

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format amb els inclosos, 7 al 7 Text Regis de la Pobla puntual 43 P.60U Pla que s'acordà ordina a la sessió ordinària de data 29 de març de 2004

Roses, 30.3.2004



Francisco Luis Muñoz Cameo
Secretari general

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

Aprovat definitivament per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Girona en la
seua sessió de data 04 NOV. 2003

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

TEXT REFÓS

AJUNTAMENT DE ROSES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
REFERENT AL CANVI DE ZONIFICACIÓ DEL HOTEL TURIXPERT S.A**

PROMOTOR: HOTEL TURIXPERT S.A
ARQUITECTE: XAVIER SADURNÍ I ROQUÉ
GENÈR 2004



C/ PROGRÉS, 24 1r 2a 17500 RIPOLL
Tel. 972 70 07 95 Fax 972 71 45 25
E-mail: xavia@ccec.es



1
AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

1. Antecedents

En data de Juliol del 1993 es varen aprovar definitivament pel Conseller Territorial i obres públiques, el P.G.O.U de la població de Roses.

Dins el sòl urbà en l'U.A 30-Mas Buscà, es va preveure la zona D d'equipaments dins la finca del Hotel Turixpert s.a del carrer Solsonès nº19 amb referència Cadastral 184476074.

De sempre l'ús que ha servit ha estat el d'Hotel abans i després de l'aprovació del P.G.O.U.

Dins la zona D d'equipaments es permet de mantenir l'ús Hoteler segons l'article. 12.2 sempre i quan mantinguin el seu ús.

Així doncs cal pensar que fa de difícil gestió la transformació d'ús Hoteler a Equipaments en un solar edificat i amb una zona en sòl urbà consolidat.

2. EDIFICACIÓ EXISTENT SEGONS P.G.O.U

Es adequar al Planejament Vigent una realitat existent d'ús Hoteler.

Tal com s'ha dit anteriorment l'ús que es destina actualment i de sempre la finca de l'Hotel Turixpert ha estat Hoteler o la seva posterior transformació ja que el P.G.O.U segons la secció 4 art.28 l'ús serà el següent : docent, soció cultural, administratiu, sanitari , assistencial, esportiu i abasts.

3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Els objectius de la present Modificació Puntual del vigent Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Roses és de fer un canvi de zonificació per tal d'adaptar-la a la realitat preexistent d'ús Hoteler amb un sòl Urbà Consolidat.

Actualment la finca esta qualificada com zona D ús equipaments i dotacions i caldrà transformar amb zona 8 subzona H d'ús Hoteler



4.- MODIFICACIÓ PUNTUAL

Es proposa la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Carrer Solsonès nº19 que es reguleix pels següents articles:

Subsecció 3, Zona 8 Vivenda Plurifamiliar aïllada . Subzona H ús Hoteler.

Art. 120 Definició i objecte

Art. 121 Subzones

Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art.123 Espais Lliures en l'edificació

Art. 129 Ús Hoteler Subzona 8h.

S'estableix la subzona 8H d'ús exclusivament Hoteler, en la qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a, amb les excepcions de l'índex d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1.2 m² s/m² s, i de l'alçada màxima que es fixa amb 12.40 metres corresponents a PB+3

Condicions Particulars de La Modificació Puntual de l'Hotel Turixpert s.a

Art.1 La parcel·la mínima serà de 5.000 metres

Art.2 El front mínim de parcel·la serà de 100 metres

Art.3 El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 40% inclosa la edificació secundària.

Art .4 Les separacions a l'indars de parcel·la de l'edificació auxiliar seran, com a mínim, les següents:

- a façana de carrer . 1.5 metres
- a laterals i fons, 6 metres.

Art.5 L'alçada màxima reguladora es fixa en 11.50 metres corresponents a PB -2

Art.6 L'índex d'intensitat neta per parcel·la serà 1 m² s/ 1m² sòl.



[Handwritten signature]

5.- JUSTIFICACIÓ DEL SOSTRE CONSTRUÏT SOBRE PARCEL·LA.

