

301  
3/99  
2920/98

# PORT CANIGÓ

Servei d'Urbanisme de Girona  
2n. EXEMPLAR 99/367

-08

POLÍGON C

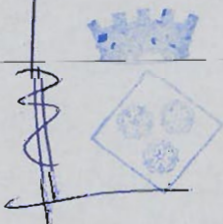
## ESTUDI DE DETALL

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

AVDA. PORT CANIGÓ 15-31  
SECTOR CANIGÓ DE STA MARGARIDA  
ROSES

DECLARACIÓ: Per fer constar que aquest plec, format per 14 Folis i  
numerats del 37 al 50, ambdós inclosos,  
estudi de detall PORT CANIGÓ, que aprovà definitivament  
de la Comissió Municipal A la sessió ordinària  
29/03/99  
13/04/99

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

 AJUNTAMENT  
de ROSES  
Urbanisme

PROMOTOR:  
CONSTRUCCIONS REIALS S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.  
Plaça Sant Pere 7 17480 ROSES  
TLFN: 25 89 48 / FAX: 25 87 93

ARQUITECTE:

ESTUDI DE DETALL "PORT CANIGÓ"



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



100337  
AJUNTAM  
DE ROSES  
Urbanisme

Dades del Projecte

Promotor: CONSTRUCCIONS REIALS S.A.

Propietaris: COMERCIAL BAHIA S.L.  
DULCE VIDA S.A.  
CONSTRUCCIONS REIALS S.A.

**Emplaçament:** c/ Avda Port Canigó nº 15-31 Sector Canigó de Sta Margarida que corresponen al polígon C de la Modificació puntual del Pla Parcial en aquest sector, i que té una superfície bruta total de 16.880,00 m<sup>2</sup>.

**Normativa urbanística:** Modificació puntual de Pla Parcial en el Sector Canigó de la urb. Sta. Margarida (aprovació inicial 20-4.98) i Revisió del Pla General de Roses (aprovat per la C.P.U. el 19 de Desembre de 1985).

## MEMÒRIA

### 1- Antecedents:

L'ambit d'actuació correspon al Poligon "C" de la modificació puntual del ^Sector Canigó de Sta. Margarita, a Roses.

La parcel.la es completament plana, te una petita part envaïda per l'aigua, i no te arbrat ni cap altre element destacable. Es troba en una zona altament consolidada, amb un bon estat d'urbanització i amb tots els serveis disponibles a peu de parcel.la.

El creixement de Sta Margarida s'ha caracteritzat per un ampli desordre en les tipologies edificatòries i en els volums construïts. La possibilitat de actuar sobre un terreny de grans dimensions, possibilita la realització de un conjunt tancat en sí mateix, amb una certa autonomia, i amb significació pròpia que fa que es converteixi en un producte immobiliari diferent i exclusiu d'acord amb el propòsit de la empresa promotora.

La redacció del present Estudi de Detall ve regulada per la vigent Llei 6 / 1.998 de 13 d'abril ( BOE 14-4-98) així com pel Decret Legislatiu 1 / 1.990 de 12 de Juliol de la Generalitat de Catalunya concretament en el seu art. 26 i te per finalitat l'ordenació de la volumetria a construir, segons els paràmetres que estableix la Modificació Puntual del P.P. de Sta Margarida.

El polígon en el que es realitza el present estudi de detall constitueix el anomenat "polígon C" de la Modificació Puntual del P.P. i que té una superfície bruta total de 16.880,00m<sup>2</sup>.

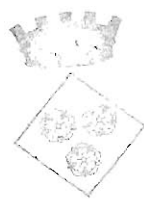
### 2- Programa:

Aprofitant les amplies dimensions del terreny disponible, la ordenació proposada pretén, dins del marc de la Modificació puntual del P.P. aprovat, la creació d'un conjunt singular i exclusiu, amb un port que ja està realitzat i uns espais de ús comunitari que constitueixen un dels principals atractius.

