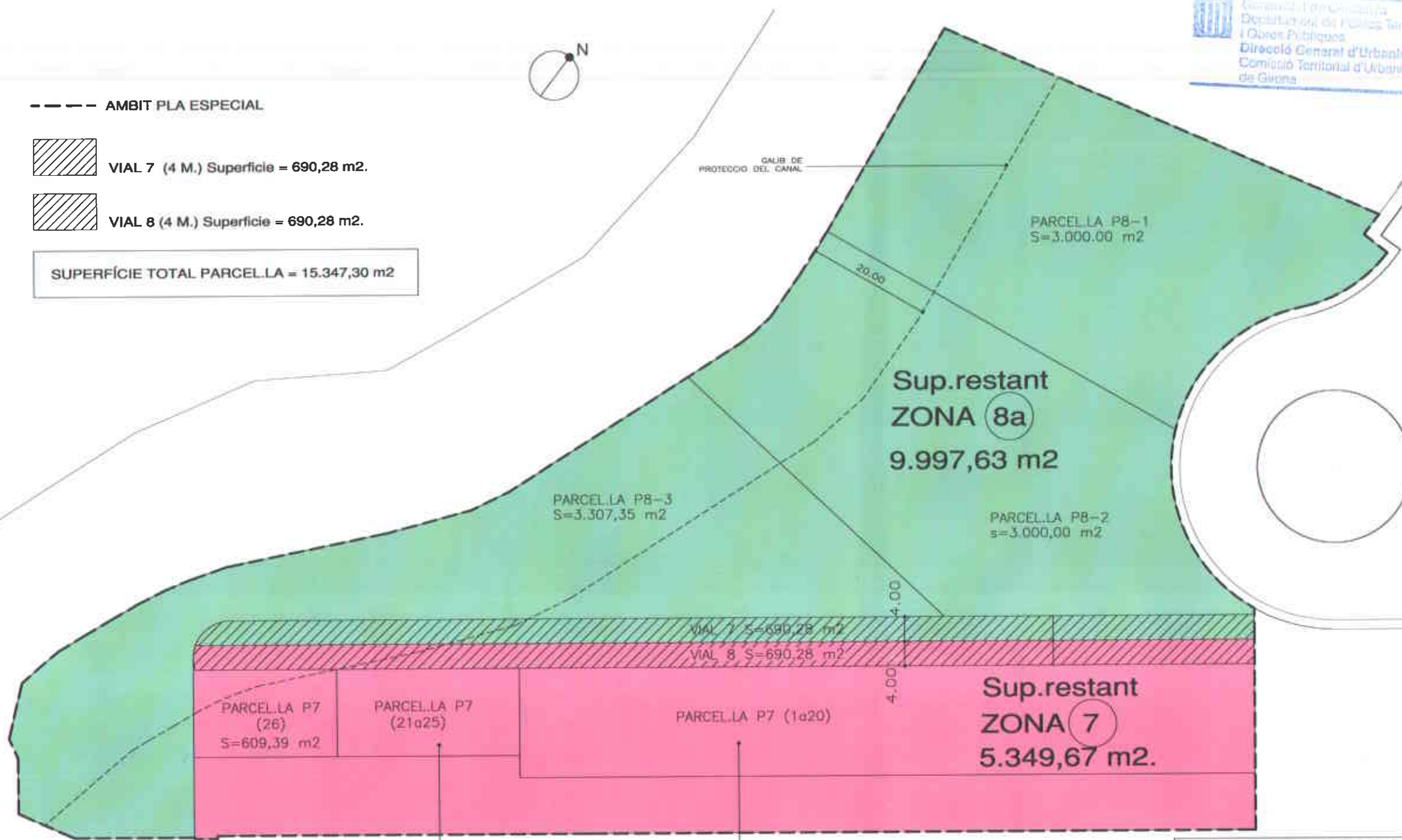
 VIAL 7 (4 M.) Superficie = 690,28 m2.