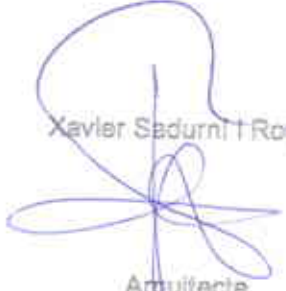
El desgloss de superfícies per plantes esta justificat en el plànol 2

Superfície mínima del Solar	5.000 m2
Sostre màxim edificable	1 m2 st/ 1 m2 sol 10.519,85 m2
Ocupació màxima 40%	4.207,94 m2

Sostre Hotel Turixpert s.a	7.507,90m2 < 10.519,85 m2
Ocupació Hotel turixpert s.a	3.983,96m2 < 4.207,94 m2
Superfície del solar	10.519,85 m2 > 5.000,00 m2


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data 04 NOV. 2003
 La secretària

 Sònia Bofarull i Serrat


 Xavier Sadurni i Roqué
 Arquitecte



011/08901A.7

Es fa constar que aquest document té per objecte la modificació puntual 13 del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses referent al canvi de zonificació del Hotel Turixpert S.A. sense incloure plans de detall.
 29 de març de 2004
 Roses 20.3.2004
 El Secretari

SUPERFICIE TOTAL SOLAR = 10.519,85m²

Comissió Tècnica
 d'Urbanisme i Territori
 de l'Ajuntament de Roses
 04 NOV. 2003

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

SUP.CONSTRUÏDA	SUP.TERRASSES	TOTAL X PLANTA
COS A 2.097,88m ²	279,20X1/2= 139,60m ²	2.237,48m ²
COS B 694,65m ²	-	694,65m ²
COS C 686,67m ²	-	686,67m ²
COS D 365,16m ²	-	365,16m ²
TOTAL PLANTA BAIXA		3.983,96m²
COS A 1.556,94m ²	274,06X1/2= 137,03m ²	1.693,97m ²
COS B -	-	-
COS C 387,62m ²	228,20X1/2= 114,10m ²	501,72m ²
TOTAL PLANTA PRIMERA		2.195,69m²
COS A 1.169,69m ²	317,12X1/2= 158,56m ²	1.328,25m ²
COS B -	-	-
COS C -	-	-
TOTAL PLANTA SEGONA		1.328,25m²
SUP.TOTAL CONSTRUÏDA		7.507,90m²

**TEXT REFÓS
 AJUNTAMENT DE ROSES**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES REFERENT AL CANVI DE ZONIFICACIÓ DEL HOTEL TURIXPERT S.A.

2

PROMOTOR: HOTEL TURIXPERT S.A.
 PLANOL: PLANTA SOLAR
 ESCALA: 1/500
 DATA: GENER 2004
 ARQUITECTE: XAVIER SADURN I ROQUE

SADURN I
 ESTUDI D'ARQUITECTURA

C/ PROGRES, 24 1-2 17500 BIPOLL
 Tel. 972 700 799 Fax. 972 71 45 25
 E.mail: xevis@coac.es



DESCRIPCIÓ DELS LOCALS

Num.	Denominació	Superfície	Num.	Denominació	Superfície
1	Sala màquines de la piscina	8,86m ²	23	Lavabo dones	11,09m ²
2	Local tècnic	3,10m ²	24	Oficina	9,83m ²
3	Sala del grup elèctric	6,07m ²	25	Mòduls	7,66m ²
4	Gimnas	99,39m ²	26	Habitació i bany	24,54m ²
5	Bugaderia	35,83m ²	27	Recepció	23,34m ²
6	Mogatzem	21,00m ²	28	Pos	19,88m ²
7	Sala de planor	11,89m ²	29	Bar	185,91m ²
8	Passadís de servei	43,26m ²	30	Borra	22,52m ²
9	Jouzzi	22,83m ²	31	Mogatzem	75,43m ²
10	Sala caldera	25,37m ²	32	Sala compressors	5,46m ²
11	Vestuari homes	12,37m ²	33	Cambra frigorífica	28,41m ²
12	Vestuari dones	12,37m ²	34	Culina	110,18m ²
13	Plata de squash	61,89m ²	35	Rebot	9,43m ²
14	Passadís principal	337,37m ²	36	Lavabos	5,46m ²
15	Habitació i bany	21,35m ²	37	Taller	25,59m ²
16	Habitació i bany	25,04m ²	38	Sala recreatiu	61,16m ²
17	Habitació i bany adaptats	27,62m ²	39	Infermeria	9,82m ²
18	Sala TV	87,38m ²	40	Wimocó	7,59m ²
19	Vestíbul i escola	51,09m ²	41	Manejador	332,04m ²
20	Hall	161,0m ²	42	Lavabo dones	10,29m ²
21	Depòsit	11,58m ²	43	Lavabo homes	9,82m ²
22	Lavabo homes	9,02m ²	44	Bar	226,44m ²