El conjunt es correspondrà amb la tipologia dels poblats turístics amb port esportiu i amb un programa de necessitats que inclou estudis, i habitatges de 1 o 2 dormitoris, així com espais de us comunitari destinats al lleure, jocs, esports, etc., dins de una unitat general de composició.

La zona residencial es complementa amb els serveis que es desenvolupen a la P. Soterrani, destinada a garatge, aparcament, instal·lacions, etc. i a la P. Baixa on a part de la zona destinada a habitatge, s'hi preveuen zones i locals destinats a us comunitari.





### 3- Infraestructura:

Aquest apartat tracta dels serveis a realitzar pel Promotor d'Infraestructura dins l'àmbit de la pròpia parcel·la, i de les ampliacions i connexions que siguin necessàries amb els serveis ja realitzats per la Urbanització.

Els sistemes d'infraestructura comprendran:

- Xarxa de proveïment d'aigua.
- Xarxa d'aigües residuals.
- Sistema de Protecció d'incendis.
- Xarxa de subministrament elèctric.
- Xarxa d'enllumenat públic.
- Sistema de Telecomunicacions.
- Sistema de recolliment de escombraries.

Tots ells es realitzaran a l'interior de la parcel·la, a càrrec del Promotor, després de la presentació del corresponent projecte d'obres d'urbanització i de l'oportuna llicència.

### 4- Qualificació Urbanística:

La parcel·la està regulada per la Modificació Puntual de P.P. en el sector "Canigó" de la Urbanització de Sta. Margarida al terme municipal de Roses, en tràmit d'aprovació, però inicialment aprovada per l'Ajuntament el 20 d'Abril de 1998 i publicat al B.O.P. de Girona el 11 de Juny de 1998 i en tramitació per a la seva aprovació definitiva.

El terreny, que es correspon al que a la Modificació aprovada està indicat com a "Polígon C", té una superfície bruta total de 16.880,00m<sup>2</sup>, a la que li corresponen unes cessions ( zones lliures públiques, vials i aparcaments) totals de 4.179,50m<sup>2</sup>. Així la superfície neta que es considerarà serà de 12.700,50m<sup>2</sup>.

La edificació es correspondria al que la Modificació Puntual del P.P. aprovada qualifica com a tipus B.

### 5- Criteris d'aplicació dels paràmetres urbanístics:

#### 5.1-Construccions

Amb el compliment de la citada normativa urbanística i segons la Modificació Puntual del P.P. en el sector "Canigó" de la Urb. de Sta. Margarida de Roses les construccions quedarán volumètricament regulades per les especificacions pròpies d'aquest Estudi de Detalles que defineix tant la seva situació en planta (plànol P-1) com amb alçada (plànol P-2) constituint així una envoltant dins de la qual quedarán situades les edificacions. D'aquesta forma el conjunt edificat s'articula amb uns espais de us comunitari, tot respectant els paràmetres ja indicats.



El Projecte arquitectònic que es desenvolupi segons aquest Estudi de Detall, s'entendrà que compleix amb el mateix sempre que respecti l'ordenació general proposada i que no superi els paràmetres que es fixen, es a dir:

La ocupació que no podrà excedir del 50% de la superfície neta del terreny no envaït per les aigües serà de 6.163,92m<sup>2</sup>.

El volum màxim serà de  $12.700,50 \times 4,5 = 57.152,25\text{m}^3$

Correpondrà al projecte d'arquitectura la definició de la edificació, (plantes de distribució, perímetres edificats, oberts o tancats, façanes,...), dins de la envoltant que es defineix a l'Estudi de Detall de la qual únicament s'exceptuen aquells elements auxiliars no privatis ni tancats corresponents a instal·lacions, escales d'incendi, etc que en qualsevol cas haurán de complir amb els paràmetres propis del Pla Parcial (separacions, alçades, etc.).

### 5.2- Espais Lliures:

La Modificació Puntual del P.P aprovat, que regula el sector, estableix que la ocupació de les àrees construïdes serà com a màxim del 50%, destinant-se la resta a espais comunitaris per al lleure, esport...