 VIAL 8 (4 M.) Superficie = 690,28 m2.

SUPERFÍCIE TOTAL PARCEL·LA = 15.347,30 m2



CANAL DE PROTECCIÓ DEL CANAL



CANAL TRAMONTANA

PARAMETRES SEGONS NORMATIVA ATUAL						
ZONA 8a	Parcel·la	Nº Parcel·la	Sup.Parcel·la	Superficie M2	Edificabilitat max M2	Nº vivendes max.
	P8-1	1	3.000,00	3.000,00	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
	P8-2	1	3.000,00	3.000,00	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
	P8-3	1	3.307,35	3.307,35	3.000 x 1,4 = 4.200	4.200 x 0,75 / 40 = 78,7
	Vials			690,28		
				9.997,63	12.600	236
ZONA 8a	Parcel·la	Nº Parcel·la	Sup.Parcel·la	Superficie M2	Edificabilitat max M2	Nº vivendes max.
	P7-1a20	20	162,00	3.240,00	6 x 15 x 2 x 20 = 3.600	20
	P7-21a25	5	162,00	810,00	6 x 11 x 2 x 5 = 660	5
	P7-26	1	609,39	609,39	22 x ((11+4,07)/2) x 2 = 340,12	1
	Vials			690,28		
				5.349,67	4.600,12	26
PARAMETRES MAXIMS TOTALS PLA ESPECIAL						
				Superficie Parcel·la	Edificabilitat màxima	Nº màxim vivendes
				15.347,30	17.200,12	262



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
 278005

PLA ESPECIAL

Empiit: Canal TRAMONTANA, Ci. ILL. Urb. Santa Margarita
 Municipi: ROSES
 Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L. Client: CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL



AJUNTAMENT de ROSES
Gerència d'Urbanisme



Departament de Territori i Infraestructures
Direcció General d'Urbanisme
Centre de Recerca i Innovació Tecnològica

AVDA. DEL PASTOR

AVDA. ILLETA

--- AMBIT PLA ESPECIAL

CANAL ILLA GRAND

ZONA 8
15.347,30 m2.

CANAL TRAMONTANA



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
PLA ESPECIAL 278006
Emplaç: Canal TRAMUNTANA, CI. ILL. Urb: Santa Margarita
Municipi: ROSES
Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Client: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

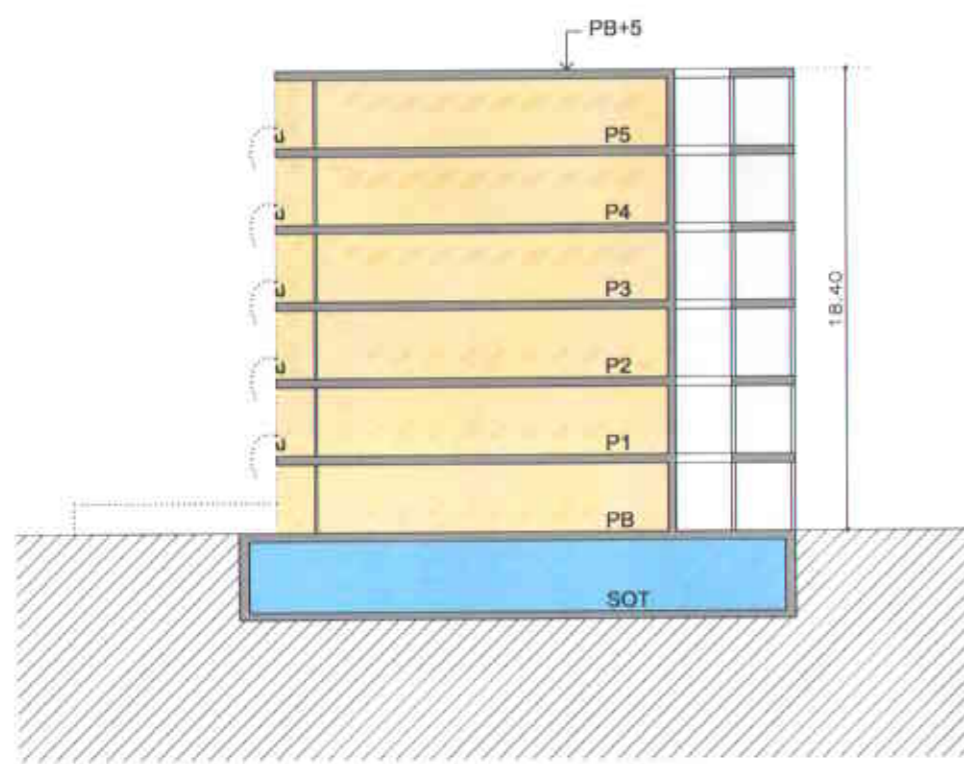
Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA,
CANAL ILLA GRAN i Av. DEL PASTOR,
URB. SANTA MARGARITA, ROSES, GIRONA