OTLIGÈNCIA.

Es fa constar que aquest document té caràcter d'expedient i no té valor jurídic.
 Dedicacions puntuals del PGOU de Roses
 1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

Comunitat de Catalunya
 Diputació de Tarragona
 Departament d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Servei d'Urbanisme
 Tarragona, a l'ajuntament de Roses el dia 29 de març de 2004
 La secretària
 Sània Botas i Serrat

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

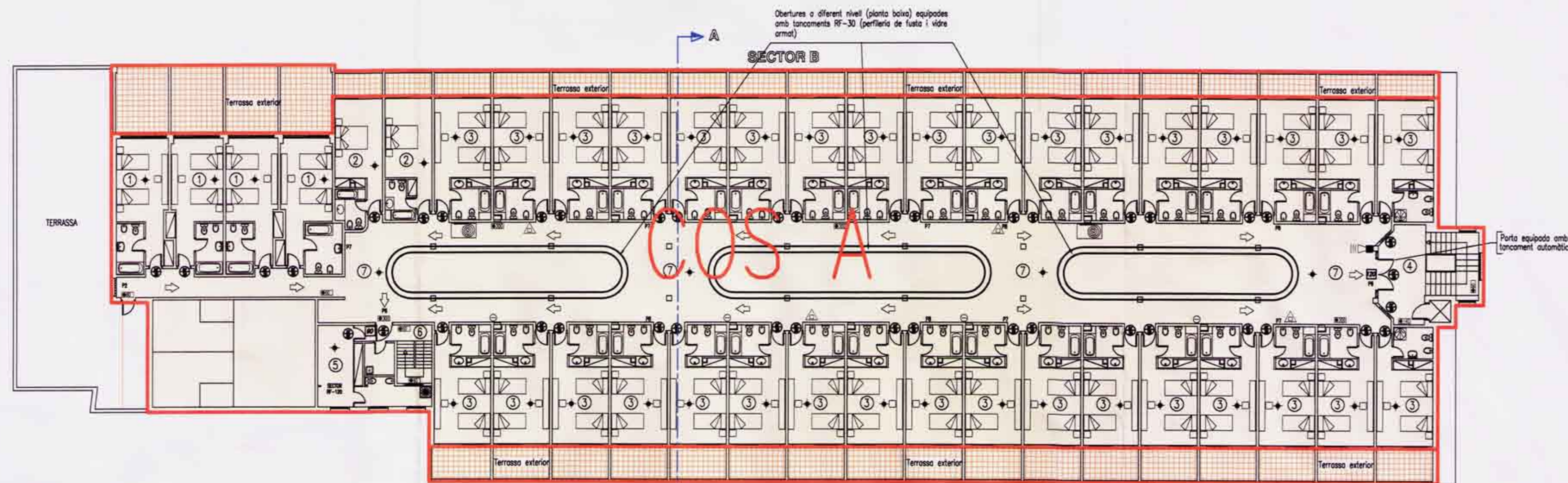
	SUP.CONSTRUÏDA	SUP.TERRASSES	TOTAL X PLANTA
COS A	2.097,88m ²	279,20x1/2= 139,60m ²	2.237,48m ²
COS B	694,65m ²	-	694,65m ²
COS C	686,67m ²	-	686,67m ²
COS D	365,16m ²	-	365,16m ²
TOTAL PLANTA BAIXA			3.983,96m²
COS A	1.556,94m ²	274,06x1/2= 137,03m ²	1.693,97m ²
COS B	-	-	-
COS C	387,62m ²	228,20x1/2= 114,10m ²	501,72m ²
TOTAL PLANTA PRIMERA			2.195,69m²
COS A	1.169,69m ²	317,12x1/2= 158,56m ²	1.328,25m ²
COS B	-	-	-
COS C	-	-	-
TOTAL PLANTA SEGONA			1.328,25m²
SUP.TOTAL CONSTRUÏDA			7.507,90m²