Com s'indica en el plànol d'ordenació de volums, les zones lliures es situen al perímetre i al centre de la parcel·la per tal de resoldre els accessos privats i definir els espais destinats al lleure, l'esport i altres activitats de us comunitari així com una zona d'aigua, ja existent, destinada a port per a l'ús privat, que té una superfície de 372.66m<sup>2</sup>.

Dins la delimitació de la propietat privada, però fora del àmbit del polígon ( per tant no afectada per aquest Estudi de Detall) també inclou una àrea d'aigua destinada a port ja existent de 3.773,00m<sup>2</sup>.

### 5.3- Paràmetres resultants:

Segons els criteris d'aplicació exposats anteriorment, els paràmetres resultants són:

Superfície de parcel·la bruta.....	16.880,00m <sup>2</sup> .
Superfície de cessions.....	4.179,50m <sup>2</sup> .
Superfície neta de parcel·la.....	12.700,50m <sup>2</sup> .
Sup. envaïda per l'aigua.....	372.66m <sup>2</sup> .
Sup. neta de terra.....	12.327.84m <sup>2</sup> .
Ocupació màxima.....	6.163,92m <sup>2</sup>
Volum màxim.....	57.152,25m <sup>3</sup> .



## 6- Procediment Legal i Administratiu:

D'acord amb la vigent Legislació, es senyalen a continuació les disposicions que ens els aspectes legals i administratius regulen de manera específica aquest Estudi de Detall i les construccions que es puguin desenvolupar:

### Del promotor:

1- Un cop fetes les cessions corresponents a favor de l'Ajuntament i complerta la resta de requisits legals per tal de donar plena executivitat a la modificació del Pla Parcial que regula l'àmbit d'aquest Estudi de Detall s'exigirà, com a requisit previ, la sol·licitud al Registre de la Propietat de la indivisibilitat, a efectes urbanístics, de la totalitat de la parcel·la fent-hi constar que aquesta ve justificada per l'oportú acord del Ajuntament.

Amb això, quedarà vinculada la parcel·la especialment i de forma automàtica amb l'Estudi de Detall.

2- La venda de totes les construccions haurà de fer-se per tant com a participació de un total indivisible, concretada en cada cas per un dret de ús i propietat exclusiu, segons la Llei de Propietat Horitzontal.

3- Així mateix, els espais lliures (jardins, terrasses, etc.) que es vinculin a una construcció concreta, es conceptuaran com a espai lliure vinculat a la construcció amb ús exclusiu sobre el mateix per part del propietari de la construcció vinculada.

4- S'entén que la totalitat de les llicències que en el seu dia es pogueren atorgar, com a conseqüència de l'aprovació d'aquest Estudi de Detall, estaran sempre vinculades a la totalitat de la parcel·la.

5- El conjunt es podrà dividir a efectes de construcció en varies etapes. Les llicències d'obra, un cop completada tota la tramitació legal de la que forma part la prèvia aprovació de l'Estudi de Detall, es sol·licitaran i concediran, sobre parts que siguin justificades i coherents del projecte bàsic total que haurà estat previament aprovat per l'Ajuntament.

6- La Comunitat es constituirà com a màxim als 12 mesos a partir de la data del Certificat Fi d'Obra que haurà de correspondre a una fase completa o part de la obra que la complerti.

La comunitat així constituïda s'anirà completant fins la seva totalitat i es farà càrrec de l'ús i manteniment dels espais comuns (lliures o no), així com dels serveis i instal·lacions comunitàries.

Mentre no existeixi cap comunitat constituïda pel Promotor, aquest es farà responsable davant l'Ajuntament del seu perfecte funcionament i de tots aquells deures i obligacions que la Llei exigeix a les comunitats.



7- La totalitat de les llicències es sol·licitaran a nom del mateix Promotor d'aquest Estudi de Detall o de la persona Física o jurídica que ell mateix designi.

8- El promotor s'obliga a donar coneixement a tots els propietaris de totes les clàusules i disposicions de tipus urbanístic que els puguin afectar i que hauran de formar part de Reglament de la Comunitat que serà d'acceptació obligada per tots els propietaris..