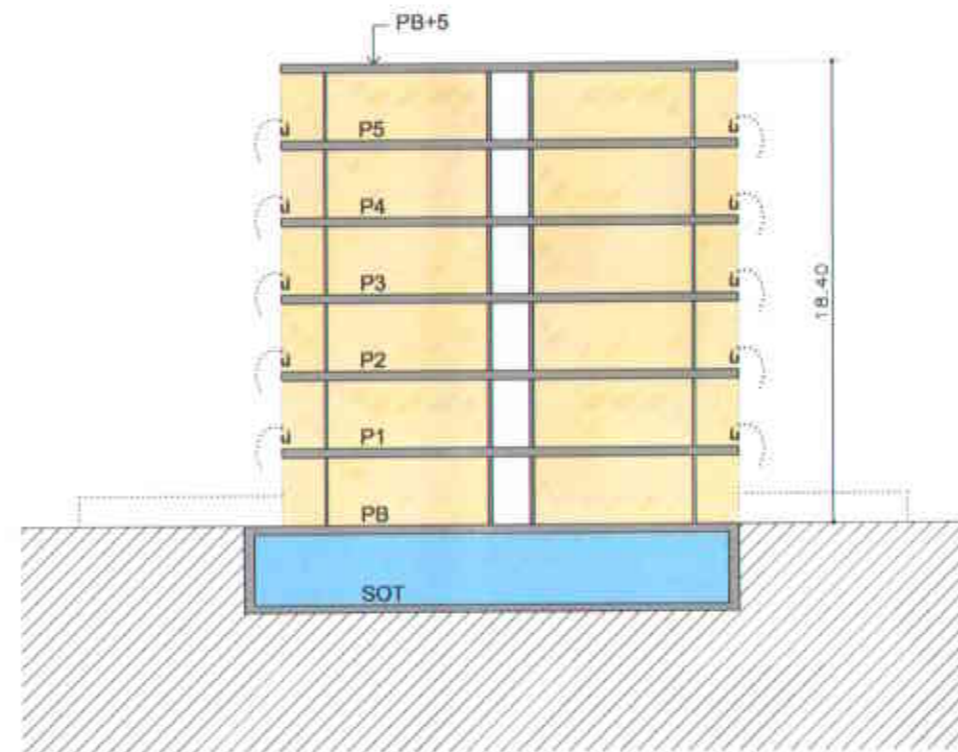
Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L.
JOAN GARCIA-BORES ESPI