PLANTA BAIXA

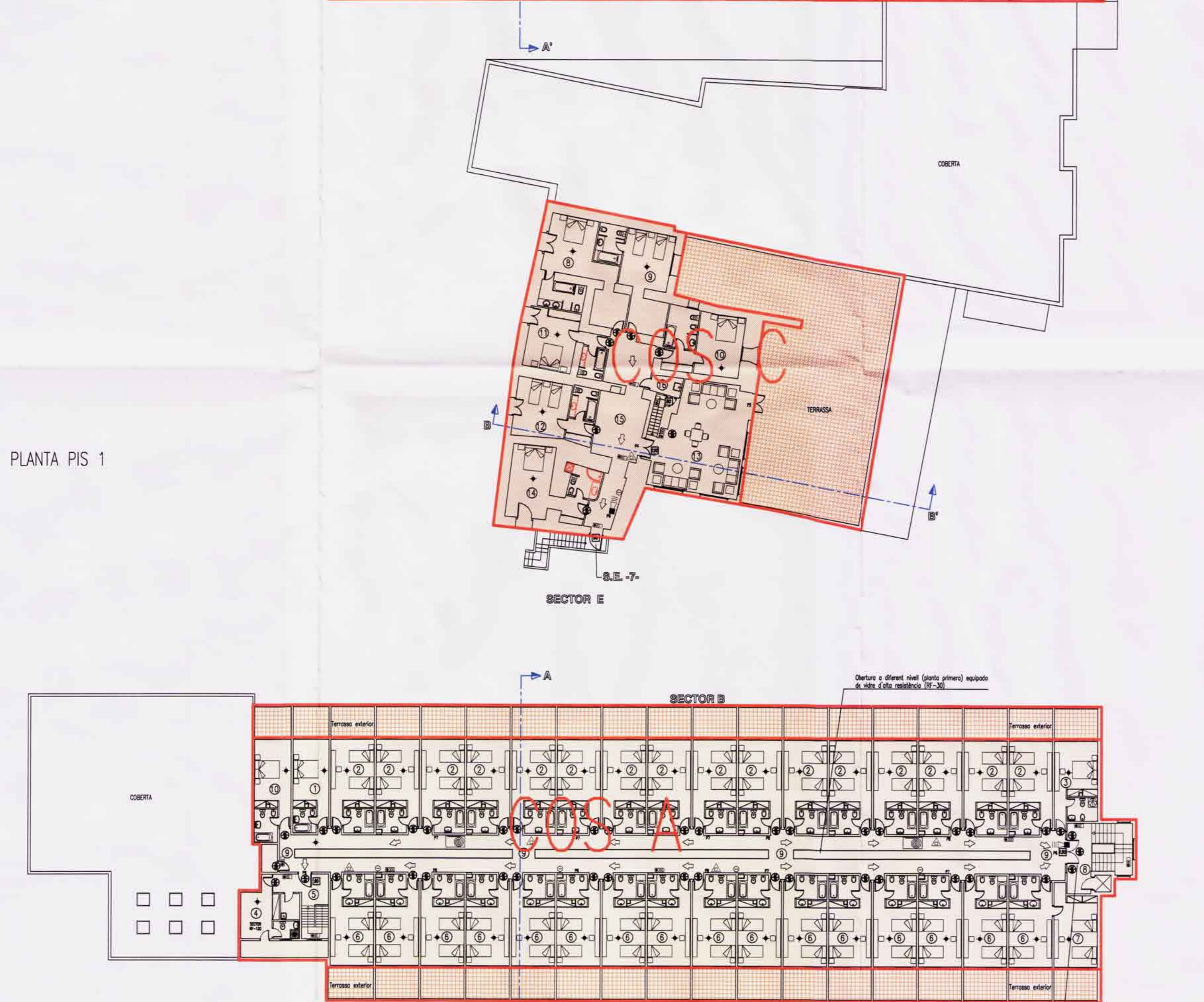
TEXT REFÓS AJUNTAMENT DE ROSES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES REFERENT AL CANVI DE ZONIFICACIÓ DEL HOTEL TURIXPERT S.A.