9- Així mateix el Promotor haurà de presentar el oportú projecte d' obres d'urbanització interna de la parcel·la que inclourà les obres de infraestructura segons el apartat 3 d'aquesta memòria el qual haurà d' ésser expressament aprovat per l'Ajuntament.

### **Dels Propietaris i de la Comunitat**

1- S'entén que tota la Normativa urbanística que afecta al polígon vincula específicament a cada un dels Propietaris i en el seu cas a la Comunitat especialment en el que fa referència a usos, volum edificable, serveis, ordenances, etc.

2- La Comunitat es regularà per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

A afectes de responsabilitats a tercers i en especial amb l'Ajuntament, existirà una única Comunitat la qual, podria si així s'acordés, en la forma reglamentària subdividir-se a efectes de operativitat en altres subcomunitats subrogant-se, en tot cas la esmentada Comunitat, tots els drets i obligacions.

3- És missió expressa de la Comunitat el manteniment en perfecte estat de tots els serveis al seu càrrec, així com el bon aspecte i conservació dels mateixos i també de les construccions i espais lliures, tan privats com comunitaris.

4- En l'aspecte urbanístic els Propietaris no podran realitzar modificacions que suposin cap alteració de la Normativa del vigent Pla Parcial i de la que es contempla en aquest Estudi de Detall (ús, volum, ocupació...) i qualsevol modificació de la construcció realitzada, especialment en aquells casos que afecti al exterior, haurà d'obtenir l'oportú permís de la Comunitat i si cal , la necessària llicència del Ajuntament, la qual haurà d'ésser en tots els casos sol·licitada per la Comunitat en nom del interessat.



**7- Documentació:**

La documentació de que es compona aquest Estudi de Detall compren la present memòria i els següents plans:

- I-1- Situació
- I-2- Taquimètric.
- I-3- Ordenació Urbanística segons Modificació Puntual del Pla Parcial.
- I-4- Cadastral.
- I-5- Assignació usos de superfície.
- P-1- Proposta d'Ordenació Volumètrica.
- P-2- Secció proposada.

**8- Clàusula final:**

Amb la signatura de la present documentació que formen aquest Estudi de Detall, el Promotor manifesta l'acceptació expressa de totes i cascuna de les clàusules que es contenen en el mateix, tant en la seva part gràfica com en l'escrita, responsabilitzant-se del seu més estricte compliment i obligant-se a la subrogació, en el seu moment, de tots els drets i obligacions que es contenen a la Comunitat corresponent a partir del moment en el que aquesta es constitueixi.