Data: 20 GENER 2003
Escala: 1:750

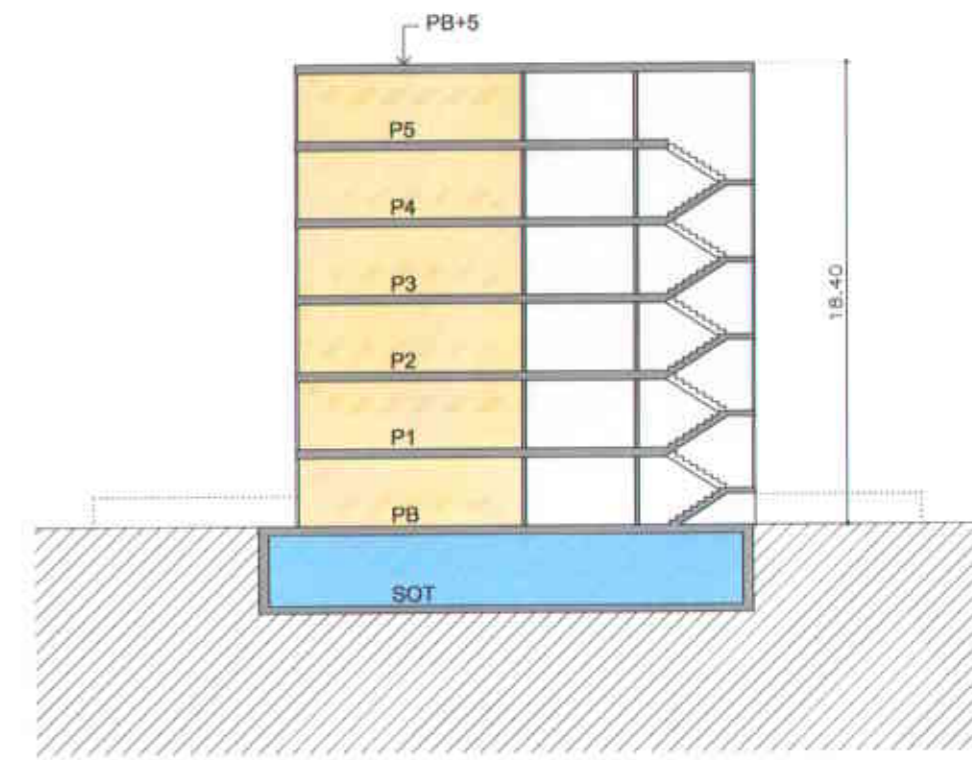
Plànol: PLANOL ORDENACIO
QUALIFICACIO PROPOSADA



SECCIO BLOC A



SECCIO BLOC B/ C



SECCIO BLOC B/ C
(Per l'escala)




Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2003401157 21-02-2003 1
 PLA ESPECIAL 278006
 Emplaç: Carrer TRAMUNTANA, C/ ILL. Urb: santa margarita
 Municipi: ROSES
 Arquitectes: GBR ARQUITECTOS Y ASOCIADO Cliente: CLUB DE GOLF PERALADA, S.A.

ADAPTACIO PLA ESPECIAL

Promotor: CLUB DE GOLF PERALADA S.A.

Situació: FINCA ENTRE CANAL TRAMUNTANA,
CANAL ILLA GRAN i Av. DEL PASTOR.
URB. SANTA MARGARITA. ROSES. GIRONA

Arquitectes: GBR arquitectos y asociados S.L.
JOAN GARCIA-BORES ESPI

Data: 20 GENER 2003
Escala: 1:500

Plànol: PLANOL ORDENACIO
SECCIONS PROPOSTA



Expedient: 03/6824
 Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 26 de març de 2003 va adoptar el següent acord:
 -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 pla número 6 i es substitueix el número 8, pel pla 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 d'edificació) s'estableix que la densitat serà d'un habitatge per cada 58,57 m2 de solar.
 - 1.3 A l'article 9 (condicions de comercial) s'estableix que no es possibilitarà cap establiment comercial, ni individual, ni col·lectiu la superfície del qual sigui superior a 499 m2.
 Girona, 24 de març de 2003.
 La secretaria de la Comissió d'Urbanisme de Girona

Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona



ADAPTACIO PLA ESPECIAL