3
 PROMOTOR: HOTEL TURIXPERT S.A.
 PLANOL: PLANTA BAIXA
 ESCALA: 1/200
 DATA: GENER 2004
 ARQUITECTE: XAVIER SADURN I ROQUE



PLANTA PIS 1



PLANTA PIS 2

DESCRIPCIÓ DELS LOCALS

Num.	Denominació	Superfície
1	Habitació i bany	23,02m ²
2	Habitació i bany	20,46m ²
3	Habitació i bany	23,48m ²
4	Pass	28,69m ²
5	Dormitori personal	21,74m ²
6	Pass	13,42m ²
7	Passadís principal	387,28m ²
8	Habitació i bany masia	35,00m ²
9	Habitació i bany masia	31,47m ²
10	Habitació i bany masia	28,84m ²
11	Habitació i bany masia	26,37m ²
12	Habitació i bany masia	27,69m ²
13	Sala de lectura	55,98m ²
14	Habitació i bany masia	29,47m ²
15	Passadís	42,10m ²
16	Local de la neteja	3,32m ²

DESCRIPCIÓ DELS LOCALS

Num.	Denominació	Superfície
1	Habitació i bany	20,50m ²
2	Habitació i bany	21,72m ²
3	Habitació i bany	20,53m ²
4	Habitació i bany	9,75m ²
5	Pass	21,18m ²
6	Habitació i bany	22,85m ²
7	Habitació	21,51m ²
8	Pass	21,72m ²
9	Passadís	181,38m ²
10	Habitació i bany	21,16m ²

DILIGENCIA.

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient modificatiu puntual 43 de ROSAS - Roses. Verificat per la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya i la Comissió Tècnica d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses el dia 27 de març de 2004. ROSAS 30-3-2004. R1 Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprova definitivament per la Comissió Tècnica d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses el dia 27 de març de 2004.
La secretària
Sònia Bojars i Serra

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	SUP.CONSTRUÏDA	SUP.TERRASSES	TOTAL X PLANTA
COS A	2.097,88m ²	279,20X1/2= 139,60m ²	2.237,48m ²
COS B	694,65m ²	-	694,65m ²
COS C	686,67m ²	-	686,67m ²
COS D	365,16m ²	-	365,16m ²
TOTAL PLANTA BAIXA			3.983,96m²
COS A	1.556,94m ²	274,06X1/2= 137,03m ²	1.693,97m ²
COS B	-	-	-
COS C	387,62m ²	228,20X1/2= 114,10m ²	501,72m ²
TOTAL PLANTA PRIMERA			2.195,69m²
COS A	1.169,69m ²	317,12X1/2= 158,56m ²	1.328,25m ²
COS B	-	-	-
COS C	-	-	-
TOTAL PLANTA SEGONA			1.328,25m²
SUP.TOTAL CONSTRUÏDA			7.507,96m²

TEXT REFÓS AJUNTAMENT DE ROSES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES REFERENT AL CANVI DE ZONIFICACIÓ DEL HOTEL TURIXPERT S.A.

PROMOTOR: HOTEL TURIXPERT S.A.
PLANOL: PLANTA PIS 1 I 2
ESCALA: 1/200
DATA: GENER 2004
ARQUITECTE: XAVIER SADURNI I ROQUE

SADURNI
ESTUDI D'ARQUITECTURA

C/ PROGRÉS, 24 1-2 17500 RIPOLL
Tel. 972 700 799 Fax. 972 71 45 25
E-mail: xevis@ccac.es