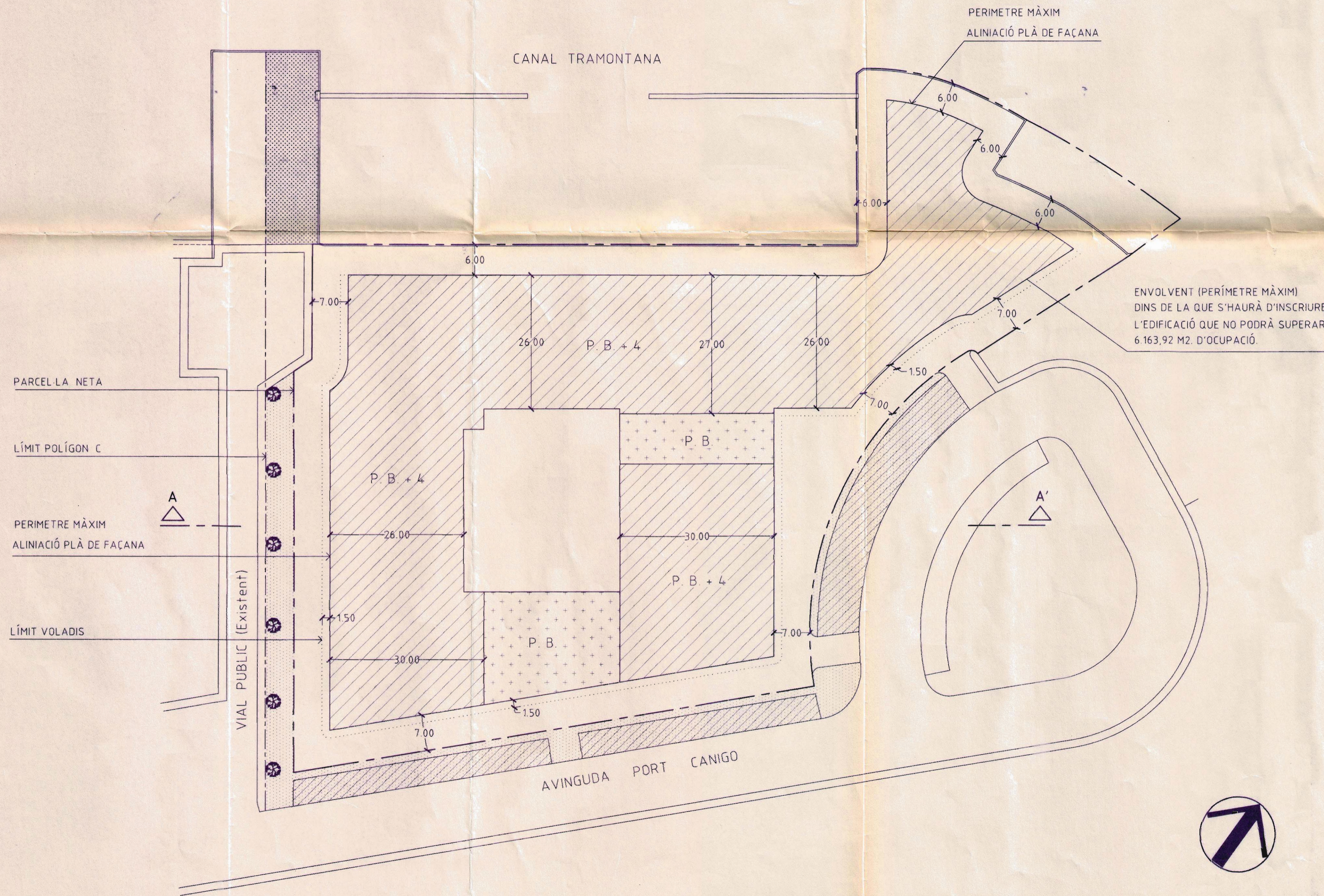
Roses a 6 de Juliol de 1998

	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Demarcació de Girona
12 MARÇ 1999 99401203	
<b>VISAT</b>	Ordre 500/1987 de 12 de març de 1987 Estatut 1977 (Aprovat D.O.G. 2/12/84)

L'Arquitecte

El Promotor





DILIGÈNCIA:

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient d'ESTUDI DE DETALL POLIGON C PORT CANIGÓ i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de Roses, en sessió plenària ordinària de 29/03/99.

Roses, 13/04/99

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.

PORT CANIGÓ 000049

ESTUDI DE DETALL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Demarcació de Girona

12 MARÇ 1999 99401203

VISAT

Ordre 9/6/90, Llei 12/1988 del 17/12 Estatut 10/7/84 (Aprovats D.O.G. 7/12/84)

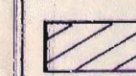
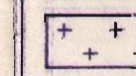

AVDA. PORT CANIGÓ 15-31 SECTOR CANIGÓ DE STA MARGARIDA ROSES

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

PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

ESCALA 1/500

LÍMIT D'OCUPACIÓ 6.163,92M2  
LÍMIT D'EDIFICABILITAT 57.152,25M3

-  ÀREA DE POSSIBLE OCUPACIÓ
-  APARCAMENT
-  VIAL PEATONAL

DIBUJAT	COMPROBAT	P-1 IDEN.
SENEN		
DATA	7/7/1998	

PROMOTOR:  
CONSTRUCCIONS REALS S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.  
Plaça Sant Pere 7 17480 ROSES  
TFN: 25 69 48 / FAX: 25 67 93

ARQUITECTE:



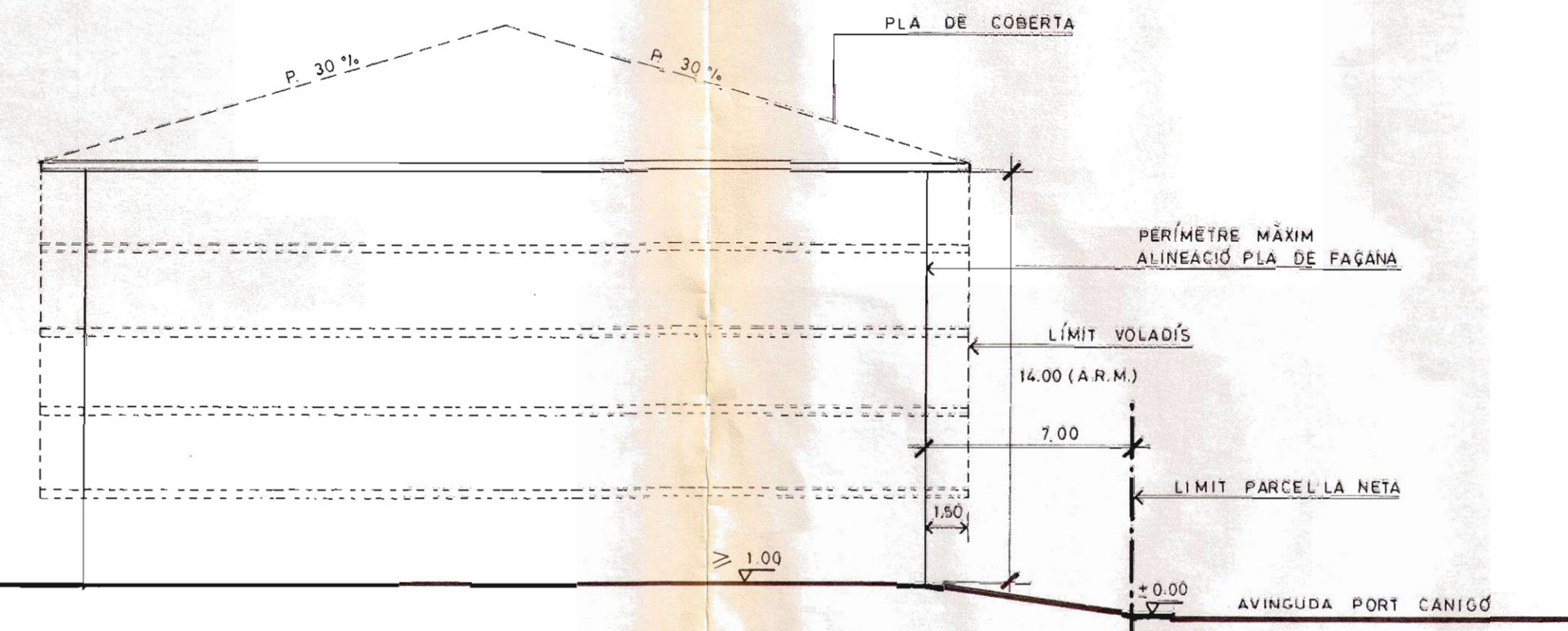
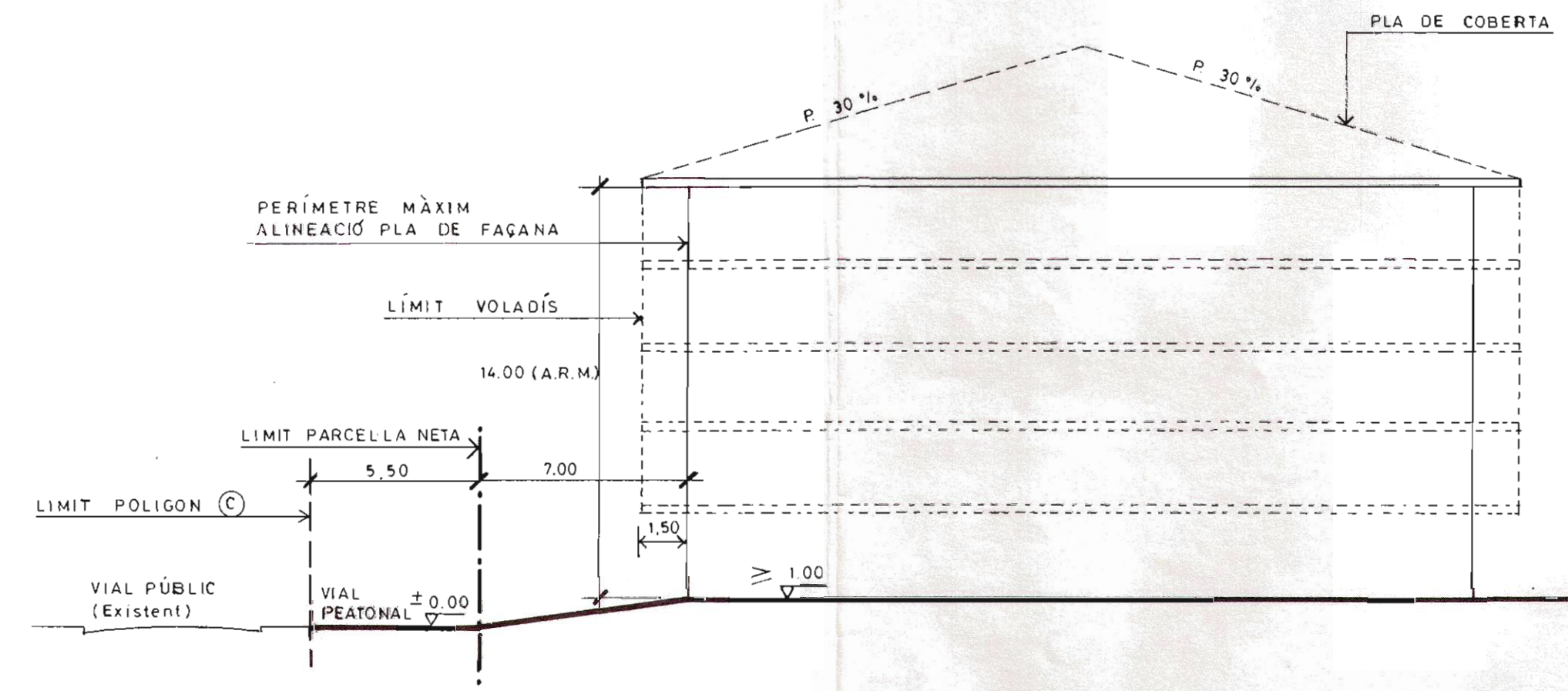
DILIGÈNCIA:

Es fa constar que aquest document formalitzat de l'expedient ESTUDI DE DETALL REGULAR PORT CANIGÓ coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de Roses, en sessió plenària ordinària de 09/03/99

ESTUDI DE DETALL

Roses, 13/04/99

Elisabet ABAD i GRABUJÓ S, TAC de la secció d'Urbanisme, per delegació del secretari general de l'Ajuntament, de data 12 de novembre de 1995.



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
 Demarcació de Girona  
 12 MARÇ 1999 99401203  
**VISAT**  
Ordre 9/5/90, Llei 12/1982 del 17/12, Estatut 107/84 (Aprovis D.O.G. 7/12/84)

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

AVDA. PORT CANIGÓ 15-31  
 SECTOR CANIGÓ DE STA MARGARIT ROSES

SECCIÓ A-A'

ESCALA 1/200

DIBUXXAT	COMPROBAT
SENEN	
DATA	7/7/1998

SUBSTITUIT PER:  
 SUBSTITUEIX AL:  
 PROMOTOR:  
 CONSTRUCCIONS REIALS S.L.

RISQUES ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.  
 C/Plaça Sant Pere 7 17480 ROSES  
 TLFN: 25 69 48 / FAX: 25 67 93

ARQUITECTE: